

93

AGRAM - PROJEKT d.o.o. stečaju
ZAGREB, Međimurska 21

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

40. ST-700/15

- Stečajnom sucu

IZVJEŠĆE O GOSPODARSKOM POLOŽAJU STEČAJNOG DUŽNIKA
ZA IZVJEŠTAJNO ROČIŠTE
dana 3.veljače 2016.g.

1. UVOD

Stečajni postupak nad stečajnim dužnikom AGRAM – PROJEKT d.o.o. u stečaju otvoren je rješenjem Trgovačkog suda u Zagrebu broj St-700/15 g. dana 13.11.2015. godine, a temeljem prijedloga koji je sudu podnijela FINA- Regionalni centar Zagreb.

Nakon što je otvoren stečajni postupak stečajni upravitelj podnio je zahtjev za zatvaranje računa stečajnog dužnika broj: HR 5425030071100094571 koji se vodio kod SBERBANK d.d. Zagreb Varšavska 9. Po zatvaranju računa otvoren je novi žiro račun stečajnog dužnika kod Hrvatske poštanske banke d.d. Zagreb, Jurišićeva 4 pod brojem HR 1323900011100936154. Stanje računa stečajnog dužnika na dan sastavljanja ovog izvješća iznosi 124,00 kn.

Na dan otvaranja stečajnog postupka stečajni dužnik nije imao zaposlenih radnika. Stečajni upravitelj nakon što je stupio u kontakt sa bivšom direktoricom, istoj je izdao nalog radi uvida i dostave poslovne dokumentacije, te je ista u roku od osam dana predočila traženu dokumentaciju.

Stečajni dužnik je s danom 12.11.2015. godine zaključio poslovne knjige (sastavio financijska izvješća, račun dobiti i gubitka i bilancu), te ista predao Poreznoj upravi 11.12. 2015. godine. Isto tako utvrdio sam da su predana i financijska izvješća za 2012, 2013 i 2014 godinu Poreznoj upravi. Poslovna dokumentacija stečajnog dužnika nalazi se na adresi Zagreb, Međimurska 21.

2. IMOVINA I POSLOVANJE STEČAJNOG DUŽNIKA

Prema stanju poslovnih knjiga i prokaznom popisu imovine koji je dostavila stečajnom upravitelju bivša direktorica, na dan otvaranja stečajnog postupka stečajni dužnik nema u vlasništvu pokretne imovine. Prema prokaznom popisu i poslovnim knjigama stečajni dužnik ima u vlasništvu nekretnine na kojima je upisana hipoteka Raiffeisenlandesbank Karten iz Klagenfurta Austrija, i to površine 4819 m². Banka kao ovrhovoditelj pokrenula je postupak ovrhe na navedenim nekretninama radi naplate novčane tražbine prije otvaranja stečajnog postupka pred Općinskim građanskim sudom u Zagrebu pod brojem Ovr-246/14-38.

94

Stečajni upravitelj obavijestio je Općinski građanski sud da je nad stečajnim dužnikom otvoren stečajni postupak, radi prekida postupka i ustupanja predmeta stečajnom sudu.

Prema izvješću koje je stečajnom upravitelju dostavila bivša direktorica poslovanje stečajnog dužnika prije otvaranja stečajnog postupka izgleda kako slijedi.

Agram projekt d.o.o. započeo je s poslovnim aktivnostima u posljednjem tromjesečju 2006.g.

U početku su to bila ugovaranja i etabliranje trajnijih poslovnih odnosa i kontakata na tržištu.

Značajniji financijski efekti vidljivi su tijekom 2007.g., kada se glavnina ukupnog prihoda (62%) ostvaruje prodajom robe (građevinski strojevi i oprema i rezervni dijelovi istih).

Društvo je tijekom 2008.g. započelo investicijski ciklus kupnjom zemljišta i obavljanjem pripremnih radova za izgradnju 6 urbanih vila na lokaciji Zagreb-Gračani. Stanje na tržištu nekretnina tada je bilo zadovoljavajuće, potražnja za stanovima, naročito u elitnim dijelovima grada bila je u porastu, a prodajne cijene su pokrivale troškove gradnje i investitorima donosile znatnu dobit. Na tim činjenicama proizašlim iz istraživanja tržišta nekretnina, društvo je temeljilo svoju poslovnu kalkulaciju, koja je osiguravala relativno brz povrat uložених sredstava.

Kako je projekt u početnoj fazi bio financijski i izvedbeno veoma zahtjevan (neriješeni imovinsko-pravni odnosi na dijelu zemljišta za izgradnju pristupne ceste, nepostojanje infrastrukture, neuređenost zemljišta, izrada projektne dokumentacije i dobivanje dozvola), bila je nužna financijska potpora. Društvo potpisuje ugovor o kreditu sa Raiffeisenlandesbank

Karnten iz Klagenfurta, Austria.

Izgradnja pristupne ceste je sastavni dio GUP- a, tako da je tvrtka već u 10/2008.g. sa Gradom Zagrebom sklopila ugovore o uređenju zemljišta i izgradnji pristupne prometnice.

Temeljem odredbi tih ugovora, društvo se obvezalo da će o svom trošku, a u ime i za račun grada dovesti prometnicu i pripadajuće zemljište u uporabno stanje. Grad Zagreb se obvezao da će organizirati radove i društvu refundirati sve nastale troškove.

Financijski problemi tvrtke nastaju nepoštivanjem odredaba ugovora od strane Grada Zagreba. Gradnja prometnice nije započeta do trenutka dospjeća kredita, a bez pristupne ceste nije bilo moguće započeti niti izgradnju objekata. Tvrtka se počela zaduživati kod drugih financijskih institucija kako bi podmirila dospjele obveze, do trenutka blokade i ovrhe banke na preostalom dijelu vlastitog zemljišta. Krajem 2012. godine prestaju sve poslovne aktivnosti vezane za investiranje i trgovinu, a sva pažnja uprave usmjerena je ka iznalaženju načina da se dugovi reprogramiraju i izvrši saniranje postojećeg stanja.

Poslovna izvješća sastavljena na dan 30.04.2015.g. pokazuju nastavak trenda gomilanja gubitaka, koji je kontinuiran od 2012.g. Temeljni kapital je poprimio negativan predznak i iznosi 1.676.234 kn. Prihodi se ne ostvaruju, potraživanja nema, a troškovi, kao i iznos blokade rastu. Procijenjeni iznos nekretnina manji je od knjigovodstvene vrijednosti, tako da ne može pokriti troškove financiranja.

Uzimajući u obzir navedene činjenice, uprava društva se nakon svih pokušaja odgađanja ovrhe i reprogramiranja dugova odlučila za pokretanje predstečajne nagodbe. Nagodbeno vijeće Fine odbacilo je prijedlog za otvaranje postupka predstečajne nagodbe nad dužnikom Agram projekt d.o.o., te je nakon toga otvoren stečajni postupak.

95

3. FINANCIJSKI IZVJEŠTAJI

BILANCA
na dan 12.11.2015. godine

u kn

POZICIJA	31.12.2014.	12.11.2015.
AKTIVA		
I. Dugotrajna imovina	11.722.167,17	11.722.167,17
1. Nematerijalna imovina	0,00	0,00
2. Materijalna imovina	0,00	0,00
3. Potraživanja	0,00	0,00
4. Financijska imovina	0,00	0,00
Ukupno dugotrajna imovina	11.722.167,17	11.722.167,17
II: Kratkotrajna imovina		
1. Zalihe	0,00	0,00
2. Potraživanja	48.872,85	48.497,88
3. Financijska imovina	0,00	0,00
4. Novac na računu i u blagajni	0,00	0,00
Ukupno kratkotrajna imovina	48.872,85	48.497,88
III. Aktivna vremenska razgraničenja	2.095,79	0,00
Ukupno aktiva	11.773.135,81	11.770.665,05
PASIVA		
IV. Kapital i rezerve		
Upsani kapital	20.000,00	20.000,00
Zadržana dobit	0,00	0,00
Preneseni gubitak	-1.358.685,60	-1.691.716,49
Rezultat razdoblja	-333.030,89	-14.990,63
Ukupno kapital i rezerve	-1.671.716,49	-1.686.707,12
V. Dugoročne obveze	11.745.520,91	11.745.520,91
VI. Kratkoročne obveze		
1. Kratkoročne pozajmice	1.118.901,77	1.193.825,06
2. Dobavljači	97.973,20	35.554,86
3. Obveze za poreze i doprinose	371.087,62	373.122,73
4. Ostale obveze	111.368,80	109.348,61
Ukupno kratkoročne obveze	1.699.331,39	1.711.851,26
Ukupno pasiva	11.773.135,81	11.770.665,05

Prema bilanci na dan 12.11.2015. godine, stečajni dužnik je imao stanje ukupne imovine u iznosu 11.770.665,05 kuna i stanje obveza 13.457.372,17 kuna.

96

Analizom imovine utvrdio sam da se imovina društva AGRAM PROJEKT d.o.o. Zagreb na dan 12.11.2015. sastoji od dugotrajne imovine-građevinskog zemljišta nabavne vrijednosti 11.722.167,17 kuna i kratkotrajne imovinu-potraživanja za pretporez u iznosu 48.497,88 kuna. Budući da sam pregledom stanja poreznih obveza utvrdio postojanje značajnog poreznog duga mogu zaključiti da potraživanje za pretporez nije realno iskazano (nastupila zastara) te ga je potrebno otpisati.

Na dan 12.11.2015. godine društvo AGRAM PROJEKT d.o.o. Zagreb ima iskazane obveze u iznosu 13.457.372,17 kuna.

Struktura obveza Društva:

u kn	
OBVEZE	12.11.2015.
Dugoročne obveze	
1. Dugoročni kredit RBA	11.745.520,91
Ukupo dugoročne obveze	11.745.520,91

u kn	
Kratkoročne obveze	
1. Kratkoročne pozajmice	1.193.825,06
2. Dobavljači	35.554,86
3. Obveze prema zaposlenima	373.122,73
4. Obveze za poreze i doprinose	109.348,61
Ukupno kratkoročne obveze	1.711.851,26
Ukupno obveze	13.457.372,17

4. POTRAŽIVANJA STEČAJNOG DUŽNIKA

Pregledom poslovnih knjiga stečajnog dužnika na dana otvaranja stečajnog postupka utvrdio sam da ne postoje dospjela a nenaplaćena potraživanja od kupaca.

5. POSTUPCI U TIJEKU

Prema dostupnim podacima stečajnog upravitelja u tijeku su slijedeći postupci:

- P-1177/13 (tužitelj NLB Ljubljana protiv tuženika Agram – projekt d.o.o..
- Ovr 246/14-48 (Općinski građanski sud Zagreb, Ovrha na nekretnini stečajnog dužnika)

6. PRIJEDLOG STEČAJNOG UPRAVITELJA

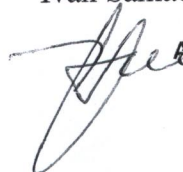
Slijedom svega naprijed navedenog stečajni upravitelj predlaže da vjerovnici na izvještajnom ročištu donesu slijedeće odluke:

- 97
1. Prihvaća se izvješće stečajnog upravitelja o stanju imovine i obveza stečajnog dužnika, te utvrđuje da je poslovanje stečajnog dužnika obustavljeno prije otvaranja stečajnog postupka te da ne postoje izgledi da stečajni dužnik nastavi poslovanje,
 2. da se sukladno odredbi članka 247. Stečajnog zakona (Narodne novine 71/15) unovči imovina stečajnog dužnika (nekretnine – građevinsko zemljište površine 4819 m2) na kojima postoji razlučno pravo vjerovnika Raiffeisenlandesbank Kärnten iz Klagenfurta.

U Zagrebu 14. siječnja 2016.

Stečajni upravitelj

Ivan Samac

 **AGRAM-PROJEKT d.o.o.**
u stečaju
Zagreb