

Nadležni sud: **Trgovački sud u Varaždinu**
Poslovni broj: **St-159/2020**
Stečajni sudac: **Iris Hatvalić-Nemec**
Stečajni dužnik: **APARTMANI LAVANDE j.d.o.o. u stečaju**
OIB: 37086323104
Varaždin, Zagrebačka ulica 50

Izvještaj o gospodarskom položaju stečajnog dužnika i njegovim uzrocima

1. Uvodne napomene

Rješenjem naslovnog suda, poslovni broj 4 St-159/2020-15 od **15. ožujka 2021. godine otvoren je stečajni postupak** nad dužnikom APARTMANI LAVANDE j.d.o.o. Varaždin (dalje u tekstu: dužnik). Istim rješenjem je imenovan stečajni upravitelj Dragan Čemerin, vjerovnici su pozvani da prijave svoje tražbine, a **ispitno i izvještajno ročište zakazano je za 17. lipnja 2021. godine.**

Financijska agencija, Podružnica Varaždin podnijela je 25.03.2020. zahtjev za pokretanje skraćenog stečajnog postupka nad dužnikom koji je obustavljen budući da je nakon objave oglasa 13.05.2020. zaprimljen prijedlog RH, Ministarstvo financija, Porezne uprave za otvaranje stečajnog postupka, a u kojem prijedlogu je predlagatelj-vjerovnik naveo da ima tražbinu prema dužniku u iznosu 52.921,20 kn.

Prethodni postupak radi utvrđenja uvjeta za otvaranje stečajnog postupka pokrenut je 15.07.2020. godine. U prethodnom postupku sud je rješenjem od 17.09.2020. odredio mjeru osiguranja postavljanjem privremenog stečajnog upravitelja Željka Ferenčića. Iz izvješća privremenog stečajnog upravitelja u bitnome proizlazi da dužnik nema u vlasništvu nekretnine i motorna vozila. Potencijalnu unovčivu imovinu čine potraživanja od domaćih kupaca u iznosu 337.754,00 kn, time da su većina kupaca aktivni pravni subjekti, a radi se o potraživanjima koja nisu u zastari. Također postoje i potraživanja od inozemnih kupaca za koje nije bilo moguće provjeriti poslovni status.

Kako je sud utvrdio postojanje stečajnog razloga - nesposobnost za plaćanje te kako je utvrđeno da dužnik ima imovinu (potraživanja od kupaca) iz koje se mogu pokriti troškovi, otvoren je stečajni postupak.

2. STATUSNI PODACI DUŽNIKA

Dužnik APARTMANI LAVANDE j.d.o.o. u stečaju, upisan je u registar Trgovačkog suda u Varaždinu pod MBS: 070161254, OIB: 37086323104 sa sjedištem: Varaždin, Zagrebačka ulica 50.

Osnivački akt: Izjava o osnivanju j.d.o.o. od 14.05.2018. godine.

Temelji kapital upisan je u iznosu 10,00 kuna.

Glavna registrirana djelatnost društva po NKD-u je 5520 - Odmarališta i slični objekti za kraći odmor

Osnivači/članovi društva

Stjepan Igrec, OIB: 28800452945, Varaždin, Zagrebačka 50 – jedini osnivač

Osoba ovlaštena za zastupanje društva do otvaranja stečaja:

Stjepan Igrec, OIB: 28800452945, Varaždin, Zagrebačka 50 - direktor, zastupa društvo pojedinačno i samostalno

Napomena: Prema poveznicama u sudskom registru, Stjepan Igrec povezan je sa još 18 pravnih subjekata, od kojih je za predmetni stečajni postupak relevantna povezanost sa društvom:

APARTMANSKO NASELJE - LAVANDE d.o.o. u stečaju, Malinska, Put Haludova 3, OIB 37295834533, a u kojem društvu je Stjepan Igrec bio:

- jedini osnivač od 29.12.2008. do 30.08.2011.
- direktor od 24.09.1999. do 10.08.2005.
- prokurist od 08.08.2016. do 11.04.2017
- direktor od 11.04.2017. do 14.09.2018.

Stečajni postupak nad ovim društvom otvoren je Rješenjem Trgovačkog suda u Rijeci, posl.br. St-487/2018 od 22.02.2019. godine.

3. TIJEK POSTUPKA I RADNJE STEČAJNOG UPRAVITELJA

Nakon otvaranja stečajnog postupka poduzete su slijedeće radnje:

- kontaktirana je osoba ovlaštena za zastupanje dužnika do otvaranja stečaja i knjigovodstvo dužnika radi informacija o poslovnom statusu dužnika te dostavu relevantne knjigovodstvene i financijske dokumentacija za izradu početne stečajne bilance
- zaprimljen je zahtjev za predaju u posjed nekretnine koju je dužnik imao u najmu, dostavljena je izjava TS Rijeka koji je nakon toga donio rješenje o predaji u posjed
- izvršena je analiza dostavljene financijske i druge poslovne dokumentacije stečajnog dužnika na temelju koje je izrađen popis predmeta stečajne mase te pregled imovine i obveza stečajnog dužnika
- otvoren je žiro-račun stečajnog dužnika i prenesena su zaplijenjena novčana sredstva od FINA-e u iznosu od 5.000,00 kn,
- zaprimljeno je 6 prijava tražbina vjerovnika te je izvršena analiza radi utvrđivanja njihove osnovanosti
- sastavljene su tablice prijavljenih tražbina vjerovnika po isplatnim redovima (obavijesti o razlučnim i izlučnim pravima nisu dostavljene)
- poslane su opomene dužnicima iz knjigovodstvene evidencije kupaca,
- obavljani su i drugi poslovi u skladu sa Stečajnim zakonom.

4. GOSPODARSKI POLOŽAJ DUŽNIKA I NJEGOVI UZROCI

Dužnik se bavio iznajmljivanjem nekretnine - apartmana u vlasništvu povezanog društva Apartmansko naselje – Lavande d.o.o. (u stečaju od 22.09.2019.).

Nekretnina je upisana u zemljišne knjige Općinskog suda u Crikvenici, zemljišno-knjižni odjel Krk i to čkbr. 357/6 u naravi zgrada i okoliš površine 7567 m², upisane u zk.ul.br. 2129, k.o. Bogović koja u naravi predstavlja apartmansko naselje sa 80 apartmanskih jedinica raspoređenih u 20 stambenih zgrada na otoku Krku.

Ugovor o najmu navedene nekretnine sklopljen je dana 25.05.2018. godine u vrijeme kada je račun društva Apartmansko naselje – Lavande d.o.o. već bio u dugotrajnoj blokadi a otvaranje stečajnog postupka izvjesno. U to vrijeme direktor oba društva bio je Stjepan Igrec, te je Ugovor o najmu sklopljen između dva povezana društva zastupana po istoj osobi. Nekretnine su dane u najam na razdoblje od 10 godina s mogućnošću produženja najma, zajedno sa namještajem i opremom, uz obvezu plaćanja godišnje najamnine i režijskih i drugih troškova koji terete nekretninu.

Dopisom od 10.01.2019. godine, najmodavac Apartmansko naselje - Lavande d.o.o. zastupan o po direktoru Mariju Madiću izjavio je jednostrani otkaz Ugovora o najmu zbog neplaćanja najamnine te režijskih troškova, međutim dužnik je i dalje zadržao posjed i nastavio sa iznajmljivanjem apartmana, što potvrđuju i ostvareni prihodi u 2019. godini prema javno objavljenim financijskim izvješćima:

Kretanje prihoda i rashoda u razdoblju 2018-2019 (izvor: javna objava GFI)

	2018.	2019.
Ukupni prihodi	1.520.156	1.421.054
Ukupni rashodi	1.438.348	885.383
Dobit/gubitak prije oporezivanja	81.808	535.671
Porez na dobit	9.818	64.280
Neto dobit/gubitak	71.990	471.391

Nakon otvaranja stečajnog postupka nad najmodavcem, bivši direktor dužnika Stjepan Igrec nije se odazvao pozivu na predaju nekretnine u posjed, te je vlasnik nekretnine Apartmansko naselje - Lavande d.o.o. u stečaju protiv dužnika dana 13.05.2020. godine pred Trgovačkim sudom u Rijeci pokrenuo postupak radi predaje u posjed koji se vodi pod poslovnim brojem P 2 59/2020, a prekinut je radi otvaranja stečajnog postupka nad dužnikom.

Vezano na poslovanje, dana 24.07.2019. godine dužniku je zabranjeno obavljanje ugostiteljske djelatnosti te pružanja turističkih usluga.

Trajna blokada računa dužnika je nastupila 26.11.2019. godine, nakon čega je po isteku 120 dana Financijska agencija po službenoj dužnosti 25.03.2020. podnijela zahtjev za pokretanje skraćenog stečajnog postupka budući da dužnik nije imao ni jednog prijavljenog radnika, a koji postupak je obustavljen na prijedlog Porezne uprave, te je otvoren stečajni postupak 15.03.2021. kako je navedeno u uvodnim napomenama.

Obzirom da je dužniku zabranjeno obavljanje ugostiteljske djelatnosti i pružanja turističkih usluga, najam je raskinut i nema prijavljenih radnika, smatram da **nema mogućnosti nastavka poslovanja stečajnog dužnika.**

5. STANJE STEČAJNE MASE (IMOVINA)

U svrhu izrade sustavnog pregleda u kojemu je potrebno, sukladno čl. 223. SZ, navesti i usporediti predmete stečajne mase i dužnikove obveze kao i njihovu procjenu, od knjigovodstva dužnika je zatražena i dostavljena financijska dokumentacija (bilance na dan 31.12.2019, 31.12.2020. i 15.03.2021.; otvorene stavke kupaca i dobavljača na dan 31.12.2020. i 15.03.2021.).

Za potrebe utvrđivanja početnog stanja imovine i obveza korištena je bilanca na dan 15.03.2021. te otvorene stavke kupaca i dobavljača. Prema poslovnim knjigama i potvrdama iz javnih upisnika dužnik nema u vlasništvu nekretnine niti motornih vozila.

Stanje na dan 15.03.2021. nepromijenjeno je u odnosu na bilancu sa stanjem 31.12.2020. godine. U nastavku se daje pregled kretanja imovine u razdoblju od 2018. do 15.03.2021. godine:

Kretanje imovine u razdoblju 2018-2021 (izvor: javna objava GFI + bilance 2020 i 2021 koje je dostavio dužnik)

	2018.	2019.	2020.	15.03.2021.
Dugotrajna imovina	621.215	345.754	0	0
Kratkotrajna imovina	438.770	266.949	2.062.566	2.062.566
Ukupna imovina	1.059.985	612.703	2.062.566	2.062.566

Iz kretanja imovine vidljivo je da dužnik na kraju 2020. godine nema evidentirane dugotrajne imovine, a kratkotrajna imovina je značajno porasla zbog povećanja potraživanja od kupaca i danih pozajmice vlasniku/direktoru Stjepanu Igreću.

U Tabeli 1. daje se usporedni prikaz knjigovodstvene i početne procijenjene vrijednosti imovine.

Tabela 1. Pregled predmeta stečajne mase (imovina)

Red br	IMOVINA	Knjigovodstvena vrijednost na dan 15.03.2021.	Početno procijenjena vrijednost
1.	Potraživanja od kupaca	499.965,60	267.120,93
a)	Potraživanja od domaćih kupaca	337.754,14	92.938,72
b)	Potraživanja od inozemnih kupaca	162.211,46	174.182,21
2.	Financijska imovina - dane pozajmice	1.562.601,08	1.562.601,08
3.	Novčana sredstva	0,00	5.000,00
	UKUPNA IMOVINA	2.062.566,68	1.834.722,01

1. Potraživanja od kupaca

Knjigovodstvena vrijednost potraživanja od kupaca iznosi 499.965,60 kn, a početno stanje utvrđeno je u iznosu 267.120,93 kn kako slijedi:

a) Potraživanja od domaćih kupaca

Potraživanja od domaćih kupaca su u poslovnim knjigama dužnika evidentirana u iznosu 337.754,14 kn. Analizom je utvrđeno da su prema pojedinim kupcima istovremeno evidentirane i obveze, te su radi realnijeg prikazivanja mogućeg iznosa naplate, potraživanja umanjena za obveze te u početnom stanju iskazane u iznosu 92.938,72 kn.

Analitika potraživanja od domaćih kupaca

R.br.	NAZIV KUPCA	Stanje 15.03.2021.	NAPOMENA	Obveze prema kupcu kao dobavljaču
1.	SIZIM D.O.O. u stečaju	658,00 kn	Subjekt je brisan iz sudskog registra 02.02.2021. nakon zaključenja stečajnog postupka.	
2.	PRAVI KLIK TURISTIČKA AGENCIJA	38.461,44	Neto potraživanje 11.041,99 kn	27.419,45
3.	TIA PARTNER d.o.o.	25.001,00	Račun od 29.08.2018.	
4.	APARTMENTS ZADAR.COM	250.860,78	Neto potraživanje 10.248,36 kn	240.612,42
5.	DUB EVENTS & ADVENTURES j.d.o.o.	409,95	Račun od 01.09.2019.	
6.	UNILINE D.O.O	29.747,42	Neto potraživanje 29.451,17 kn	296,25
7.	MARI-TOURS	9.469,00	Računi od 18.08. do 25.08.2018.	
8.	ADRIALIN D.O.O	1.876,20	Račun od 26.07.2018.	
9.	SINAGO D.O.O	64,00	Račun od 27.07.2018.	
10.	MOLARIS TRAVEL DMC D.O.O	5.377,05	Računi od 21.08. do 15.09.2019.	
11.	KUPCI GRAĐANI	-24.170,70	Preplata - nisu evidentirana zaduženja	
UKUPNO		337.754,14		268.328,12

Iznos potraživanja od 337.754,14 kn u početnom stanju umanjen je za obveze u iznosu 268.328,12 kn i za potraživanje od Sizim d.o.o. u stečaju u iznosu 658,00 kn. Preplata koja je evidentirana prema kupcima r.br. 11. nije uključena u iznos početnog stanja od 92.938,72 kn.

Mogućnost naplate utvrditi će se nakon slanja poziva na plaćanje kupcima i usklađenja međusobnih potraživanja i obveza, a o (ne)mogućnosti naplate prema istima izvijestiti će se u narednim izvještajima.

b) Potraživanja od inozemnih kupaca

Početno stanje potraživanja od inozemnih kupaca preuzeto je u iznosu 174.182,21 kn iskazanom u poslovnim knjigama dužnika prije otvaranja stečaja, time da nisu uključene preplate prema pojedinim ino kupcima kako je navedeno u analitici u nastavku.

Analitika potraživanja od inozemnih kupaca

R.br.	NAZIV KUPCA	SALDO	NAPOMENA
1.	RELAX TURIZEM D.D. Dravograd SLO	105.246,45	Računi od 29.07.2018. do 10.09.2019.
2.	MEDIA LAB d.o.o. Ljubljana SLO	9.283,30	Računi od 01.09.2019.
3.	GRADTUR d.o.o. Ljubljana SLO	9.421,63	Računi od 11.08. do 15.09.2019.
4.	FUTURISIMO d.o.o. Ljubljana SLO	12.923,01	Računi od 28.08. do 01.09.2019.
5.	SONČEK - Maribor SLO	3.214,99	Računi od 04.08. do 31.12.2019.
6.	BTRAVEL d.o.o. Kamnik, SLO	2.224,26	Računi od 30.08. do 02.09.2018.
7.	AIRBNB INC	-8.395,34	Preplata - nisu evidentirana zaduženja
8.	ACS SWIMMOTOBALL - Oradea, Rumunjska	3.770,88	Račun od 28.07.2018.
9.	ADRIALIN GmbH	-2.814,63	Preplata - nisu evidentirana zaduženja
10.	TOOL-INVEST - Felsozsolca, Mađarska	11.845,62	Račun od 20.08.2018.
11.	PAWLOWSKI STUDIO ARCHITEKTURY - WYSOKA, Poljska	8.394,71	Račun od 30.08.2018.
12.	CK ZEMEK s.r.o. - STARA BOLESLAV, Češka	7.857,36	Računi od 30.08. do 07.09.2019.
13.	KUPCI GRAĐANI	-760,78	Preplata - nisu evidentirana zaduženja
UKUPNO		162.211,46	

Od čega:

Potraživanja (pozitivan predznak)	174.182,21
Preplate (negativni predznak)	-11.970,75

Mogućnost naplate utvrditi će se nakon slanja poziva na plaćanje, a o (ne)mogućnosti naplate prema inozemnim kupcima izvijestiti će se u narednim izvještajima.

2. Financijska imovina – dane pozajmice

Početno stanje financijske imovine u početnom stanju preuzeto je u visini knjigovodstvene vrijednosti 1.562.601,08 kn, a odnosi se najvećim dijelom na pozajmice dane vlasniku i direktoru Igrec Stjepanu:

Analitika danih pozajmica

Primatelj pozajmice	Iznos	Napomena
IGREC STJEPAN	1.534.601,08	Velik broj manjih isplata u razdoblju od 29.08.2018. do 31.03.2020.
INGROSSO-COMPANY d.o.o. Split	25.000,00	Isplata 19.08.2019. u jednom iznosu
Dane pozajmice - građani (nisu navedeni matični podaci)	3.000,00	Isplata 27.06.2019.
UKUPNO	1.562.601,08	

U nastavku postupka potrebno je preuzeti dokumentaciju temeljem koje su pozajmice evidentirane u poslovnim knjigama (ugovori, izvodi sa žiro računa), te pokušati naplatu mirnim putem nakon čega će se o (ne)mogućnosti naplate mirnim putem izvijestiti vjerovnike u narednim izvještajima i predložiti poduzimanje daljnjih radnji.

3. Novčana sredstva

U početnom stanju prikazana su novčana sredstva u iznosu 5.000,00 kn koja se odnose na sredstva koja je FINA zaplijenila sa računa dužnika i koja je sud prenio na novi račun dužnika koji je otvoren u stečaju.

6. OBVEZE

U Tabeli 2. daje se usporedni prikaz knjigovodstvene vrijednosti obveza na dan 15.03.2021. i obveza prema prijavljenim tražbinama vjerovnika koje su priznate po stečajnom upravitelju.

Tabela 2. Pregled obveza

Red br	OBVEZE	Knjigovodstvena vrijednost na dan 15.03.2021.	Prijavljene i priznate tražbine vjerovnika po stečajnom upravitelju
1.	Obveze prema dobavljačima	446.627	271.255,27
2.	Obveze prema zaposlenicima	15.928	
3.	Obveze za poreze i doprinose	15.253	223.810,42
4.	Ostale kratkoročne obveze	164.652	
	UKUPNO OBVEZE	642.460	495.065,69

U propisanom roku od 60 dana od proteka 8 dana od objave rješenja o otvaranju stečajnog postupka zaprimljeno je ukupno **6 prijava tražbina vjerovnika**. Nisu zaprimljene obavijesti o razlučnim i izučnim pravima.

Ukupan iznos prijavljenih tražbina iznosi 30.115.065,69 kn. Stečajni upravitelj djelomično je osporio prijavu tražbine vjerovnika APARTMANSKO NASELJE LAVANDE d.o.o. u stečaju, Malinska (Općina Malinska Dubašnica), Put Haludova 3, OIB: 37295834533. Od ukupno 29.728.097,50 kn prijavljene tražbine navedenog vjerovnika, priznat je iznos 108.097,50 kn dok je osporeno 29.620.000,00 kn iz razloga navedenih u tablici prijavljenih tražbina.

Po stečajnom upravitelju priznato je 495.065,69 kn tražbina, koje su svrstane u tablice prema isplatnom redu:

- tražbine I. višeg isplatnog reda u iznosu 14.631,68 kn
- tražbine II. višeg isplatnog reda u iznosu 480.434,01 kn.

8. PRIJEDLOZI ODLUKA

Stečajni upravitelj predlaže Skupštini vjerovnika donošenje slijedećih odluka na izvještajnom ročištu:

- 1) Prihvaća se u cijelosti izvješće stečajnog upravitelja o gospodarskom položaju stečajnog dužnika i njegovim uzrocima i odobravaju do sada poduzete radnje stečajnog upravitelja
- 2) Utvrđuje se da nema uvjeta za nastavak poslovanja stečajnog dužnika

U nastavku postupka, stečajni upravitelj će poduzeti radnje za naplatu potraživanja mirnim putem te o tome podnijeti izvješće u narednom razdoblju. U slučaju da se naplata neće moći realizirati mirnim putem, stečajni upravitelj će predložiti pokretanje naplate prisilnim putem ukoliko to procijeni opravdanim.

Stečajni upravitelj
Dragan Čemerin

U Čakovcu, 04.06.2021. godine