

IZVJEŠĆE O STANJU IMOVINE – MISCANTHUS d.o.o.

Datum: 05.12.2025.

1. Poljoprivredna imovina (Miscanthus x Giganteus)

Društvo je izvršilo provjeru stanja nasada na lokacijama:

- k.č.br. 975/2, 975/1, 976 i 1289/2 – k.o. Banova Jaruga

Na temelju fotografija od 06.11.2025. i pregledanih koordinata potvrđuje se da je nasad očuvan u ukupnom obujmu oko 3 – 3,6 ha. Biljka je perenijalna i obnavlja se iz rizoma; trenutno stanje je stabilno.

Radi tehničke orijentacije (ne tržišne procjene) navodi se potencijal proizvodnje utvrđen u ranijem sudskom predmetu Farer:

≈ 850.500 EUR teorijskog kapaciteta, izračunato prema tehničkim parametrima uzgoja:

30.000 kom/ha (prosječna gustoća sadnje) × 70 kom (prosječni broj rizoma koji se dobiva iz jedne odrasle biljke) × 3 ha (preostala površina nasada) × 0,135 EUR (uobičajena tržišna cijena komercijalnog rizoma).

Trošak proizvodnje: ≈ 0,07 EUR/rizom.

Osim navedenog, iz dostupne ugovorne dokumentacije i zemljišnoknjižnih podataka proizlazi da se društvo MISCANTHUS d.o.o. i dalje vodi kao nositelj/poljoprivredni posjednik nasada Miscanthusa na lokaciji:

- k.č.br. 47/1, 48/1, 418 i 419 – k.o. Kršinci (č.br. katastarske općine 317365), ukupne površine oko 3 ha.

Ta je okolnost dodatno razjašnjena nakon zaprimljenog dopisa društva (05.12.2025) ESTELLE AGR o njihovoj namjeri nastavka suradnje, pri čemu je utvrđeno da, prema postojećoj ugovornoj dokumentaciji, uvjeti iz akta o prijenosu imovine nisu u cijelosti ispunjeni te formalna predaja predmetnih nasada nije valjano dovršena.

Stvarno fizičko stanje nasada na lokaciji k.o. Kršinci u trenutku sastavljanja ovog izvješća nije novije terenski provjereno; pretpostavlja se da nasadi postoje, ali je potrebna dodatna fizička verifikacija na licu mjesta.

Napomena:

Službenu i mjerodavnu procjenu vrijednosti plantaža trenutačno provodi sudski vještak u predmetu protiv HORKI d.o.o., pri čemu vještak utvrđuje iznos štete te vrijednost sačuvanih preostalih nasada i pripadajućih poljoprivrednih aktivnosti. Nalaz očekujemo uskoro.

2. Sudski postupci

2.1. Postupci u kojima je društvo tužitelj

- PL-10/2023 – ESTELLE AGR – 96.658,00 EUR
- PL-6/2023 – MEXFUL ENERGY – 19.000,00 EUR
- P-4433/2020 – Pfarner/Vojković – 1.678.116,25 EUR

2.2. Predmeti visoke vrijednosti povezani s HORKI d.o.o.

(razdvojeni iz P-1022/2025; VPS svakog predmeta: 15.759.336,02 EUR)

- Ovr-79/2025 – privremena mjera
- Ovr-121/2025 – privremena mjera
- Ovr-96/2025 – privremena mjera
- Ovr-95/2025 – privremena mjera
- Ovr-2490/2025 – privremena mjera
- P-1022/2025 – tužba radi naknade štete

2.3. Ostali postupci

- St-2089/2024 – prethodni stečajni postupak (FINA)
- Pp-15301/2024 – Državni inspektorat
- R1-132/2024 i Gž-25/2024 – arbitražni postupak / revizija – 74.800,00 EUR
- Ovr-90331/2023 – vjerodostojna isprava – 15.810,84 EUR

3. Pokretna imovina

ATV LINHAI 500 EFI (2020.)

Vrijednost: ≈ 500 EUR

EKKO linija za pranje i pakiranje rizoma

Specijalizirana oprema; Vrijednost je teško tržišno utvrdiva zbog starosti i uskog specijaliziranog tržišta; u ovom izvješću potvrđuje se prvenstveno fizičko postojanje opreme.

Sitni inventar prisutan u manjem obujmu; financijski nematerijalan.

4. Financijsko stanje, razlozi nemogućnosti podmirenja obveza i mogućnosti daljnjeg poslovanja

4.1. Razlozi koji su doveli do nemogućnosti podmirenja obveza

Već u razdoblju prije 2022. godine, tijekom pandemije bolesti COVID-19, došlo je do značajnog poremećaja poslovnih planova društva. Ograničenja kretanja, neizvjesnost na tržištu te odgađanje investicijskih odluka kupaca negativno su utjecali na potražnju za sadnim materijalom i biomasom *Miscanthusa*. Dok je velik broj poduzeća u drugim sektorima ostvario različite oblike državne pomoći, specifična djelatnost društva (uzgoj *Miscanthusa* kao višegodišnje energetske kulture) ostala je izvan glavnih shema potpore, što je dodatno oslabilo financijsku poziciju društva.

Početkom 2022. godine, izbijanjem rata u Ukrajini, došlo je do daljnjeg pogoršanja uvjeta poslovanja na ključnom izvoznom tržištu. Ukrajinski kupci, koji su s društvom prethodno usuglasili isporuke

sadnog materijala za 2022. godinu, zbog ratnih okolnosti odustali su od planiranih isporuka i prebacili narudžbe na 2023. godinu, pri čemu dio narudžbi uopće nije realiziran. Istodobno je u 2022. godini ukinuta potpore/poticaji za uzgoj Miscanthusa kao energetske kulture, čime je nestao jedan od važnih ekonomskih oslonaca dugoročnog plantažnog uzgoja.

Nepodmirena potraživanja i neizvršene isporuke (uključujući potraživanja prema kupcima ESTELLE AGR, MEXFUL ENERGY, SUSTAYN i drugim) uzrokovale su značajan pad prihoda i pogoršanje likvidnosti. U takvim okolnostima društvo tijekom 2023. godine nije uspjelo osigurati dovoljno financijskih sredstava za uredno financiranje poslovanja i pripremu proizvodnje u 2024. godini.

Dodatno pogoršanje financijskog stanja nastupilo je početkom 2024. godine u svezi s ovršnim postupkom Ovr-90331/2023 (OGS ZG – prijedlog za ovrhu na temelju vjerodostojne isprave, ovrhovoditelj: Green Wizard j.d.o.o.). Prema shvaćanju dužnika, radilo se o postupanju na njegovu štetu, a zbog propusta tadašnjeg punomoćnika/odvjetnika nije pravodobno izjavljena pravna zaštita (žalba/prigovor). Posljedično su s računa društva naplaćena sredstva upravo u razdoblju vrhunca sezone, što je značajno ograničilo mogućnosti društva da financira marketing, prodajne aktivnosti i akviziciju kupaca na tržištu Europske unije. Time je propušten ključni prodajni ciklus za sadni materijal i biomasu.

Paralelno s navedenim, dodatni pritisak na likvidnost proizlazio je iz odnosa s društvom HORKI d.o.o., vlasnikom zemljišta na kojem se nalaze nasadi Miscanthusa koje koristi MISCANTHUS d.o.o. U pokušaju dogovora o produljenju ugovora o zakupu zemljišta, tadašnji direktor društva izdao je u korist HORKI d.o.o. zadužnicu na iznos od 50.000,00 EUR kao instrument osiguranja buduće zakupnine i preduvjet za produljenje ugovora. Prema stajalištu dužnika, produljenje ugovora o zakupu nije bilo valjano provedeno, dok je HORKI d.o.o. zadužnicu odmah prezentirao na naplatu.

Usprkos činjenici da je zadužnica izdana s ciljem osiguranja daljnje suradnje, predstavnici HORKI d.o.o. su, prema navodima dužnika, odbili potpisati produljenje ugovora i komunicirali namjeru uklanjanja nasada Miscanthusa s predmetnog zemljišta. Nakon toga je došlo do blokade računa društva u značajnom iznosu, što je onemogućilo redovito podmirivanje tekućih obveza i dovelo do daljnjeg rasta ukupnih obveza po principu „snježne grude“. U takvim okolnostima tadašnji direktor je podnio ostavku.

Tek gotovo godinu dana kasnije, 2025. godine, imenovana je nova direktorica društva, Dariia Kononenko, koja je preuzela upravljanje u uvjetima već pokrenutih sudskih sporova i ozbiljno narušenih odnosa s HORKI d.o.o. Prema navodima dužnika, u međuvremenu je došlo do uništavanja/plijevljenja nasada Miscanthusa na zemljištu kojim upravlja HORKI d.o.o., iako je cjelokupna biološka imovina Miscanthusa bila vezana uz ta zemljišta sukladno postojećem ugovornom odnosu. Šteta nastala na taj način predmet je zasebnih sudskih postupaka protiv HORKI d.o.o. i predstavlja jedan od ključnih elemenata narušenog financijskog i imovinskog stanja društva.

Kombinacija višegodišnjih vanjskih šokova (pandemija COVID-19, rat u Ukrajini, ukidanje poticaja za Miscanthus), nepodmirenih potraživanja kupaca, iznenadnih ovrha u vrhuncu sezone (Green Wizard j.d.o.o.) te spornih odnosa i postupanja vlasnika zemljišta (HORKI d.o.o.), uz blokadu računa i gubitak dijela biološke imovine, dovela je društvo u stanje trajne nelikvidnosti i nemogućnosti urednog podmirjenja dospjelih obveza.

4.2 Mogućnosti daljnjeg poslovanja

Ukupne dospjele obveze društva se, prema trenutno raspoloživim podacima, kreću oko 130.000,00 EUR. Od toga se iznos od 50.000,00 EUR odnosi na zadužnicu izdanu u korist društva HORKI d.o.o., koju dužnik smatra pravno spornom. Prema stajalištu dužnika, zadužnica je ishodena pod pritiskom

kao uvjet za produženje ugovora o zakupu zemljišta, pri čemu ugovor o produljenju zakupa nikada nije valjano zaključen, dok je zadužnica odmah stavljena u ovrhu. Valjanost te tražbine predmet je sudskog osporavanja i predstavlja jedan od ključnih spornih elemenata u strukturi obveza društva.

Unatoč navedenim poteškoćama, društvo i dalje raspolaže:

- nasadima Miscanthusa na ukupnoj površini od približno 6 – 6,6 ha (oko 3 – 3,6 ha na lokaciji k.o. Banova Jaruga te dodatno oko 3 ha na lokaciji k.o. Kršinci, uz napomenu da je status potonjih nasada ugovorno i činjenično u fazi razjašnjavanja),
- pravomoćno dosuđenim potraživanjem prema društvu ESTELLE AGR u iznosu od 96.658,00 EUR, uvećanim za zakonske zatezne kamate do dana stvarne isplate, te pripadajućim sudskim i ovršnim troškovima.

Društvo je nedavno zaprimilo pisani dopis direktorice društva ESTELLE AGR LTD u kojem se potvrđuje postojanje ugovora od 14. lipnja 2022. („CONTRACT #2022/06/14-3HA ON THE PERFORMANCE OF ACTIVITIES AND SERVICES FOR MISCANTHUS GIGANTEUS NURSERY PLANTATION GROWING IN CROATIA“), priznaje zaprimanje odluke hrvatskog suda donesene u korist MISCANTHUS d.o.o., te izražava namjera nastavka suradnje i traži očitovanje dužnika o iznosima koje smatra dospjelim za plaćanje i prijedlogu daljnjih koraka.

Iako taj dopis sam po sebi ne predstavlja bezuvjetno jamstvo trenutne isplate, on objektivno ukazuje na volju ESTELLE AGR da pregovara o podmirenju obveza i nastavku poslovnog odnosa. Prema sadašnjim financijskim projekcijama dužnika, u slučaju da dođe do pune i pravovremene naplate dosuđenog iznosa prema ESTELLE AGR (96.658,00 EUR) zajedno sa zakonskim zateznim kamatama i troškovima, a uz pretpostavku da se osporavana zadužnica HORKI d.o.o. pravomoćno proglasi nevaljanom ili se u bitnom smanji obveza po toj osnovi, ostvareni priljev bio bi dostatan:

- za deblokadu računa društva,
- za podmirenje većine, odnosno svih nespornih dospjelih obveza,
- te za uspostavu minimalno potrebne likvidnosti za nastavak poslovanja u bitno smanjenom, ali održivom opsegu.

U tom scenariju bili bi u velikoj mjeri otklonjeni razlozi trajne nelikvidnosti koji su doveli do pokretanja stečajnog postupka, te bi se otvorio prostor da se kroz stečajni plan društvo stabilizira i nastavi djelatnost, uz veći stupanj namirenja vjerovnika nego u slučaju izravne likvidacije.

Stajalište društva je da, uz izradu i odobrenje stečajnog plana, postoje realne mogućnosti za ekonomski opravdano iskorištavanje postojeće imovine i potraživanja, i to kroz:

- podizanje, održavanje i iskorištavanje nasada Miscanthusa na pravno nespornoj površini,
- proizvodnju rizoma i biomase te njihovu prodaju postojećim i novim kupcima na domaćem i inozemnim tržištima,
- korištenje eventualno naplaćenih potraživanja (osobito prema ESTELLE AGR) prvenstveno za deblokadu računa, namirenje vjerovnika i zatvaranje najhitnijih obveza.

Takav model, uz odgovarajući stečajni plan i nadzor suda, omogućuje da se postojeća poljoprivredna imovina i novčana potraživanja maksimalno iskoriste u interesu vjerovnika te da se, u mjeri u kojoj to tržišni i pravni uvjeti dopuštaju, održi gospodarska jezgra djelatnosti društva.

4.3. Stanje na tržištu za proizvode i usluge društva

Društvo posluje na specifičnom tržištu proizvodnje sadnog materijala i biomase Miscanthus x Giganteus, koje se koristi:

- kao sirovina za energetske biomase,
- kao sirovina za ekološku stelju i mulch,
- kao dugoročna kultura za skladištenje ugljika i poboljšanje tla.

Unatoč poremećajima izazvanim ratom u Ukrajini i općoj nestabilnosti na energetskim i poljoprivrednim tržištima, u državama Europske unije i regije i dalje postoji mjerljiv interes za niskougljičnu biomase i trajne energetske kulture, osobito u kontekstu klimatskih ciljeva, dekarbonizacije i traženja alternativnih sirovina. Tržište je usko i specijalizirano, ali nije nestalo; potražnja ovisi o pojedinačnim projektima i investitorima.

Društvo procjenjuje da, **isključivo uz:**

- rješavanje postojećih sudskih sporova,
- stabilizaciju vlasničko-zemljišnih odnosa, osobito u svezi s HORKI d.o.o. i ESTELLE AGR,
- deblokadu računa i osiguranje minimalne likvidnosti,

postoji realan prostor za nastavak poslovanja u prilagođenom, smanjenom opsegu, kroz:

- daljnju proizvodnju i prodaju sadnog materijala Miscanthusa na ugovorno i vlasnički nespornoj zemlji,
- ugovorne suradnje s domaćim i inozemnim partnerima u području biomase i projekata smanjenja emisija CO₂

5. ZAKLJUČAK

Na dan 05.12.2025. društvo MISCANTHUS d.o.o. raspolaže:

- nasadima Miscanthusa na ukupnoj površini od približno 6 – 6,6 ha (djelomično u spornim odnosima koji su predmet sudskih i ugovornih postupaka),
- pokretnom opremom manjeg obujma i specijaliziranom linijom EKKO za pranje i pakiranje rizoma,
- značajnim pravnim položajem u više sudskih postupaka, uključujući:
 - pravomoćno dosuđeno potraživanje prema ESTELLE AGR (PI-10/2023),
 - više postupaka visoke vrijednosti protiv HORKI d.o.o. (razdvojeni iz P-1022/2025),
 - druge postupke vezane uz naplatu potraživanja i osporavanje obveza.

Ukupne dospelje obveze procjenjuju se na oko 130.000,00 EUR, pri čemu se iznos od 50.000,00 EUR odnosi na zadužnicu u korist HORKI d.o.o. koju dužnik smatra pravno spornom i predmetom sudskog osporavanja. Prema stajalištu dužnika, razlozi trajne nelikvidnosti prvenstveno proizlaze iz kombinacije vanjskih šokova (pandemija COVID-19, rat u Ukrajini, ukidanje poticaja za Miscanthus), nepodmirenih potraživanja kupaca, iznenadnih ovrha u vrhuncu sezone te postupanja vlasnika zemljišta HORKI d.o.o. koja su dovela do gubitka dijela biološke imovine.

Društvo podržava izradu i provedbu stečajnog plana kojim bi se:

- pravno i činjenično razriješili sporovi s HORKI d.o.o. i drugim protivnicima,
- maksimalno iskoristili preostali nasadi Miscanthusa i raspoloživa oprema,
- naplatila dosuđena potraživanja (osobito prema ESTELLE AGR) te sredstva prvenstveno usmjerila na deblokadu računa i namirenje vjerovnika,
- omogućio nastavak poslovanja u prilagođenom, smanjenom opsegu, ako se time postiže veći stupanj namirenja vjerovnika nego u slučaju trenutne likvidacije.

Prema ocjeni dužnika, takav model predstavlja realnu i održivu osnovu za maksimalno moguće namirenje u stečajnom postupku, uz očuvanje dijela gospodarske jezgre djelatnosti društva gdje je to ekonomski i pravno opravdano.

Dariia Kononenko

Direktorica

Miscanthus d.o.o.

Patra Hektorovića 2. Zagreb

IBAN: HR15 47322272439

Oleksandr Chabannyi

Vlasnik
