

KERUM d.o.o. u stečaju
Zrinjsko Frankopanska 68
SPLIT
OIB: 66124057408

22-01-2019

Broj: 12.St-2/2013 - 70

TRGOVAČKI SUD U SPLITU

Temeljem članka 227. Stečajnog zakona, za dužnika Kerum d.o.o. u stečaju, u zakonskom roku stečajni upravitelj dostavlja sljedeće

IZVJEŠĆE

o gospodarskom položaju Dužnika i uzrocima njegovog poslovnog sloma

1. Stečajni dužnik – Trgovačko društvo Kerum d.o.o. osnovano je 1989. godine, u skladu s tada važećim propisima. Društvo je sa Zakonom o trgovačkim društvima usklađeno osnivačkim aktom od 27. prosinca 1995. godine. Jedini osnivač i imatelj 100%-tnih udjela društva bio je Željko Kerum iz Splita. Temeljni kapital društva iznosio je 52.600,00 kuna. Društvo je osnovano u pravnom obliku kao „društvo s ograničenom odgovornošću“ i registrirano pri Trgovačkom sudu u Splitu.

2. Tijekom poslovanja Dužnik je imao jednu značajniju statusnu promjenu provedenu temeljem Ugovora o podijeli s preuzimanjem od 1. srpnja 2010. godine. Tim ugovorom došlo je do odvajanja (podijele) društva Kerum d.o.o., s prijenosom dijela imovine na društvo Joker d.o.o. iz Splita.

Dominantna djelatnost Dužnika bila je trgovina, iako je društvo registrirano za obavljanje čitavog niza djelatnosti (prijevoz, turizam, iznajmljivanje, savjetovanje i dr.).

Poslovanje Dužnika, njegov poslovni uspon i kasnije pad, treba promatrati kroz prizmu trgovačke djelatnosti, koja je sama za sebe bila uspješna, poslovalo se s dobiti. Svoj poslovni zenit Dužnik doživljava tijekom 2008. i 2009. godine. Niz godina (prije nastupa krize) Dužnik je bio u poslovnoj ekspanziji i izrastao je u respektabilni trgovački lanac.

Iako je društvo Kerum d.o.o. obavljajući trgovačku djelatnost poslovalo uspješno, poslovna orijentacija njegovog osnivača bila je usmjerena na širenje djelatnosti, poglavito na turizam. Dinamično i raznoliko poslovno usmjerenje osnivača društva Kerum d.o.o. po prirodi stvari zahtijevalo je i osnivanje novih trgovačkih društava koja su trebala biti nosioci tih novih poslovnih pothvata. Oblici ulaganja bili su različiti, najviše u nekretnine i preuzimanjem (akvizicije) drugih trgovačkih društava.

Ambicije osnivača društva Dužnika koji je financijski bio najmoćnija karika u lancu niza trgovačkih društava s kojima su i sam osnivač (fizička osoba) i društvo Dužnika bili izravno ili neizravno povezani doveli su Dužnika u poziciju da bude garant (jamac, sudužnik i sl.) za financijske obveze (kredite) društava koja su pripadala složenom poslovnom sustavu Kerum. Objektivno, položaj jamca uvijek nosi i rizik – što će biti ako netko od dužnika ne ispunjava obveze po kreditu i upravo je ovaj segment izvorište problema koji su doveli do poslovnog sloma Dužnika. U početku dosta blago, a kasnije i dramatično nastupio je učinak povratne sprege – problemi drugih dužnika postali su problemi Keruma d.o.o. koji je *de facto* i *de iure* bio u položaju jedinog glavnog sudužnika.

U posljednjoj fazi stabilnog poslovanja (prije početka krize i poslovnog urušavanja) Dužnik je imao aktivne 93 prodavaonice i poslovao je s dobiti – u 2009. godini ostvario je dobit od preko 18 milijuna kuna. I promet je u tom razdoblju bio impozantan – tijekom 2008. godine ukupni prihod iznosio je 1.443.630.140,00 kuna, a 2009. godine, 1.372.006.747,00 kuna. Realno gledajući Kerum d.o.o. bio je značajan i prepoznatljiv trgovački lanac na području Dalmacije najviše, ali i na ostalim područjima Hrvatske. Negativne posljedice nekih pogrešnih poslovnih poteza još nisu bile jasno uočljive, ali analizirajući stanje profesionalno i dublje moglo se zaključiti da je cjelokupan poslovni sustav Kerum, a poglavito Dužnik u stanju financijske prenapregnutosti. Na prve znakove moguće krize, koju je pratila i opasna tendencija nije se na vrijeme reagiralo, a trebalo je brzo poduzeti radnje koje bi vjerojatno spriječile totalni raspad poslovnog sustava Dužnika.

3. Točka preokreta (iako tada, u vrijeme snažne poslovne ekspanzije, realno nije bila vidljiva), kolokvijalno kazano „početak kraja“ Dužnika i velikog dijela poslovnog sustava Kerum započeo je 2005. godine. Te godine trgovačko društvo „Neva Kerum“ d.o.o., od Hrvatskog fonda za privatizaciju kupuje trgovačko društvo „Adriatic“ d.d. iz Splita u sklopu kojeg je i znameniti hotel „Marijan“. Ova akvizicija, iako je u tom vremenu bila poslovno opravdana, zbog niza objektivnih i subjektivnih okolnosti, vremenom je postala izuzetno veliki financijski uteg za Dužnika. Jednostavno, ova investicija postala je problem koji Dužnik nije mogao riješiti ili je mogao riješiti, ali samo teoretski prema maksimi „što bi bilo da je bilo“.

Već sama cijena akvizicije pokazala se kao iznimno i neopravdano visoka. Poglavito ako se cijena kupnje „Adriatica“ d.d. (hotel Marijan) komparira s konkurentnom ponudom za kupnju dionica „Adriatica“. Cijena je bila skoro dvostruko veća od druge ponude – plaćeno je 25 milijuna Eura (za približno 12 milijuna eura više od konkurencije).

Društvo „Adriatic“ d.d. (hotel „Marijan“) kupljeno je kreditom Splitske banke za koji je Dužnik (Kerum d.o.o.) bio sudužnik. Dakle, bila je to jedna prividno dobra ali i skupa investicija jer je objektivno plaćena dosta visoka kupovna koja je umanjila investicijski kapacitet za uređenja hotela „Marijan“. Ali, i Dužnik se zbog iste investicije našao u novom složenom (potencijalno riskantnom) položaju zbog uloge sudužnika za izuzetno visoke financijske obveze „Adriatica“.

Istina, treba imati na umu da se kupnja društva „Adriatic“ d.d. događa u vrijeme poslovnog optimizma kojeg podržava i prati realni gospodarski rast na globalnoj i lokalnoj (Hrvatskoj) razini. I Dužnik je u tom vremenu „plovio na valu“ ekspanzije i povoljne gospodarske klime.

Sada, s vremenske distance (kupnja „Adriatica“ d.d. događa se 2005. godine) može se kazati da je to bila neuspješna akvizicija, ali objektivno, u tom vremenu ista se investicija mogla tretirati skupom, ali s realnim potencijalom za uspjeh. U svakom slučaju, investicija je bila skupa i potencijalno riskantna jer nije mogla biti isplativa bez znatnog ulaganja u rekonstrukciju hotela „Marijan“, s ciljem da postane hotel najvišeg ranga usluge na razini 5 zvjezdica. Ovaj projekt zahtijevao je znatna investicijska ulaganja.

4. Formalno, kupac „Adriatica“ d.d. bilo je društvo „Neva Kerum“ d.o.o., jedno od društava iz poslovnog sustava Kerum. Praktički, kupnja ovog društva svodi se na kupnju hotela „Marijan“ koji je jedina bitna imovinska supstanca „Adriatica“. Preuzimanjem „Adriatica“ d.d. preuzeti su i svi radnici tog društva, ukupno 72 radnika. U međuvremenu, zbog radova na hotelu „Marijan“ i zbog nastale krize „Adriatic“ više nema nijednog zaposlenika.

Okvirno, dvije godine od dana kupnje „Adriatica“, započeli su radovi na rekonstrukciji hotela „Marijan“. Bila je to zahtjevna investicija koja nije bila moguća bez novog kreditnog

zaduženja. Investitor („Adriatic“ d.d.), ulazi u kreditni odnos s Hypo bankom u iznosu od 45 milijuna Eura. Glavni dužnik za taj kredit jeste „Adriatic“ d.d. s tim da „Kerum“ d.o.o. ima svojstvo sudužnika u istom kreditnom odnosu.

Što je bitno za ovaj kredit i što od samog početka u sebi nosi klicu visokog rizika, kako za glavnog Dužnika, tako i za sudužnika. Nije čitav iznos kredita iskorišten za investiciju hotel „Marijan“ – da jeste, sve bi bilo drukčije, ili bolje kazano bila bi to odlična investicija.

Međutim, istim kreditom vraćen je i prethodni kredit Splitske banke (25 milijuna eura za kupnju „Adriatica“), a ostatak je usmjeren na investiciju. Ovaj ostatak od 20 milijuna eura nije bio dostatan za dovršetak investicije na hotelu „Marijan“ i ta činjenica generira problem koji se kasnije pokazao kao nerješiv i fatalan za investitora („Adriatic“ d.d.) i sudužnika („Kerum“ d.o.o.).

I splet nesretnih okolnosti koje se mogu svrstati u nastup više sile pratio je početak investicije. Izgubilo se dragocjeno i povoljno investicijsko vrijeme od kupnje „Adriatica“ (2005. godine) do početka investicije, odnosno do odobravanja kredita od Hypo banke sredinom 2007. godine. Zašto je to vrijeme izgubljeno i na čijoj je strani krivnja? Možda je krivnja na Erste banci koja je odmah po kupnji „Adriatica“ iskazala interes da kreditira investiciju za rekonstrukciju hotela „Marijan“, da bi na kraju odustala od tog projekta, ali su dvije investicijske godine izgubljene. Moguće da je i sam investitor (ustvari, Željko Kerum) olako shvaćao da će kredit dobiti i da ga je to „uspavalo“, računajući da godina ili dvije nisu presudne za konačni uspjeh investicije. Ali, upravo je to vrijeme čekanja bilo presudno.

Konačno je 2007. godine kredit za investiciju odobrila Hypo banka. Nažalost, iduće godine 2008., nastupa globalna financijska kriza koja se preljeva i na Republiku Hrvatsku. Uz čitav niz negativnih posljedica zbog nastale krize, poseban je negativni učinak ta kriza imala na tržište nekretnina – došlo je do dramatičnog pada cijena nekretnina. Istovremeno i investicija je zastala zbog nedostatka sredstava, ali Hypo banka nije bila spremna za dodatno financiranje projekta „Hotel Marijan“. U povoljnijim tržišnim uvjetima, nedostatak sredstava za dovršetak investicije mogao se jednostavno i brzo riješiti prodajom „Adriatica“ (hotela „Marijan“). Time bi se i Kerum d.o.o. oslobodio dužničke omče u formi sudužništva prema Hypo banci za kreditne obveze „Adriatica“.

Normalno, negativni efekt globalne financijske krize imao je izravan utjecaj i na odluku Hypo banke da ne odobri dodatni kredit „Adriaticu“ za dovršetak rekonstrukcije hotela „Marijan“. Rezerva banke u tom kriznom vremenu bila je logična, ali promatrajući isti problem u sadašnjem vremenu, ispada da je ta odluka bila loša i za banku i za investitora.

Treba posebno imati u vidu da se zamišljeni investicijski ciklus zasnivao na postavci da se što prije rekonstruira i stavi u funkciju hotel „Marijan“ i da on („Adriatic“) iz vlastitih prihoda vraća kredit. I baš to bitno i presudno nije se dogodilo – investicija je stala i ostao je hotel „Marijan“ izvan funkcije.

Logično da prethodne konstatacije o problemima investitora nisu utjecale na obvezu vraćanja kredita. Obveze po kreditu po svakom dospelom obroku morao je ispuniti glavni dužnik ili sudužnik (Kerum d.o.o.).

Tekuće obveze „Adriatica“ osim kredita uvećavale su i obveze prema radnicima i dobavljačima. Iskreno, Željko Kerum osobno kao upravljač poslovnog sustava Kerum, ili je bio lakovjeran ili sentimentaln, ali je neoboriva činjenica da je nekoliko godina isplaćivao plaće radnicima iako nisu radili (hotel „Marijan“ bio je u rekonstrukciji). Što plaće radnika (čak i minimalne), što otpremnine, naprezale su financijski sustav „Adriatica“ koji je, i onako, bio nemoćan bez podrške sudužnika – stvarnog nosioca investicijskog projekta.

5. Da bi se bolje razumjeli uzroci krize koji su doveli do urušavanja poslovnog sustava Dužnika, poželjno je ukazati na „modus operandi“ ekspanzije poslovnog sustava Kerum

(Željka Keruma). Sigurno da iz dobiti društva Kerum d.o.o. nije bilo moguće ulaziti u zahtjevne financijske pothvate što implicira (dokazan i dokaziv argument) da se, u nedostatku vlastitog kapitala, atipična ali impozantna ekspanzija složenog i raznolikog poslovnog sustava Kerum dominantno zasnivala na zaduživanju putem bankovnih kredita.

Položaj sudužnika u čitavom nizu kredita logično da ima Kerum d.o.o. kao financijski najmoćniji član poslovnog sustava Kerum. Iz ove činjenice (sudužništva, ili drugog oblika jamstva za obveze prema drugima) može se neprijeporno zaključiti da je Dužnik, istina, poslovao uspješno, ali da taj položaj prati visoka doza neizvjesnosti i poslovnog rizika, s potencijalom da ugrozi opstanak i samog Dužnika. Praksa je potvrdila da nelikvidnost glavnih dužnika mogu imati (i imale su) opasne reperkusije i po samog Dužnika.

Položaj glavnog dužnika i sudužnika prema banci kao kreditoru uvijek prati i osiguranje (kolaterali) za vraćanje kredita. Zbog ove uloge konačno su sve nekretnine Dužnika opterećene založnim pravom u korist vjerovnika. Figurativno kazano, Dužnik „ima i nema“ nekretnina. Formalno, prema stanju u zemljišnim knjigama, Dužnik ima nekretnina ali stvarno, ako njegovo vlasništvo promatramo na podlozi upisanih založnih prava na istim nekretninama, realno, sve te nekretnine pripadaju vjerovnicima – Dužnik nema ništa.

Investicija u „hotel Marijan“ je zastala zbog nedostatka financijskih sredstava i konačno se pokazala kao promašena investicija koja je ugrozila opstanak investitora („Adriatic“ d.d. – glavnog dužnika) i sudužnika (Kerum d.o.o.). Objektivno, da je investicijski projekt u hotel „Marijan“ završen na vrijeme, konačni ishod bio bi drugačiji, vjerojatno uspješan.

6. Radi jasnoće prikaza elemenata koji su doveli do poslovnog sloma Dužnika, prikladno je sažeto ukazati na sljedeće bitne razloge:

- visoka cijena (minimalno 12 milijuna eura) za kupnju društva „Adriatic“ d.d. *faktički je umanjila financijski kapacitet „Adriatica“ za investiciju u rekonstrukciju hotela „Marijan“;*
- investicija u aneks hotela „Marijan“ u visini od 10 milijuna eura (kupnja zemljišta i izgradnja objekta na istom zemljištu – garaže, dvije etaže i apartmani) dodatno je umanjila investicijski kapacitet „Adriatica“ za rekonstrukciju hotela „Marijan“;
- početak investicije nije pratio i otkaz ugovora o radu za 72 radnika koji su nekoliko godina primali plaće (do otkaza) i to je dodatni financijski teret za „Adriatic“ d.d.;
- globalna kriza utječe negativno na cijenu nekretnina i nije moguće hotel „Marijan“ prodati po cijeni koja bi sanirala obveze po kreditu i time Kerum d.o.o. oslobodila od sudužništva;
- investicija je zbog kašnjenja otpočetka bila hendikepirana jer je započela u vrijeme nastupajuće globalne financijske krize (pada cijena nekretnina);
- hotel „Marijan“ nije dovršen i nije donosio prihod (Hypo banka odbila je dati dodatni kredit od 10 milijuna Eura za dovršetak investicije);
- glavni dužnik („Adriatic“ d.d.) nije plaćao dospjele kreditne obveze i to upravo iz razloga što je bio bez prihoda, jer hotel „Marijan“ nije stavljen u funkciju;
- Kerum d.o.o. u svojstvu sudužnika pokušava financijskim pozajmicama sačuvati poslovni projekt „Hotel Marijan“ u nadi da će se taj projekt završiti i da će hotel početi donositi prihode;
- prodajom dućana, kasnije i prodajom glavne djelatnosti (trgovina) nije riješen problem duga „Adriatica“ i time je Dužnik samog sebe doveo u stanje nelikvidnosti zbog visokih novčanih pozajmica „Adriaticu“ (preko 32 milijuna kuna).

Nabrojani razlozi nisu jedini koji su doveli do propasti Dužnika, ali su bitni i imali su presudni utjecaj na konačni ishod koji je Dužnika doveo u stanje bankrota. – poslovni pothvat glavnog dužnika pod radnim nazivom „Hotel Marijan“ učinkom „spojenih posuda“ u stanje

poslovnog kolapsa doveo je i sudužnika (Kerum d.o.o.) – nad obojicom je otvoren stečajni postupak.

7. Zaključno, može se konstatirati da je Dužnik pokušao spasiti investiciju u rekonstrukciju hotela „Marijan“, prvenstveno novčanim pozajmicama koje su na kraju ugrozile likvidnost i samog Dužnika zbog pravne pozicije sudužnika prema Hypo baci koja je kreditirala investiciju „Adriatica“ kao glavnog dužnika.

U kritičnom vremenu, tijekom 2009. i 2010. godine investitor „Adriatica“ d.d., nema vlastitih sredstava (nema niti prihoda) iz kojih bi mogao plaćati dospjele obveze po kreditu. I plaće radnika „Adriatica“ indirektno je plaćao Dužnik putem novčanih pozajmica.

Sve se događa u vrijeme kada je zamrznuta investicija na hotelu „Marijan“ (i sada je u istom stanju nedovršenosti). U analizi razloga koji su doveli do poslovne propasti Dužnika može se zanemariti uloga društva „Neva Kerum“ d.o.o. koje nominalno jeste „vlasnik“ (jedini imatelj poslovnih udjela „Adriatica“). Stvarno, društvo „Neva Kerum“ jeste, uvjetno kazano, samo transmissijsko društvo za preuzimanje (kupnju) hotela „Marijan“. Formalno, akteri u poslovnom projektu kupnje hotela „Marijan“ isključivo su „Adriatic“ i Kerum d.o.o., s tim da je Dužnik glavni akter i preko svog osnivača donositelj svih presudnih (dobrih i loših) poslovnih odluka koje su imale utjecaj na konačni ishod projekta „Hotel Marijan“.

Prva negativna posljedica ovih permanentnih novčanih pozajmica jeste pad likvidnosti Dužnika. Nedostatak likvidnih sredstava na početku se pokušao riješiti prodajom nekoliko dućana, ali je to očito bilo nedostavno za pokriće enormnih financijskih potreba „Adriatica“ d.d. kao glavnog dužnika koji je bio totalno bez prihoda.

Nakon prve prodaje dućana koja nije riješila fundamentalni problem nelikvidnosti glavnog dužnika, ubrzo je došlo do lančane reakcije, nastupio je tzv. „domino efekt“. Kerum d.o.o. prodavao je sve više dućana tijekom 2011. i 2012. godine, s tim da je uz prodaju dućana prodavao i trgovačku djelatnost u tim dućanima. Ubrzo je Dužnik ostao i bez dućana i bez glavnog biznisa – trgovinu su preuzeli drugi (kupci dućana), a Dužnik je samo nominalno (virtualno) i nadalje obavljao trgovačku djelatnost.

Konačni raspad sustava nastupio je 2013. godine – Dužnik je prestao obavljati svaku djelatnost (nema nijednog radnika u radnom odnosu), a već prije, dana 23. kolovoza 2012. godine, nastupila je i blokada računa od strane vjerovnika Hypo banke.

U pokušaju da izbjegne stečaj Dužnik se upustio u postupak predstečajne nagodbe. Postupak nagodbe pokrenut je 2013. godine, što je na izvjesno vrijeme odgodilo otvaranje stečaja nad Dužnikom.

Postupak predstečajne nagodbe nije riješio problem Dužnika. Rješenjem Trgovačkog suda u Splitu broj: Stpn-7/2017 od 29. siječnja 2018. godine odbačen je prijedlog Dužnika za sklapanje predstečajne nagodbe. Nakon toga, sve ostalo bila je samo forma i stečajni postupak otvoren je Rješenjem suda od dana 2. studenog 2018. godine.

U Zagrebu, 15. siječnja 2019. godine

KERUM d.o.o. u stečaju
OIB: 66124057408
Zrinski Frankopanska 68, Split

STEČAJNA UPRAVITELJICA

Mirjana Zuzija

Napomena: Stečajna upraviteljica na Izvještajnom ročištu dat će na uvidi sudu i vjerovnicima pismeni prijedlog o daljnjim radnjama koje namjerava poduzeti u pravcu profesionalnog odgovornog i zakonitog vođenja stečajnog postupka, s ciljem njegovog što bržeg okončanja.