

TP Prime Revizija d.o.o.  
Kristijan Tole dipl.oec., FCCA  
Stalni sudski vještak za računovodstvo i financije imenovan rješenjem Trgovačkog suda u Zagrebu  
br.4 – Su - 1600/13 od 28. svibnja 2014. te br.4 – Su - 441/18 od 21. svibnja 2018.

NARUČITELJ:           Odvjetničko društvo Gugić, Kovačić & Krivić,  
Radnička 52/VII, 10000 Zagreb  
PREDMET:             Financijska analiza društva FELICITER d.o.o. Zagreb

# Financijski nalaz vještaka

Izradio:

Kristijan Tole dipl. oec.



Zagreb, listopad 2019.

TP Prime Revizija d.o.o.  
Radnička cesta 80, Zagrebtower XII kat, 10000 Zagreb, Hrvatska Tel.: +385 1 7888 315,  
Fax: +385 1 7980 314, E-Mail: kristijan.tole@tpprimerevizija.hr,  
MBS:081139352 OIB: 99288363450  
Temeljni kapital 20.000 kn uplaćen u cijelosti. Direktori: Edo Tuk i Kristijan Tole  
Naziv banke: ERSTE&STEIERMÄRKISCHE BANK D.D. IBAN: HR2224020061100855445

## Sadržaj

|     |                                            |    |
|-----|--------------------------------------------|----|
| 1   | UVODNE NAPOMENE                            | 3  |
| 2   | NALAZ                                      | 3  |
| 2.1 | Prijeteca nesposobnost za plaćanje Društva | 4  |
| 2.2 | Prezaduženost Društva                      | 8  |
| 3   | MIŠLJENJE                                  | 11 |

## 1 UVODNE NAPOMENE

Na zahtjev Odvjetničkog društva Gugić, Kovačić & Krivić iz Zagreba, a za potrebe njihovog klijenta SBERBANK d.d. iz Zagreba (dalje u tekstu: Naručitelj) izvršili smo financijsku analizu trgovačkog društva FELICITER d.o.o. iz Sesveta, OIB: 33362149552 (dalje u tekstu: Društvo) radi očitovanja u svezi okolnosti:

- prijeteeće nesposobnosti za plaćanje Društva
- prezaduženosti Društva

Nalaz se temelji na javno dostupnim informacijama kao što su FININFO.hr web portal, Registar Trgovačkog suda, Registar godišnjih financijskih izvještaja te informacijama i dokumentaciji dobivenim od Naručitelja. Pretpostavljeno je da sva dokumentacija koja je dobivena, predstavlja vjerodostojnu dokumentaciju.

Ovaj nalaz je nastao u periodu od 04.10.2019. do 11.10.2019. i svi događaji koji su nastali nakon toga datuma nisu uzeti u obzir.

Dokumentacija na kojoj se temelji ovaj nalaz:

- Javno dostupni podaci sa web portala FININFO.hr;
- Javno dostupni podaci sa FINA-e - Registra godišnjih financijskih izvještaja;
- Zaključak suda o vrijednosti nekretnina;
- Ostale informacije dobivene od Naručitelja.

## 2 NALAZ

Kako bi izvršio svoj zadatak vještak je pažljivo proučio sve dostupne informacije, a posebice financijske podatke Društva.

U sljedećim poglavljima 2.1 – 2.2 vještak je obradio okolnosti koje su predviđene člankom 5. Stečajnog zakona vezano za otvaranje stečajnog postupka.

## 2.1 Prijeteća nesposobnost za plaćanje Društva

Vještak je analizirao podatke iz Računa dobiti i gubitka te Balance za razdoblje od 2010. godine do 2018. godine, a kako bi analizirao prijeti li Društvu nesposobnost za plaćanje obveza odnosno nelikvidnost Društva. Analize su pokazale sljedeće:

### Račun dobiti i gubitka

U Tablici 1. prikazan je račun dobiti i gubitka za razdoblje 2010. – 2018. godina:

| Račun dobiti i gubitka            | 2018          | 2017          | 2016 | 2015 | 2014           | 2013           | 2012              | 2011             | 2010             |
|-----------------------------------|---------------|---------------|------|------|----------------|----------------|-------------------|------------------|------------------|
| u kunama                          |               |               |      |      |                |                |                   |                  |                  |
| Prihodi                           |               |               |      |      |                |                |                   |                  |                  |
| Poslovni prihodi                  | -             | -             | -    | -    | -              | 563.625        | 6.343.575         | 3.647.595        | 5.936.189        |
| Ostali prihodi                    | -             | -             | -    | -    | -              | 240.049        | 3.587             | 864.020          | -                |
| <b>Ukupno poslovni prihodi</b>    | -             | -             | -    | -    | -              | <b>803.674</b> | <b>6.347.162</b>  | <b>4.511.615</b> | <b>5.936.189</b> |
| Rast prihoda (y-o-y)              | 0,0%          | 0,0%          | 0,0% | 0,0% | -100,0%        | -87,3%         | 40,7%             | -24,0%           | 1785,2%          |
| Operativni troškovi               |               |               |      |      |                |                |                   |                  |                  |
| Povećanje/smanjenje zaliha        | -             | -             | -    | -    | -              | -              | -                 | -                | -                |
| Materijalni troškovi              | 15            | 2.385         | -    | -    | -              | 698.330        | 9.815.344         | 4.585.124        | 6.685.608        |
| Troškovi zaposlenika              | -             | -             | -    | -    | -              | -              | -                 | -                | -                |
| Ostali operativni troškovi        | 3.213         | 729           | -    | -    | 1.848          | 1.777          | 84.922            | 29.160           | -                |
| <b>Ukupno operativni troškovi</b> | <b>3.228</b>  | <b>3.114</b>  | -    | -    | <b>1.848</b>   | <b>700.107</b> | <b>9.900.266</b>  | <b>4.614.284</b> | <b>6.685.608</b> |
| <b>EBITDA</b>                     | <b>-3.228</b> | <b>-3.114</b> | -    | -    | <b>-1.848</b>  | <b>103.567</b> | <b>-3.553.104</b> | <b>-102.669</b>  | <b>-749.419</b>  |
| EBITDA %                          | 0,0%          | 0,0%          | 0,0% | 0,0% | 0,0%           | 12,9%          | -56,0%            | -2,3%            | -12,6%           |
| Amortizacija                      | -             | -             | -    | -    | -              | -              | -                 | -                | -                |
| <b>EBIT</b>                       | <b>-3.228</b> | <b>-3.114</b> | -    | -    | <b>-1.848</b>  | <b>103.567</b> | <b>-3.553.104</b> | <b>-102.669</b>  | <b>-749.419</b>  |
| EBIT %                            | 0,0%          | 0,0%          | 0,0% | 0,0% | 0,0%           | 12,9%          | -56,0%            | -2,3%            | -12,6%           |
| Financijski rezultat              | -             | -             | -    | -    | -8.624         | -40.266        | -8.115            | -63.648          | 1.651            |
| <b>Dobit prije oporezivanja</b>   | <b>-3.228</b> | <b>-3.114</b> | -    | -    | <b>-10.472</b> | <b>63.301</b>  | <b>-3.561.219</b> | <b>-166.317</b>  | <b>-747.768</b>  |
| Porez na dobit                    | -             | -             | -    | -    | -              | -              | -                 | -                | -                |
| <b>Neto dobit</b>                 | <b>-3.228</b> | <b>-3.114</b> | -    | -    | <b>-10.472</b> | <b>63.301</b>  | <b>-3.561.219</b> | <b>-166.317</b>  | <b>-747.768</b>  |
| Neto dobit %                      | 0,0%          | 0,0%          | 0,0% | 0,0% | 0,0%           | 7,9%           | -56,1%            | -3,7%            | -12,6%           |

Izvor: [www.fininfo.hr](http://www.fininfo.hr) i [www.fina.hr](http://www.fina.hr)

Iz pregleda dobiti i gubitka za period od 2010.-2018. vidljive su sljedeće **značajne odrednice**:

- **Pad prihoda Društva započeo već u 2013. godini** u odnosu na 2012. godinu sa 6,34 mil. kuna na 0,80 mil. kuna ili postotno za 87,3%;
- **U posljednjih 5 godina poslovanja od 2014. do 2018. godine nisu ostvareni prihodi**, a zadnja godina u kojoj su prihodi ostvareni bila je 2013. godina;
- **U razdoblju od 2014. do 2018. godine troškovi društva odnose se na troškove održavanja računa i slične administrativne troškove** te ne postoje drugi troškovi koji bi ukazivali na bilo kakvu poslovnu aktivnost društva;
- **Društvo nema zaposlenika** ili troškova vezanih uz zaposlenike u posljednjih 5 godina;

- **Negativan operativni rezultat u 2017. i 2018.** u iznosu od 3 tisuće kuna (EBITDA) što znači da Društvo iz svog operativnog poslovanja ne može pokriti niti operativne troškove;
- **Ostvareni neto gubici:** Društvo i kada je poslovalo ostvarivalo je značajne gubitke iz poslovanja (osim u u 2013. godini) što znači da se Društvo kao gubitaš može jako teško ili gotovo nikako zadužiti kod kreditnih institucija i na taj način pribaviti potrebnu novčanu likvidnost za nastavak poslovanja.

Sukladno svemu navedenom, vještak je provjerio ove činjenice na način da je napravio pregled blokadi računa (koje ukazuju na nedostatak likvidnosti) i informacije nam kazuju da u zadnjih 1460 dana računi Društva su bili u blokadi 120 dana. Ako uzmemo da je predstečajna nagodba sklopljena početkom 2016. godine u kojem procesu Društvo nije moglo biti blokirano možemo zaključiti da bi broj dana blokade bio zasigurno i veći.

Informacija o blokadama preuzetih sa FININFO.hr:

### Računi i blokade

Pregled blokada u promatranom razdoblju

Posljednjih 365 dana

Posljednjih 180 dana

Posljednjih 90 dana

63 / 365

0 / 180

0 / 90

Broj dana u blokadi

120 / 1460

Promatrano razdoblje

| Račun                 | Banka                                | Datum otvaranja | Datum zatvaranja | Blokiran |
|-----------------------|--------------------------------------|-----------------|------------------|----------|
| HR7723300031100370197 | Societe Generale-Splitska banka d.d. | 3.11.2006.      | 27.10.2014.      | DA       |
| HR8825030071100050018 | Sberbank d.d.                        | 22.1.2008.      |                  | NE       |

| Red. br. | Početak blokade | Kraj blokade | Trajanje blokade u danima |
|----------|-----------------|--------------|---------------------------|
| 1.       | 8.5.2017.       | 12.5.2017.   | 4                         |
| 2.       | 14.6.2018.      | 4.7.2018.    | 20                        |
| 3.       | 11.7.2018.      | 20.7.2018.   | 9                         |
| 4.       | 10.9.2018.      | 6.12.2018.   | 87                        |

Društvo ima jedan aktivni žiro račun u SBERBANK d.d. koji trenutno nije u blokadi.

## Bilanca stanja

U Tablici 2. prikazane su bilance za razdoblje 2010. – 2018. godina:

| Bilanca stanja                                        | 31.12.2018.       | 31.12.2017.       | 31.12.2016.       | 31.12.2015.       | 31.12.2014.       | 31.12.2013.       | 31.12.2012.       | 31.12.2011.       | 31.12.2010.       |
|-------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| u kunama                                              |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |
| Dugotrajna imovina                                    |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |
| Materijalna imovina                                   | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 |
| Nematerijalna imovina                                 | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 |
| Dugotrajna financijska imovina                        | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 |
| Dugotrajna potraživanja                               | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 |
| <b>Ukupno dugotrajna imovina</b>                      |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |
| Kratkotrajna imovina                                  |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |
| Zalihe                                                | 8.309.381         | 8.309.381         | 8.309.381         | 8.309.381         | 8.309.381         | 8.309.381         | 8.988.299         | 18.782.271        | 23.317.860        |
| Potraživanja od kupaca                                | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 | 527.964           | 92.526            | 40.466            |
| Ostala kratkoročna potraživanja                       | 15.122.210        | 15.122.210        | 15.121.644        | 15.121.644        | 586               | 101.805           | 89.756            | -                 | -                 |
| Kratkotrajna financijska imovina                      | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 | 25.108            | 1.966.089         | -                 | 3.717.089         |
| Novac i novčani ekvivalenti                           | 30.343            | 28.575            | 28.100            | 28.100            | 28.100            | 2.992             | 3.019             | 65.488            | 15.271            |
| <b>Ukupno kratkotrajna imovina</b>                    | <b>23.461.934</b> | <b>23.460.166</b> | <b>23.459.125</b> | <b>23.459.125</b> | <b>8.338.067</b>  | <b>8.439.286</b>  | <b>11.575.127</b> | <b>18.940.285</b> | <b>27.090.686</b> |
| <b>Ukupno imovina</b>                                 | <b>23.461.934</b> | <b>23.460.166</b> | <b>23.459.125</b> | <b>23.459.125</b> | <b>8.338.067</b>  | <b>8.439.286</b>  | <b>11.575.127</b> | <b>18.940.285</b> | <b>27.090.686</b> |
| Kapital i rezerve                                     |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |
| Upisani kapital                                       | 21.000            | 21.000            | 21.000            | 21.000            | 21.000            | 21.000            | 21.000            | 21.000            | 21.000            |
| Zadržana dobit (+/-)                                  | -4.435.388        | -4.432.274        | -4.432.273        | -4.432.273        | -4.421.800        | -4.485.102        | -923.883          | -757.565          | -9.797            |
| Dobit (gubitak) tekuće godine                         | -3.228            | -3.114            | -                 | -                 | -10.473           | 63.301            | -3.561.219        | -166.317          | -747.768          |
| <b>Ukupno kapital i rezerve</b>                       | <b>-4.417.616</b> | <b>-4.414.388</b> | <b>-4.411.273</b> | <b>-4.411.273</b> | <b>-4.411.273</b> | <b>-4.400.801</b> | <b>-4.464.102</b> | <b>-902.882</b>   | <b>-736.565</b>   |
| Dugoročne obveze                                      |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |
| Obveze po dugoročnim kreditima                        | 1.357             | 1.357             | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 |
| Ostale dugoročne obveze                               | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 |
| <b>Ukupno dugoročne obveze</b>                        | <b>1.357</b>      | <b>1.357</b>      | <b>-</b>          | <b>-</b>          | <b>-</b>          | <b>-</b>          | <b>-</b>          | <b>-</b>          | <b>-</b>          |
| Kratkoročne obveze                                    |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |
| Obveze prema dobavljačima                             | 1.821.098         | 1.818.456         | 1.819.177         | 1.819.177         | 1.819.177         | 1.829.996         | 1.896.714         | 1.763.477         | 1.936.860         |
| Obveze po kratkoročnim kreditima                      | -                 | -                 | 317.650           | 317.650           | 9.715.251         | 9.715.252         | 12.612.238        | 16.313.504        | 20.821.838        |
| Ostale kratkoročne obveze                             | 417.738           | 415.384           | 94.214            | 94.214            | 94.214            | 84.970            | 322.645           | 38.805            | 315.570           |
| <b>Ukupno kratkoročne obveze</b>                      | <b>2.238.836</b>  | <b>2.233.840</b>  | <b>2.231.041</b>  | <b>2.231.041</b>  | <b>11.628.642</b> | <b>11.630.218</b> | <b>14.831.597</b> | <b>18.115.786</b> | <b>23.074.268</b> |
| Odg. pl. tr. i prihod budućeg razdoblja               | 25.639.357        | 25.639.357        | 25.639.357        | 25.639.357        | 1.120.698         | 1.209.869         | 1.207.632         | 1.727.381         | 4.752.983         |
| <b>Ukupno odg. pl. tr. i prihod budućeg razdoblja</b> | <b>25.639.357</b> | <b>25.639.357</b> | <b>25.639.357</b> | <b>25.639.357</b> | <b>1.120.698</b>  | <b>1.209.869</b>  | <b>1.207.632</b>  | <b>1.727.381</b>  | <b>4.752.983</b>  |
| <b>Ukupno kapital i obveze</b>                        | <b>23.461.934</b> | <b>23.460.166</b> | <b>23.459.125</b> | <b>23.459.125</b> | <b>8.338.067</b>  | <b>8.439.286</b>  | <b>11.575.127</b> | <b>18.940.285</b> | <b>27.090.686</b> |

Izvor: www.fina.hr i www.fina.hr

Iz pregleda Bilanci stanja za godine od 2010. do 2018. vidljive su sljedeće značajne odrednice:

- Društvo na 31.12.2018. ima svega **30,3 tisuća kuna na računima** što čini samo **0,001% od ukupne imovine**;
- Društvo na 31.12.2018. ima **8.309 tisuća kuna zaliha**, što čini **35,41% ukupne imovine**. Ova ista vrijednost zaliha odnosi se na neprodane stanove i stoji nepromijenjena od 31.12.2013. godine što govori o tome da je vrlo vjerojatno značajno precijenjena vrijednost istih kada se ne mogu prodati. Ova činjenica je potvrđena Zaključkom Općinskog građanskog suda u Zagrebu koji vrijednost neprodanih stanova cijeni u ukupnom iznosu od **3.552 tisuće kuna**. Iz tog proizlazi da bi se trebao napraviti **ispravak vrijednosti zaliha** (imovine Društva) u iznosu od - **4.757 tisuća kuna**, te za taj iznos povećati postojeći gubitak iznad visine kapitala;
- Najveći dio kratkoročne imovine čine **ostala potraživanja u iznosu od 15.122 tisuća kuna** koja u ukupnoj imovini Društva sudjeluju sa **64,45%**. Iz Tablice 2. vidljivo je i da

- ovaj iznos nije naplaćen već 4 godine što znači da je vrlo vjerojatno nenaplativ (otišao u zastaru) te iz tog razloga kao takav bi se trebao otpisati. Iz tog proizlazi da bi se trebao napraviti **ispravak vrijednosti potraživanja** (imovine Društva) u iznosu od - **15.122 tisuće kuna**, te za taj iznos povećati postojeći gubitak iznad visine kapitala;
- Društvo na 31.12.2018. ima iskazano **1.821 tisuća kuna obveza prema dobavljačima**, što znači da kod roka plaćanja od 30 do maksimalno 60 dana te obveze su zasigurno do sada već dospjele i upitno je da li su i kako plaćene;

U nastavku je vještak izračunao financijske pokazatelje likvidnosti, odnosno pokazatelje sposobnosti Društva da podmiri kratkoročne obveze. Rezultati su kako slijedi:

**Pokazatelj trenutne likvidnosti (novac/kratkoročne obveze)**

Na 31.12.2018. iznosi **0,01** dok se smatra prihvatljivim **0,1** što znači da je **10 puta manji nego što je prihvatljivo**.

**Pokazatelj ubrzane likvidnosti ((kratkoročna imovina-zalihe)/kratkoročne obveze)**

Na 31.12.2018. iznosi **0,54** dok se smatra prihvatljivim **0,9** što znači da je **1,6 puta manji od prihvatljive razine**.

**Pokazatelj tekuće likvidnosti (kratkoročna imovina/kratkoročne obveze)**

Na 31.12.2018. iznosi **0,84** dok se smatra prihvatljivim **2 i više** što znači da je **2,3 puta manji nego što je minimalno prihvatljivo**.

**Zaključak:**

Analizom podataka iz Računa dobiti i gubitka ustanovljeno je da iz poslovanja i ostvarenog financijskog rezultata posljednjih devet poslovnih godina **Društvo nema mogućnosti generirati novac za plaćanje svojih obveza**, već naprotiv samim poslovanjem Društvo ostvaruje gubitke koji dodatno narušavaju njegovu likvidnost. Prijeteća nesposobnost plaćanja se očituje i kroz česte blokade žiro računa Društva iz kojih je vidljivo da Društvo ne raspolaže sa novčanim sredstvima kojima bi na vrijeme plaćalo svoje obveze.

Nadalje, sve značajne stavke imovine i obveza govore o **prijetećoj nesposobnosti** da Društvo **plaća svoje obveze**. To dokazuju i **pokazatelji likvidnosti** koji su **ispod prihvatljivih vrijednosti** te da je **Društvo nelikvidno** sukladno općeprihvaćenoj metodologiji izračuna likvidnosti pokazateljima likvidnosti. Kako Društvo ne ostvaruje prihode već niz godina, a ipak ima određene troškove poslovanja, možemo zaključiti da je Društvo **nesposobno za plaćanje svojih obveza**.

## 2.2 Prezaduženost Društva

Vještak je analizirao podatke iz Bilanci za razdoblje od 2010. do 2018. godine, a kako bi analizirao zaduženost Društva.

### Bilanca stanja

| Bilanca stanja                                        | 31.12.2018.       | 31.12.2017.       | 31.12.2016.       | 31.12.2015.       | 31.12.2014.       | 31.12.2013.       | 31.12.2012.       | 31.12.2011.       | 31.12.2010.       |
|-------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| u kunama                                              |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |
| Dugotrajna imovina                                    | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 |
| Materijalna imovina                                   | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 |
| Nematerijalna imovina                                 | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 |
| Dugotrajna financijska imovina                        | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 |
| Dugotrajna potraživanja                               | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 |
| <b>Ukupno dugotrajna imovina</b>                      | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 |
| Kratkotrajna imovina                                  | 8.309.381         | 8.309.381         | 8.309.381         | 8.309.381         | 8.309.381         | 8.309.381         | 8.988.299         | 18.782.271        | 23.317.860        |
| Zalihe                                                | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 | 527.964           | 92.526            | 40.466            |
| Potraživanja od kupaca                                | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 | 101.805           | 89.756            | -                 | -                 |
| Ostala kratkoročna potraživanja                       | 15.122.210        | 15.122.210        | 15.121.644        | 15.121.644        | 586               | 25.108            | 1.966.089         | -                 | 3.717.089         |
| Kratkotrajna financijska imovina                      | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 | 2.992             | 3.019             | 65.488            | 15.271            |
| Novac i novčani ekvivalenti                           | 30.343            | 28.575            | 28.100            | 28.100            | 28.100            | -                 | -                 | -                 | -                 |
| <b>Ukupno kratkotrajna imovina</b>                    | <b>23.461.934</b> | <b>23.460.166</b> | <b>23.459.125</b> | <b>23.459.125</b> | <b>8.338.067</b>  | <b>8.439.286</b>  | <b>11.575.127</b> | <b>18.940.285</b> | <b>27.090.686</b> |
| <b>Ukupno imovina</b>                                 | <b>23.461.934</b> | <b>23.460.166</b> | <b>23.459.125</b> | <b>23.459.125</b> | <b>8.338.067</b>  | <b>8.439.286</b>  | <b>11.575.127</b> | <b>18.940.285</b> | <b>27.090.686</b> |
| Kapital i rezerve                                     | 21.000            | 21.000            | 21.000            | 21.000            | 21.000            | 21.000            | 21.000            | 21.000            | 21.000            |
| Upisani kapital                                       | -4.435.388        | -4.432.274        | -4.432.273        | -4.432.273        | -4.421.800        | -4.485.102        | -923.883          | -757.565          | -9.797            |
| Zadržana dobit (+/-)                                  | -3.228            | -3.114            | -                 | -                 | -10.473           | 63.301            | -3.561.219        | -166.317          | -747.768          |
| Dobit (gubitak) tekuće godine                         | -4.417.616        | -4.414.388        | -4.411.273        | -4.411.273        | -4.411.273        | -4.400.801        | -4.464.102        | -902.882          | -736.565          |
| <b>Ukupno kapital i rezerve</b>                       | <b>-4.417.616</b> | <b>-4.414.388</b> | <b>-4.411.273</b> | <b>-4.411.273</b> | <b>-4.411.273</b> | <b>-4.400.801</b> | <b>-4.464.102</b> | <b>-902.882</b>   | <b>-736.565</b>   |
| Dugoročne obveze                                      | 1.357             | 1.357             | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 |
| Obveze po dugoročnim kreditima                        | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 |
| Ostale dugoročne obveze                               | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 |
| <b>Ukupno dugoročne obveze</b>                        | <b>1.357</b>      | <b>1.357</b>      | <b>-</b>          | <b>-</b>          | <b>-</b>          | <b>-</b>          | <b>-</b>          | <b>-</b>          | <b>-</b>          |
| Kratkoročne obveze                                    | 1.821.098         | 1.818.456         | 1.819.177         | 1.819.177         | 1.819.177         | 1.829.996         | 1.896.714         | 1.763.477         | 1.936.860         |
| Obveze prema dobavljačima                             | -                 | -                 | 317.650           | 317.650           | 9.715.251         | 9.715.252         | 12.612.238        | 16.313.504        | 20.821.838        |
| Obveze po kratkoročnim kreditima                      | 417.738           | 415.384           | 94.214            | 94.214            | 94.214            | 84.970            | 322.645           | 38.805            | 315.570           |
| Ostale kratkoročne obveze                             | 2.238.836         | 2.233.840         | 2.231.041         | 2.231.041         | 11.628.642        | 11.630.218        | 14.831.597        | 18.115.786        | 23.074.268        |
| <b>Ukupno kratkoročne obveze</b>                      | <b>2.238.836</b>  | <b>2.233.840</b>  | <b>2.231.041</b>  | <b>2.231.041</b>  | <b>11.628.642</b> | <b>11.630.218</b> | <b>14.831.597</b> | <b>18.115.786</b> | <b>23.074.268</b> |
| Odg. pl. tr. i prihod budućeg razdoblja               | 25.639.357        | 25.639.357        | 25.639.357        | 25.639.357        | 1.120.698         | 1.209.869         | 1.207.632         | 1.727.381         | 4.752.983         |
| <b>Ukupno odg. pl. tr. i prihod budućeg razdoblja</b> | <b>25.639.357</b> | <b>25.639.357</b> | <b>25.639.357</b> | <b>25.639.357</b> | <b>1.120.698</b>  | <b>1.209.869</b>  | <b>1.207.632</b>  | <b>1.727.381</b>  | <b>4.752.983</b>  |
| <b>Ukupno kapital i obveze</b>                        | <b>23.461.934</b> | <b>23.460.166</b> | <b>23.459.125</b> | <b>23.459.125</b> | <b>8.338.067</b>  | <b>8.439.286</b>  | <b>11.575.127</b> | <b>18.940.285</b> | <b>27.090.686</b> |

Izvor: [www.fina.hr](http://www.fina.hr) i [www.fina.hr](http://www.fina.hr)

Analiza je pokazala slijedeće:

- Zalihe Društva čine neprodani stanovi. Sukladno zaključku Općinskog građanskog suda u Zagrebu od dana 20. srpnja 2017. godine ti stanovi vrijede **3.552 tisuće kuna**.

- Umanjenje imovine (zaliha) u vrijednosti **4.757 tisuća kuna** znači da bi Društvo moglo realno za taj iznos manje pokriti svoje obveze;
- Upitna je i naplata iznosa potraživanja koje stoji gotovo nepromijenjeno već najmanje četiri godine. Ovdje bi ispravak vrijednosti iznosio **15.122 tisuća kuna** što znači da Društvo svoje obveze u iznosu od ukupno **27.880 tisuća kuna može pokriti samo manjim dijelom** odnosno u iznosu od 3,582 tisuća kuna (vrijednost zaliha i novca na računu) odnosno pokriva **samo 12.8 % obveza**;
  - **Obveze prema dobavljačima** su u posljednjih nekoliko godina na istoj razini od 1,8 mil. kuna. Trenutno na 31.12.2018. obveze su iznosile 1.821.098 kuna, a one u pravilu dospijevaju u 30 do 60 dana. Upitno je pravovremeno plaćanje istih s obzirom na likvidnost imovine društva;
  - **Odgođeno plaćanje troškova i prihodi budućeg razdoblja u iznosu od 25,6 mil. Kuna** na istoj su razini u posljednje 4 godine, a u okviru kojih su prikazani očekivani troškovi izgradnje nekretnina koje se vode na zalihama te potraživanja (?? valjda obveza) prema banci – isječak iz godišnjih bilješki za 2018. godinu:

#### Bilješka 7. Odgođeno plaćanje troškova i prihoda budućeg razdoblja

U okviru navedene pozicije prikazani su očekivani troškovi izgradnje nekretnina koje se vode na zalihama do njihove pune gotovosti te potraživanja prema banci.

| Naziv pozicije                                           | AOP OZNAKA | PRETHODNA GODINA | TEKUĆA GODINA |
|----------------------------------------------------------|------------|------------------|---------------|
| E) ODGOĐENO PLACANJA TROŠKOVA I PRIHOD BUDUĆEG RAZDOBLJA | 122        | 25.639.357       | 25.639.357    |

|               |     |            |            |
|---------------|-----|------------|------------|
| UKUPNO PASIVA | 107 | 23.460.166 | 23.461.934 |
|---------------|-----|------------|------------|

Vještak mora napomenuti da je Društvo u 2015. godine ili isknjižilo iznos obveze po kreditu dobivenog od SBERBANK d.d. ili je isti preknjižilo u ovu kategoriju „Odgođeno plaćanje troškova i prihoda budućeg razdoblja“. Štoga je od ovog napravljeno, vještak mora napomenuti da se radi o prijevarnom izvještavanju jer sukladno Hrvatskim standardima financijskog izvještavanja obveze po kreditu ne mogu biti tako klasificirane, a ne mogu ni biti isknjižene bez zatvaranja kredita.

U nastavku je vještak izračunao financijske pokazatelje zaduženosti, odnosno pokazatelje koliki je postotak imovine nabavljan zaduživanjem. Rezultati su kako slijedi:

#### **Pokazatelj zaduženosti (ukupne obveze/ukupna imovina)**

Na 31.12.2018. iznosi **118,8%** (računano na brojkama iz bilance na 31.12.2018. bez napravljenih ispravaka vrijednosti imovine) dok se smatra prihvatljivim **sve manje od 70%** što znači da trenutna zaduženost nije prihvatljiva, tj. rizik da Društvo neće biti u mogućnosti vratiti dug je značajan.

#### **Pokazatelj vlastitog financiranja (glavnica/ukupna imovina) i ostali pokazatelji**

Na 31.12.2018. Društvo ima gubitak iznad visine kapitala u iznosu od 4.439 tisuća kuna tako da Društvo nema vlastitog financiranja odnosno obveze su jedini izvor financiranja. Samim time svi pokazatelji zaduženosti koji bi se izračunavali bi ispadali negativni tj. ne bi imali smisla.

#### **Potencijalne obveze**

U ovom momentu u financijskim izvještajima na 31.12.2018. **nisu vidljive rezervacije po sudskim tužbama koje Društvo ima**. Informacije koje su dostavljene vještaku kažu da bi eventualni gubitak po dolje navedenim tužbama imao materijalno značajan efekt na rezultat i financijsko stanje Društva, te da gore navedeni pokazatelji bi bili još značajno lošiji kad bi rezervirali efekt gubitka po trenutnim tužbama odnosno potraživanju SBERBANK d.d. koje proizlazi iz nemogućnosti vraćanja kredita (zatezne kamate, troškovi parnice i ostali troškovi).

#### **ZAKLJUČAK:**

Sve značajne odrednice financijskih elemenata govore o **prezaduženosti** Društva koje nema ni blizu dovoljno kratkoročne (ni dugoročne) imovine iz kojih će pokriti svoje **obveze**. Nadalje **pokazatelji zaduženosti** zbog gubitka iznad visine kapitala ukazuju da je Društvo **prezaduženo** sukladno svim općeprihvaćenim metodama izračuna zaduženosti.

### 3 MIŠLJENJE

Na temelju pregleda dostupnih financijskih informacija i svog nalaza **vještak daje sljedeće mišljenje** u svezi okolnosti:

**- prijeteloj nesposobnosti za plaćanje Društva**

- Sve značajne odrednice financijskih elemenata govore o **prijeteloj nesposobnosti** da Društvo **plaća svoje obveze**. Nadalje **pokazatelji likvidnosti** ukazuju da su isti **ispod prihvatljivih vrijednosti** te da je **Društvo nelikvidno** sukladno općeprihvaćenim pokazateljima likvidnosti. Društvo ne posluje već godinama, niti iz svog poslovanja niti iz svoje postojeće imovine ne može stvoriti dovoljno likvidnih sredstava te je **nesposobno za plaćanje svojih obveza**.

**- prezaduženosti Društva**

- Sve značajne odrednice financijskih elemenata govore o **prezaduženosti Društva** koje nema izvora imovine iz kojih će pokriti svoje **obveze, odnosno obveze su veće od imovine Društva za najmanje 4.417.616 kuna** (i to bez potrebnih ispravaka vrijednosti imovine). Nadalje **pokazatelji zaduženosti ukazuju da su isti negativni zbog značajnog gubitka iznad visine kapitala te da je Društvo prezaduženo** sukladno svim općeprihvaćenim metodama izračuna zaduženosti.

U Zagrebu, 11.10.2019. godine

Mišljenje izradio:

Kristijan Tole  
Stalni sudski vještak za računovodstvo i financije  
Ovlašteni revizor

  
**TP Prime Revizija d.o.o.**  
ZAGREB

