

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

25 -01- 2019

12.St-2/2013-37-75

TRGOVAČKI SUD U SPLITU

## PREGLED IMOVINE I OBVEZA

### Uvodna napomena:

U stanju potpunog rasula knjigovodstva stečajnog Dužnika, nije moguće dati pregled imovine koji bi sadržajno i vrijednosno prikazao što stvarno spada u stečajnu masu Dužnika.

Na temelju podataka iz računovodstva (priložene tablice) samo se uvjetno opisana imovina može smatrati stvarnom imovinom Dužnika.

Netočnost u nazivima pojedinih segmenata potencijalne stečajne mase (potraživanja se evidentiraju kao financijska imovina što je knjigovodstveno pogrešno) zahtijevali su dodatne potrage za dokumentima i informacijama od računovodstva Dužnika, koje faktički već dugi niz godina ne funkcionira (nema nijednog zaposlenika).

Zbog kratkoće rokova i nemogućnosti računovodstva da pravovremeno dostavi tražene podatke i dokumentaciju, Pregled imovine i obveza temelji se na knjigovodstvenoj dokumentaciji (djelomično korigiranoj).

U daljnjem tijeku stečajnog postupka poduzet će se radnje u cilju da se sačini kvalitetan i realni prikaz svih predmeta stečajne mase i njezine vrijednosti.

### I. IMOVINA DUŽNIKA

1. Nekretnine - tablica
2. Ostala materijalna imovina – tablica
3. Potraživanja od kupaca – 4 tablice (pogrešnog naziva)
4. Financijska imovina (dionice)

U prilogu teksta su sve opisane tablice – knjigovodstveno evidentirana imovina Dužnika.

Što se od ove imovine može tretirati kao potencijalna stečajna masa, za sad nije moguće dati precizan odgovor.

Ukupna vrijednost Dužnikove imovine iznosi 422.489.813,53 kn.

Ovu vrijednost treba shvatiti uvjetno jer je utemeljena na knjigovodstvenom stanju vrijednosti imovine Dužnika.

Nužno je pravu vrijednost imovine Dužnika prethodno (prije prodaje) utvrditi u postupku vještačenja.

## II. OBVEZE DUŽNIKA

Nakon izrade tablica o potraživanjima svih vjerovnika Dužnika (u I. i II. višem isplatnom redu) obveze Dužnika iznose: 1.010.210.882,24 kune (priznato potraživanje stečajnih vjerovnika). U ukupni iznos potraživanja stečajnih vjerovnika uključeno je potraživanje većine razlučnih vjerovnika za dio koji se vjerojatno neće namiriti iz predmeta razlučnog prava. Utoliko je i tablica (ukupne obveze Dužnika) podložna promjenama u tijeku stečajnog postupka.

Stoga obveze Dužnika treba promatrati dinamički, a ne statično.

Moguće da konačna suma ukupnog potraživanja bude i veća, jer se stečajni postupak vodi po Stečajnom zakonu koji je važio u vrijeme pokretanja postupka predstečajne nagodbe Keruma d.o.o. Prema odredbama tog Zakona (koji je prestao važiti) za prijave tražbina bio je propisan i dodatni rok od tri mjeseca, za naknadnu prijavu tražbina, računajući od dana održavanja Izvještajnog ročišta.

Obveze Dužnika bit će konačno i veće zbog troškova stečajnog postupka, ali to neće znatno utjecati na konačnu visinu obveza Dužnika.

## III. USPOREDNI PREGLED DUŽNIKOVE IMOVINE I OBVEZA

Iz numeričkih podataka o pretpostavljenoj vrijednosti imovine Dužnika (stečajne mase) i ukupnih obveza Dužnika, uočljiv je ogromni debalans između vrijednosti imovine i obveza Dužnika – imovina je vrijednosti 422.489.813,53 kn, a obveze iznose 1.010.210.882,24 kn.

Komparacijom ovih vrijednosti može se jednostavno zaključiti da vjerovnici nemaju mogućnost namirenja svojih tražbina u visini u kojoj su priznate.

Objektivno, stečajni vjerovnici imaju potencijalnu mogućnost za barem djelomično namirenje, dok je za stečajne vjerovnike drugog višeg isplatnog reda ta mogućnost samo hipotetička.

Najvrjedniji i praktički jedini segment imovine Dužnika čine nekretnine koje su sve opterećene razlučnim pravom, što presumira prvenstvo namirenja razlučnih vjerovnika iz istih nekretnina.

Nema podloge za optimizam glede namirenja stečajnih vjerovnika, poglavito za drugi viši isplatni red.

Konačni ishod namirenja znat će se nakon unovčenja (prodaje) stečajne mase.

U Zagrebu, 23. siječnja 2019. godine

Stečajna upraviteljica

Mirjana Zuzija

MATERIJALNA IMOVINA - KERUM d.o.o. - knjigovodstveno stanje na dan: 1.11.2018. godine

Redni broj	Nekretnine	Katastarski i zemljišno-knjižni podaci	Knjigovodstvena vrijednost
1.	MILNA "KUĆA MARKUSOVIĆ" - Supetar	ZU 3351 čest.br.435, ZU 3352 čest. br. 1659/1, 1659/4 i 1659/5, sve KO Milna	3.775.875,90 kn
2.	TEUTINA - SPLIT - Poslovni prostor	ZU 7144 (etaža br. 2 i 3) čest. br. 2666/2 i 2666/4, KO Split	315.203,58 kn
3.	"MASLINIK JAKŠIĆ" - SUPETAR	ZU 2694 čest.br.1221 i 1223, KO Supetar	859.462,71 kn
4.	BORIK - ZADAR Zemljište i nedovrš. građ. objekt	ZU 12139, čest.br. 1192/1,2,3,4, 1193/2,1196/3,1197/4,1199/2,1189/1 i 1191/2, KO Zadar	17.784.000,00 kn
5.	ŠUMSKI DVOR - ZAGREB - Zemljište i zgrada u ruševnom stanju	ZU 12860 čest.br. 8486/2, KO Grad Zagreb	31.030.267,25 kn
6.	AMRUŠEVA ZAGREB - Poslovni prostor	ZU 3802(etaža br. 7) čest.br.2995, KO Grad Zagreb	3.405.696,00 kn
7.	ZAGREB Petrinjska 4 "KINEMATOGRAF" - Poslovni prostor	ZU 19306 čest.br. 2994/2, KO Grad Zagreb	9.447.241,51 kn
8.	SUPETAR - Građevinsko zemljište zvano "autokamp"	ZU 1051 čest.br. 515 i 516, KO Supetar	4.159.841,59 kn
9.	SUPETAR-JUNUŠIĆ - zemljište pored "autokampa"	ZU 2467 čest.br. 519/12, pov. 1875m2, KO Supetar	1.452.431,85 kn
10.	TRUMBIĆEVA RIVA - SPLIT - Poslovni prostor	ZU 4181 čest.br. 3123, KO Split	2.364.347,42 kn
11.	SUPETAR ZEM.ROT.JAKŠIĆ M. - poljoprivredno zemljište	ZU 1135 čest.br. 1252/1,2,3 i 1255/1,2,3, KO Supetar	193.925,60 kn
12.	DOMOVINSKOG RATA 10 - SPLIT - Poslovni prostor u suvlasništvu Kerum d.o.o.	ZU 5539(etaža br. 6) čest.br. 2784/6, KO Split	276.442,78 kn
13.	MASLINIK SUPETAR	ZU 2460 čest.br. 749, KO Supetar	384.720,00 kn
14.	ČIOVO(OKRUG) - Stambena zgrada (8 stanova - etažirano) i zemljište (parkiralište)	ZU 2094 čest.br. 1343/1 i ZU 1113 čest.br. 1350/2, KO Okrug	1.156.691,20 kn
15.	DRNIŠ - zemljište i ruševne zgrade ("svinjogojaska farma"), površine 250.000 m2	Ova nekretnina je izvanknjižno vlasništvo Keruma d.o.o., kupljena u stečajnom postupku i zemljišno-knjižno i katastarski nije sređena. Tzv. svinjogojaska farma koja odavno nije u funkciji položena je u dvije KO i to: KO Siverić i KO Miočić i sastoji se od desetaka samostalnih čestica zemlje.	3.086.150,63 kn

16.	DRNIŠ - dio zgrade zvan "pekara"	ZU 1504 čest.br. 1345/2, ZU 1651 čest.br. 1345/9, KO Drniš	385.766,83 kn
17.	JELSA - građevinsko zemljište 10.492m <sup>2</sup>	ZU 2092 čest.br. 1752, KO Jelsa	9.992.352,51 kn
18.	ZADAR-stan (etažno vlasništvo) u sporno vlasništvo (parnica u tijeku)*	ZU 12604 čest.br. 4817/1, KO Zadar	500.000,00 kn
UKUPNO:			90.570.417,36

**Napomena za nekretninu pod rednim brojem 18\***

Nekretninu u Zadru, u naravi stan u etažnom vlasništvu, Kerum d.o.o. stekao je ugovorom o zamjeni nekretnina (Zagreb - Zadar). Druga ugovorna strana, Edvin Softić, osporava Kerumu d.o.o. vlasništvo stana i u tijeku je parnica o vlasništvu neizvjesnog ishoda.

U Zagrebu, 23. siječnja 2019. godine

Stočajna upraviteljica

Mirjana Zuzija

OSTALA MATERIJALNA IMOVINA - KERUM d.o.o. - knjigovodstveno stanje na dan 1.11.2018. godine

R.B.	Naziv	SIN.O12.	VRIJEDNOST	AMORTIZACIJA	UKUPNOVRIJEDNOST IMOVINE
1.	01200/ULAGANJE U RAČ.SOFTWER	O12	4.312,50	4.312,50	0,00
	UKUPNO		4.312,50		
2.	0150/NEMAT.UL.U PRIP.	O15	52.849,70	52.849,70	0,00
	UKUPNO		52.849,70		
3.	02501/MAT.IMOV.U PRIPREMI-OPREMA	O25	2.032.447,51	0,00	2.032.447,51
	02531/MAT.IMOV. U PRIP.OKRUG	O25	3.071.041,98		
	UKUPNO		5.103.489,48		
4.	0310/KLIMA UREĐAJI	o31	398.386,91	398.386,91	0,00
5.	0312/UREDSKA OPREMA	o31	602.199,11	602.199,11	0,00
6.	0313/TEL.CENTRLE	31	211.336,54	211.336,54	0,00
7.	0315/ELEKT.OPREMA	o31	2.020.202,47	2.020.202,47	0,00
8.	0316/OSTALA OPREMA	o31	13.311.533,81	13.300.038,98	11.494,83
	UKUPNO		16.543.658,84		
9.	03210/UREDSKO POK.	O032	29.726,00	29.726,00	0,00
	UKUPNO		29.726,00		
10.	0331/PREDUJIMOV ZA POSTROJENJA	O33	29.026,00	0,00	29.026,00
	UKUPNO		29.026,00		
11.	0342/POVEĆ.NABAV.VRIJ.	O34	54.570,61	54.570,61	0,00
	UKUPNO	O34	54.570,61		
12.	039/AMORT.OPREME POK.BEZ NEKRET.	O39	-16.561.890,01	-16.616.460,62	
13.	0522/DJELA LIK.UMJ.	O52	3.278,68		3.278,68
			3.278,68		
14.	06011/UDJELI DALMACIJA ISKRA	O60	23.625,90		23.625,90
15.	06012/DIONICE NK HAJDUK	O60	5.000.000,00		5.000.000,00
16.	0605/OS.ULOG POJATA	O60	10.000,00		10.000,00
	UKUPNO	O60	5.033.625,90		
17.	0635/ULAGANJA U DUGOR.VRIJ.PAPIRE	O063	372.690,80		372.690,80
18.	UKUPNO	O63	372.690,80		
			27.227.228,51	-16.673.622,82	10.553.605,69

Napomena:

I površan uvid u tablicu ostale materijalne imovine ukazuje na koji način je "funkcioniralo" računovodstvo Keruma d.o.o. U tablicu je uvrštena imovina koja prema računovodstvenim pravilima ne spada u materijalnu imovinu. Imovinske kategorije (materijalna i financijska imovina) prikazane su jedinstveno iako se knjigovodstveno moraju prikazati odvojeno. Knjigovodstvena vrijednost ove imovine je relativno visoka - upitna je stvarna tržišna vrijednost ove imovine (osim dionica i uloga). Veći dio predmeta stečajne mase (pokretnina) opisanih u tablici, nisu više u funkciji a ni u posjedu Keruma d.o.o. u stečaju.

U daljnjem tijeku stečajnog postupka izradit će se precizan i stručan prikaz ostale materijalne imovine.

U Zagrebu, 23. siječnja 2019. godine

Stečajna upraviteljica

Mirjana Zuzija

**POTRAŽIVANJA OD KUPACA - KERUM d.o.o. - knjigovodstveno stanje**  
**na dan 1.11.2018. godine**

(Izvorno ova tablica je iz knjigovodstva Kerum d.o.o. dostavljena pod nazivom  
 "FINANCIJSKA IMOVINA") - pogrešno

Red. br.	kupci	ADRESA	OIB	Ukupan iznos
1	BRAMONT D.O.O.	DONJI MUČ 137 21203 MUČ	66705884086	9.302,19
2	EBUR D.O.O.	JOSIPA JOVIĆA 51 21000 SPLIT		10.000,00
3	EKO FLOR PLUS D.O.O.	GORNJOSTUP NIČKA 96 10255 GORNJ STUPNIK	5073024793	1.937,17
4	EXCLUSIVE TOURS	JADRANSKA CESTA 3 23211 PAKOŠTANE	55552511058	303.478,38
5	KERUM ZAGREB D.O.O. IGOSA	FRANE LUČIĆA 23/3 10000 ZAGREB	23079247143	194.136,23
6	GEMMA MG DOO-ZAGREB			3.398,37
7	KERUM- SOBOSLIKARS KI OBRT	21210 SOLIN	74475976543	7.683,29
8	KURDILA D.O.O.	Z.FRANKOPAN SKA 68 21000 SPLIT	45065006828	172.721,41
9	KONOS CONSTRUCTIO N DOO	VENTILATORSK A 24,LUČKO	55858475794	488.108,08
10	LOKVICE GRADNJA	ŠUBIĆEVA 21A,TROGIR	76427211915	4.198,91
11	MARE PEKARSKI OBRT	I.G.KOVAČIĆA 1 20000 DUBROVNIK	949912007	15.201,25
12	MARIN EXPERT D.O.O. DUGOPOLJE	ZAGREBAČKA 22 21204 DUGOPOLJE	72775095404	63.622,95
13	MEJA D.O.O.	SLAVIĆEVA 15 21000 SPLIT	70049227315	9.500,00
14	MOSOR PROJEKT	ILICA 93 10000 ZAGREB	24310112551	92.250,00
15	NAS 4	PETRINJSKA 4, ZAGREB	70036617727	194.467,52

16	NEVA KERUM D.O.O.	Z.FRANKOPAN SKA 68 21000 SPLIT	64309962487	2.574.645,30
17	PANDA D.O.O.	IVANA ZAJCA 14 20000 DUBROVNIK	55113429510	9.475,00
18	PETRO KAMEN D.O.O.	BUNJE 41 21210 SOLIN	71263738422	284.130,29
19	POLJAK ANTE	RUĐERA BOŠKOVIĆA 7 21000 SPLIT	11821065441	68.750,00
20	PREHRANA TRGOVINA D.D.	UTINJSKA 48 10000 ZAGREB	440217922	15.000,00
21	RAGUSA D.O.O.	MATIJE GUPCA 2 40305 NEDELIŠĆE	75340041897	46.223,50
22	RECKIT BENCKISER D.O.O.	GRADA VUKOVARA 269 D 10000 ZAGREB	11804098151	44.624,91
23	REK AL D.O.O.	DUNAVSKI PRILAZ 3 32000 VUKOVAR	56716370668	8.429,25
24	RESTORAN SLON	D.SIMUNOVIĆ A 10 21000 SPLIT	96197661574	7.608,30
25	RIBOLA D.O.O.	RIBOLA 14 21214 KAŠTEL KAMBELOVAC	61395607720	6.769,62
26	SAPOR D.O.O.	PUT BRODARICE 6 21000 SPLIT	82948198557	560.592,17
27	SARGASSO PO UGOV- ODGODA			1.200.000,00
28	STOP 13 TRG.OBRT VL.KLINACA.	PUJANKE 77 21000 SPLIT	2958388236	21.621,54
29	ŠIMIĆ COMPANY D.O.O.	STARI PUT 34 21311 STOBREČ	82404228541	34.423,50
30	TOMIČIĆ D.O.O.	KUČINE 21209 MRVINCE	54633761248	9.216,25
31	TOMMY D.O.O.	MARTOŠEVA 29 21210 SOLIN	278260010	120.277,41

32	TURIZAM SPORT I NAUTIKA D.O.O.	Z.FRANKOPAN SKA 68 21000 SPLIT	10077126296	22.361,40
33	UVALA BENE D.O.O.	OBALA KNEZA BRANIMIRA 8 21000 SPLIT	39776736510	2.126.017,94
34	VELEBIT			7.163,51
35	VITRINA DOO			21.784,60
UKUPNO:				8.759.120,24

**Napomena:**

Knjigovodstvo Keruma d.o.o. je očito u totalnom rasulu.

Naziv tablice "financijska imovina" samo potvrđuje potrebu stečajnog upravitelja da u nastavku stečajnog postupka ispita što spada u "imovinski paket" stečajnog Dužnika koji bi imao tretman stečajne mase.

Potraživanja opisana u tablici teško da su naplativa, pretpostavlja se da su sva u zastari, a nisu ni utužena (prema informacijama zakonskog zastupnika Dužnika)

U Zagrebu, 23. siječnja 2019. godine

Stečajna upraviteljica

Mirjana Zuzija



# **FINANCIJSKA IMOVINA (pogrešan naziv)**

Red. br.	VJEROVNICI	ADRESA	OIB	Ukupan iznos
1	HYPO BANKA-OVR.SRED./1268			4.170.881,85
2	HYPO			539.600,73
3	ZAKUP DOO /1289			2.350.428,90
	ZAKUP DOO /12840 KR.			6.500.000,00
4	POT.MIN.FIN. (PDV.PD.BOL OV.),1254,1235,1230,1256,1257			7.490.485,69
<b>UKUPNO:</b>				<b>21.051.397,17</b>

## **Napomena:**

I sam naziv ove tablice "financijska imovina" egzaktno i neprijepono dokazuje da je knjigovodstvo Keruma d.o.o. u totalnom rasulu - ovdje se ne radi o financijskoj imovini.

Iz informacija koje je dao zakonski zastupnik Dužnika (Igor Sapunar) u stvarnosti se radi o regresnim pravima Keruma d.o.o. prema 4 navedena vjerovnika.

Potraživanja nisu utužena, ali se knjigovodstveno vode kao financijska imovina - netočno i neprofesionalno (apsurdno).

I ovaj primjer dokazuje da će stečajna upraviteljica u daljnjem tijeku stečajnog postupka morati poduzeti radnje kako bi se došlo do stvarnih podataka o imovini koja se može tretirati kao stečajna masa.

U Zagrebu, 23. siječnja 2019. godine

Stečajna upraviteljica

Mirjana Zuzija

## FINANCIJSKA IMOVINA

Red. br.	kupci	ADRESA	OIB	Ukupan iznos
1	NEVA KERUM	Z.Frankopansk a 68,21000 Split	64309962487	285.057.259,77
UKUPNO:				285.057.259,77

### Napomena:

Ovu imovinu koja se u računovodstvu Dužnika vodi pod nazivom financijska imovina, u stvarnosti jeste potraživanje Keruma d.o.o. prema društvu Neva Kerum d.o.o. koje je kupac društva Adriatic d.d. (hotela Marijan).

Potpuno je neizvjesno da li se i minimalno može naplatiti ovo potraživanje (za ovo potraživanje navodno se vodi spor) - treba dodatno ispitivanje o aktualnom stanju parnice, pa čak i potrebi za njezin nastavak, jer je dužnik Neva Kerum u stadiju predstečajne nagodbe i potencijalno pred stečajem.

**POTRAŽIVANJA (GRUPA 07) PO PSNU  
FIN.IMOV.**

Red. br.	DUZNICI PO RATAMA PREDs.NAG.072	ADRESA	OIB	Ukupan iznos
1	KONOS CONSTRUCTION DOO	VENTILATORSKA 24, LUČKO	55858475794	813.988,80
2	LAZINA DOO-SPLIT	Z.FRANKOPANSKA 68,SPLIT	9318915388	30.554,26
3	KURDILA DOO-SPLIT	Z.FRANKOPANSKA 68,SPLIT	45065006828	609.844,24
<b>UKUPNO:</b>				<b>1.454.387,30</b>

**Napomena:**

Radi se o potraživanjima koja Kerum d.o.o. kao vjerovnik, ima prema dužnicima na temelju sklopljene predstečajne nagodbe.  
Upitna je naplativost ovih potraživanja jer su dužnici i nakon nagodbe u stanju potencijalne nelikvidnosti.

## FINANCIJSKA IMOVINA KERUMA d.o.o.

### Napomena:

Iz raspoloživih knjigovodstvenih podataka moguće je (za sada) kao financijsku imovinu Dužnika, svrstati isključivo dionice. Moguće da postoji i financijska imovina u drugim oblicima (zajmovi, vrijednosni papiri, udjeli i dionice za sada nepoznatih subjekata i sl.).

### IMOVINA KOJA JE RAČUNOVODSTVENO EVIDENTIRANA ( knjigovodstveno stanje na dan 1.11.2018. godine)

#### DIONICE:

1. NK Hajduk – nominalne vrijednosti.....	5.000.000,00 kuna
2. Dalmacija Iskra, Dugi Rat – nominalne vrijednosti.....	23.626,00 kuna
3. DOC d.o.o., Dubrovnik – nominalne vrijednosti.....	10.000,00 kuna
4. <u>Pojata d.o.o., Split - nominalne vrijednosti.....</u>	<u>10.000,00 kuna</u>
<b>UKUPNO:.....</b>	<b>5.043.626,00 kuna</b>

Navedene dionice jesu potencijalno realna stečajna masa, ali neizvjesne konačne tržišne vrijednosti – može biti veća, ali i manja.

U Zagrebu, 23. siječnja 2019. godine

Stečajna upraviteljica

Mirjana Zuzija

**REKAPITULACIJA**  
**tablica svih vjerovnika za Kerum d.o.o. u stečaju**

*1. Vjerovnici I. višeg isplatnog reda.....ukupno prijavljeno.....234.796,67 kuna*

*priznato.....152.342,49 kuna*

*osporeno.....82.454,18 kuna*

**Ukupno potraživanje I. višeg isplatnog reda iznosi 234.796,67 kuna**

*2. Vjerovnici II. višeg isplatnog reda.....ukupno prijavljeno.....1.025.279.256,35 kuna*

*priznato.....1.010.058.539,75 kuna*

*osporeno.....15.220.716,60 kuna*

**Ukupno potraživanje II. višeg isplatnog reda iznosi 1.010.058.539,75 kuna**

**ZBIRNI PRIKAZ (stečajni vjerovnici I. i II. višeg isplatnog reda)**

*a) Priznata potraživanja:*

**I. viši isplatni red.....152.342,49 kuna**

**II. viši isplatni red.....1.010.058.539,75 kuna**

**UKUPNO:.....1.010.210.882,24 kuna**

*b) Osporena potraživanja:*

**I. viši isplatni red.....82.454,18 kuna**

**II. viši isplatni red.....15.220.716,60 kuna**

**UKUPNO:.....15.303.170,78 kuna**

**3. Razlučni vjerovnici..... ukupno potraživanje iznosi 278.460.292,22 kuna**

U Zagrebu, 23. siječnja 2019. godine

Stečajna upraviteljica  
Mirjana Zuzija