

2019.-2024.

# PLAN RESTRUKTURIRANJA

Plan financijskog i operativnog restrukturiranja za potrebe predstečajnog postupka

TPV d.o.o.

Ventilatorska 1

10250 Zagreb-Lučko

OIB: 29495849766



23. siječnja 2020. godine

*Plan financijskog i operativnog restrukturiranja izrađen je u suradnji  
s tvrtkom PREOKRET d.o.o. (eng. TURNAROUND Ltd), Zagreb*



## SADRŽAJ:

1. SAŽETAK .....	1
2. UVOD .....	5
3. OPĆI PODACI O TVRTKI .....	7
3.1. Predmet poslovanja Društva .....	8
3.2. Osnivači/članovi društva .....	9
3.3. Osobe ovlaštene za zastupanje .....	9
3.4. Pravni odnosi .....	10
3.5. Povezana društva .....	11
4. VIZIJA, MISIJA I STRATEŠKI CILJEVI .....	12
5. SWOT ANALIZA .....	13
6. ČINJENICE I OKOLNOSTI IZ KOJIH PROIZLAZI POSTOJANJE PRIJETEĆE NESPOSObNOSTI ZA PLAĆANJE I/ILI UVJET ZA OTVARANJE PREDSTEČAJNOG POSTUPKA .....	14
7. IZRAČUN MANJKA LIKVIDNIH SREDSTAVA NA DAN 30.4.2019. GODINE .....	19
8. MJERE FINACIJSKOGA RESTRUKTURIRANJA I IZRAČUN NJIHOVIH UČINAKA .....	20
9. MJERE OPERATIVNOGA RESTRUKTURIRANJA I IZRAČUN NJIHOVIH UČINAKA NA POSLOVANJE .....	22
10. PLANIRANI IZNOS TROŠKOVA RESTRUKTURIRANJA .....	25
11. POSLOVNI MODEL .....	26
12. PLAN ZAPOSŁJAVANJA .....	28
13. PLAN POSLOVANJA ZA RAZDOBLJE OD 2019.-2024. GODINE .....	29
14. PLANIRANA BILANCA NA DAN 31.12.2024. GODINE .....	36
15. ANALIZA TRAŽBINA PREMA VISINI I VRSTI, TE PRIJEDLOZI ZA NJIHOVO NAMIRENJE .....	37
16. RAZINA OČEKIVANOG NAMIRENJA I USPOREDBA S OČEKIVANIM NAMIRENJEM U SLUČAJU STEČAJA .....	39
17. PRIJEDLOG TEMELJNIH ODREDNICA PREDSTEČAJNOG SPORAZUMA .....	41
17.1. Utvrđene tražbine .....	42
17.2. Osporene tražbine .....	44
17.3. Ponuda vjerovnicima .....	46
17.3.1. Vjerovnici 1. skupine: NEOSIGURANE TRAŽBINE .....	46
17.4. Ostale napomene vjerovnicima .....	50
18. ZAKLJUČAK .....	52

## 1. SAŽETAK

DUŽNIK	
OPĆI PODACI O DUŽNIKU	
Naziv	TPV d.o.o.
Godina osnivanja	2016. (Osnivački akt - Izjava o osnivanju); 2017. (Upis u Sudski registar i početak poslovanja)
Sjedište, Adresa sjedišta	Zagreb-Lučko, Ventilatorska 1
OIB	29495849766
Matični broj subjekta (MBS)	081085298
Matični broj (MB)	04697111
Djelatnost:	6820 Iznajmljivanje i upravljanje vlastitim nekretninama ili nekretninama uzetim u zakup (leasing)
Osnivači/članovi društva	Ivan Vučković, OIB: 77498482127 Zagreb, Gornje Prekrižje 55 - jedini osnivač d.o.o.
Osobe ovlaštene za zastupanje	Karla Vučković, OIB: 05148794814 Zagreb, Gornje Prekrižje 55 - direktor - zastupa društvo pojedinačno i samostalno  Ivan Vučković, OIB: 77498482127 Zagreb, Gornje Prekrižje 55 - prokurist

Trgovački sud u Zagrebu rješenjem broj 40.St-1202/2019 od 12. lipnja 2019. godine, koje je objavljeno na mrežnoj stranici e-Oglasna ploča sudova 12. lipnja 2019. godine, otvorio je predstečajni postupak nad subjektom TPV d.o.o. za poslovanje nekretninama i poslovne usluge, Lučko, Ventilatorska 1, MBS: 081085298, OIB: 29495849766 i za povjerenika imenovao Matea Ercega, Hrvatska, Zagreb, Radnička cesta 30, OIB: 93602617826.

FINANCIJSKO-ORGANIZACIJSKI POKAZATELJI				
	Godina	2017.	2018.	4M 2019
Financijski pokazatelji (kn)	Ukupno aktiva	26.676.862	25.508.928	21.539.082
	Prihodi od prodaje	3.452.546	4.797.067	4.625.478
	Ukupni prihodi	4.985.730	4.801.288	6.327.484
	Dobitak/gubitak	-1.286.585	-6.060.510	-394.975
Temeljni kapital	20.112.000,00 kn			
Broj zaposlenih 2018. godine (na temelju sati rada)	1			
Broj zaposlenih 1.1.-30.4.2019. godine (na temelju sati rada)	1			

STANJE OBVEZA (NETO) NA DAN 12.6.2019. GODINE				
Struktura obveza (kn)	VRSTE OBVEZA	KATEGORIJA TRAZBINA	STANJE	%
	<b>Vjerovnici koji nisu nižega isplatnog reda</b>		<b>2.290.625,76</b>	<b>4,30%</b>
	NEOSIGURANE TRAZBINE - Ministarstvo financija - Porezna uprava	neosigurane tražbine	264.326,12	0,50%
	NEOSIGURANE TRAZBINE - Ostali vjerovnici	neosigurane tražbine	2.026.299,64	3,80%
	<b>UKUPNO TRAZBINE KOJE SU PREDMET PREDSTEČAJNOG SPORAZUMA</b>		<b>2.290.625,76</b>	<b>4,30%</b>
	<b>Tražbine koje nisu predmet predstečajnog sporazuma (npr. radnici, odvojeno namirenje, sudski sporovi i dr.)</b>		<b>51.085.798,75</b>	<b>95,71%</b>
	Radnici i prijašnji dužnikovi radnici	prioritetne tražbine	27.640,41	0,05%
	Vjerovnici s pravom odvojenoga namirenja - Poslovna banka	razlučna prava	51.058.158,34	95,66%
	<b>SVEUKUPNO OBVEZE</b>		<b>53.376.424,51</b>	<b>100%</b>

*Napomena:  
neto obveze = bruto obveze minus  
eventualne korekcije*

PLAN RESTRUKTURIRANJA - SAŽETAK	
Mjere financijskog restrukturiranja	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>NEOSIGURANE TRAŽBINE - Ministarstvo financija, Porezna uprava:</b> Ne predviđa se otpis niti jednog dijela tražbine, niti kamata niti glavnice. Početak 6 mjeseci od dana pravomoćnosti rješenja nadležnog Trgovačkog suda kojim se utvrđuje prihvaćanje plana restrukturiranja i potvrđuje predstečajni sporazum, otplata nakon početka u 30 jednakih mjesečnih anuiteta, uz kamatu po kamatnoj stopi od 4,5% godišnje. Za vrijeme početka obračunavat će se kamata po kamatnoj stopi od 4,5% godišnje, a koji će se iznos po isteku početka pripisati gore opisanom dugu Dužnika te će se vraćati na način kako je određeno i za taj dug po isteku početka. Mogućnost prijevremene otplate. Za prijevremenu otplatu glavnice kamata se obračunava do dana otplate glavnice.</li> <li>▪ <b>NEOSIGURANE TRAŽBINE - Ostali vjerovnici:</b> Ne predviđa se otpis niti jednog dijela tražbine, niti kamata niti glavnice. Početak 12 mjeseci od dana pravomoćnosti rješenja nadležnog Trgovačkog suda kojim se utvrđuje prihvaćanje plana restrukturiranja i potvrđuje predstečajni sporazum, otplata nakon početka u 24 jednakih mjesečnih obroka. Mogućnost prijevremene otplate.</li> <li>▪ <b>NAPOMENE:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ <b>ZAPOSLENICI:</b> Predstečajni postupak neće utjecati na tražbine radnika i prijašnjih Dužnikovih radnika. Prioritetne tražbine nisu predmet predstečajnog postupka.</li> <li>○ <b>POSLOVNA BANKA – OSIGURANE TRAŽBINE:</b> Poslovna banka se nije odrekla prava na odvojeno namirenje u dijelu tražbina na koje ima razlučno pravo, pa stoga iste tražbine nisu predmet predstečajnog postupka. Društvo je u pregovorima s poslovnom bankom s kojom još nije postignut konačni sporazum o tretmanu istog duga. Predviđeno je u dogovoru i s pristankom poslovne banke kao razlučnim vjerovnikom prodati nekretnine na kojima postoji založno pravo uknjiženo u korist poslovne banke radi namirenja osiguranih tražbina iste.</li> </ul> </li> </ul>
Mjere operativnog restrukturiranja	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ prodaja dijela imovine Društva</li> <li>▪ restrukturiranje sržne (eng. core) djelatnosti društva</li> <li>▪ osiguravanje dodatnih poslovnih prihoda iz istih i novih proizvodnih/uslužnih programa</li> <li>▪ permanentno upravljanje profitabilnosti, operativnim troškovima i radnim kapitalom</li> </ul>
Ciljevi restrukturiranja	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ znatno poboljšanje pozicije vjerovnika u odnosu na sadašnju poziciju ili poziciju u slučaju eventualnog stečaja, gdje bi se iz stečajne mase prema postojećem stanju obveza i imovine Društva potraživanja vjerovnika naplatila u znatno manjem omjeru, posebno vjerovnika koji nemaju razlučna i/ili izlučna prava</li> <li>▪ promijenjena ročnost izvora sredstava</li> <li>▪ povećana uspješnost i stabilnost poslovanja</li> <li>▪ stvoreni uvjeti za održivi rast i razvoj poslovanja financiranog iz operativnog poslovanja</li> <li>▪ postizanje profitabilnosti i organizacijske uspješnosti</li> </ul>

## 2. UVOD

TPV d.o.o. za poslovanje nekretninama i poslovne usluge, Zagreb-Lučko, Ventilatorska 1, OIB: 29495849766 (u daljnjem tekstu: TPV, Društvo, Poduzeće, Tvrtka ili Dužnik) se bavi upravljanjem nekretninama koje ima u vlasništvu (temeljna djelatnost).

Društvo je utemeljeno 28.12.2016. godine podjelom društva Kutrilin TPV d.o.o., sa sjedištem u Zagrebu. na dva društva – Kutrilin d.o.o. i TPV d.o.o. postupkom odvajanja s osnivanjem. Pri tome je na novoosnovano Društvo prenesen dio zajedničke imovine. Društvo je upisano u Sudski registar Trgovačkog suda 13.3.2017. godine, te je tada započelo s radom.

Društvo je došlo u poteškoće uslijed prolongiranih i/ili otkazanih kupoprodaja dijela nekretnina Društva unatoč već sklopljenim predugovorom i/ili ugovorom i/ili pismima namjere, te čak i uplaćenju kapari od strane (potencijalnog) investitora za najvrjedniju nekretninu, te dospijeca kredita s jednokratnim dospijecom u cijelosti uz mogućnost prijevremenog povrata iz priljeva od prodaje nekretnina (eng. bullet loan) koji je trebao biti isplaćen iz iste kupoprodaje, gdje je Društvo nakon za sada neuspješnih pregovora i u nedostatku sluha poslovne banke za prolongat i/ili moratorij kredita te posljedične blokade, zbog stečajnog rizika prisiljeno poduzeti Zakonom propisanu pravnu radnju iniciranja predstečajnog postupka Društva kako bi se izbjegao stečaj i nesagledive posljedice za opstojnost Društva.

Planom restrukturiranja predviđena je prodaja dijela imovine Društva, što će osigurati sredstava za otplatu postojećih obveza, temelje za investiciju u planirani razvojni projekt s ciljem podizanja kvalitete ponude znatnom dodanom vrijednošću, odnosno podizanje razine prosječnog prihoda od najma po m<sup>2</sup> u budućim razdobljima, kao i proširenje postojećih djelatnosti s ciljem iskorištavanja sinergijskih učinaka i postizanja maksimalne konkurentnosti, uz nadu da će kroz restrukturiranje koji uključuje i predstečajni postupak Društvu biti omogućeno daljnje poslovanje, osigurati se preduvjeti za planirani rast i razvoj, te očuvanje radnih mjesta, odnosno dodatno zapošljavanje novih djelatnika.

Trenutno se Društvo nalazi u fazi restrukturiranja čiji su ciljevi:

- poboljšanje pozicije vjerovnika u odnosu na sadašnju poziciju ili poziciju u slučaju eventualnog stečaja, gdje bi se iz stečajne mase prema postojećem stanju obveza i imovine Društva potraživanja vjerovnika naplatila u znatno manjem omjeru
- promijenjena ročnost izvora sredstava

- povećana uspješnost i stabilnost poslovanja
- stvoreni uvjeti za održivi rast i razvoj poslovanja financiranog iz operativnog poslovanja
- postizanje profitabilnosti i organizacijske uspješnosti.

Društvo je u pregovorima za prodaju dijela nekretnina i za poslovna partnerstva s drugim društvima za nove projekte, što će pozitivno utjecati na financijsku stabilnost, kako na osiguranje otplate postojećih obveza, tako i osiguranje radnog kapitala za buduće poslovanje Društva i nužne investicije, te profitabilnost, likvidnost i solventnost Društva.

Naglašavamo da nam nije želja u predstečajnom postupku otpisivati niti najmanji dio tražbina već omogućiti nastavak održivog rasta i razvoja Društva i platiti sve tražbine, kako osiguranim tako i neosiguranim vjerovnicima u cijelosti. Ovim putem se ujedno ispričavamo svim poslovnim partnerima zbog neugodnosti prouzrokovanih poteškoćama u poslovanju na koje na žalost nismo mogli u cijelosti utjecati unatoč činjenici što smo uložili maksimalne napore, te smo zbog novonastalih poteškoća u poslovanju prisiljeni poduzeti Zakonom propisanu pravnu radnju iniciranja predstečajnog postupka Društva kako bi se izbjegao stečaj i nesagledive posljedice za opstojnost Društva, a istovremeno u interesu svih vjerovnika i zainteresiranih strana. Istovremeno bi molili sve vjerovnike i poslovne partnere za razumijevanje i podršku u predstečajnom postupku i budućem poslovanju.

Unaprijed zahvaljujemo!

Vaši Karla i Ivan Vučković



### 3. OPĆI PODACI O TVRTKI

<b>Naziv</b>	TPV d.o.o.
<b>Godina osnivanja</b>	2016. (Osnivački akt - Izjava o osnivanju); 2017. (Upis u Sudski registar i početak poslovanja)
<b>Sjedište, adresa sjedišta</b>	Zagreb-Lučko, Ventilatorska 1
<b>OIB</b>	29495849766
<b>MBS</b>	081085298
<b>MB</b>	04697111
<b>Djelatnost</b>	6820 Iznajmljivanje i upravljanje vlastitim nekretninama ili nekretninama uzetim u zakup (leasing)
<b>Osnivači/članovi društva</b>	Ivan Vučković, OIB: 77498482127 Zagreb, Gornje Prekrižje 55 - jedini osnivač d.o.o.
<b>Osobe ovlaštene za zastupanje</b>	Karla Vučković, OIB: 05148794814 Zagreb, Gornje Prekrižje 55 - direktor - zastupa društvo pojedinačno i samostalno  Ivan Vučković, OIB: 77498482127 Zagreb, Gornje Prekrižje 55 - prokurist
<b>Temeljni kapital</b>	20.112.000,00 kn
<b>Broj zaposlenih 2018. godine (na temelju sati rada)</b>	1
<b>Broj zaposlenih 1.1.-30.4.2019. godine (na temelju sati rada)</b>	1

TPV d.o.o. za poslovanje nekretninama i poslovne usluge (skraćeni naziv: TPV d.o.o.), Zagreb-Lučko, Ventilatorska 1, OIB: 29495849766, matični broj subjekta (MBS): 081085298, matični broj (MB): 04697111. Temeljni kapital Društva iznosi 20.112.000,00 kuna.

Odlukom osnivača od 28.12.2016. godine i 20.2.2017. godine odobrena podjela KUTRILIN TPV d.o.o., sa sjedištem u Zagrebu, upisano u registru Trgovačkog suda u Zagrebu pod MBS: 080101737, OIB: 11814245345, odvajanjem s osnivanjem TPV d.o.o., te se provodi prijenos dijela imovine na novo društvo TPV d.o.o. sa sjedištem u Zagrebu. Društvo je osnovano temeljem Izjave o osnivanju društva s ograničenom

odgovornošću od 28.12.2016. godine, te je registrirano u sudskom registru Trgovačkog suda u Zagrebu 13.3.2017. godine pod matičnim brojem subjekta (MBS) 081085298 pod brojem Tt-17/3447-8.

Društvo u razdoblju od 1.1.2019. godine do 30.4.2019. godine je zapošljavalo prosječno na temelju sati rada 1 zaposlenika (u 2018. godini: 1 zaposlenika).

### 3.1. Predmet poslovanja Društva

Društvo ima registrirane sljedeće djelatnosti:

- \* posredovanje u prometu nekretnina
- \* poslovanje nekretninama
- \* poslovi upravljanja nekretninom i održavanje nekretnina
- \* čišćenje svih vrsta objekata
- \* projektiranje i građenje građevina te stručni nadzor građenja
- \* energetska certificiranje, energetski pregled zgrade i redoviti pregled sustava grijanja i sustava hlađenja ili klimatizacije u zgradi
- \* djelatnosti prostornog uređenja i gradnje
- \* djelatnost projektiranja i/ili stručnog nadzora građenja
- \* djelatnost upravljanja projektom gradnje
- \* djelatnost tehničkog ispitivanja i analize
- \* usluge informacijskog društva
- \* računalne i srodne djelatnosti
- \* savjetovanje u vezi s poslovanjem i upravljanjem
- \* istraživanje tržišta i ispitivanje javnog mnijenja
- \* promidžba (reklama i propaganda)
- \* kupnja i prodaja robe

- \* pružanje usluga u trgovini
- \* obavljanje trgovačkog posredovanja na domaćem i inozemnom tržištu
- \* zastupanje inozemnih tvrtki

Izvor: [https://sudreg.pravosudje.hr/registar/f?p=150:28:0::NO:28:P28\\_SBT\\_MBS:081085298](https://sudreg.pravosudje.hr/registar/f?p=150:28:0::NO:28:P28_SBT_MBS:081085298)

### 3.2. Osnivači/članovi društva

Osnivači/članovi društva su:

Ivan Vučković, OIB: 77498482127

Zagreb, Gornje Prekrižje 55

- jedini osnivač d.o.o.

Izvor: [https://sudreg.pravosudje.hr/registar/f?p=150:28:0::NO:28:P28\\_SBT\\_MBS:081085298](https://sudreg.pravosudje.hr/registar/f?p=150:28:0::NO:28:P28_SBT_MBS:081085298)

Osnivač i jedini član Društva je Ivan Vučković, poduzetnik s dugogodišnjim poslovnim iskustvom, iz dugogodišnje je poduzetničke obitelji koja je upravljala i imala u vlasništvu velike tvrtke na tržištu Republike Hrvatske (Labud d.o.o., Kutrilin TPV d.o.o., Badel d.o.o.).

### 3.3. Osobe ovlaštene za zastupanje

Osobe ovlaštene za zastupanje su:

Karla Vučković, OIB: 05148794814

Zagreb, Gornje Prekrižje 55

- direktor

- zastupa društvo pojedinačno i samostalno

Ivan Vučković, OIB: 77498482127

Zagreb, Gornje Prekrižje 55

- prokurist

Izvor: [https://sudreg.pravosudje.hr/registar/f?p=150:28:0::NO:28:P28\\_SBT\\_MBS:081085298](https://sudreg.pravosudje.hr/registar/f?p=150:28:0::NO:28:P28_SBT_MBS:081085298)

Osobe ovlaštene za zastupanje su Karla Vučković - direktor, te uz direktora prije navedeni osnivač i jedini član Društva Ivan Vučković je prokurist. Od samog početka poslovanja, funkciju direktora obnaša Karla Vučković. Karla Vučković je stekla zvanje Magistricе poslovnog upravljanja (MBA) na IEDC Poslovnoj školi Bled. Posljednjih 9 godina svoje poslovne karijere, upravljala je nekretninama ovoga društva koja su ranije bila u vlasništvu tvrtki kojima je upravljao i koje je imao u vlasništvu Ivan Vučković.

### 3.4. Pravni odnosi

Osnivački akt:

Izjava o osnivanju d.o.o. od 28.12.2016. godine.

Odlukom skupštine društva od 04.07.2017. godine Izjava društva mijenja se u cijelosti, te se usvaja Izjava društva o d 04.07.2017. godine u potpunom tekstu koji se dostavlja sudu u zbirku isprava.

Odlukom jedinog osnivača/člana društva od 1. veljače 2019.g. Izjava o osnivanju društva s ograničenom odgovornošću od 4. srpnja 2017.g. izmijenjena je u pogledu sjedišta društva, te zamijenjena novim potpunim tekstom Izjave o osnivanju od istog dana koji se dostavlja u zbirku isprava.

Statusne promjene: nastanak subj. upisa odvj. s osnivanjem

Odlukom osnivača od 28.12.2016. godine i 20.02.2017. godine odobrena podjela KUTRILIN TPV d.o.o., sa sjedištem u Zagrebu, Radnička cesta 173/P, upisano u registru Trgovačkog suda u Zagrebu pod MBS: 080101737, OIB: 11814245345, odvajanjem s osnivanjem TPV d.o.o., te se provodi prijenos dijela imovine na novo društvo TPV d.o.o. sa sjedištem u Zagrebu, Ulica grada Vukovara 271.

Odluke suda: otvaranje predstečajnog postupka

Trgovački sud u Zagrebu rješenjem broj 40.St-1202/2019 od 12.06.2019. otvorio je predstečajni postupak nad subjektom TPV d.o.o. za poslovanje nekretninama i poslovne usluge, Lučko, Ventilatorska 1, MBS: 081085298, OIB: 29495849766 i za povjerenika imenovao Matea Ercega, Hrvatska, Zagreb, Radnička cesta 30, OIB: 93602617826.

Izvor: [https://sudreg.pravosudje.hr/registar/f?p=150:28:0::NO:28:P28\\_SBT\\_MBS:081085298](https://sudreg.pravosudje.hr/registar/f?p=150:28:0::NO:28:P28_SBT_MBS:081085298)

### 3.5. Povezana društva

TPV je povezan s društvom GRANITI LUČKO d.o.o., Zagreb-Lučko, Ventilatorska 1, OIB: 41989152992, matični broj subjekta (MBS): 080821821 (u daljnjem tekstu: GRANITI LUČKO) po osobi ovlaštenoj za zastupanje / direktoru u oba društva, te ujedno i osnivaču/članu društva GRANITI LUČKO.

#### 4. VIZIJA, MISIJA I STRATEŠKI CILJEVI

##### Vizija

Biti jedna od prepoznatih i priznatih tvrtki u Zagrebu i regiji za upravljanjem nekretninama – za upravljanje najam vlastitih i tuđih poslovnih nekretnina, te razvoj nekretninskih projekata za poslovnu namjenu.

##### Misija

Pružati optimalnu razinu omjera cijene i kvalitete na maksimalno zadovoljstvo svih zainteresiranih strana.

##### Strateški ciljevi

Strateške smjernice Društva su:

- prodaja dijela imovine, s ciljem:
  - o otplate postojećih obveza
  - o osiguravanja sredstava za investicije u podizanje kvalitete preostalih nekretnina
  - o stavljanja u funkciju svih preostalih nekretnina i podizanje cijena, odnosno prosječnog prihoda od najma po m<sup>2</sup>
- osiguravanje minimalno 90% popunjenosti kapaciteta prosječno na godišnjoj razini
- proširenje djelatnosti na ostala bliska područja mogućeg poslovanja koristeći komparativne prednosti iz osnovne djelatnosti
- kontinuirana briga o kvaliteti usluge ulaganjem u obrazovanje vlastitih djelatnika i kooperanata, stalnom prilagodbom organizacije i uvođenjem svih potrebnih svjetski priznatih tehničkih standarda.

Financijski ciljevi:

- završetkom operativnog i financijskog restrukturiranja tijekom 2019. i 2020. godine osigurati održivi rast i razvoj, te profitabilno poslovanje u narednim razdobljima
- EBITDA marža bez izvanrednih stavki: od 2021. godine održiva EBITDA marža na razini od minimalno 36,6%
- EBIT marža bez izvanrednih stavki: od 2021. godine održiva EBIT marža na razini od minimalno 3,9%
- osiguravanja snažnog novčanog tijeka od 2020. godine bez jednokratnih stavaka proizašlih iz restrukturiranja koji će omogućiti redovnu otplatu restrukturiranog duga i novih obveza, te omogućiti održivi rast i razvoj Društva.

## 5. SWOT ANALIZA

Ocjenu tržišnog položaja Društva prikazat ćemo kroz SWOT analizu. Snage i slabosti predstavljaju unutrašnje karakteristike tvrtke, dok prilike i prijetnje dolaze iz vanjskog okruženja.

INTERNI FAKTORI	SNAGE (STRENGTHS)	SLABOSTI (WEAKNESSES)
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vlasništvo nad nekretninama – mogućnost prodaje i/ili prodaje i povratnog najma (eng. sale and leaseback) dijela nekretnina</li> <li>• Uz dodatnu investiciju u postojeće nekretnine mogućnost značajnog rasta cijena najma i/ili razvoja dodatnih kapaciteta: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ poboljšanje razine kvalitete nekretnina za najam</li> <li>○ razvoj novih nekretninskih projekata – u suradnji s zainteresiranim investitorima i/ili samostalno</li> </ul> </li> <li>• Uvođenjem novih programa moguće povećanje prihoda i zarade uz manji angažman radnog kapitala (npr. samostalno upravljanje vlastitim, ali i tuđim nekretninama itd.)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Relativno visoka ukupna zaduženost, uz relativno visoku kamatu</li> <li>• Relativno niska iskorištenost kapaciteta, dio imovine neoperativan</li> <li>• Dio nekretnina u relativno lošem stanju – iziskuju znatno investicijsko održavanje <ul style="list-style-type: none"> <li>○ stoga relativno niske cijene i prihodi od najma</li> </ul> </li> </ul>
EKSTERNI FAKTORI	PRILIKE (OPPORTUNITIES)	PRIJETNJE (THREATS)
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Prihvatom plana restrukturiranja od strane vjerovnika osigurat će se temelji za održivi rast i razvoj</li> <li>• Prodaja dijela imovine - cilj: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ reprogram postojećih obveza i/ili otplata cijelosti</li> <li>○ smanjenje zaduženosti</li> <li>○ čvrsti temelji za rast i razvoj (investicije u povećanje razine kvalitete postojeće ponude + novi razvojni projekti)</li> <li>○ osigurana potrebna sredstava za buduće poslovanje uključivši i nove programe bez dodatnog zaduživanja</li> <li>○ sinergijski učinci – relativno niži operativni troškovi</li> <li>○ likvidnost – mogućnost ušteda (sconto)</li> </ul> </li> <li>• Ekonomski razvoj RH u narednim razdobljima i uvođenje EUR-a će utjecati na povećanje cijena najma, raspoloživost potencijalnih investitora i povoljnije financiranje</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Značajne promjene na tržištu poslovnih nekretnina, posebno: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ sve veći udio relativno novoizgrađenih i/ili novoobnovljenih poslovnih nekretnina</li> <li>○ cijene tekućeg i investicijskog održavanja rastu – teže doći do dobrih majstora/radnika, te rast cijena rada i materijala</li> </ul> </li> <li>• Potencijalna nova/dodatna gospodarska krize u RH i regiji</li> <li>• Pravni okvir u regiji – kreditni rizici, odnosno naplata potraživanja</li> </ul>

## **6. ČINJENICE I OKOLNOSTI IZ KOJIH PROIZLAZI POSTOJANJE PRIJETEĆE NESPOSOBNOSTI ZA PLAĆANJE I/ILI UVJET ZA OTVARANJE PREDSTEČAJNOG POSTUPKA**

Društvo je u bilo blokadi od 21.3.2019. godine, te je 20.5.2019. godine isticao rok od 60 dana od datuma blokade. Sukladno potvrdi FINA-e od 17.5.2019. godine, na računima i novčanim sredstvima Društva na dan izdavanja iste potvrde evidentirano je 57 dana neprekidne blokade. Nepodmirene obveze na dan izdavanja iste potvrde iznose 50.707.091,61 kn. Iz navedenog, sukladno čl. 4., st. 2. Stečajnog zakona, proizlazi postojanje prijeteće nesposobnosti za plaćanje i/ili uvjet za otvaranje predstečajnog postupka Društva.

Društvo je došlo u poteškoće uslijed prolongiranih i/ili otkazanih kupoprodaja dijela nekretnina Društva unatoč već sklopljenim predugovorom i/ili ugovorom i/ili pismima namjere, te čak i uplaćenju kapari od strane (potencijalnog) investitora za najvrjedniju nekretninu, te dospijeca kredita s jednokratnim dospijecom u cijelosti uz mogućnost prijevremenog povrata iz priljeva od prodaje nekretnina (eng. bullet loan) koji je trebao biti isplaćen iz iste kupoprodaje, gdje je Društvo nakon za sada neuspješnih pregovora i u nedostatku sluha poslovne banke za prolongat i/ili moratorij kredita te posljedične blokade, zbog stečajnog rizika prisiljeno poduzeti Zakonom propisanu pravnu radnju iniciranja predstečajnog postupka Društva kako bi se izbjegao stečaj i nesagledive posljedice za opstojnost Društva.

Kako bi se što bolje prilagodilo poteškoćama u poslovanju i uvjetima na tržištu, Društvo je započelo operativno i financijsko restrukturiranje. Cilj je predstečajnim postupkom provesti mjere restrukturiranja na način da se restrukturiraju postojeće obveze prema financijskim institucijama, tijelima javne uprave, odnosno za poreze, doprinose i slična davanja, obveze prema dobavljačima i drugim vjerovnicima na način da se iste plate u cijelosti, odnosno da se samo refinanciraju bez djelomičnog otpisa niti glavnice niti kamata, čime bi se promijenila ročnost izvora sredstava u korist dugoročnih izvora.

Za više detalja vidjeti bilancu, račun dobiti i gubitka, izvještaj o novčanom tijeku i ključne pokazatelje poslovanja u nastavku.



# BILANCA

BILANCA		ACT	ACT	ACT
Naziv pozicije	AOP oznaka	2017	2018	30.4.2019
AKTIVA				
A) POTRAŽIVANJA ZA UPISANI A NEUPLAĆENI KAPITAL	001	0	0	0
B) DUGOTRAJNA IMOVINA (AOP 003+010+020+031+036)	002	19.632.108	18.618.405	18.332.592
I. NEMATERIJALNA IMOVINA (AOP 004 do 009)	003	7.212	0	0
II. MATERIJALNA IMOVINA (AOP 011 do 019)	010	19.624.896	18.618.405	18.332.592
III. DUGOTRAJNA FINACIJSKA IMOVINA (AOP 021 do 030)	020	0	0	0
IV. POTRAŽIVANJA (AOP 032 do 035)	031	0	0	0
V. ODGOĐENA POREZNA IMOVINA	036	0	0	0
C) KRATKOTRAJNA IMOVINA (AOP 038+046+053+063)	037	3.068.094	4.543.210	2.568.649
I. ZALIHE (AOP 039 do 045)	038	1.479.097	1.427.958	868.400
II. POTRAŽIVANJA (AOP 047 do 052)	046	1.046.076	2.745.876	1.700.249
III. KRATKOTRAJNA FINACIJSKA IMOVINA (AOP 054 do 062)	053	21.576	21.194	0
IV. NOVAC U BANC I BLAGAJNI	063	521.345	348.182	0
D) PLAĆENI TROŠKOVI BUDUĆEG RAZDOBLJA I OBRAČUNATI	064	3.976.660	2.347.313	0
E) UKUPNO AKTIVA (AOP 001+002+037+064)	065	26.676.862	25.508.928	20.901.241
PASIVA				
A) KAPITAL I REZERVE (AOP 068 do 070+076+077+081+084+087)	067	-25.446.932	-31.507.442	-31.899.711
I. TEMELJNI (UPISANI) KAPITAL	068	20.112.000	20.112.000	20.112.000
II. KAPITALNE REZERVE	069	0	0	0
III. REZERVE IZ DOBITI (AOP 071+072-073+074+075)	070	0	0	0
IV. REVALORIZACIJSKE REZERVE	076	0	0	0
VI. ZADRŽANA DOBIT ILI PRENESENI GUBITAK (AOP 082-083)	081	-44.272.347	-45.558.932	-51.619.442
VII. DOBIT ILI GUBITAK POSLOVNE GODINE (AOP 085-086)	084	-1.286.585	-6.060.510	-392.269
VIII. MANJINSKI (NEKONTROLIRAJUĆI) INTERES	087	0	0	0
B) REZERVIRANJA (AOP 089 do 094)	088	0	0	0
C) DUGOROČNE OBVEZE (AOP 096 do 106)	095	50.241.620	50.413.421	0
D) KRATKOROČNE OBVEZE (AOP 108 do 121)	107	1.882.174	6.602.949	52.800.952
E) ODGOĐENO PLAĆANJE TROŠKOVA I PRIHOD BUDUĆEGA	122	0	0	0
F) UKUPNO – PASIVA (AOP 067+088+095+107+122)	123	26.676.862	25.508.928	20.901.241

## RAČUN DOBITI I GUBITKA

Naziv pozicije	AOP oznaka	ACT	ACT	ACT
		2017	2018	4M 2019
<b>I. POSLOVNI PRIHODI (AOP 126 do 130)</b>	<b>125</b>	4.725.188	4.801.266	3.246.047
1. Prihodi od prodaje s poduzetnicima unutar grupe	126	0	0	0
2. Prihodi od prodaje (izvan grupe)	127	3.452.546	4.797.067	1.541.826
3. Prihodi na temelju upotrebe vlastitih proizvoda, robe i usluga	128	0	0	2.213
4. Ostali poslovni prihodi s poduzetnicima unutar grupe	129	0	0	0
5. Ostali poslovni prihodi (izvan grupe)	130	1.272.642	4.199	1.702.008
<b>II. POSLOVNI RASHODI (AOP 132+133+137+141+142+143+146+153)</b>	<b>131</b>	6.272.268	5.473.385	2.155.096
1. Promjene vrijednosti zaliha proizvodnje u tijeku i gotovih proizvoda	132	0	0	0
2. Materijalni troškovi (AOP 134 do 136)	133	2.843.821	4.080.558	1.147.701
3. Troškovi osoblja (AOP 138 do 140)	137	157.201	30.676	91.182
4. Amortizacija	141	1.671.850	1.076.591	297.612
5. Ostali troškovi	142	330.069	234.181	10.674
6. Vrijednosna usklađenja (AOP 144+145)	143	1.269.327	0	563.202
7. Rezerviranja (AOP 147 do 152)	146	0	0	0
8. Ostali poslovni rashodi	153	0	51.379	44.725
<b>III. FINACIJSKI PRIHODI (AOP 155 do 164)</b>	<b>154</b>	260.542	22	60
<b>IV. FINACIJSKI RASHODI (AOP 166 do 172)</b>	<b>165</b>	47	5.388.413	1.483.280
<b>IZVANREDNI - OSTALI PRIHODI OD RESTRUKTURIRANJA</b>				
<b>IZVANREDNI - OSTALI RASHODI OD RESTRUKTURIRANJA</b>				
<b>IX. UKUPNI PRIHODI (AOP 125+154+173 + 174)</b>	<b>177</b>	4.985.730	4.801.288	3.246.107
<b>X. UKUPNI RASHODI (AOP 131+165+175 + 176)</b>	<b>178</b>	6.272.315	10.861.798	3.638.376
<b>XI. DOBIT ILI GUBITAK PRIJE OPOREZIVANJA (AOP 177-178)</b>	<b>179</b>	-1.286.585	-6.060.510	-392.269
<b>XII. POREZ NA DOBIT</b>	<b>182</b>	0	0	0
<b>XIII. DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA (AOP 179-182)</b>	<b>183</b>	-1.286.585	-6.060.510	-392.269

# IZVJEŠTAJ O NOVČANOM TIJEKU - Indirektna metoda

ACT

ACT

Naziv pozicije	2018	4M 2019
<b>NOVČANI TIJEK OD POSLOVNIH AKTIVNOSTI</b>		
Dobit/(gubitak) prije oporezivanja	-6.060.510	-392.269
Amortizacija	1.076.591	297.612
Smanjenje/(povećanje) zaliha	51.139	559.558
Smanjenje/(povećanje) potraživanja od kupaca	-1.642.328	990.916
Smanjenje/(povećanje) ostalih kratkotrajnih potraživanja	-57.472	54.711
Povećanje/(smanjenje) obveza prema dobavljačima	-397.817	518.501
Povećanje/(smanjenje) ostalih kratkoročnih obveza	1.531.783	-1.262.338
Ostalo povećanje/(smanjenje) novčanog tijeka iz operativnih aktivnosti	1.629.347	2.347.313
<b>NOVČANI TIJEK OD POSLOVNIH AKTIVNOSTI</b>	<b>-3.869.267</b>	<b>3.114.004</b>
<b>NOVČANI TIJEK OD INVESTICIJSKIH AKTIVNOSTI</b>		
Smanjenje/(povećanje) dugotrajne materijalne i nematerijalne imovine	-62.888	-11.799
Smanjenje/(povećanje) dugotrajne financijske imovine	0	0
Smanjenje/(povećanje) kratkotrajne financijske imovine	0	21.194
<b>NOVČANI TIJEK OD INVESTICIJSKIH AKTIVNOSTI</b>	<b>-62.888</b>	<b>9.395</b>
<b>NOVČANI TIJEK OD FINACIJSKIH AKTIVNOSTI</b>		
Povećanje/(smanjenje) vlastitih vlasničkih i dužničkih financijskih instrumenata	0	0
Smanjenje/(povećanje) danih dugotrajnih kredita, pozajmica i sl.	0	0
Smanjenje/(povećanje) danih kratkotrajnih kredita, pozajmica i sl.	382	0
Povećanje/(smanjenje) primljenih dugoročnih kredita, pozajmica i drugih posudbi	171.801	-50.413.421
Povećanje/(smanjenje) primljenih kratkoročnih kredita, pozajmica i drugih posudbi	3.586.809	46.941.840
Ostalo povećanje/(smanjenje) novčanog tijeka iz financijskih aktivnosti	0	0
<b>NOVČANI TIJEK OD FINACIJSKIH AKTIVNOSTI</b>	<b>3.758.992</b>	<b>-3.471.581</b>
<b>NETO POVEĆANJE/(SMANJENJE) NOVCA I NOVČANIH EKVIVALENATA</b>	<b>-173.163</b>	<b>-348.182</b>
Novac i novčani ekvivalenti na početku razdoblja	521.345	348.182
Novac i novčani ekvivalenti na kraju razdoblja	348.182	0

**KLJUČNI POKAZATELJI POSLOVANJA (KPI)**

	ACT 2017	ACT 2018	ACT 4M 2019
Poslovni prihodi	4.725.188	4.801.266	3.246.047
Prihodi od prodaje	3.452.546	4.797.067	1.541.826
Bruto marža %	43,8%	47,5%	49,8%
Razlika u cijeni (RUC) %	78,0%	90,5%	99,3%
Operativna dobit/(gubitak) prije amortizacije (EBITDA)	124.770	404.472	1.388.563
Operativna dobit/(gubitak) prije amortizacije (EBITDA) %	3,6%	8,4%	90,1%
EBITDA bez izvanrednih stavki	124.770	404.472	1.388.563
EBITDA bez izvanrednih stavki %	3,6%	8,4%	90,1%
Operativna dobit/(gubitak) (EBIT)	-1.547.080	-672.119	1.090.951
Operativna dobit/(gubitak) (EBIT) %	-44,8%	-14,0%	70,8%
EBIT bez izvanrednih stavki	-1.547.080	-672.119	1.090.951
EBIT bez izvanrednih stavki %	-44,8%	-14,0%	70,8%
Dobit prije poreza (EBT)	-1.286.585	-6.060.510	-392.269
Dobit prije poreza (EBT) %	-37,3%	-126,3%	-25,4%
Dobit poslije poreza	-1.286.585	-6.060.510	-392.269
Neto marža %	-37,3%	-126,3%	-25,4%
Povrat na kapital (ROE)	5,1%	19,2%	1,2%
Povrat na imovinu (ROA)	-4,8%	-23,8%	-1,9%
Radni kapital	5.162.580	287.574	-50.232.303
Obrt radnog kapitala (WCT)	0,7	16,7	0,0
Koeficijent tekuće likvidnosti (kratkotrajna imovina / kratkoročne obveze)	1,6	0,7	0,0
Dani naplate potraživanja (DSO)	109,0	201,7	132,1
Dani naplate potraživanja (korekcija za PDV) (DSO korigirano)	87,2	161,4	211,3
Dani plaćanja dobavljačima (DPO) - UKUPNO	112,6	43,4	105,6
Dani plaćanja dobavljačima (korekcija za PDV) (DPO korigirano) - UKUPNO	90,1	34,7	84,5
Dani vezivanja zaliha (u odnosu na prihode od prodaje) (DIS)	154,2	107,2	67,6
Dani vezivanja zaliha (u odnosu na troškove prodane robe) (DIS korigirano)	274,6	204,1	134,7
Koeficijent obrtaja zaliha (u odnosu na prihode od prodaje)	2,3	3,4	5,3
Koeficijent obrtaja zaliha (u odnosu na troškove prodane robe)	1,3	1,8	2,7
Koeficijent obrtaja ukupne imovine	0,1	0,2	0,1
Ukupna zaduženost (ukupne obveze / aktiva) %	195,4%	223,5%	252,6%
Broj zaposlenih	1	1	1
Prihod od prodaje po zaposlenom	3.452.546	4.797.067	1.541.826
EBITDA po zaposlenom	124.770	404.472	1.388.563
EBIT po zaposlenom	-1.547.080	-672.119	1.090.951
EBT po zaposlenom	-1.286.585	-6.060.510	-392.269

## 7. IZRAČUN MANJKA LIKVIDNIH SREDSTAVA NA DAN 30.4.2019. GODINE

Iz financijskih izvještaja navedenih u prethodnom poglavlju zbog ročne neusklađenosti pozicija bilance Društvo unatoč blokadi ima manjak radnog kapitala u iznosu od 50,2 mil. kn na dan 30.4.2019. godine. Za više detalja vezano za pregled razine radnog kapitala vidjeti tabelu u nastavku.

	2017	2018	4M 2019
Radni kapital	5.162.580	287.574	-50.232.303

Za više detalja vidjeti bilancu i ključne pokazatelje poslovanja u poglavlju 6.

## 8. MJERE FINANCIJSKOG RESTRUKTURIRANJA I IZRAČUN NJIHOVIH UČINAKA

Mjere financijskog restrukturiranja uključuju:

- odgodu dospelosti obveza
- otplatu obveza u ratama
- unovčenje imovine radi namirenja tražbina
- izmjenu rokova dospelosti obveza.

Opis mjera financijskog restrukturiranja i izračun njihovih učinaka na manjak likvidnih sredstava i druge aspekte su navedeni u nastavku.

		MJERE FINANCIJSKOG RESTRUKTURIRANJA				
VRSTE OBVEZA	KATEGORIJA TRAŽBINA	UKUPNO OTPIS TRAŽBINE (u %)	POČEK MJ.	ROK OTPLATE NAKON POČEKA MJ.	GODIŠNJA KAMATNA STOPA	NAČIN OTPLATE
<b><i>Vjerovnici koji nisu nižega isplatnog reda</i></b>						
NEOSIGURANE TRAŽBINE - Ministarstvo financija - Porezna uprava	neosigurane tražbine	0,0%	6	30	4,5%	mjesečno
NEOSIGURANE TRAŽBINE - Ostali vjerovnici	neosigurane tražbine	0,0%	12	24	0,0%	mjesečno
<b>UKUPNO TRAŽBINE KOJE SU PREDMET PREDSTEČAJNOG SPORAZUMA</b>						
<b><i>Tražbine koje nisu predmet predstečajnog sporazuma (npr. radnici, odvojeno namirenje, sudski sporovi i dr.)</i></b>						
Radnici i prijašnji dužnikovi radnici	prioritetne tražbine	N/P	N/P	N/P	N/P	N/P
Vjerovnici s pravom odvojenoga namirenja - Poslovna banka	razlučna prava	0,0%	N/P	N/P	N/P	N/P

		EFEKTI FINANCIJSKOG RESTRUKTURIRANJA			
VRSTE OBVEZA	KATEGORIJA TRAŽBINA	UKUPNO OTPIS TRAŽBINE (u kn)	OSTATAK DUGA (u kn)	OTPLATA / ANUITET M.J.	OTPLATA / ANUITET GOD.
<b>Vjerovnici koji nisu nižega isplatnog reda</b>		<b>0,00</b>	<b>2.290.625,76</b>	<b>93.972,64</b>	<b>1.127.671,68</b>
NEOSIGURANE TRAŽBINE - Ministarstvo financija - Porezna uprava	neosigurane tražbine	0,00	264.326,12	9.543,39	114.520,68
NEOSIGURANE TRAŽBINE - Ostali vjerovnici	neosigurane tražbine	0,00	2.026.299,64	84.429,25	1.013.151,00
<b>UKUPNO TRAŽBINE KOJE SU PREDMET PREDSTEČAJNOG SPORAZUMA</b>		<b>0,00</b>	<b>2.290.625,76</b>	<b>93.972,64</b>	<b>1.127.671,68</b>
<b>Tražbine koje <u>nisu</u> predmet predstečajnog sporazuma (npr. radnici, odvojeno namirenje, sudski sporovi i dr.)</b>		<b>0,00</b>	<b>51.058.158,34</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Radnici i prijašnji dužnikovi radnici	prioritetne tražbine	N/P	N/P	N/P	N/P
Vjerovnici s pravom odvojenoga namirenja - Poslovna banka	razlučna prava	0,00	51.058.158,34	N/P	N/P
<b>SVEUKUPNO OBVEZE</b>		<b>0,00</b>	<b>53.348.784,10</b>	<b>93.972,64</b>	<b>1.127.671,68</b>

Za više detalja u vezi učinaka mjera financijskog restrukturiranja vidjeti poglavlje 13. Plan poslovanja za razdoblje od 2019.-2024. godine, uz detaljno obrazloženje razloga za utvrđivanje svake pozicije plana, odnosno planski račun dobiti i gubitka, bilancu, izvještaj o novčanom tijeku te pregled ključnih pokazatelja poslovanja.

## 9. MJERE OPERATIVNOGA RESTRUKTURIRANJA I IZRAČUN NJIHOVIH UČINAKA NA POSLOVANJE

Mjere operativnog restrukturiranja i izračun njihovih učinaka na poslovanje, te druge aspekte su navedeni u nastavku:

- restrukturiranje sržne (eng. core) djelatnosti
  - predviđa se učinkovitije planiranje projektima, te upravljanje resursima čime će se postići povećana produktivnost/iskorištenost kapaciteta
  - po potrebi pokrivanje vršnih opterećenja kooperantima i privremenim zapošljavanjem
  - uspješnom provedbom restrukturiranja omogućila bi se planirana realizacija postojećih ugovora i daljnja realizacija budućih očekivanih projekata od kojih su određeni već u visokoj fazi pripreme i/ili pregovora
  - posebni naponi će se uložiti u razvoj optimalnog balansa postojećih i novih proizvodnih i/ili uslužnih programa
  - uspješnom provedbom restrukturiranja, te ako se ostvare svi prije navedeni preduvjeti Društvo će biti u mogućnosti angažirati dodatne resurse, te realizirati postojeće i uvesti nove programe s višom dodatnom vrijednosti
- osiguravanje dodatnih poslovnih prihoda:
  - uvođenje novih komplementarnih programa za iste i druge segmente čime će se postići dodatni pozitivni sinergijski efekti
    - usluge savjetovanja za BREEAM (eng. Building Research Establishment's Environmental Assessment Method) certifikaciju (međunarodno priznati certifikati zelene gradnje) i zelenu gradnju
    - procjena nekretnina
    - agent za nekretnine
    - Uz razvoj nekretnina Društva, savjetovanje u razvoju projekata, te pronalaženja nekretnina za investitore u RH
  - pregovori za bonuse i rabate od dobavljača, primarno u segmentu usluga tekućeg i investicijskog održavanja te materijala čime bi se ostvarili dodatni pozitivni efekti
- optimizacija poslovnih nekretnina:
  - predviđa se prodaja dijela postojećih nekretnina Društva – cilj:
    - reprogram postojećih obveza i/ili otplata cijelosti
    - smanjenje zaduženosti



- čvrsti temelji za rast i razvoj (investicije u povećanje razine kvalitete postojeće ponude + novi razvojni projekti)
- osigurana potrebna sredstava za buduće poslovanje uključivši i nove programe bez dodatnog zaduživanja
- sinergijski učinci – relativno niži operativni troškovi
- likvidnost – mogućnost ušteda (sconto)
- upravljanje ljudskim resursima i troškovima zaposlenika:
  - s obzirom da je dio operativnog restrukturiranja vezan za optimizaciju ljudskih resursa uslijed teškoća u poslovanju već odrađen tijekom prethodnog razdoblja, te s obzirom da Društvo, sukladno uobičajenoj praksi u branši, koristi u značajnoj mjeri vanjske profesionalne usluge, tijekom budućih razdoblja operativnog restrukturiranja Društvo neće imati troškove zbrinjavanja zaposlenika, pa stoga ne postoji program zbrinjavanja viška zaposlenika
  - ako se realizira uspješna provedba restrukturiranja i planirani obim poslovanja Društvo planira zapošljavanje djelatnika sukladno potrebama obima poslovanja
    - povećana produktivnost/iskorištenost kapaciteta uslijed učinkovitijeg planiranja projektima, te upravljanja resursima
  - predviđa se permanentna edukacija i/ili usavršavanja vještina djelatnika i u budućim razdobljima
- permanentno upravljanje profitabilnosti, operativnim troškovima i radnim kapitalom s ciljem optimiranja istog
  - permanentnim upravljanjem profitabilnosti, operativnim troškovima i normalizacijom poslovanja uz osiguravanje zadovoljavajuće razine radnog kapitala omogućila bi se redovna nabava materijala i plaćanje operativnih troškova, a svim navedenim bi se ostvarili pozitivni efekti na operativnu dobit prosječno 1,5-2% na godišnjoj razini
  - plan u razdoblju od 2019.-2024. godine održavati dane naplate potraživanja (korigirano za PDV) počevši od 120 dana prosječno na godišnjoj razini u 2019. godini s tendencijom smanjenja za 10 dana u svakoj promatranoj narednoj godini
  - plan u razdoblju od 2019.-2024. godine dane plaćanja dobavljačima (korigirano za PDV) za novonastale obveze 20 dana prosječno na godišnjoj razini
  - plan u razdoblju od 2020.-2024. godine održavati sumnjiva i sporna potraživanja na godišnjoj razini od 2,0% prihoda
- sve prije navedeno će sukladno planu rezultirati sljedećim EBIT i EBITDA maržama:
  - EBITDA marža bez izvanrednih stavki: od 2021. godine održiva EBITDA marža na razini od minimalno 36,6%
  - EBIT marža bez izvanrednih stavki: od 2021. godine održiva EBIT marža na razini od minimalno 3,9%.

Za više detalja u vezi učinaka mjera operativnog restrukturiranja na poslovanje vidjeti poglavlje 13. Plan poslovanja za razdoblje od 2019.-2024. godine, uz detaljno obrazloženje razloga za utvrđivanje svake pozicije plana, odnosno planski račun dobiti i gubitka, bilancu, izvještaj o novčanom tijeku te pregled ključnih pokazatelja poslovanja.

## 10. PLANIRANI IZNOS TROŠKOVA RESTRUKTURIRANJA

Planirani troškovi restrukturiranja se procjenjuju na iznos između 150 i 194 tis. kn (u planu su budžetirani u iznosu od sveukupno 172 tis. kn - prosjek navedenih iznosa), a sačinjavaju administrativne troškove predstečajnog postupka, nagradu za rad povjerenika predstečajnog postupka, troškove poslovnog i financijskog savjetnika, putne troškove i ostale troškove (bilježnik, odvjetnik, sudske pristojbe, objave i dr.).

## 11. POSLOVNI MODEL

Nekretnine Društva su podijeljene u dvije skupine. U prvoj su skupini građevinski objekti koji su funkcionalno spremni za korištenje (uredski prostori i skladišno-proizvodni pogoni), dok su u drugoj zemljišta (sa ili bez građevinskih objekata) na kojima bi se u suradnji sa zainteresiranim investitorima razvijali novi nekretninski projekti.

Ideja vodilja vlasnika, pri formiranju Društva, bila je da se nekretnine iz prve skupine iznajmljuju drugim poduzetnicima, čime bi se generirali prihodi potrebni za tekuće poslovanje i razvoj projekata za nekretnine iz druge skupine.

Kako bi se jasnije prikazala trenutna situacija, iznijet ćemo kratki pregled kroz vrijeme od kada direktorica Društva upravlja nekretninama iako je Društvo osnovano u posljednje 2 godine kao zasebna tvrtka koja se bavi isključivo upravljanjem nekretninama. Postojeće nekretnine su bile u funkciji proizvodnih tvrtki, tadašnjih vlasnika nekretnina. Direktorica Društva je započela popisivanje nekretnina kao i njihovo dovođenje u pripravnost za pozicioniranje na tržištu 2010. godine. U tom periodu postignuta je značajna popunjenost prostora, te se kontinuirano radi na komercijalizaciji.

Do trenutka blokade, u zakupu je Društvo imalo dvadesetak tvrtki koje obavljaju svoje djelatnosti u prostorima nekretnina u vlasništvu Društva. Radi se o velikim proizvodnim pogonima, skladištima i uredima uprava navedenih tvrtki partnera Društva. U trenutku blokade, obavljani su razgovori sa zakupcima, te su se zakupci odlučili da neće dalje produživati ugovore, a ostali da žele otkazati ugovore o zakupu sa Društvom jer Društvo od tog trena nije u mogućnosti isporučivati uslugu. S obzirom da preseljenja nisu moguća u kratkom roku, a u želji da se zakupcima omogući nesmetano daljnje poslovanje, kao privremeno/prijelazno rješenje u novonastalim uvjetima poteškoća u poslovanju, pronađena je tvrtka koja će preuzeti postojeće zakupe i ući u zakup svih nekretnina u vlasništvu Društva kako bi se omogućilo plaćanje najnužnijih troškova za poslovanje (npr. struja, voda itd.), omogućavanje poslovnih aktivnosti i zadržavanja većeg dijela najmoprimaca, poslovnih prihoda kako se ne bi dodatno ugrozila opstojnost Društva, te spriječila dodatna šteta.

Planom restrukturiranja predviđena je prodaja dijela imovine Društva, što će osigurati sredstava za otplatu postojećih obveza, temelje za investiciju u planirani razvojni projekt s ciljem podizanja kvalitete ponude znatnom dodanom vrijednošću, odnosno podizanje razine prosječnog prihoda od najma po m<sup>2</sup> u budućim razdobljima, kao i proširenje postojećih djelatnosti s ciljem iskorištavanja sinergijskih učinaka i postizanja

maksimalne konkurentnosti, uz nadu da će kroz restrukturiranje koji uključuje i predstečajni postupak Društvu biti omogućeno daljnje poslovanje, osigurati se preduvjeti za planirani rast i razvoj, te očuvanje radnih mjesta, odnosno dodatno zapošljavanje novih djelatnika.

Društvo je u pregovorima za prodaju dijela nekretnina i za poslovna partnerstva s drugim društvima za nove projekte, što će pozitivno utjecati na financijsku stabilnost, kako na osiguranje otplate postojećih obveza, tako i osiguranje radnog kapitala za buduće poslovanje Društva i nužne investicije, te profitabilnost, likvidnost i solventnost Društva.

## 12. PLAN ZAPOSŁJAVANJA

Društvo u razdoblju od 1.1.2019. godine do 30.4.2019. godine je zapošljavalo prosječno na temelju sati rada 1 zaposlenika (u 2018. godini: 1 zaposlenika). Imajući u vidu relativno mali opseg redovnih dnevnih operativnih poslova, Društvo je zapošljavalo minimalan broj djelatnika u stalnom radnom odnosu, dok je za specifične potrebe (tekuće i investicijsko održavanje nekretnina i opreme, računovodstvo, pravni poslovi itd.) koristilo profesionalne usluge vanjskih stručnjaka. Uslijed novonastalih poteškoća u poslovanju, s ciljem smanjenja operativnih troškova, od 3.4.2019. godine u Društvu privremeno nema stalno zaposlenih osoba, ali otvaranjem predstečajnog postupka i stabilizacijom poslovanja planira se zapošljavanje djelatnika u najkraćem mogućem roku.

Daljnje aktivnosti zapošljavanja su usmjerene na osiguravanje adekvatnog broja i strukture zaposlenika, potrebnih za ostvarivanje ciljeva Društva. S obzirom da je dio operativnog restrukturiranja vezan za optimizaciju ljudskih resursa uslijed teškoća u poslovanju već odrađen tijekom prethodnog razdoblja, te s obzirom da Društvo, sukladno uobičajenoj praksi u branši, koristi u značajnoj mjeri vanjske profesionalne usluge, tijekom budućih razdoblja operativnog restrukturiranja Društvo neće imati troškove zbrinjavanja zaposlenika, pa stoga ne postoji program zbrinjavanja viška zaposlenika.

Društvo u planskom razdoblju, ukoliko se realizira uspješna provedba restrukturiranja i planirani obim poslovanja imati potrebu za zapošljavanjem djelatnika sukladno potrebama obima poslovanja.

Kretanje planiranog broja zaposlenih iskazano je kako slijedi:

Br. radnika*	2017	2018	4M 2019	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Direktor	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Zajedničke službe + savjetovanje za vanjske klijente					1	1	2	2	2
Održavanje - interno i za vanjske klijente					1	2	3	3	3
<b>UKUPNO BROJ ZAPOSLENIKA</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>6</b>	<b>6</b>	<b>6</b>

\* na temelju sati rada

### 13. PLAN POSLOVANJA ZA RAZDOBLJE OD 2019.-2024. GODINE

Ključne pretpostavke plana poslovanja i detaljno obrazloženje razloga za utvrđivanje svake pozicije plana su kako slijedi:

- prihvaćanje predloženih mjera financijskog i operativnog restrukturiranja sukladno ovom planu od strane vjerovnika (zakonskih većina)
- uspješna provedba plana financijskog i operativnog restrukturiranja s predviđenim mjerama i efektima istih
  - ne predviđa se izvanredan-ostali prihod od otpisa obveza u postupku predstečajnog postupka u 2019. ili 2020. godini s obzirom da nije predviđen otpis tražbina, niti u dijelu glavnice niti u dijelu kamata
- predviđeno je u dogovoru i s pristankom poslovne banke kao razlučnim vjerovnikom prodati nekretnine na kojima postoji založno pravo uknjiženo u korist poslovne banke radi namirenja osiguranih tražbina iste
- nakon prihvata plana restrukturiranja i po pravomoćnosti rješenja nadležnog Trgovačkog suda kojim se utvrđuje prihvaćanje plana restrukturiranja i potvrđuje predstečajni sporazum, predviđeno je sljedeće:
  - predviđa se prodaja dijela postojećih nekretnina Društva, te pripadajuće imovine (ugrađena oprema, inventar i sl.) ako je primjenjivo, u roku od 12 mjeseci od dana pravomoćnosti rješenja nadležnog Trgovačkog suda kojim se utvrđuje prihvaćanje plana restrukturiranja i potvrđuje predstečajni sporazum (preliminarno predviđeno do kraja 2020. godine) sveukupno u iznosu od 56,3 mil. kn
    - po prodaji nekretnine će se provesti smanjenje kreditne izloženosti Dužnika, odnosno namira kreditnih institucija, razlučnih vjerovnika za nekretnine na kojima postoji založno pravo uknjiženo u korist istih kreditnih institucija, radi namirenja osiguranih tražbina
    - time bi se smanjila kreditna izloženost Društva, te znatno povećala profitabilnost uslijed smanjenja troškova kamata, a istovremeno osigurala sredstva za planirane investicije i obim poslovanja bez dodatnog zaduživanja
    - preostali iznos Društvo će iskoristiti za likvidnost, odnosno ulaganja u obrtna sredstva bitna za stabilnost poslovanja, odnosno pravovremenu otplatu restrukturiranog duga i novih obveza sukladno ovom planu
  - u slučaju eventualne nemogućnosti planirane prodaje nekretnina i/ili u slučaju nemogućnosti postizanja željene kupoprodajne cijene predviđa se reprogram ostatka duga po obvezama za kredite i/ili preuzimanje osiguranih tražbina banke od strane potencijalnog investitora

- mogućnost eventualne prodaje neke druge dugotrajne imovine Dužnika:
  - u slučaju nemogućnosti planirane prodaje nekretnina i/ili u slučaju nemogućnosti postizanja željene kupoprodajne cijene
  - i/ili s ciljem prijevremene otplate razlučnih vjerovnika, odnosno smanjenja kreditne izloženosti Dužnika i osiguravanja dodatne likvidnosti
  - i/ili s ciljem osiguravanja dodatnih sredstava za radni kapital kako bi se omogućio održivi rast i razvoj Dužnika
  - po prodaji takve imovine prvo će se namiriti razlučni vjerovnik u iznosu preostalog duga po zalogu na istoj imovini ili manjem iznosu sukladno dogovoru razlučnog vjerovnika i Dužnika
- projekcije prihoda i bruto marže u razdoblju od 2019.-2024. godine temeljene su na projekcijama za sve djelatnosti i grupe proizvoda i/ili usluga kojima se Društvo bavi i novim proizvodnim i/ili uslužnim programima
- ako se realizira uspješna provedba restrukturiranja i planirani obim poslovanja Društvo planira zapošljavanje djelatnika sukladno potrebama obima poslovanja
  - za više detalja o planu zapošljavanje vidjeti poglavlje 12.
  - predviđa se učinkovitije planiranje projektima, te upravljanje resursima čime će se postići povećana produktivnost/iskorištenost kapaciteta
  - po potrebi pokrivanje vršnih opterećenja kooperantima i privremenim zapošljavanjem
- predviđena je prodaja znatnog dijela imovine Društva do kraja 2020. godine, što će osigurati sredstava za otplatu postojećih obveza, temelje za investiciju u planirani razvojni projekt s ciljem podizanja kvalitete ponude znatnom dodanom vrijednošću, odnosno podizanje razine prosječnog prihoda od najma po m<sup>2</sup> u budućim razdobljima, kao i proširenje postojećih djelatnosti s ciljem iskorištavanja sinergijskih učinaka i postizanja maksimalne konkurentnosti
- u razdoblju od 2020.-2024. godine planirane su kapitalne investicije (CAPEX) primarno u:
  - razvojni projekt u 2021. godini u iznosu od 2.500.000 kn
  - ICT (informacijska i komunikacijska tehnologija, eng. Information and Communications Technologies) opremu i ostalu opremu u svakoj godini u ukupnom iznosu od 50 tis. kn godišnje počevši od 2020. godine
- u 2019. godini uključeni su jednokratni troškovi restrukturiranja Društva u procijenjenom iznosu od sveukupno 172 tis. kn



- projekcije troškova u razdoblju od 2019.-2024. godine temeljene su na mjerama i efektima operativnog i financijskog restrukturiranja Društva
- ako se temeljem provedenog predstečajnog postupka u poreznom razdoblju u kojem će biti sklopljeni predstečajni sporazum i/ili u narednim planiranim razdobljima realizira/utvrdi porezna dobit iznad postojećih prenesenih poreznih gubitaka, tako nastala dobit će se iskoristiti za povećanje temeljnog kapitala ili rezervi kapitala, odnosno radnju koja će u datom razdoblju biti najprihvatljivija za Društvo sukladno tada važećim propisima
- za ostale pozicije plana je primijenjena povijesna struktura iste stavke financijskih izvještaja po vrsti iste u Društvu, te načela najboljih praksi.

Efekti mjera financijskog i operativnog restrukturiranja na manjak likvidnih sredstava i profitabilnost poslovanja su najbolje vidljivi iz planskog računa dobiti i gubitka, bilance, izvještaja o novčanom tijeku, te pregleda ključnih pokazatelja poslovanja u nastavku.

Iz istih su razvidni pozitivni efekti u slučaju uspješne provedbe programa restrukturiranja koji će omogućiti stabilizaciju poslovanja i vraćanje zadovoljavajuće likvidnosti, te snažan novčani tijek već od 2019. godine bez jednokratnih stavaka proizašlih iz restrukturiranja, te osigurati solventnost i profitabilno poslovanje.

Za više detalja vidjeti planski račun dobiti i gubitka, bilancu, izvještaj o novčanom tijeku, ključne pokazatelje poslovanja, te kretanje ključnih pokazatelja poslovanja YOY (godina na godinu, eng. Year Over Year) u nastavku.

# RAČUN DOBITI I GUBITKA

		EST	EST	EST	EST	EST	EST
Naziv pozicije	AOP oznaka	2019	2020	2021	2022	2023	2024
<b>I. POSLOVNI PRIHODI (AOP 126 do 130)</b>	<b>125</b>	6.327.486	4.154.132	2.044.188	2.564.802	2.631.666	2.631.666
1. Prihodi od prodaje s poduzetnicima unutar grupe	126	0	0	0	0	0	0
2. Prihodi od prodaje (izvan grupe)	127	4.625.478	4.154.132	2.044.188	2.564.802	2.631.666	2.631.666
3. Prihodi na temelju upotrebe vlastitih proizvoda, robe i usluga	128						
4. Ostali poslovni prihodi s poduzetnicima unutar grupe	129						
5. Ostali poslovni prihodi (izvan grupe)	130	1.702.008	0	0	0	0	0
<b>II. POSLOVNI RASHODI (AOP 132+133+137+141+142+143+146+153)</b>	<b>131</b>	5.118.635	4.133.002	1.965.195	2.421.639	2.460.689	2.443.727
1. Promjene vrijednosti zaliha proizvodnje u tijeku i gotovih proizvoda	132	0	0	0	0	0	0
2. Materijalni troškovi (AOP 134 do 136)	133	3.443.100	2.447.755	498.417	549.962	576.320	576.320
3. Troškovi osoblja (AOP 138 do 140)	137	141.440	603.912	723.948	988.404	988.404	988.404
4. Amortizacija	141	894.146	894.146	670.882	795.528	805.528	788.566
5. Ostali troškovi	142	32.022	104.106	31.064	36.449	37.804	37.804
6. Vrijednosna usklađenja (AOP 144+145)	143	563.202	83.083	40.884	51.296	52.633	52.633
7. Rezerviranja (AOP 147 do 152)	146	0	0	0	0	0	0
8. Ostali poslovni rashodi	153	44.725	0	0	0	0	0
<b>III. FINANIJSKI PRIHODI (AOP 155 do 164)</b>	<b>154</b>	0	0	0	0	0	0
<b>IV. FINANIJSKI RASHODI (AOP 166 do 172)</b>	<b>165</b>	1.483.728	11.580	7.653	2.743	0	0
<b>IZVANREDNI - OSTALI PRIHODI OD RESTRUKTURIRANJA</b>		0	56.299.080	0	0	0	0
<b>IZVANREDNI - OSTALI RASHODI OD RESTRUKTURIRANJA</b>		172.040	11.799.726	0	0	0	0
<b>IX. UKUPNI PRIHODI (AOP 125+154+173 + 174)</b>	<b>177</b>	6.327.486	60.453.212	2.044.188	2.564.802	2.631.666	2.631.666
<b>X. UKUPNI RASHODI (AOP 131+165+175 + 176)</b>	<b>178</b>	6.774.403	15.944.308	1.972.848	2.424.382	2.460.689	2.443.727
<b>XI. DOBIT ILI GUBITAK PRIJE OPOREZIVANJA (AOP 177-178)</b>	<b>179</b>	-446.917	44.508.904	71.340	140.420	170.977	187.939
<b>XII. POREZ NA DOBIT</b>	<b>182</b>	0	6.837.160	12.841	25.276	30.776	33.829
<b>XIII. DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA (AOP 179-182)</b>	<b>183</b>	-446.917	37.671.744	58.499	115.144	140.201	154.110

# BILANCA

		EST	EST	EST	EST	EST	EST
Naziv pozicije		2019	2020	2021	2022	2023	2024
AOP oznaka							
<b>AKTIVA</b>							
A) POTRAŽIVANJA ZA UPISANI A NEUPLAĆENI KAPITAL	001	0	0	0	0	0	0
B) DUGOTRAJNA IMOVINA (AOP 003+010+020+031+036)	002	17.736.059	3.351.197	5.230.315	4.484.787	3.729.259	2.990.693
I. NEMATERIJALNA IMOVINA (AOP 004 do 009)	003	0	0	0	0	0	0
II. MATERIJALNA IMOVINA (AOP 011 do 019)	010	17.736.059	5.092.187	6.971.305	6.225.777	5.470.249	4.731.683
III. DUGOTRAJNA FINACIJSKA IMOVINA (AOP 021 do 030)	020	0	-1.740.990	-1.740.990	-1.740.990	-1.740.990	-1.740.990
IV. POTRAŽIVANJA (AOP 032 do 035)	031	0	0	0	0	0	0
V. ODGOĐENA POREZNA IMOVINA	036	0	0	0	0	0	0
C) KRATKOTRAJNA IMOVINA (AOP 038+046+053+063)	037	4.318.924	12.627.322	1.808.983	1.592.224	2.496.071	3.391.800
I. ZALIHE (AOP 039 do 045)	038	838.072	507.889	90.448	87.373	82.951	82.951
II. POTRAŽIVANJA (AOP 047 do 052)	046	1.930.456	1.612.723	722.620	817.600	747.537	656.160
III. KRATKOTRAJNA FINACIJSKA IMOVINA (AOP 054 do 062)	053	0	0	0	0	0	0
IV. NOVAC U BANC I BLAGAJNI	063	1.550.396	10.506.710	995.915	687.251	1.665.583	2.652.689
D) PLAĆENI TROŠKOVI BUDUĆEG RAZDOBLJA I OBRAČUNATI	064	0	0	0	0	0	0
E) UKUPNO AKTIVA (AOP 001+002+037+064)	065	22.054.983	15.978.519	7.039.298	6.077.011	6.225.330	6.382.493
<b>PASIVA</b>							
A) KAPITAL I REZERVE (AOP 068 do 070+076+077+081+084+087)	067	-31.954.359	5.717.385	5.775.884	5.891.028	6.031.229	6.185.339
I. TEMELJNI (UPISANI) KAPITAL	068	20.112.000	20.112.000	20.112.000	20.112.000	20.112.000	20.112.000
II. KAPITALNE REZERVE	069	0	0	0	0	0	0
III. REZERVE IZ DOBITI (AOP 071+072-073+074+075)	070	0	0	0	0	0	0
IV. REVALORIZACIJSKE REZERVE	076	0	0	0	0	0	0
VI. ZADRŽANA DOBIT ILI PRENESENI GUBITAK (AOP 082-083)	081	-51.619.442	-52.066.359	-14.394.615	-14.336.116	-14.220.972	-14.080.771
VII. DOBIT ILI GUBITAK POSLOVNE GODINE (AOP 085-086)	084	-446.917	37.671.744	58.499	115.144	140.201	154.110
VIII. MANJINSKI (NEKONTROLIRAJUĆI) INTERES	087	0	0	0	0	0	0
B) REZERVIRANJA (AOP 089 do 094)	088	0	0	0	0	0	0
C) DUGOROČNE OBVEZE (AOP 096 do 106)	095	0	1.124.927	0	0	0	0
D) KRATKOROČNE OBVEZE (AOP 108 do 121)	107	54.009.342	9.136.207	1.263.414	185.983	194.101	197.154
E) ODGOĐENO PLAĆANJE TROŠKOVA I PRIHOD BUDUĆEGA	122	0	0	0	0	0	0
F) UKUPNO – PASIVA (AOP 067+088+095+107+122)	123	22.054.983	15.978.519	7.039.298	6.077.011	6.225.330	6.382.493

## IZVJEŠTAJ O NOVČANOM TIJEKU - Indirektna metoda

	EST	EST	EST	EST	EST	EST
Naziv pozicije	2019	2020	2021	2022	2023	2024
<b>NOVČANI TIJEK OD POSLOVNIH AKTIVNOSTI</b>						
Dobit/(gubitak) prije oporezivanja	-446.917	44.508.904	71.340	140.420	170.977	187.939
Amortizacija	894.146	894.146	670.882	795.528	805.528	788.566
Smanjenje/(povećanje) zaliha	589.886	330.183	417.441	3.075	4.422	0
Smanjenje/(povećanje) potraživanja od kupaca	760.692	340.635	876.860	-91.713	70.483	91.377
Smanjenje/(povećanje) ostalih kratkotrajnih potraživanja	54.728	-22.902	13.243	-3.267	-420	0
Povećanje/(smanjenje) obveza prema dobavljačima	1.773.721	-69.121	-1.148.521	-1.009.570	1.830	0
Povećanje/(smanjenje) ostalih kratkoročnih obveza	-1.223.838	7.617.285	-7.737.422	-67.861	6.288	3.053
Ostalo povećanje/(smanjenje) novčanog tijeka iz operativnih aktivnosti	2.347.313	111.777	-111.777	0	0	0
<b>NOVČANI TIJEK OD POSLOVNIH AKTIVNOSTI</b>	<b>4.749.731</b>	<b>53.710.907</b>	<b>-6.947.954</b>	<b>-233.388</b>	<b>1.059.108</b>	<b>1.070.935</b>
<b>NOVČANI TIJEK OD INVESTICIJSKIH AKTIVNOSTI</b>						
Smanjenje/(povećanje) dugotrajne materijalne i nematerijalne imovine	-11.800	11.749.726	-2.550.000	-50.000	-50.000	-50.000
Smanjenje/(povećanje) dugotrajne financijske imovine	0	1.740.990	0	0	0	0
Smanjenje/(povećanje) kratkotrajne financijske imovine	21.194	0	0	0	0	0
<b>NOVČANI TIJEK OD INVESTICIJSKIH AKTIVNOSTI</b>	<b>9.394</b>	<b>13.490.716</b>	<b>-2.550.000</b>	<b>-50.000</b>	<b>-50.000</b>	<b>-50.000</b>
<b>NOVČANI TIJEK OD FINANCIJSKIH AKTIVNOSTI</b>						
Povećanje/(smanjenje) vlastitih vlasničkih i dužničkih financijskih instrumenata	0	0	0	0	0	0
Smanjenje/(povećanje) danih dugotrajnih kredita, pozajmica i sl.	0	0	0	0	0	0
Smanjenje/(povećanje) danih kratkotrajnih kredita, pozajmica i sl.	0	0	0	0	0	0
Povećanje/(smanjenje) primljenih dugoročnih kredita, pozajmica i drugih posudbi	-50.413.421	0	0	0	0	0
Povećanje/(smanjenje) primljenih kratkoročnih kredita, pozajmica i drugih posudbi	46.856.510	-51.408.149	0	0	0	0
Ostalo povećanje/(smanjenje) novčanog tijeka iz financijskih aktivnosti	0	-6.837.160	-12.841	-25.276	-30.776	-33.829
<b>NOVČANI TIJEK OD FINANCIJSKIH AKTIVNOSTI</b>	<b>-3.556.911</b>	<b>-58.245.309</b>	<b>-12.841</b>	<b>-25.276</b>	<b>-30.776</b>	<b>-33.829</b>
<b>NETO POVEĆANJE/(SMANJENJE) NOVCA I NOVČANIH EKVIVALENATA</b>	<b>1.202.214</b>	<b>8.956.314</b>	<b>-9.510.795</b>	<b>-308.664</b>	<b>978.332</b>	<b>987.106</b>
Novac i novčani ekvivalenti na početku razdoblja	348.182	1.550.396	10.506.710	995.915	687.251	1.665.583
Novac i novčani ekvivalenti na kraju razdoblja	1.550.396	10.506.710	995.915	687.251	1.665.583	2.652.689

**KLJUČNI POKAZATELJI POSLOVANJA (KPI)**

	EST 2019	EST 2020	EST 2021	EST 2022	EST 2023	EST 2024
Poslovni prihodi	6.327.486	4.154.132	2.044.188	2.564.802	2.631.666	2.631.666
Prihodi od prodaje	4.625.478	4.154.132	2.044.188	2.564.802	2.631.666	2.631.666
Bruto marža %	49,8%	63,3%	85,5%	87,7%	87,4%	87,4%
Razlika u cijeni (RUC) %	99,3%	172,6%	590,6%	715,4%	693,1%	693,1%
Operativna dobit/(gubitak) prije amortizacije (EBITDA)	1.930.957	45.414.630	749.875	938.691	976.505	976.505
Operativna dobit/(gubitak) prije amortizacije (EBITDA) %	41,7%	1093,2%	36,7%	36,6%	37,1%	37,1%
EBITDA bez izvanrednih stavki	2.102.997	915.276	749.875	938.691	976.505	976.505
EBITDA bez izvanrednih stavki %	45,5%	22,0%	36,7%	36,6%	37,1%	37,1%
Operativna dobit/(gubitak) (EBIT)	1.036.811	44.520.484	78.993	143.163	170.977	187.939
Operativna dobit/(gubitak) (EBIT) %	22,4%	1071,7%	3,9%	5,6%	6,5%	7,1%
EBIT bez izvanrednih stavki	1.208.851	21.130	78.993	143.163	170.977	187.939
EBIT bez izvanrednih stavki %	26,1%	0,5%	3,9%	5,6%	6,5%	7,1%
Dobit prije poreza (EBT)	-446.917	44.508.904	71.340	140.420	170.977	187.939
Dobit prije poreza (EBT) %	-9,7%	1071,4%	3,5%	5,5%	6,5%	7,1%
Dobit poslije poreza	-446.917	37.671.744	58.499	115.144	140.201	154.110
Neto marža %	-9,7%	906,8%	2,9%	4,5%	5,3%	5,9%
Povrat na kapital (ROE)	1,4%	658,9%	1,0%	2,0%	2,3%	2,5%
Povrat na imovinu (ROA)	-2,0%	235,8%	0,8%	1,9%	2,3%	2,4%
Radni kapital	-49.690.418	3.491.115	545.569	1.406.241	2.301.970	3.194.646
Obrt radnog kapitala (WCT)	-0,1	1,2	3,7	1,8	1,1	0,8
Koeficijent tekuće likvidnosti (kratkotrajna imovina / kratkoročne obveze)	0,1	1,4	1,4	8,6	12,9	17,2
Dani naplate potraživanja (DSO)	150,0	137,5	125,0	112,5	100,0	87,5
Dani naplate potraživanja (korekcija za PDV) (DSO korigirano)	120,0	110,0	100,0	90,0	80,0	70,0
Dani plaćanja dobavljačima (DPO) - UKUPNO	236,9	323,0	756,8	25,0	25,0	25,0
Dani plaćanja dobavljačima (korekcija za PDV) (DPO korigirano) - UKUPNO	189,5	258,4	605,4	20,0	20,0	20,0
Dani vezivanja zaliha (u odnosu na prihode od prodaje) (DIS)	65,2	44,0	15,9	12,3	11,3	11,3
Dani vezivanja zaliha (u odnosu na troškove prodane robe i/ili proizvodnje) (DIS korigirano)	130,0	120,0	110,0	100,0	90,0	90,0
Koeficijent obrtaja zaliha (u odnosu na prihode od prodaje)	5,5	8,2	22,6	29,4	31,7	31,7
Koeficijent obrtaja zaliha (u odnosu na troškove prodane robe i/ili proizvodnje)	2,8	3,0	3,3	3,6	4,0	4,0
Koeficijent obrtaja ukupne imovine	0,2	0,3	0,3	0,4	0,4	0,4
Ukupna zaduženost (ukupne obveze / aktiva) %	244,9%	64,2%	17,9%	3,1%	3,1%	3,1%
Broj zaposlenih	1	3	4	6	6	6
Prihod od prodaje po zaposlenom	4.625.478	1.384.711	511.047	427.467	438.611	438.611
EBITDA po zaposlenom	1.930.957	15.138.210	187.469	156.449	162.751	162.751
EBIT po zaposlenom	1.036.811	14.840.161	19.748	23.861	28.496	31.323
EBT po zaposlenom	-446.917	14.836.301	17.835	23.403	28.496	31.323

#### 14. PLANIRANA BILANCA NA DAN 31.12.2024. GODINE

Planirana bilanca na zadnji dan razdoblja za koje je sastavljen plan poslovanja, odnosno na dan 31.12.2024. godine vidljiva je u nastavku:

##### BILANCA

EST

Naziv pozicije	AOP oznaka	2024
<b>AKTIVA</b>		
A) POTRAŽIVANJA ZA UPISANI A NEUPLAĆENI KAPITAL	001	0
B) DUGOTRAJNA IMOVINA (AOP 003+010+020+031+036)	002	2.990.693
I. NEMATERIJALNA IMOVINA (AOP 004 do 009)	003	0
II. MATERIJALNA IMOVINA (AOP 011 do 019)	010	4.731.683
III. DUGOTRAJNA FINACIJSKA IMOVINA (AOP 021 do 030)	020	-1.740.990
IV. POTRAŽIVANJA (AOP 032 do 035)	031	0
V. ODGOĐENA POREZNA IMOVINA	036	0
C) KRATKOTRAJNA IMOVINA (AOP 038+046+053+063)	037	3.391.800
I. ZALIHE (AOP 039 do 045)	038	82.951
II. POTRAŽIVANJA (AOP 047 do 052)	046	656.160
III. KRATKOTRAJNA FINACIJSKA IMOVINA (AOP 054 do 062)	053	0
IV. NOVAC U BANC I BLAGAJNI	063	2.652.689
D) PLAĆENI TROŠKOVI BUDUĆEG RAZDOBLJA I OBRAČUNATI	064	0
E) UKUPNO AKTIVA (AOP 001+002+037+064)	065	6.382.493
<b>PASIVA</b>		
A) KAPITAL I REZERVE (AOP 068 do 070+076+077+081+084+087)	067	6.185.339
I. TEMELJNI (UPISANI) KAPITAL	068	20.112.000
II. KAPITALNE REZERVE	069	0
III. REZERVE IZ DOBITI (AOP 071+072-073+074+075)	070	0
IV. REVALORIZACIJSKE REZERVE	076	0
VI. ZADRŽANA DOBIT ILI PRENESENI GUBITAK (AOP 082-083)	081	-14.080.771
VII. DOBIT ILI GUBITAK POSLOVNE GODINE (AOP 085-086)	084	154.110
VIII. MANJINSKI (NEKONTROLIRAJUĆI) INTERES	087	0
B) REZERVIRANJA (AOP 089 do 094)	088	0
C) DUGOROČNE OBVEZE (AOP 096 do 106)	095	0
D) KRATKOROČNE OBVEZE (AOP 108 do 121)	107	197.154
E) ODGOĐENO PLAĆANJE TROŠKOVA I PRIHOD BUDUĆEGA	122	0
F) UKUPNO – PASIVA (AOP 067+088+095+107+122)	123	6.382.493

## 15. ANALIZA TRAŽBINA PREMA VISINI I VRSTI, TE PRIJEDLOZI ZA NJIHOVO NAMIRENJE

Analizu svih tražbina na dan 12. lipnja 2019. godine prema visini i vrsti (ako primjenjivo: tražbine radnika i prijašnjih Dužnikovih radnika, izlučna prava, razlučna prava, tražbine za koje se vodi postupak, neosigurane tražbine i druge tražbine), te razina očekivanog namirenja i prijedlozi rokova za namirenje su vidljivi u nastavku.

					OSNOVA ZA FINANC. RESTRUKTURIRANJE		
VRSTE OBVEZA	KATEGORIJA TRAŽBINA	BRUTO STANJE DUGA	BRUTO STANJE DUGA %	KOREKCIJE	NETO DUG (BRUTO DUG - KOREKCIJE)	NETO DUG / SVEUKUPNO OBVEZE %	NETO DUG / UKUPNO TRAŽBINE KOJE SU PREDMET PN %
<b>Vjerovnici koji nisu nižega isplatnog reda</b>		<b>2.290.625,76</b>	<b>4,30%</b>	<b>0,00</b>	<b>2.290.625,76</b>	<b>4,30%</b>	<b>100,00%</b>
NEOSIGURANE TRAŽBINE - Ministarstvo financija - Porezna uprava	neosigurane tražbine	264.326,12	0,50%	0,00	264.326,12	0,50%	11,54%
NEOSIGURANE TRAŽBINE - Ostali vjerovnici	neosigurane tražbine	2.026.299,64	3,80%	0,00	2.026.299,64	3,80%	88,46%
<b>UKUPNO TRAŽBINE KOJE SU PREDMET PREDSTEČAJNOG SPORAZUMA</b>		<b>2.290.625,76</b>	<b>4,30%</b>	<b>0,00</b>	<b>2.290.625,76</b>	<b>4,30%</b>	<b>100%</b>
<b>Tražbine koje nisu predmet predstečajnog sporazuma (npr. radnici, odvojeno namirenje, sudski sporovi i dr.)</b>		<b>51.085.798,75</b>	<b>95,71%</b>	<b>0,00</b>	<b>51.085.798,75</b>	<b>95,71%</b>	
Radnici i prijašnji dužnikovi radnici	prioritetne tražbine	27.640,41	0,05%	0,00	27.640,41	0,05%	
Vjerovnici s pravom odvojenoga namirenja - Poslovna banka	razlučna prava	51.058.158,34	95,66%	0,00	51.058.158,34	95,66%	
<b>SVEUKUPNO OBVEZE</b>		<b>53.376.424,51</b>	<b>100%</b>	<b>0,00</b>	<b>53.376.424,51</b>	<b>100%</b>	



		MJERE FINANCIJSKOG RESTRUKTURIRANJA				
VRSTE OBVEZA	KATEGORIJA TRAŽBINA	UKUPNO OTPIS TRAŽBINE (u %)	POČEK MJ.	ROK OTPLATE NAKON POČEKA MJ.	GODIŠNJA KAMATNA STOPA	NAČIN OTPLATE
<b>Vjerovnici koji nisu nižega isplatnog reda</b>						
NEOSIGURANE TRAŽBINE - Ministarstvo financija - Porezna uprava	neosigurane tražbine	0,0%	6	30	4,5%	mjesečno
NEOSIGURANE TRAŽBINE - Ostali vjerovnici	neosigurane tražbine	0,0%	12	24	0,0%	mjesečno
<b>UKUPNO TRAŽBINE KOJE SU PREDMET PREDSTEČAJNOG SPORAZUMA</b>						
<b>Tražbine koje <u>nisu</u> predmet predstečajnog sporazuma (npr. radnici, odvojeno namirenje, sudski sporovi i dr.)</b>						
Radnici i prijašnji dužnikovi radnici	prioritetne tražbine	N/P	N/P	N/P	N/P	N/P
Vjerovnici s pravom odvojenoga namirenja - Poslovna banka	razlučna prava	0,0%	N/P	N/P	N/P	N/P

Za više detalja u vezi tražbina koje su predmet predstečajnog sporazuma, kao i detalje ponude Dužnika vjerovnicima o načinu, rokovima za ispunjenje i uvjetima namirenja tražbina, rokovima i uvjetima namirenja tražbina vidjeti poglavlje 17. Prijedlog temeljnih odrednica predstečajnog sporazuma.



## 16. RAZINA OČEKIVANOG NAMIRENJA I USPOREDBA S OČEKIVANIM NAMIRENJEM U SLUČAJU STEČAJA

Očekivana namira vjerovnika u slučaju stečaja je indikativna s obzirom na djelatnost Društva, odnosno vrstu i specifičnosti imovine Društva. Ishod eventualne žurne prisilne prodaje imovine Društva u slučaju stečaja u kontekstu očekivane prodajne cijene, rokova prodaje, kao i drugih faktora koji bi utjecali na troškove stečajnog, odnosno likvidacijskog postupka nije moguće u potpunosti precizno procijeniti.

Uspješnom provedbom predstečajnog postupka omogućili bi se temelji za uspješnu provedbu financijskog i operativnog restrukturiranja Društva i realizaciju predviđenog plana poslovanja. Istim bi se sukladno indikativnoj analizi poboljšala pozicija vjerovnika u odnosu na sadašnju poziciju ili poziciju u slučaju stečaja, gdje bi se iz stečajne mase prema postojećem stanju obveza i imovine Društva potraživanja vjerovnika naplatila u znatno manjem omjeru.

Usporedba s očekivanim namirenjem u slučaju stečaja je vidljiva u nastavku.

		OČEKIVANA NAMIRA: PREDSTEČAJNI POSTUPAK		OČEKIVANA NAMIRA: STEČAJ (INDIKATIVNO)	
VRSTE OBVEZA	KATEGORIJA TRAŽBINA	OČEKIVANA NAMIRA U KN	OČEKIVANA NAMIRA U %	OČEKIVANA NAMIRA U KN	OČEKIVANA NAMIRA U %
<b>Vjerovnici koji nisu nižega isplatnog reda</b>		<b>2.290.625,76</b>	<b>200,00%</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00%</b>
NEOSIGURANE TRAŽBINE - Ministarstvo financija - Porezna uprava	neosigurane tražbine	264.326,12	100,0%	0,00	0,0%
NEOSIGURANE TRAŽBINE - Ostali vjerovnici	neosigurane tražbine	2.026.299,64	100,0%	0,00	0,0%
<b>UKUPNO TRAŽBINE KOJE SU PREDMET PREDSTEČAJNOG SPORAZUMA</b>		<b>2.290.625,76</b>	<b>100,0%</b>	<b>0,00</b>	<b>0,0%</b>
<b>Tražbine koje <u>nisu</u> predmet predstečajnog sporazuma (npr. radnici, odvojeno namirenje, sudski sporovi i dr.)</b>		<b>51.085.798,75</b>	<b>100,0%</b>	<b>16.841.917,00</b>	<b>33,0%</b>
Radnici i prijašnji dužnikovi radnici	prioritetne tražbine	27.640,41	100,0%	0,00	0,0%
Vjerovnici s pravom odvojenoga namirenja - Poslovna banka	razlučna prava	51.058.158,34	100,0%	16.841.917,00	33,0%
<b>SVEUKUPNO OBVEZE</b>		<b>53.376.424,51</b>	<b>100,0%</b>	<b>16.841.917,00</b>	<b>31,6%</b>

## 17. PRIJEDLOG TEMELJNIH ODREDNICA PREDSTEČAJNOG SPORAZUMA

Iznosi tražbina vjerovnika su navedeni u nastavku.

					OSNOVA ZA FINANC. RESTRUKTURIRANJE		
VRSTE OBVEZA	KATEGORIJA TRAJBINA	BRUTO STANJE DUGA	BRUTO STANJE DUGA %	KOREKCIJE	NETO DUG (BRUTO DUG - KOREKCIJE)	NETO DUG / SVEUKUPNO OBVEZE %	NETO DUG / UKUPNO TRAJBINE KOJE SU PREDMET PN %
<b>Vjerovnici koji nisu nižega isplatnog reda</b>		<b>2.290.625,76</b>	<b>4,30%</b>	<b>0,00</b>	<b>2.290.625,76</b>	<b>4,30%</b>	<b>100,00%</b>
NEOSIGURANE TRAJBINE - Ministarstvo financija - Porezna uprava	neosigurane tražbine	264.326,12	0,50%	0,00	264.326,12	0,50%	11,54%
NEOSIGURANE TRAJBINE - Ostali vjerovnici	neosigurane tražbine	2.026.299,64	3,80%	0,00	2.026.299,64	3,80%	88,46%
<b>UKUPNO TRAJBINE KOJE SU PREDMET PREDSTEČAJNOG SPORAZUMA</b>		<b>2.290.625,76</b>	<b>4,30%</b>	<b>0,00</b>	<b>2.290.625,76</b>	<b>4,30%</b>	<b>100%</b>
<b>Tražbine koje nisu predmet predstečajnog sporazuma (npr. radnici, odvojeno namirenje, sudski sporovi i dr.)</b>		<b>51.085.798,75</b>	<b>95,71%</b>	<b>0,00</b>	<b>51.085.798,75</b>	<b>95,71%</b>	
Radnici i prijašnji dužnikovi radnici	prioritetne tražbine	27.640,41	0,05%	0,00	27.640,41	0,05%	
Vjerovnici s pravom odvojenoga namirenja - Poslovna banka	razlučna prava	51.058.158,34	95,66%	0,00	51.058.158,34	95,66%	
<b>SVEUKUPNO OBVEZE</b>		<b>53.376.424,51</b>	<b>100%</b>	<b>0,00</b>	<b>53.376.424,51</b>	<b>100%</b>	

## 17.1. Utvrđene tražbine

Iznosi tražbina za svakog pojedinog vjerovnika koji su utvrđeni u predstečajnom postupku, sukladno Rješenju o utvrđenim i osporenim tražbinama od 1. listopada 2019. godine (St-1202/2019-15), koje je objavljeno na mrežnoj stranici e-Oglasna ploča sudova istog dana, te ispravku istog rješenja od 2. listopada 2019. godine, koje je objavljeno na mrežnoj stranici e-Oglasna ploča sudova 10. listopada 2019. godine, su navedeni u nastavku.

Redni broj	Ime i prezime / Naziv	OIB	Sjedište / Adresa	Iznos tražbine (u kn)	Iznos tražbine (u %)
1.	A1 Hrvatska društvo s ograničenom odgovornošću za usluge javnih telekomunikacija	29524210204	Vrtni put 1, 10000 Zagreb	162,54	0,01%
2.	BADEL proizvodnja alkohola, alkoholnih pića i octa d.o.o.	59515109558	Quirinova 8, 44000 Sisak	20.846,58	0,91%
3.	BATARELO DVOJKOVIĆ VUCHETICH odvjetničko društvo d.o.o.	32850554658	Ulica Milana Amruša 19, 10000 Zagreb	10.352,42	0,45%
4.	FIDON d.o.o. za projektiranje i savjetovanje	61198189867	Trpinjska ulica 5, 10000 Zagreb	5.597,84	0,24%
5.	FINANCIJSKA AGENCIJA	85821130368	Ulica grada Vukovara 70, 10000 Zagreb	2.000,00	0,09%
6.	GLOBAL ECO VISION društvo s ograničenom odgovornošću za gospodarenje otpadom	10634135880	Ulica Milovana Kovačevića 12, 10000 Zagreb	2.486,40	0,11%
7.	GRAD ZAGREB	61817894937	Trg Stjepana Radića 1, 10000 Zagreb	180.609,15	7,88%
8.	HEP ELEKTRA d.o.o. za opskrbu električnom energijom	43965974818	Ulica grada Vukovara 37, 10000 Zagreb	963.558,96	42,07%
9.	HEP-TOPLINARSTVO d.o.o. za proizvodnju i distribuciju toplinske energije	15907062900	Miševička 15a, 10000 Zagreb	65.043,06	2,84%
10.	HRVATSKA KOMORA OVLAŠTENIH INŽENJERA GEODEZIJE	10252280242	Ulica Grada Vukovara 271, 10000 Zagreb	4.446,13	0,19%
11.	HRVATSKE VODE, pravna osoba za upravljanje vodama	28921383001	Ulica grada Vukovara 220, 10000 Zagreb	34.416,04	1,50%
12.	IVAN VUČKOVIĆ	77498482127	Gornje Prekrižje 55, 10000 Zagreb	328.992,23	14,36%
13.	JAVNI BILJEŽNIK IGNAC VUGER	71550462229	Karlovačka 2, 10360 Sesvete	3.332,50	0,15%
14.	JUREN GAMMA društvo s ograničenom odgovornošću za proizvodnju, trgovinu i usluge	10093201268	Jelengradska 4, 10310 Ivanić-Grad	15.815,00	0,69%
15.	KARLA VUČKOVIĆ	05148794814	Gornje Prekrižje 55, 10000 Zagreb	6.361,10	0,28%

Redni broj	Ime i prezime / Naziv	OIB	Sjedište / Adresa	Iznos tražbine (u kn)	Iznos tražbine (u %)
16.	METEOR GRUPA - LABUD društvo s ograničenom odgovornošću za proizvodnju sredstava za čišćenje, higijenskih i kemijskih proizvoda	23359164583	Radnička cesta 173/r, 10000 Zagreb	96.452,46	4,21%
17.	MINISTARSTVO FINACIJA - POREZNA UPRAVA	18683136487	Boškovićeve 5, 10000 Zagreb	264.326,12	11,54%
18.	MINISTARSTVO POLJOPRIVREDE	76767369197	Ulica grada Vukovara 78, 10000 Zagreb	1.272,34	0,06%
19.	PROSPERITUS SAVJETOVANJE d.o.o. za računovodstvo i savjetovanje	33593554773	III. Ravnice 4, 10000 Zagreb	7.500,00	0,33%
20.	STAMBENI ZG d.o.o. za upravljanje i održavanje zgrada	43118119983	Savska cesta 183, 10000 Zagreb	141.165,74	6,16%
21.	TENA BE društvo s ograničenom odgovornošću za usluge i trgovinu	66203596823	Francesca Tenchinija 2/a, 10000 Zagreb	13.880,40	0,61%
22.	UDRUGA ZA SPORT, REKREACIJU I EDUKACIJU - Igre mladih	31314925825	Kaštelanova 19, 21000 Split	8.467,92	0,37%
23.	URBANE VIZIJE društvo s ograničenom odgovornošću za projektiranje, građenje i nadzor nad gradnjom	61449671602	Gračanska cesta 145 B, 10000 Zagreb	40.000,00	1,75%
24.	VODOOPSKRBA I ODVODNJA društvo s ograničenom odgovornošću za javnu vodoopskrbu i odvodnju	83416546499	Folnegovićeva 1, 10000 Zagreb	73.252,39	3,20%
25.	ZAGREBAČKA BANKA DIONIČKO DRUŠTVO	92963223473	Trg bana Josipa Jelačića 10, 10000 Zagreb	288,44	0,01%
<b>UKUPNO</b>				<b>2.290.625,76</b>	<b>100,0%</b>

Iz prije navedenog Rješenja o utvrđenim i osporenim tražbinama te ispravku istog rješenja proizlazi da je ukupan iznos utvrđenih tražbina u iznosu od 2.290.625,76 kn.

## 17.2. Osporene tražbine

Iznosi tražbina za svakog pojedinog vjerovnika koji su osporeni u predstečajnom postupku, sukladno Rješenju o utvrđenim i osporenim tražbinama od 1. listopada 2019. godine (St-1202/2019-15), koje je objavljeno na mrežnoj stranici e-Oglasna ploča sudova istog dana, su kako slijedi:

Redni broj	Ime i prezime / Naziv	OIB	Sjedište / Adresa	Iznos tražbine (u kn)
21.	TENA BE društvo s ograničenom odgovornošću za usluge i trgovinu	66203596823	Francesca Tenchinija 2/a, 10000 Zagreb	26.766,88

Iz prije navedenog Rješenja o utvrđenim i osporenim tražbinama proizlazi da je ukupan iznos osporenih tražbina u iznosu od 26.766,88 kn.

Dužnik je osporio gore navedene tražbine za koje ne postoji ovršna isprava. Razlog osporavanja: tražbina pogrešno zbrojena u tablici Financijske agencije.

Za osporene tražbine u financijskim izvještajima i/ili planu restrukturiranja nije izvršena rezervacija s obzirom na procjenu rukovodstva Dužnika da je vjerojatnost odljeva po istima mala.

U suprotnom, u slučaju eventualne buduće štete za Dužnika vezano za iste osporene tražbine, iste će se prije navedenom vjerovniku namiriti ovisno o konačnom ishodu sudskog spora i/ili nagodbe – sukladno sudskom rješenju i/ili nagodbi i/ili jednak tretman kao vjerovnicima iz podskupine 1.2: NEOSIGURANE TRAŽBINE - Ostali vjerovnici, odnosno na način da se neće otpisati niti jedan dio tražbine, niti kamata niti glavnice, već će se tražbina namiriti u ukupnom prije navedenom iznosu uz sljedeće uvjete:

- od dana pravomoćnosti rješenja nadležnog Trgovačkog suda kojim se utvrđuje prihvaćanje plana restrukturiranja i potvrđuje predstečajni sporazum teče period počeka u razdoblju od 12 mjeseci
- po isteku perioda počeka teče razdoblje otplate pri čemu se preostali iznos tražbine namiruje u 24 jednakih mjesečnih obroka koje dospijevaju zadnjeg dana u mjesecu za taj mjesec, s time da prvi dospijeva zadnjeg dana u mjesecu u kojem istekne početak, bez obračuna kamata

- mogućnost prijevremene otplate
- u slučaju kašnjenja po bilo kojem dijelu tražbine iz ovog predstečajnog postupka, pa sve do dana naplate, obračunavat će se zatezna kamata u skladu s mjerodavnim zakonom.

### 17.3. Ponuda vjerovnicima

Detalji ponude Dužnika vjerovnicima koja sadržava načine, rokove i uvjete namirenja tražbina prema kategorijama tražbina, te skupinama vjerovnika razvrstanih primjenom pravila o razvrstavanju sudionika u stečajnom planu ako primjenjivo, su navedeni u nastavku.

#### 17.3.1. Vjerovnici 1. skupine: NEOSIGURANE TRAŽBINE

Vjerovnici ove skupine su kako slijedi.

Redni broj	Ime i prezime / Naziv	OIB	Sjedište / Adresa	Iznos tražbine (u kn)	Iznos mjesečnog obroka
1.	A1 Hrvatska društvo s ograničenom odgovornošću za usluge javnih telekomunikacija	29524210204	Vrtni put 1, 10000 Zagreb	162,54	6,78
2.	BADEL proizvodnja alkohola, alkoholnih pića i octa d.o.o.	59515109558	Quirinova 8, 44000 Sisak	20.846,58	868,61
3.	BATARELO DVOJKOVIĆ VUCHETICH odvjetničko društvo d.o.o.	32850554658	Ulica Milana Amruša 19, 10000 Zagreb	10.352,42	431,36
4.	FIDON d.o.o. za projektiranje i savjetovanje	61198189867	Trpinjska ulica 5, 10000 Zagreb	5.597,84	233,25
5.	FINANCIJSKA AGENCIJA	85821130368	Ulica grada Vukovara 70, 10000 Zagreb	2.000,00	83,34
6.	GLOBAL ECO VISION društvo s ograničenom odgovornošću za gospodarenje otpadom	10634135880	Ulica Milovana Kovačevića 12, 10000 Zagreb	2.486,40	103,60
7.	GRAD ZAGREB	61817894937	Trg Stjepana Radića 1, 10000 Zagreb	180.609,15	7.525,39
8.	HEP ELEKTRA d.o.o. za opskrbu električnom energijom	43965974818	Ulica grada Vukovara 37, 10000 Zagreb	963.558,96	40.148,29
9.	HEP-TOPLINARSTVO d.o.o. za proizvodnju i distribuciju toplinske energije	15907062900	Miševečka 15a, 10000 Zagreb	65.043,06	2.710,13
10.	HRVATSKA KOMORA OVLAŠTENIH INŽENJERA GEODEZIJE	10252280242	Ulica Grada Vukovara 271, 10000 Zagreb	4.446,13	185,26
11.	HRVATSKE VODE, pravna osoba za upravljanje vodama	28921383001	Ulica grada Vukovara 220, 10000 Zagreb	34.416,04	1.434,01
12.	IVAN VUČKOVIĆ	77498482127	Gornje Prekrižje 55, 10000 Zagreb	328.992,23	13.708,01
13.	JAVNI BILJEŽNIK IGNAC VUGER	71550462229	Karlovačka 2, 10360 Sesvete	3.332,50	138,86



Redni broj	Ime i prezime / Naziv	OIB	Sjedište / Adresa	Iznos tražbine (u kn)	Iznos mjesečnog obroka
14.	JUREN GAMMA društvo s ograničenom odgovornošću za proizvodnju, trgovinu i usluge	10093201268	Jelengradska 4, 10310 Ivanić-Grad	15.815,00	658,96
15.	KARLA VUČKOVIĆ	05148794814	Gornje Prekrižje 55, 10000 Zagreb	6.361,10	265,05
16.	METEOR GRUPA - LABUD društvo s ograničenom odgovornošću za proizvodnju sredstava za čišćenje, higijenskih i kemijskih proizvoda	23359164583	Radnička cesta 173/r, 10000 Zagreb	96.452,46	4.018,86
17.	MINISTARSTVO FINANCIJA - POREZNA UPRAVA	18683136487	Boškovićeve 5, 10000 Zagreb	264.326,12	9.543,39
18.	MINISTARSTVO POLJOPRIVREDE	76767369197	Ulica grada Vukovara 78, 10000 Zagreb	1.272,34	53,02
19.	PROSPERITUS SAVJETOVANJE d.o.o. za računovodstvo i savjetovanje	33593554773	III. Ravnice 4, 10000 Zagreb	7.500,00	312,50
20.	STAMBENI ZG d.o.o. za upravljanje i održavanje zgrada	43118119983	Savska cesta 183, 10000 Zagreb	141.165,74	5.881,91
21.	TENA BE društvo s ograničenom odgovornošću za usluge i trgovinu	66203596823	Francesca Tenchinija 2/a, 10000 Zagreb	13.880,40	578,35
22.	UDRUGA ZA SPORT, REKREACIJU I EDUKACIJU - Igre mladih	31314925825	Kaštelanova 19, 21000 Split	8.467,92	352,83
23.	URBANE VIZIJE društvo s ograničenom odgovornošću za projektiranje, građenje i nadzor nad gradnjom	61449671602	Gračanska cesta 145 B, 10000 Zagreb	40.000,00	1.666,67
24.	VODOOPSKRBA I ODVODNJA društvo s ograničenom odgovornošću za javnu vodoopskrbu i odvodnju	83416546499	Folnegovićeve 1, 10000 Zagreb	73.252,39	3.052,19
25.	ZAGREBAČKA BANKA DIONIČKO DRUŠTVO	92963223473	Trg bana Josipa Jelačića 10, 10000 Zagreb	288,44	12,02
<b>UKUPNO</b>				<b>2.290.625,76</b>	<b>93.972,64</b>

**NAMIRA TRAŽBINA:****Podskupina 1.1: NEOSIGURANE TRAŽBINE - Ministarstvo financija, Porezna uprava**

Vjerovniku **Ministarstvo financija, Porezna uprava, Boškovićeva 5, Zagreb, OIB: 18683136487** tražbina će se namiriti na način da se neće otpisati niti jedan dio tražbine, niti kamata niti glavnice, već će se tražbina namiriti u ukupnom prije navedenom iznosu uz sljedeće uvjete:

- od dana pravomoćnosti rješenja nadležnog Trgovačkog suda kojim se utvrđuje prihvaćanje plana restrukturiranja i potvrđuje predstečajni sporazum teče period počka u razdoblju od 6 mjeseci
- po isteku perioda počka teče razdoblje otplate pri čemu se preostali iznos tražbine namiruje u 30 jednakih mjesečnih anuiteta koji dospijevaju zadnjeg dana u mjesecu za taj mjesec, s time da prvi dospijeva zadnjeg dana u mjesecu u kojem istekne poček, uz ugovornu kamatu po kamatnoj stopi od 4,5% godišnje, u mjeri u kojoj je to dopušteno zakonom
- za vrijeme počka obračunavat će se kamata po kamatnoj stopi od 4,5% godišnje, a koji će se iznos po isteku počka pripisati gore opisanom dugu Dužnika te će se vraćati na način kako je određeno i za taj dug po isteku počka
- mogućnost prijevremene otplate
- za prijevremenu otplatu glavnice kamata se obračunava do dana otplate glavnice
- u slučaju kašnjenja po bilo kojem dijelu tražbine iz ovog predstečajnog postupka, pa sve do dana naplate, obračunavat će se zatezna kamata u skladu s mjerodavnim zakonom.

## Podskupina 1.2: NEOSIGURANE TRAŽBINE - Ostali vjerovnici

**Ostalim vjerovnicima iz ove skupine** tražbina će se namiriti na način da se neće otpisati niti jedan dio tražbine, niti kamata niti glavnice, već će se tražbina namiriti u ukupnom prije navedenom iznosu uz sljedeće uvjete:

- od dana pravomoćnosti rješenja nadležnog Trgovačkog suda kojim se utvrđuje prihvaćanje plana restrukturiranja i potvrđuje predstečajni sporazum teče period počka u razdoblju od 12 mjeseci
- po isteku perioda počka teče razdoblje otplate pri čemu se preostali iznos tražbine namiruje u 24 jednakih mjesečnih obroka koje dospijevaju zadnjeg dana u mjesecu za taj mjesec, s time da prvi dospijeva zadnjeg dana u mjesecu u kojem istekne početak, bez obračuna kamata
- mogućnost prijevremene otplate
- u slučaju kašnjenja po bilo kojem dijelu tražbine iz ovog predstečajnog postupka, pa sve do dana naplate, obračunavat će se zatezna kamata u skladu s mjerodavnim zakonom.

#### 17.4. Ostale napomene vjerovnicima

Predstečajni postupak neće utjecati na tražbine radnika i prijašnjih Dužnikovih radnika. Prioritetne tražbine nisu predmet predstečajnog postupka.

Dužniku je dopušteno u dogovoru i s pristankom poslovne banke kao razlučnim vjerovnikom prodati nekretnine na kojima postoji založno pravo uknjiženo u korist poslovne banke radi namirenja osiguranih tražbina iste.

Nakon prihvata plana restrukturiranja i po pravomoćnosti rješenja nadležnog Trgovačkog suda kojim se utvrđuje prihvaćanje plana restrukturiranja i potvrđuje predstečajni sporazum, predviđeno je sljedeće:

- predviđa se prodaja dijela postojećih nekretnina Dužnika, te eventualno pripadajuće imovine (ugrađena oprema, inventar i sl.), u najkraćem mogućem roku, planirano u roku od 12 mjeseci od dana pravomoćnosti rješenja nadležnog Trgovačkog suda kojim se utvrđuje prihvaćanje plana restrukturiranja i potvrđuje predstečajni sporazum
  - po prodaji nekretnine će se provesti smanjenje kreditne izloženosti Dužnika, odnosno namira kreditnih institucija, razlučnih vjerovnika za nekretnine na kojima postoji založno pravo uknjiženo u korist istih kreditnih institucija, radi namirenja osiguranih tražbina
  - preostali iznos Dužnik će iskoristiti za likvidnost, odnosno ulaganja u obrtna sredstva bitna za stabilnost poslovanja, odnosno pravovremenu otplatu restrukturiranog duga i novih obveza sukladno ovom planu
- u slučaju eventualne nemogućnosti planirane prodaje nekretnina i/ili u slučaju nemogućnosti postizanja željene kupoprodajne cijene predviđa se reprogram ostatka duga po obvezama za kredite i/ili preuzimanje osiguranih tražbina banke od strane potencijalnog investitora
- mogućnost eventualne prodaje neke druge dugotrajne imovine Dužnika:
  - u slučaju nemogućnosti planirane prodaje nekretnina i/ili u slučaju nemogućnosti postizanja željene kupoprodajne cijene
  - i/ili s ciljem prijevremene otplate razlučnih vjerovnika, odnosno smanjenja kreditne izloženosti Dužnika i/ili osiguravanja dodatne likvidnosti

- i/ili s ciljem osiguravanja dodatnih sredstava za radni kapital kako bi se omogućio održivi rast i razvoj Dužnika
- po prodaji takve imovine prvo će se namiriti razlučni vjerovnik u iznosu preostalog duga po zalogu na istoj imovini ili manjem iznosu sukladno dogovoru razlučnog vjerovnika i Dužnika
- mogućnost eventualnog smanjenja temeljnog kapitala zbog pokrića gubitaka
- mogućnost eventualnih novih zaduženja za potrebe radnog kapitala i/ili potencijalne investicije
- mogućnost eventualne dokapitalizacije od strane strateškog i/ili financijskog ulagača
- mogućnost eventualne prodaje segmenta poslovanja izdvajanjem u odvojeno društvo, djelomično ili u cijelosti
  - mogućnost eventualnih zaduženja novoosnovanog društva za potrebe radnog kapitala i/ili potencijalne investicije
  - mogućnost eventualne dokapitalizacije novoosnovanog društva od strane strateškog i/ili financijskog ulagača
- mogućnost eventualnih drugih radnji s ciljem osiguranja likvidnosti i solventnosti Dužnika, te osiguranja adekvatne razine kapitala
- ako se temeljem provedenog predstečajnog postupka u poreznom razdoblju u kojem će biti sklopljeni predstečajni sporazum i/ili u narednim planiranim razdobljima realizira/utvrdi porezna dobit iznad postojećih prenesenih poreznih gubitaka, tako nastala dobit će se ako je moguće u datom razdoblju iskoristiti za povećanje temeljnog kapitala i/ili rezervi kapitala, odnosno radnju koja će u datom razdoblju biti najprihvatljivija za Dužnika sukladno tada važećim propisima.

## 18. ZAKLJUČAK

Dosadašnji način poslovanja u novonastalim gospodarskim okolnostima, te uz postojeću strukturu bilance, odnosno relativno visoku zaduženost i negativan radni kapital i novonastale poslovne poteškoće, ne pokazuje dugoročnu održivost Društva. Financijsko i operativno restrukturiranje Društva sukladno predloženom planu omogućuje snažne temelje za stabilno i uspješno poslovanje.

S obzirom na trenutni položaj Društva, u slučaju neusvajanja plana restrukturiranja koji bi omogućio provođenje planiranih mjera, dodatno bi se pogoršao položaj Društva što bi rezultiralo stečajem. Nadalje, ugrozila bi se ne samo opstojnost Društva, već i direktna radna mjesta djelatnika, a isto bi snažno utjecalo i na mnoge tvrtke kooperante i zaposlenike istih poduzeća, te mnoge institucije na lokalnoj i državnoj razini.

Prihvatom plana restrukturiranja omogućili bi se temelji za uspješnu provedbu financijskog i operativnog restrukturiranja, a istovremeno poboljšala pozicija vjerovnika u odnosu na sadašnju poziciju ili poziciju u slučaju stečaja, gdje bi se iz stečajne mase prema postojećem stanju obveza i imovine Društva potraživanja vjerovnika naplatila u znatno manjem omjeru. Također, uspješnom provedbom restrukturiranja omogućio bi se nastavak poslovanja u profitabilnim segmentima, te realizacija novih proizvodnih i/ili uslužnih programa što će dati dodatni zamašnjak u narednim razdobljima s ciljem postizanja profitabilnog poslovanja u narednim godinama sa snažnim novčanim tijekom bez jednokratnih stavaka proizašlih iz restrukturiranja.

Sve navedeno će osigurati temelje za dugoročno održiv rast i razvoj, te profitabilno poslovanje Društva u narednim razdobljima, povrat restrukturiranih obveza sukladno planu i pravovremeno plaćanje novih obveza prema svim vjerovnicima, zapošljavanje djelatnika sukladno potrebama obima poslovanja, te po potrebi i kapitalne investicije i proširenje poslovnih kapaciteta.

Ovaj plan financijskog i operativnog restrukturiranja Društva za razdoblje od 2019.-2024. godine odobrila je i usvojila Uprava Društva dana 23. siječnja 2020. godine.

U Zagrebu-Lučko, 23. siječnja 2020. godine

UPRAVA:

Plan restrukturiranja za razdoblje od 2019.-2024. godine (23. siječnja 2020. godine)

## PRAVNE NAPOMENE SAVJETNIKA

Na zahtjev tvrtke TPV d.o.o., Zagreb-Lučko, Ventilatorska 1 (u daljnjem tekstu: Društvo) angažirani smo kako bi pomogli u izradi ovog plana financijskog i operativnog restrukturiranja (u daljnjem tekstu: Plan), isključivo za internu uporabu primatelja za potrebe predstečajnog postupka s namjerom da im pruži informacije i ne može se smatrati savjetom ili preporukom, te isto ne može služiti kao zamjena za vlastitu prosudbu i procjenu bilo kojeg čitatelja ili primatelja. Stavovi, mišljenja, zaključci, informacije, analize, predviđanja, pretpostavke i projekcije izneseni u Planu zasnivaju se na podacima Društva i javnim podacima koje potječu iz izvora u čiju se potpunost i točnost PREOKRET pouzdaje, ali za koje ne jamči. Stavovi, mišljenja, zaključci, informacije, analize, predviđanja, pretpostavke i projekcije izneseni u ovom planu podložni su promjenama podataka sukladno internim i eksternim čimbenicima koji utječu na poslovanje Društva, kao i promjenama javnih podataka kako ih objavljuju korišteni izvori, kao i o promjenama koje nastupe od trenutka pisanja ovog Plana do njegova čitanja, bez obveze PREOKRETA i/ili Društva da o takvoj promjeni obavijesti primatelja. Ovaj Plan ne može se smatrati ponudom ili pozivom na kupnju ili prodaju bilo koje usluge ili prava, kao niti ponudom na sklapanje bilo kakvog ugovornog odnosa ili bilo kojom drugom obvezom PREOKRETA.

Budući da se Društvo nalazi tek na početku planiranog razdoblja poslovanja, Plan je kao što je prije navedeno sastavljen, između ostalog na osnovi skupa pretpostavki o budućim događajima i djelovanju uprave Društva, ali za koje se nužno ne očekuje da će i nastati. Čak i ako nastanu događaji predviđeni na osnovi pretpostavki, stvarni će rezultati vjerojatno biti drugačiji od prikazanih u Planu, s obzirom na to što drugi anticipirani događaji često ipak ne nastaju onako kako se očekivalo.

PREOKRET ne odgovara za povijesne ili tekuće rezultate poslovanja Društva, niti ne preuzima ikakvu odgovornost za buduće poslovanje Društva, kao niti na realizaciju Plana.

**PREOKRET d.o.o.**

English: **TURNAROUND Ltd**

Zagreb

OIB: 81187135862

Uprava: mr. sc. Darko Smoljan, direktor

info@preokret.hr

**www.preokret.hr**