

n/r: gđa. Marina Mamić, privremena
stečajna upraviteljica

n/r: mr.sc. Ante Mrčela, sudski vještak

Predmet: dostava dokumentacije i pojašnjenja

- uz financijska izvješća za 2022.,
- stanja obveza i kapitala na dan 26.05.2023.
- projekcija prihoda i rashoda za 2023 vs 2022,
- stanje bookinga na dan 22.05.2023 vs 22.05.2022 i
- stanje bookinga 22.05.2023 vs budget 2023,

Poštovani,

Sukladno sastanku održanom u Vodicama dana 23. 5. 2023., uz revidirana financijska izvješća i izvješće uprave za 2022. i bruto bilancu na dan 31. 12. 2022. koju smo Vam ranije dostavili, dostavljamo analitiku konta potraživanja na dan 31.12.2022 i analitiku konta obveza Društva Hoteli Vodice d.d. na dan 26.05.2023 uz dodatna objašnjenja u nastavku:

I. Potraživanja na dan 31.12.2022.

Unutar bilance/potraživanja nalaze se sljedeće pozicije:

1. Potraživanja od kupaca domaćih i stranih konto 120000 i 121000 i vrijednosnog usklađivanja potraživanja od kupaca konto 129001 i 129002 - analitički konto u privitku.

Ukupan iznos potraživanja od kupaca je 175.528,00 kn. Društvo uredno svoja potraživanja naplaćuje u rokovima njihova dospijea.



2. Potraživanja od države i drugih institucija-za navedena potraživanja ne vodi se analitika već se isti knjiže na zasebna konta (konto razreda 140, 124). Ukupan iznos 125.840,00 kn. Radi se o potraživanjima za razliku većeg pretporeza (pdv-a).
3. Ostala potraživanja konto 125000 i 125100 za dane predujmove 2.292,00 kn analitički konto u privitku.

II. Obveze na dan 31.12.2022. vs 26.05.2023

Unutar analitike konta kratkoročne obveze nalaze se sljedeće pozicije:

1. Obveze prema poduzetnicima unutar grupe 220000. Iznos 0,00 €. Obveza prema povezanom Društvu. Analitika u privitku kao što je vidljivo u usporedbi sa 31.12.2022. obveze po toj osnovi iznosile su 778.936 hrk. Sada su obveze po navedenoj osnovi 0,00 €.
2. Obveze za zajmove poduzetnika unutar grupe (konto razred 213). Primljene pozajmice od povezanog Društva. Saldo 0,00 € (213900 i 213902). Kao što je vidljivo u odnosu na 31.12. 2022. kada su iste obveze iznosile 14.750.776 kn na današnji dan obveze ne postoje po toj osnovi.
3. Obveze prema bankama i drugim kreditnim institucijama - konta u bruto bilanci 214055, 214056, 214057 i 214955. Knjižen kredit od Jadranske banke d.d. iz 2010.g. glavnica, manipulativni troškovi i kamate ukupan iznos 36.965.416,00 kn. Jadranska banka d.d. kao vjerovnik nije sudjelovao u postupku predstečajne nagodbe jer se opredijelio za status razlučnog vjerovnika te se nije odrekao prava na odvojeno namirenje (svoje pravo eventualno može ostvarivati u ovršnom postupku i to na dijelu imovine na koje ima upisano razlučno pravo) te na taj način nije sudjelovao u samoj predstečajnoj nagodbi odnosno sudjelovao je na prethodno opisani način. Nad Jadranskom bankom d.d. otvoren je postupak sanacije pa su sva gore navedena potraživanja navodno prenesena na društvo za sanaciju SPV ZA SANACIJU d.o.o. Zagreb a naknadno je društvo SPV ZA SANACIJU d.o.o. navodno prenijelo spomenuta potraživanja na tvrtku Ktitor d.o.o. Vezano za potraživanje Ktitor d.o.o. pred Trgovačkim sudom u Zadru vodi se parnični postupak pod poslovnim brojem P-164/2021.

Obveze za predujmove konto 225000 i 22510 i 225200 na dan 31. 12. 2022. iznose ukupno 316.434,00 kn. Radi se o predujmovima primljenim od partnera sukladno Ugovorima o fiksnom zakupu smještajnih kapaciteta za 2023.g.-predujmovi se koriste za korištenje usluga smještaja u 2023.g.

4. Obveze prema dobavljačima-konto kartica 214038 (obveze iz predstečajne nagodbe). Iznos 0 €. Društvo na današnji dan nema obveza prema dobavljačima po osnovi predstečajne nagodbe.
5. Konto 220000 obveze prema dobavljačima koji su knjiženi prema datumu izdavanja računa a valuta plaćanja je ovisno o dospijeću na pojedinim računima.



Dodatno dostavljamo IOS obveze prema dobavljačima po ročnosti njihova dospjeća iz kojeg je vidljivo da je na dan 26.05.2023 Društvo podmirilo sve dospjele obveze.

6. Obveze prema zaposlenicima na dan 26.05.2023 u iznosu od 0,00 € (konto razred 230). Društvo nema nepodmirjenih obveza prema zaposlenicima (vidljivo iz bruto bilance na dan 26. 5. 2023.).
7. Obveze za poreze, doprinose i ostala davanja prema državi konto 240. Obveze po razlici PDV-a u tekućem mjesecu. Potvrda Porezne Uprave na dan 23.05.2023 da Društvo nema duga po osnovu javnih davanja.

III. Predviđeni operativni prihodi i rashodi Društva za 2023.

Dostavljamo i USALI predviđeni operativni prihodi i rashodi Društva za 2023. po mjesecima radi projekcije prihoda i rashoda za budućih 6 mjeseci.

IV. Sadašnje rezervacije

Izvještaj iz BI trenutno stanje bookinga u usporedbi sa prošlom godinom. Dostavljamo trenutno stanje rezervacija za 2023. te usporedbu s planiranim budgetom na godišnjoj razini kao i usporedbu sa ostvarenim rezervacijama na isti dan prethodne godine. Iz dokumenta je vidljivo kako je trenutno stanje bookinga u odnosu na isti dan prošle godine 23,5% veće odnosno 373.040,00 euro više a u odnosu na planirani godišnji budget to je 67% ostvarenja. Trenutno Prosječno ostvarena cijena u odnosu na prošlu godinu je veća za 15% i u razini je sa planiranim budgetom. S obzirom da najveći broj budućih rezervacija bit će u individualnom kanalu prodaje i u periodu visoke sezone kada su cijene po sobi najviše, očekuje se da će konačno ostvarena cijena sobe biti veća od planirane što će u konačnici rezultirati i znatno većom EBITDA maržom.

V. Povećanje imovine 31.12.2022:

Dostavljamo temeljnice na kojoj je vidljivo knjiženje revalorizacije imovine i zemljišta i Procjenu tržišne vrijednosti nekretnina stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo,

Napominjemo da su nekretnine k.č. 571/5 i k.č. 571/4 k.o. Vodice, presudom Općinskog suda u Šibeniku posl.br. P-263/22 od 10. lipnja 2022., utvrđene kao vlasništvo Hoteli Vodice d.d. Stoga su iste procijenjene i unesene u imovinu.

VI. Smanjenje imovine i pogonskog inventara

Ne radi se o smanjenju imovine uslijed prodaje nego o otpisu dijela imovine koja nije u funkciji Društva temeljem Odluke Uprave o otpisu kao porezno nepriznati trošak.

Popis dugotrajne imovine i sitnog inventara (OSA)-amortizirani također

VII. Osnove za plaćanje podnesene FINI na naplatu od 8. 12. 2022. od strane društva Rudan d.o.o. u iznosu od:

-1.639.790 € temeljem zadužnice OV-638/20 od 01.04.2020.

-13.537,73 € temeljem zadužnice OV-4609/19 od 16.08.2019.

-278.983,34 € OV temeljem zadužnice OV-2405/2020 od 24.12.2020.

Radilo se o obvezama društva Hoteli Vodice d.d. po osnovu zajmova prema povezanom društvu Rudan d.o.o. i to temeljem:

- Ugovora o pozajmici od 11. 9. 2019. na iznos od 12.350.000,00 kuna za koji je izdana zadužnica OV-638/20 od 01.04.2020. na iznos od 12.350.000,00 kuna. (ugovor i zadužnica dostavljaju se u pravitku)

- Ugovora o pozajmici od 1. 1. 2020. na iznos od 2.097.000,00 kuna za koji je izdana zadužnica OV-2405/2020 od 24.12.2020 na iznos od 2.097.000,00 kuna . (ugovor i zadužnica dostavljaju se u pravitku)

- Ugovora o pozajmici od 27. 1. 2021. na iznos od 923.000,00 kuna

- Ugovora o pozajmici od 25. 2. 2021. na iznos od 50.000,00 kuna

- Ugovora o pozajmici od 30. 3. 2021. na iznos od 170.000,00 kuna

- Ugovora o pozajmici od 31. 5. 2021. na iznos od 25.000,00 kuna

Za zajmove temeljem ova posljednja četiri ugovora nisu izdavane zadužnice.

Zadužnica na iznos od 100.000,00 kuna OV-4609/2019 od 16. 8. 2019. izdana je kao BJANKO ZADUŽNICA (naznačeno u potvrdi javnog bilježnika OV-4609/2019)

Svi navedeni zajmovi u bilanci na dan 31. 12. 2022. se nalaze u kratkoročnim obvezama, obveze za zajmove, depozite i sl. poduzetnika unutar grupe. Iznos 14.750.776 kn.

Dostavljamo Ugovore o zajmu i zadužnice.

Ne radi se Ugovorima o okvirnoj liniji zajma broj 01/2021 i 02/2021 koje pojašnjavamo u nastavku.



Dana 13. 1. 2023 Rudan d.o.o. kao zajmodavac i Hoteli Vodice d.d. kao zajmoprimac sklopili su Ugovor o objedinjenoj liniji zajma kojim su zajmovi temeljem naprijed navedenih Ugovora o zajmu u ukupnom iznosu od 1.958.236,10 € prolongirani sa rokom dospjeća 30.09.2023 i 30.09.2024 te zatim uneseni u kapitalne rezerve Društva čime su obveze po toj osnovi prestale i Društvo je ojačalo poziciju kapitala. **Stoga, kao što smo ranije i naveli na dan 26. 5. 2023. ne postoji obveza Društva po toj osnovi.**

Predmetna činjenica je također vidljiva iz revidiranih financijskih izvještaja društva Rudan d.o.o. što se također prilaže uz ovaj dopis (bilješka br.29. „Događaji nakon datuma bilance“, stranica 48.)

Priložen konto 213000 na dan 26.05.2023. (obveze za zajmove, depozite i sl. poduzetnika unutar grupe u ukupnom iznosu 0 euro).

Obzirom da je obveza društva po osnovi zajma prema društvu Rudan d.o.o. prestala egzistirati, predmetne zadužnice su stornirane.

Iz navedenog je razvidno da potraživanja po osnovi zajmova za koje su dane na naplatu naprijed navedene zadužnice na FINU 8. 12. 2022. više ne postoje.

Četvrta osnova za plaćanje koja je dana na naplatu na FINU je bilo rješenje o ovrsi na novčanim sredstvima koje je Općinski sud u Šibeniku donio dana 5. 12. 2022. pod brojem Ovr-428/2021. Povodom žalbe Hoteli Vodice d.d. isti je sud rješenjem poslovni broj Ovr-428/2021 dana 16. 12. 2022. preinačio to rješenje o ovrsi na način da je odbio prijedlog za određivanje ovrhe na novčanim sredstvima, obustavio ovrhu u tom dijelu i ukinuo provedene radnje – oba rješenja dostavljamo u privitku.

Po ovom pitanju Društvo vodi sudski spor sa društvom Ktitor d.o.o. (predlagateljem u stečajnom postupku) pred Trgovačkim sudom u Zadru od 25. 5. 2021. koji se vodi pod poslovnim brojem P-164/2021. Predmet spora je utvrđenje ništetnosti Ugovora o ustupu potraživanja između Jadranske banke d.d. i SPV ZA SANACIJU d.o.o., potom Ugovora o ustupu potraživanja između SPV za sanaciju d.o.o. i Ktitor d.o.o., potvrde SPV za sanaciju d.o.o. od 26.05.2020 te utvrđenja nevaljanim i bez pravnog učinka upisa ustupanja založnog prava u korist Ktitor d.o.o. u zemljišnim knjigama te uspostavu prijašnjeg zemljišno knjižnog stanja.

Znači, Društvo u poslovnim knjigama ima iskazanu obvezu prema Jadranskoj banci d.d. u iznosu 36.965.416 kn (Društvo vodi spor sa Društvom Ktitor d.o.o. između ostalog i po pitanju postojanja Ktitor d.o.o. uopće kao vjerovnika Društva a i radi osporavanja duga kao takvog). Sukladno računovodstvenim standardima, Društvo je rezerviralo iznos od 23.722.564 kn po pitanju sudskih sporova sa Ktitor d.o.o. koje je teretilo rezultat poslovne 2022 godine ali ne predstavlja trenutnu obvezu Društvu nego će ta obveza nastati u slučaju nepovoljnog ishoda sudskog spora. U slučaju



pozitivnog ishoda, Društvo će rezervirani iznos uprihodovati. Detaljnija objašnjenja sudskih sporova već su Vam prethodno dostavljena.

Dostavljamo Ugovor o okvirnoj liniji zajma br. 01/2021 i Ugovor o okvirnoj liniji zajma br. 02/2021., oba od 31. 5. 2021. iz kojih je vidljivo da je Zajmodavac Rudan d.o.o. odobrio Zajmoprimcu Hoteli Vodice d.d. dvije okvirne linije zajma u maksimalnom iznosu od 7.000.000,00 € i 2.000.000,00 CHF, po pozivu Zajmoprimca ali ne prije nego što se u zemljišnim knjigama izvrši uknjižba založnog prava u prvom prvenstvenom redu – na mjestu hipoteke NLBI čije se brisanje trži u predmetu Trgovačkog suda u Zadru posl.br. P-163/2021. Stoga se potraživanja prema tim ugovorima ne nalaze u financijskim izvještajima. Ukoliko sredstva budu povučena i korištena evidentirat će se kao obveza po osnovu zajma.

Kao što je već naprijed spomenuto, dostavljamo revidirane godišnje financijske izvještaje za 2022. godinu za Rudan d.o.o. Žminj koja je većinski dioničar Hoteli Vodice d.d. iz kojih je jasno vidljiv financijski potencijal navedenog društva koje ujedno predstavlja glavnog strateškog partnera Hoteli Vodice d.d. u narednom investicijskom ciklusu društva Hoteli Vodice d.d.

Zaključno, dostavljamo Potvrdu porezne Uprave o nepostojanju duga na dan 23.05. iz čega proizlazi da Društvo uredno podmiruje sve obveze za porezna davanja (pirezi, doprinosi iz plaća i sl).

U Vodicama, 26.05.2023

"Hoteli Vodice"
Društvo
Društva