

AGAN GRUPA d.o.o. u stečaju

Zastupan po stečajnom upravitelju

Anči Bašić, dipl.oec.

Mažuranićevo šet.35, Split, mob. 091 513 7907, tel 360300, basicanci@yahoo.com

11. St - 453/2013.

U Splitu 15.09.2015.

TRGOVAČKI SUD SPLIT
STEČAJNI SUDAC

Republika Hrvatska
TRGOVAČKI SUD U SPLITU
S P L I T

Pratilo poštom

15 -09- 2015

Predano za poštu obično-prep. dana 15.09.2015.
POŠTA R
Broj primjorka 1 priloga 1
Tiskovna KM

PREDMET: Izvješće stečajnog upravitelja

Sukladno rješenju o otvaranju stečajnog postupka, i imenovanju za stečajnog upravitelja u privitku dostavljam izvješće o gospodarskom položaju dužnika, u kojem su iskazane sve činjenice i podaci vezani uz imovinu i poslovanje dužnika do otvaranja stečajnog postupka, koje je stečajni upravitelj saznao iz raspoložive dokumentacije, prijava tražbina vjerovnika te očitovanja ranijeg zakonskog zastupnika.

Stečajni upravitelj
Anči Bašić dipl.oec.

Privitak:

- Izvješće o gospodarskom položaju dužnika

AGAN GRUPA d.o.o.
u stečaju
S P L I T

AGAN GRUPA d.o.o. u stečaju
zastupan po stečajnoj upraviteljici
Anči Bašić dipl.oec.

11. St - 453/2013.

IZVJEŠĆE O GOSPODARSKOM POLOŽAJU
STEČAJNOG DUŽNIKA

Izvještajno ročište 18.rujna 2015. godine
u 9,00 sati

I UVOD

Društvo HRABROST d.o.o. Split osnovano je 08.studenog 2005. godine te upisano u registar Trgovačkog suda Split pod brojem MBS: 060212779, osnivač Ante Vulić. Temeljni kapital iznosi 20.000,00 kn.

Odlukom skupštine društva Hrabrost d.o.o. od 20.travnja 2006. godine, donesena je odluka o povećanju temeljnog kapitala i izmjeni Izjave o osnivanju. Izmijenjeno je ime društva, pa je novo ime AGAN GRUPA d.o.o., a temeljni kapital povećan uplatom novog temeljnog uloga u stvarima – unosom nekretnine, za 2.086.200,00 kn tako da novi temeljni ulog društva iznosi 2.106.200,00 kn.

Osnivač društva Ante Vulić, iz Zakučca, ujedno i zastupa društvo samostalno i pojedinačno do dana otvaranja stečaja.

Temeljni kapital društva iznosi 2.106.200,00 kn..

II - DJELATNICI

U trenutku otvaranja stečaja u društvu nije bilo uposlenih djelatnika, a pregledom dokumentacije sam utvrdila da je u društvu bilo uposleno samo dvoje djelatnika od kojih je jedan bio skiper na motornom brodu kojim su pružane usluge prijevoza brodom, a drugi djelatnik je bio direktor.

Budući da dužnik nema neipslaćenih plaća prema djelatnicima to stečajni upravitelj nije imao ni obvezu za sačinjavanje prijave tražbine.

III - POSLOVANJE

Djelatnost društva - prema registraciji osnovna djelatnost društva je hoteli i sličan smještaj označeni prema razvrstavanju poslovnog subjekta Državnog zavoda za statistiku u grupi 5510.

Pored osnovne djelatnosti društvo je registrirano i za kupnju, prodaju i iznajmljivanje vlastitih nekretnine, usluge agencije za promet nekretninama, pružanje usluga u nautičkom, seljačkom, zdravstvenom i dr.oblicima turzima, izrada nacrt objekata, inženjerstvo, pomoski i obalni prijevoz putnika, prijevoz brodovima i čamcima, za izlete kružna putovanja, iznajmljivanje brodova i čamasa s posadom iznajmljivanje brodova za zabavu s posadom i dr.

Prema izjavi ranijeg z.z. društvo je osnovano za obavljanje turističke djelatnosti te je u svrhu obavljanja djelatnosti društvo kupilo nekretninu u Splitu na adresi Put Smrdečca te nabavilo brod - motornu jahtu koja je nabavljena na operativni leasing od društva JADRAN JAHTA d.o.o.

Ugovor o operativnom leasingu jahte HR 2250066 sklopljen je 25.ožujka 2008.godine. Nabavljena je jahta - model „Ferretti 592, dužine 17,86 x 5,25 x 3,00 metara. Za vrijednost leasinga od 2.217.148,48 EUR-a.

Motorna jahta nije bila iskazana u vlasništvu dužnika jer je ista vlasništvo leasing društva sve do trenutka otplate ugovorenog iznosa.

Glavni cilj je bio da se jahta koristi u turističke svrhe tijekom ljeta, ali zbog gospodarske krize u društvu promet i pružanje usluga te ostvareni prihodi nisu bili dostatni za pokriće tekućih troškova održavanja broda uz plaćanje obveza na ime otplate rata leasinga.

Budući dužnik nije mogao ispunjavati svoje obveze za ostvarenim prihodima to je izvršio raskid ugovora o leasingu početkom 2011. godine, sačinjen je obračun i izvršen povrat broda. Nakon što je sačinjen obračun svih troškova te provedeno u poslovnim knjigama društva iskazana je obveza povrata PDV-a koji je PU uplatila na žiro račun dužnika, a budući da je ž-r bio blokiran to se Hypo Alpe Adria Leasing d.o.o. namirio prema prihvaćenom obračunu.

Nakon toga društvo je pokrenulo tužbu radi naknade štete na Trgovačkom sudu u Splitu, a isto tako vjerovnik je prijavio i svoje potraživanje s osnova naknade štete.

Pored toga Društvo je bilo opterećeno i obvezama prema Credo banci d.d. za vraćanje kredita koji je korišten za povećanje likvidnosti društva, a čiji povrat također nije bilo moguće uredno podmirivati.

Pregled ostvarenih prihoda i rashoda

| Godina | PRIHODI | RASHODI | Gubitak |
|---------------|----------------|----------------|----------------|
| 2008. | 877.519 | 2.508.236 | 1.300.717 |
| 2009. | 420.643 | 3.330.439 | 2.909.796 |
| 2010. | 1.428.836 | 3.486.076 | 2.057.240 |
| 2011. | 460.102 | 2.097.489 | 1.637.387 |
| 2012. | 48.300 | 1.368.576 | 1.320.249 |
| 2013. | 446.294 | 1.126.146 | 679.852 |
| 2014. | 50.300 | 226.400 | 1.152.200 |
| 2015. | 22.056 | 515.476 | 493.420 |

Iz pregleda ostvarenih prihoda i rashoda može se zaključiti da je društvo za cijeli promatrani period poslovalo s gubitkom.

Prihodi ostvareni tijekom 2008. i 2009.godine odnose se na prihode ostvarene obavljanjem turističke djelatnosti, te prihod od zakupnine poslovnog prostora u Zrinjsko Franskopanskoj u Splitu.

Rashodi 2008. godine odnose se na troškove najama operativnog leasinga 2.002.835,61 kn, te trošak kamata i negativne tečajne razlike te troškove vezarine i održavanja broda kao i ostali troškovi od 505.800,00.kn.

Rashodi u 2009. godini veći su od prethodne godine a odnose se na trošak leasinga cca 2.mil te trošak kamate i tečajnih razlika od 540.000 kn te troškova vezanih uz nekretnine, vezarine, osiguranja i održavanja broda te drugih tekući troškovi, kao i trošak amortizacije.

U 2010. godini iskazan je povećan prihod u odnosu na prethodnu godinu, a utvrđeni prihod je rezultat obračuna i knjiženje tečajnih razlika u iznosu od 473.046 kn dok se iznos od 952.790 kn odnosi na prihode kao rezultat obavljanja djelatnosti.

Iste godine su rashodi također veliki a odnose se na troškove kao i prethodne godine uz troškove goriva i održavanja jahte.

U 2011. - iskazan je prihod koji se sastoji od prihoda ostvarenog od pružanja usluga te prihoda nastalog zbog vraćanja predmeta leasinga - motornog broda zbog kojeg povrata je izvršen storno knjiženje PDV-a i priznavanje stavke prihoda društva. U 2011. godini je knjižen trošak kamata na neplaćene obveze za leasing te tečajne razlike budući da je raskinut ugovor o leasingu i zatraženo vraćanje broda.

2012. godine iskazan je prihod na ime najma poslovnog prostora dok je u rashodima iskazan trošak amortizacije, trošak komunalne i vodne naknade, premije osiguranja, i dr.

2013. - iako dužnik ne obavlja djelatnost prihod je povećan u odnosu na ostvareni prihod iz prethodne godine, a povećanje je nastalo samo u obračunskom dijelu koji je nastao zbog odluke uprave da se izvrši prijenos nekretnine iz građevinskih objekata u nekretninu u pripremi budući da ista nije u funkciji. Istovremeno zbog obračunavanja tečajnih razlika i kamata rashodi su povećani pa je društvo opet ostvarilo gubitak.

U 2014. godini iskazan je prihod koji se odnosi na prihod od najma dok se troškovi odnose na troškove struje, komunalne i vodne naknade, članarina HGK, turističkoj zajednici te materijali i drugi troškovi.

Isto tako u 2015. k godini do dana otvaranja stečaja evidentirani su prihodi vezani uz najam poslovnog prostora te troškovi prateći vezani uz nekretnine te trošak amortizacije, kao i kamate na dospelje rate kredita.

Iz svega možemo zaključiti da je dužnik samo nekoliko godina obavljao osnovnu djelatnost pružanja usluge u turizmu, te da je ostvario prihode koji nisu mogli podmiriti troškove nastale pri nabavci jahte na leasing, pa je očito da je takva investicija bila pogrešna.

Isto tako društvo nije privelo svrsi nekretninu koju je nabavilo i kupilo u 2007. godini, tako da umjesto da ostvaruje prihod od najma ili pružanja drugih usluga, društvo je imalo troškove vezane komunalne, vodne naknade te troškove amortizacije koji su dodatno opteretili poslovanje dužnika.

Dužnik ostvaruje samo prihod od najma poslovnog prostora na adresi Zrinjsko Frankopanska 62 u Splitu, temeljm ugovora o zakupu koji je sklopljen u svibnju 2006. godine te aneksa koji je sklopljen 2010. godine. Prema navedenom ugovoru zakupnik je plaćao obvezu zakupnine od 4.000,00 kn uvećanu za pdv. Troškove struje vode i komunalne naknade plaćao je dužnik budući da se isti koristio navedenim prostorom.

Pregled imovine društva :

Pregled imovine društva prema stanju u knjigovodstvu društva

Imovina dužnika sastoji se od dugotrajne i kratkotrajne imovine.

1. Dugotrajna imovina

| <i>Vrsta imovine</i> | <i>Nabavna vrijednost</i> | <i>Amortizacija</i> | <i>Sadašnja vrijednost</i> |
|---|---------------------------|---------------------|----------------------------|
| <i>Zemljište ispod građ. i parkiralište te kom.uređenje</i> | 832.539,00 | | 832.539,00 |
| <i>Građevinski objekti</i> | 2.235.821,00 | 1.005.451,00 | 1.230.370,00 |
| <i>Građevina u pripremi</i> | 1.567.207,00 | | 1.567.207,00 |
| <i>Ostala mat.imovina - projektna dokumentacija</i> | 43.160,00 | 43.160,00 | |
| UKUPNO | 4.678.727,00 | 1.048.611,00 | 3.630.116,00 |

Društvo u sklopu dugotrajne imovine iskazuje imovinu u klasi „0“ i to
1. Vrijednost zemljišta ispod građevine i parkirnih mjesta s pripadajućim troškom za komunalno uređenje iznosi 793.507,35 kn, te uvećano za porez na nekretnine od 5 % 39.032,26kn, ukupno iznosi 832.539,47 kn. Ova imovina se ne amortizira te se vrijednost prenosi iz godine u godinu.

2. Građevinski objekti – nabavna vrijednost 2.235.821,58 kn obuhvaća:

a) uredski prostor na adresi Z. Frankopanska 62, iznos 2.086.200,00 kn

- čest. zem. 105/5901 dijela koji je suvlasnički dio povezan sa posebnim dijelom zgrade i u naravi predstavlja poslovni prostor sa sanitarnim čvorom na 1.katu u površini od 105,00 m², a vrijednost je iskazna u ukupnom iznosu 1.460.340,00 kn (105 m² x 13.908.)

- čest.zem. 45/5901 dijela koji je suvlasnički dio povezan sa posebnim dijelom zgrade i naravi predstavlja poslovni prostor na 1.katu koji se sastoji od dvije uredske prostorije i jednog sanitarnog čvora u površini od 45 m². Vrijednost je iskazana u ukupnom iznosu od 625.860,00 kn (45 m² x 13.980,00 kn).

b) parkirnih mjesta na adresi Kroz Smrdečac 45, oznake PM 14/15/16 i 17, ukupne površine 58.81 m², u podrumu PO 1.

Građevna vrijednost 149.621,58 kn.

Na navedenoj imovini se sukladno Zakonu o računovodstvu provodi otpis - amortizacija provodi primjenom linearne metode obračuna po zakonski dopuštenim stopama. Nekretnina je otpisana po stopi od 5 %, a ukupna amortizirana vrijednost iznosi 1.005.451,00 kn, pa sadašnja vrijednost iznosi 1.230.370,00 kn.

3. **Građevine u pripremi** sastoje se od poslovnog prostora PG1. U stambeno – poslovnoj zgradi „**VILA VELEBITA**„ na etaži IV. kata ulaz **K4**, (Kroz Smredečac 45.) **ukupne površine 245,48 m²**. Građevinske vrijednosti **1.567.206,95 kn**.

Poslovni prostor nije uređen, nabavljen je temeljem Ugovora o kupoprodaji od 27.07.2007. godine i to kao **ROH-BAU** poslovni prostor. Zbog navedenog u knjigovodstvu se vodi kao **imovina u pripremi**, jer prostor nije priveden svrsi, pa se stoga ne provodi amortizacija. Navedena nekretnina je isplaćena u cijelosti te je stečajni dužnik upisan u zemljišnim knjigama kao vlasnik iako je 2010.godine upisano založno pravo u korist Credo banke.

Oprema je bila iskazana kao:

Inventar (jedan pročišćivač zraka) i projektne dokumentacije koja je također iskazana u imovini društva, ali je zbog obveze provođenja amortizacije nabavna vrijednost otpisana, a pročišćivač zraka rashodovan.

2. - **KRA TKOTRAJNA IMOVINA** - iskazuje se kao potraživanja:

| | |
|----------------------------|----------------------|
| - od kupaca u zemlji | 176.333,00 kn |
| - od MF za pretporez | 63.896,00 kn |
| Ukupno potraživanje | 240.229,00 kn |

- Potreživanja od kupaca odnose se na potraživanje na ime zakupnine poslovnog prostora u Zrinjsko Frankopanskoj 62,

- Potraživanje od MF odnosi se na potraživanje za ostvareni pretporez.

U odnosu na iskazana potraživanja kompletirana je dokumentacija i dostavljena PU - Područni ured Split kako bi se mogla izvršiti kontrola i povrat sredstava.

U odnosu na iskazana potraživanja za zakupninu poslovnog prostora zatražila sam očitovanje zakupnika Agan d.o.o. koji je korisnik prostora te sam zaprimila dopis kojim zakupnik potvrđuje stanje duga te predlaže plaćanje obveza u ratama u iznosu od 10.000,00 mjesečno uz redovnu ratu zakupnine budući da i nadalje koristi isti prostor.

Žiro račun - Stečajnom dužniku je zbog loše likvidnosti žiro račun bio blokiran od 05.ožujka 2012.godine. Blokada je na dan otvaranja stečaja iznosila 7.040.799,60 kn.

Dužnik je imao otvoren žiro račun kod Hypo Alpe Adria Bank d.d. te Credo banke d.d. koji račun je zatvoren prilikom otvaranja stečaja banke, a žiro račun kod Hypo banke je zatvoren prilikom otvaranja stečaja kod ovog dužnika.

U stečajnom postupku otvoren je novi žiro račun kod Hrvatske poštanske banke d.d. Zagreb.

U tijeku postupka zakupnik je podmirio tekuće obveze na ime najamnine, a stečajni dužnik je isto tako podmirio tekuće obveze u korist Grada Splita na ime komunalne naknade budući da se radi o ovršnim rješenjima sve kako ne bi imali dodatne troškove ovrhe.

Stanje žiro računa na dan 14.09.2015. iznosi 5.302,04 kn.

Obveze društva

Obveze dužnika mogu se grupirati u obveze:

- prem MF PU za članarinu tur.zajednici i HGK
- prema dobavljačima
- obveze prema banci za odobreni kredit
- obveze prema osnivaču za uplaćene pozajmice

Parnični postupci:

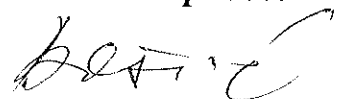
1. Protiv stečajnog dužnika vodi se parnica tužitelja HYPO ALPE ADRIA LEASING d.o.o. koji je pravni sljednik tvrtke JADRAN JAHTE d.o.o., na Trgovačkom sudu u Splitu pod brojem P-524/2013. radi isplate naknade štete u iznosu od 3.266.132,40 kn nastale zbog raskida ugovora sa leasing društvom. Stečajnog dužnika u ovom predmetu zastupa odvjetnik Vlado Rebić iz Zagreba.

2. Protiv stečajnog dužnika Credo banka d.d. u stečaju pokrenula je ovršni postupak pred Općinskim sudom u Splitu broj OVR 6713/12 na nekretninama radi naplate novčane tražbine.

U nastavku stečajnog postupka predlažem:

1. Sklapanje ugovora o zakupu poslovnog prostora na adresi Zrinjsko Frankopanska 62, do prodaje poslovnog prostora, kako bi dužnik ostvario prihod za plaćanje tekućih obveza vezanih uz nekretnine,
2. Provesti usklađivanje stanja sa PU kako bi se mogao provesti povrat pretporeza, te sklapanje sporazuma sa zakupnikom radi reguliranja dospjele obveze.
3. Da se provede vještačenje nekretnina kako bi se pripremila dokumentacija za provođenje prodaje imovine.

Stečajna upraviteljica
Anči Bašić dipl.oec.



AGAN GRUPA d.o.o.
u stečaju
SPLIT