

7 St-231/18-36

7 St-231/18
TRGOVAČKOM SUDU U OSIJEKU
STEČAJNOM SUCU

PREDMET: Izvješće stečajnog upravitelja za ispitno i izvještajno ročište

I. OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA

Na temelju rješenja trgovačkog suda u Osijeku broj: 7 St-231/18-30 od 29. svibnja 2018. godine, otvoren je stečajni postupak nad dužnikom **AGRO KULTURA d.o.o. za poljoprivredu, trgovinu i usluge, Gradišćanska ulica 34, Zagreb, OIB: 92691049760, MBS: 030115928.**

Podneskom zaprimljenim kod Trgovačkog suda u Osijeku, dana 08. rujna 2017. g., vjerovnik RH Ministarstvo financija, Porezna uprava, Područni ured Osijek, zastupana po ŽDO u Osijeku, podnijela je prijedlog za otvaranje stečajnog postupka nad dužnikom AGRO KULTURA d.o.o. za poljoprivredu, trgovinu i usluge, Gradišćanska ulica 34, Zagreb, OIB: 92691049760, MBS: 030115928, uz koji je dostavila dokaz o postojanju svoje tražbine, i postojanju stečajnog razloga iz čl. 6. st. 2. SZ-a- nesposobnost za plaćanje.

Utvrđeno je da dužnik ima u svom vlasništvu imovinu za pokriće troškova stečajnog postupka i namirenje vjerovnika.

II. TIJEK STEČAJNOG POSTUPKA

A) IMOVINA STEČAJNOG DUŽNIKA

Sa danom otvaranja stečajnog postupka, sukladno članku 25. točka 3. SZ-a, i članku 11. stavak 4. Zakona o računovodstvu, imenovano je povjerenstvo za popis imovine, koje je izvršilo popis iste.

U skladu s tim, utvrđeno je da stečajni dužnik ima sljedeću imovinu:

- Zemljište – zemljište pod građevinama i gospodarsko dvorište, kč.br. 1271, k.o. Karanac, zk.ul.br. 179, ukupne površine 43643 m²:

- PAŠNJAK površine 43643 m²
- ZEMLIJŠTE POD GRAĐEVINAMA površine 74 m²
- ZEMLIJŠTE POD GRAĐEVINAMA površine 904 m²
- ZEMLIJŠTE POD GRAĐEVINAMA površine 42 m²
- ZEMLIJŠTE POD GRAĐEVINAMA površine 51 m²
- GOSPODARSKO DVORIŠTE površine 27750 m²
- ZEMLIJŠTE POD GRAĐEVINAMA površine 2798 m²
- UPRAVNA ZGRADA površine 201 m²
- GOSPODARSKA ZGRADA Staja za uzgoj teladi površine 539 m²
- GOSPODARSKA ZGRADA Staja za uzgoj teladi površine 540 m²
- SPREMIŠTE površine 398 m²
- POMOĆNA ZGRADA površine 33 m²
- GOSPODARSKA ZGRADA Staja za uzgoj teladi površine 540 m²
- GOSPODARSKA ZGRADA Staja za uzgoj teladi površine 540 m²
- GOSPODARSKA ZGRADA Staja za uzgoj teladi površine 539 m²

- GOSPODARSKA ZGRADA Staja za uzgoj teladi površine 1025 m²
- GOSPODARSKA ZGRADA Staja za uzgoj teladi površine 1031 m²
- GOSPODARSKA ZGRADA Staja za uzgoj teladi površine 1030 m²
- GOSPODARSKA ZGRADA Staja za uzgoj teladi površine 1027 m²
- GOSPODARSKA ZGRADA Staja za uzgoj teladi površine 1028 m²
- GOSPODARSKA ZGRADA Staja za uzgoj teladi površine 1503 m²
- GOSPODARSKA ZGRADA Staja za uzgoj teladi površine 1503 m²
- GOSPODARSKA ZGRADA Staja za uzgoj teladi površine 542 m²
- POMOĆNA ZGRADA Vagarska kućica površine 5 m²

- Pokretnine – automat za napajanje teladi Dairy Feed J-V600 SMART TAP+400 V s priborom - 2 kom

Navedenu imovinu potrebno je procijeniti od strane stručnog procjenitelja, stoga su zatražene ponude tri ovlaštena vještaka za procjenu nekretnina:

- INŽENJERSKO PROJEKTI BIRO d.o.o. - ponuda na iznos 22.800,00 kn + pdv
- EKOTIP d.o.o. za poslovanje nekretninama i usluge - ponuda na iznos 23.700,00 kn + pdv
- STALNI SUDSKI VJEŠTAK GRAĐEVINSKE STRUKE DRAŽEN SLUNJSKI mag.ing.aedif. - ponuda na iznos 19.300,00 kn + pdv,

te se za procjenitelja predlaže stalni sudski vještak građevinske struke DRAŽEN SLUNJSKI mag.ing.aedif., s najpovoljnijom ponudom.

Za predmetnu nekretninu sklopljen je ugovor o zakupu između stečajnog dužnika kao zakupodavca, i društva BELJE d.d. Darda, Darda, Sv. I. Krstitelja 1a, OIB: 92404445155, kao zakupnika, koji počinje sa danom otvaranja stečajnog postupka, 29. svibnja 2018., i traje do 02. listopada 2018. Po isteku navedenog ugovora, potpisati će se novi ugovor o zakupu na razdoblje od 4 mjeseca, odnosno, od 03. listopada 2018. do 03. veljače 2019.

Zakupnik će zakupodavcu plaćati mjesečni najam u iznosu od 300.000,00 kn + pdv, do 05. u mjesecu za tekući mjesec.

Od dana otvaranja stečajnog postupka, pa do sada, ostvaren je prihod u iznosu od 1.125.000,00 kn na ime zakupa, te stanje na poslovnom računu dužnika na dan 10.09.2018. iznosi 970.371,43 kn.

Kratkotrajna imovina na dan 31.12.2016. evidentirana je u iznosu od 457.797 kn, a čine ju:

- Potraživanja od kupaca u iznosu od 17.906 kn
- Dani zajmovi, depoziti i sl. u iznosu od 420.000 kn
- Ostala financijska imovina u iznosu od 17.952 kn
- Novac u banci i blagajni u iznosu od 1.939 kn

Ukupna AKTIVA iznosi 42.513.409 kn.

Dugoročne obveze iskazane su u iznosu od 5.449.413 kn:

- Obveze prema bankama i dr. financijskim institucijama u iznosu od 5.449.413 kn

Kratkoročne obveze iskazane su u iznosu od 41.526.735 kn

- Obveze za zajmove iznose 34.613.834 kn
- Obveze prema bankama i drugim fin. institucijama iznose 4.453.307 kn
- Obveze prema dobavljačima iznose 2.304.644 kn
- Obveze za poreze, doprinose i sl. davanja iznose 124.485 kn
- Ostale kratkoročne obveze iznose 30.465 kn

Ukupna PASIVA iznosi 42.513.409 kn.

B) OBVEZE

Obveze stečajnog dužnika utvrđene su na temelju knjigovodstvene evidencije, i prijava stečajnih vjerovnika. Međutim, kako bi se one **točno** i precizno utvrdile, predlaže se provesti financijsko vještačenje, jer su knjigovodstvene evidencije nejasne i smatram da nisu utemeljene na pravom činjeničnom stanju.

Ono što se prema sadašnjoj dostupnoj evidenciji može konstatirati je sljedeće:

- društvo Belje d.d. Darda nije ispunjavalo preuzete ugovorne obveze iz Ugovora o zakupu farme, te Ugovora o cesiji
- društvo Belje d.d. Darda nije plaćalo zakupninu, već je društvu Agro Kultura d.o.o. uplaćivalo pozajmice, kojim sredstvima bi se potom otplaćivale obveze po kreditu, dok preostali iznos ugovorene zakupnine nije uopće uplaćivan na račun Zakupodavca, te je takvim postupanjem direktno nanesena šteta društvu Agro Kultura d.o.o., jer su umjetno stvoreni dugovi prema društvu Belje d.d., iako se radilo o plaćanju zakupnine, što je trebalo biti evidentirano kao prihodi za društvo Agro Kultura d.o.o.
- uvidom u objavljene financijske izvještaje za razdoblje 2012., 2013. i 2014.g., vidljivo je da društvo Belje d.d. nije obračunavalo, ni plaćalo zakupninu, a niti istu obvezu evidentiralo u poslovnim knjigama oba trgovačka društva (društvo Belje d.d. obavljalo je knjigovodstvene usluge društvu Agro Kultura d.o.o.); zatim, u 2015.g. društvo Belje d.d. sklapa novi Ugovor o zakupu farme, potpisan od strane direktora Stipe Benaka, i to bez ikakve obavijesti, i prethodne suglasnosti Banke i vlasnika društva Agro Kultura d.o.o., a prema tom novom Ugovoru o zakupu visina mjesečne zakupnine smanjena je na 250.000,00 kn, što se prema prethodno navedenim Ugovorima nije smjelo napraviti, te smatram da takav ugovor nije pravno valjan
- društvo Belje d.d. je u međuvremenu prestalo podmirivati rate kredita prema Banci, temeljem navedenog Ugovora o cesiji, te je stoga Banka i blokirala društvo Agro Kultura d.o.o.
- slijedom navedenog, razvidno je da je društvo Agro Kultura d.o.o. dovedeno u nepovoljan položaj i krizu likvidnosti zbog radnji odgovornih osoba, te da su neistinito prikazane činjenice u poslovnim knjigama društva, koje se trebaju uputiti u nadležne institucije na provjeru
- smatram da su navedenim radnjama, društvo Agro Kultura d.o.o. i njegove odgovorne osobe, počinile djelo utaje poreza, jer u razdoblju od 2012. do 2014.g. nisu iskazivali prihode i pdv

Zbog svega navedenog, predlaže se angažiranje stalnog sudskog vještaka za financijsko-knjigovodstveno područje, doc.dr.sc. Hrvoja Serdarušića, sa prijedlogom nagrade u iznosu od 15.000,00 kn.

Također, zbog složenosti predmeta, i brojnih nepravilnosti koje se pojavljuju, biti će potrebno i angažiranje odvjetnika (zbog eventualnih parnica).

Ostale obveze stečajne mase (čl. 156. st. 1. toč. 2. Stečajnog Zakona)

Pristigao je zahtjev odvjetnice Mateje Kolovrat iz Zagreba, Gradišćanska 34/V, koji se odnosi na odvjetničke usluge pružene društvu Agro Kultura d.o.o., fakturirane unutar roka od 6 mjeseci prije otvaranja stečajnog postupka.

Zahtjev se smatra ostalim obvezama stečajne mase, sukladno čl. 156 st. 1. t. 2. Stečajnog Zakona.

Potraživanje iznosi 50.000,00 kn (temeljem Ugovora o zastupanju između društva Agro Kultura d.o.o., Beli Manastir, Osječka 2, i Odvjetnice Mateje Kolovrat iz Zagreba, Gradišćanska 34/V, sklopljenog 02. studenog 2017.g.), te stečajni upravitelj predlaže da se kao takvo u cijelosti i prizna.

Knjigovodstveni poslovi

Knjigovodstveni poslovi obavljati će se putem ovlaštenog knjigovođe, s kojim će se zaključiti ugovor o vođenju knjigovodstvenih poslova, s mjesečnom naknadom od 1.500,00 kn brutto.

III. PRIJEDLOG SKUPŠTINI VJEROVNICA ZA DONOŠENJE ODLUKA

Slijedom navedenog, predlažem skupštini vjerovnika da se stečajni postupak nastavi unovčenjem imovine stečajnog dužnika, koja obuhvaća nekretninu i pokretnine - pojilice (čije će se vrijednosti naknadno utvrditi putem ovlaštenog procjenitelja), te da se, sukladno uvjetima ugovora o zakupu, neometano nastavi djelatnost društva Belje d.d. Darda kao zakupnika farme u vlasništvu stečajnog dužnika.

ODLUKE

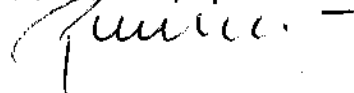
1. Da se prihvaća na ovom ročištu podneseno izvješće stečajnog upravitelja sačinjeno dana 19.09.2018. godine.
2. Prihvaća se prijedlog stečajnog upravitelja o unovčenju imovine stečajnog dužnika, sukladno pozitivnim propisima u stečajnom postupku.
3. Odobrava se zaključiti ugovor s ovlaštenim knjigovođom, radi vođenja knjigovodstvenih poslova.
4. Odobrava se prihvatiti ponudu stalnog sudskog vještaka građevinske struke DRAŽENA SLUNJSKOG mag.ing.aedif., za procjenu vrijednosti nekretnine, kao najpovoljniju
5. Odobrava se angažiranje stalnog sudskog vještaka za financijsko-knjigovodstveno područje, doc.dr.sc. Hrvoja Serdarušića
6. Odobrava se angažiranje odvjetnika zbog eventualnih parnica

U Osijeku, 19.09.2018

AGRO KULTURA d.o.o.
U STEČAJU
Josipovac, Ulica knez Branimira 9
OIB: 92691049760

Stečajni upravitelj

Ivan Perković, dipl. oec.



7 St-231/18

TABLICA VIEROVNIKA DRUGOG VIŠEG ISPLATNOG REDA (čl. 259 SZ)

u kunama

Red broj	Vjerovnik	Osnova tražbine	Visina tražbine	Priznato kuna	Osporeno kuna	Razlog osporavanja	Oznaka ovr. Ispr. Ako se zasniva na ovr. ispravi
1.	BELJE d.d. OIB: 92404445155, Sv. L. Kristitelja 1a, Darđa	-Ugovor o cesiji, -Ugovor o zajmu od 18.07.2014.g na 40.000,00 kn. -Ugovor o zajmu od 07.10.2014.g, -Ugovor o zajmu od 10.10.2014.g, -Ugovor o zajmu od 21.10.2014.g, -Ugovor o zajmu od 14.11.2014.g, -Aneks ugovora o zajmu od 15.12.2014.g, -Ugovor o zajmu od 31.12.2014.g, -Ugovor o kratkoročnom zajmu i Aneks 1, 2 i 3 (46.680.041,87) Ugovor o obavljanju knjigovodstvenih usluga (1.013,27) Kte po ugovorima o zajmu (odnose se djelomično na sve ugovore): -Ugovor o cesiji, -Ugovor o zajmu od 18.07.2014.g na 40.000,00 kn. -Ugovor o zajmu od 07.10.2014.g, -Ugovor o zajmu od 10.10.2014.g, -Ugovor o zajmu od 21.10.2014.g, -Ugovor o zajmu od 14.11.2014.g, -Aneks ugovora o zajmu od 15.12.2014.g, -Ugovor o zajmu od 31.12.2014.g, -Ugovor o kratkoročnom zajmu i Aneks 1, 2 i 3 (4.726.856,26)	51.407.911,40	21.867.377,95	29.540.533,45	Duplo prijavljena tražbina prijavila tražbina i Addiko banka d.d. i Belje d.d. (9.133.465,81) Plaćeni zakup za farmu Karanac za period 26.04.2012-03.07.2017 (17.660.178,61) Obračunate kamate na duplo prijavljenu tražbinu (968.380,09) i obračunate kamate na zakup plaćeni zakup (1.778.508,94)	

Red broj	Vjerovnik	Osnova tražbine	Visina tražbine	Priznato kuna	Osporeno kuna	Razlog osporavanja	Oznaka ovr. Ispr. Ako se zasniva na ovr. ispravi
2.	REPUBLIKA HRVATSKA- Ministarstvo financija, Porezna uprava, Područni ured Zagreb OIB: 18683136487, Avenija Dubrovnik 32, Zagreb	-PDV obrasci za razdoblje 01.01.- 31.07.2017. -ovjereni izlist iz ISPJ- obveza za članarinu HGK -ovjereni izlist iz ISPJ- troškovi prisljne naplate	465.450,65	465.450,65	-	-	-PDV obrasci -troškovi prisljne naplate -ovršne isprave za iznos od 464.836,22 kuna
3.	GEA Farm Technologies Croatia d.o.o. OIB: 76027339198, Velika cesta 31, Zagreb	-narudžbenica br. 03/ML od 08.09.2016. -račun br. 376/PP01/2 od 13.10.2016., otpremnica br. 344 od 13.10.2016., kartica kupaca za razdoblje 01.01.-31.12.2016, kartice kupaca za razdoblje 01.01.- 15.05.2017	156.253,30	156.253,30	-	-	-
4.	PROJEKTGRADNJA d.o.o. OIB: 19659143269, Vrbaska 3, Gornja Vrba	-izvadak iz poslovnih knjiga 91-PJ1- 1, 32-PJ1-1	517.820,30	517.820,30	-	-	-
5.	HRVATSKE VODE, VGO ZA DUNAV I DONJU DRAVU OIB: 28921383001, Splavarska 2a, Osijek	-rješenja vodnog doprinosu, rješenja o ovrši vodnog doprinosu, kartice otvorenih stavaka, kamatni list	30.958,53	30.958,53	-	-	-
6.	ADDIKO BANK d.d. OIB: 14036333877, Slavonska 6, Zagreb	-izvod iz poslovnih knjiga na dan 29.05.2018	1.568,29	1.568,29	-	-	-
	SVEUKUPNO		52.579.962,47	23.039.429,02	29.540.533,45	-	-

Osijek, 17.09.2018

AGRO KULTURA d.o.o.
U STECAJU
Jusićevac, Ulica knez Branimira 9
OIB: 92691049760

Stečajni upravitelj:
Ivan Perković, dipl.oec.
