

FINANCIJSKI PLAN

(pregled imovine, plan prihoda i rashoda te plan likvidnosti u smislu članka 315. Stečajnog zakona)

uz stečajni plan stečajnog dužnika HOTEL KATARINA 2009, d.o.o. u stečaju, OIB: 20163337011, Dugopolje, Ulica Matice hrvatske 4, u stečajnom postupku
Trgovačkog suda u Splitu poslovni broj St-645/2024

I. Uvod, razdoblje i pretpostavke

I. Ovaj financijski plan izrađuje se kao prilog stečajnom planu, sukladno članku 315. Stečajnog zakona, budući da se vjerovnici namiruju iz prihoda hotelskog poslovanja koje kao gospodarsku cjelinu preuzima i nastavlja voditi strateški partner NLP Great time d.o.o.

II. Plan obuhvaća razdoblje od deset godina, računajući od 1. siječnja 2027. godine, prikazano po kalendarskim godinama od 2027. do 2036., s time da svaka godina obuhvaća jednu punu sezonu poslovanja. Iako se stečajni plan može izglasati i sudski potvrditi i ranije, očekuje se da će početi djelovati od 1. siječnja 2027. godine, uz odgovarajući početak do tog datuma, pa se projekcije vežu uz taj početak.

III. Projekcije prihoda i rashoda temelje se na financijskim projekcijama iz izvještaja strateškog partnera NLP Great time d.o.o. od 17. listopada 2024. godine, usklađenima s uvjetima namirenja iz ovog stečajnog plana, pri čemu se hotel posluje sezonski uz prosječnu godišnju popunjenost od približno 31 posto i uz projiciranu maržu operativne dobiti (EBITDA) od približno 46 posto prihoda. Prihodi prikazani u ovom planu jesu projicirani ukupni prihodi hotelskog poslovanja kao gospodarske cjeline, a ne dosadašnja zakupnina niti prefakturirani troškovi koje je dužnik ostvarivao iz zakupnog odnosa, koji se s projiciranim ukupnim hotelskim prihodom ne mogu izravno uspoređivati jer je riječ o različitim kategorijama prihoda.

IV. Namirenje razlučnih vjerovnika predviđeno je tako da se Hrvatskoj banci za obnovu i razvitak iznos od 2.600.000,00 EUR isplati jednokratno iz sredstava dugoročnog kredita poslovne banke od ukupno 2.900.000,00 EUR, iz kojega se isplaćuje i jednokratni iznos Hrvatskoj agenciji za malo gospodarstvo, inovacije i investicije (Hamag-Bicro), a daljnji iznos od 1.400.000,00 EUR podmiri u obročnoj otplati u 120 jednakih mjesečnih rata (anuiteta) od po 14.174,32 EUR, s prvom ratom u siječnju 2027., uz kamatu od 4,00 posto godišnje, dok se preostali dio utvrđene tražbine od 1.069.762,17 EUR otpisuje. Hrvatskoj agenciji za malo gospodarstvo, inovacije i investicije isplaćuje se jednokratno 300.000,00 EUR uz otpis ostatka, a vjerovnici s manjim tražbinama namiruju se jednokratno u ukupnom iznosu od 123.545,47 EUR iz vlastitih sredstava strateškog partnera, pri čemu se svi ti jednokratni iznosi prije potvrde plana polažu na sudski odnosno javnobilježnički polog. Za kredit poslovne banke pretpostavljeni su uvjeti otplate u 120 jednakih mjesečnih anuiteta od po 29.361,09 EUR uz kamatu od 4,00 posto godišnje, počevši od siječnja 2027., s time da će se konačni uvjeti utvrditi prema ponudi banke, pa ukupna mjesečna obveza prema HBOR-u i banci iznosi 43.535,41 EUR. Kamata od 4,00 posto na obročni dio prema HBOR-u ugovorna je kamata za razdoblje otplate i nije dio utvrđene tražbine, pa zbroj 120 rata iznosi 1.700.918,40 EUR, od čega 300.918,40 EUR kamate.

II. Pregled imovine i obveza na dan stupanja stečajnog plana na snagu

Pregled imovine dužnika, uz naznaku vrijednosti, te obveza koje bi trebalo ispuniti ako stečajni plan stupi na snagu, prikazan je u sljedećim dvjema tablicama.

Imovina	Vrijednost (EUR)
Glavna hotelska zgrada, dužnikovi etažni dijelovi E-1, E-7, E-8, E-10, E-12 i E-13 (procijenjena tržišna vrijednost, elaborat RUKING)	4.210.000,00

Depadans, u cijelosti (procijenjena tržišna vrijednost, elaborat RUKING)	3.220.000,00
Pokretnine u glavnoj hotelskoj zgradi (elaborat ING POWER, bez PDV-a)	299.500,00
Pokretnine u depadansu (elaborat ING POWER, bez PDV-a)	200.000,00
UKUPNO NEKRETNINE I POKRETNINE	7.929.500,00
Ostala imovina (sitni inventar, potraživanja, novčana sredstva)	45.424,54
UKUPNO IMOVINA	7.974.924,54

Sve vrijednosti nekretnina i pokretnina iskazane su na istoj osnovi, kao procijenjene tržišne vrijednosti iz procjembenih elaborata bez poreza na dodanu vrijednost, i odgovaraju osnovici od 7.929.500,00 EUR iz stečajnog plana. Vrijednosti koje je sud utvrdio radi prodaje, i to 4.584.375,00 EUR za glavnu zgradu i 3.470.000,00 EUR za depadans, ovdje se ne prikazuju jer u sebi sadrže pokretnine s uključenim porezom na dodanu vrijednost, pa nisu usporedive s gornjim iznosima. Ostalu imovinu čine sitni inventar u uporabi (7.365,64 EUR), potraživanje prema TRAVEL CROATIA d.o.o. (12.009,06 EUR), potraživanje prema LUKA PLOČE GRADNJA d.o.o. (25.389,84 EUR) i iznos kod Financijske agencije (660,00 EUR), s time da stanje poslovnog računa dužnika od 12.950,37 EUR na dan 17. kolovoza 2026., navedena potraživanja i iznos kod Financijske agencije ostaju dužniku za podmirenje troškova stečajnog postupka i ne prenose se na preuzimatelja.

Obveza prema planu	Utvrđeni iznos (EUR)	Način namirenja
Stečajni vjerovnici s manjim tražbinama (Skupina I.)	123.545,47	100% jednokratno
Hrvatska banka za obnovu i razvitak (Skupina III.)	5.069.762,17	2.600.000,00 jednokratno + 1.400.000,00 obročno, otpis 1.069.762,17
Hamag-Bicro (Skupina IV.)	1.155.011,53	300.000,00 jednokratno + otpis ostatka
NLP Great time d.o.o. (Skupina II.)	31.375,84	uređuje se u okviru plana
UKUPNO utvrđene tražbine II. višeg isplatnog reda	6.379.695,01	

Nakon provedbe plana obveze koje nositelj gospodarske cjeline otplaćuje kroz razdoblje provedbe svode se na dugoročni kredit poslovne banke u iznosu od 2.900.000,00 EUR i na obročnu otplatu dijela duga prema HBOR-u u iznosu od 1.400.000,00 EUR, dok obveze prema Hamag-Bicru i vjerovnicima Skupine I. prestaju isplatom odnosno otpisom.

III. Plan prihoda i rashoda (plan rezultata)

Očekivani prihodi i rashodi hotelskog poslovanja u razdoblju namirenja prikazani su kako slijedi.

Poslovna godina	Prihodi	Operativni troškovi	EBITDA	EBITDA %	Amortizacija	Kamate	Dobit prije poreza	Porez na dobit	Neto dobit
2027.	2.209.024	1.194.942	1.014.082	45,9%	209.304	165.504	639.274	115.069	524.205
2028.	2.241.692	1.213.206	1.028.486	45,9%	215.282	150.962	662.242	119.204	543.038
2029.	2.274.870	1.227.879	1.046.991	46,0%	217.557	135.828	693.606	124.849	568.757
2030.	2.308.566	1.246.768	1.061.798	46,0%	219.865	120.078	721.855	129.934	591.921
2031.	2.342.789	1.263.983	1.078.806	46,0%	230.017	103.685	745.104	134.119	610.985
2032.	2.377.547	1.283.550	1.093.997	46,0%	232.395	86.625	774.977	139.496	635.481
2033.	2.412.848	1.299.310	1.113.538	46,2%	234.808	68.870	809.860	145.775	664.085
2034.	2.448.702	1.319.549	1.129.153	46,1%	245.419	50.392	833.342	150.002	683.340

2035.	2.493.039	1.268.565	1.224.474	49,1%	245.419	31.160	947.895	170.621	777.274
2036.	2.530.435	1.287.593	1.242.842	49,1%	245.419	11.145	986.278	177.530	808.748
UKUPNO	23.639.512	12.605.345	11.034.167		2.295.485	924.249	7.814.433	1.406.599	6.407.834

Iz plana rezultata proizlazi da hotelsko poslovanje prema projekciji u svakoj godini razdoblja provedbe ostvaruje operativnu dobit (EBITDA) od približno milijun EUR uz projiciranu maržu od približno 46 posto, kao i pozitivnu neto dobit, čime se osigurava izvor za namirenje vjerovnika prema stečajnom planu.

IV. Plan likvidnosti (novčani tijek) i sposobnost za plaćanje

Redoslijedom priljeva i odljeva prikazuje se sposobnost nositelja gospodarske cjeline za plaćanje tijekom razdoblja namirenja. Redovni novčani tijek iz poslovanja jest operativna dobit umanjena za porez, kamate i otplatu glavnice kredita, a od njega se dodatno odbijaju planirana ulaganja u imovinu (CAPEX) kako bi se dobio novčani tijek nakon ulaganja, koji se kumulira kroz razdoblje provedbe, dok je preostali dug prema HBOR-u i banci prikazan na kraju svake godine.

Poslovna godina	EBITDA	Porez	Kamate	Otplata glavnice	Redovni novčani tijek	Planirana ulaganja	Novčani tijek nakon ulaganja	Kumulativni novčani saldo	Preostali dug (HBOR+banka)
2027.	1.014.082	115.069	165.504	356.921	376.588	22.090	354.498	354.498	3.943.079
2028.	1.028.486	119.204	150.962	371.463	386.857	134.502	252.355	606.853	3.571.616
2029.	1.046.991	124.849	135.828	386.597	399.717	22.749	376.968	983.821	3.185.019
2030.	1.061.798	129.934	120.078	402.347	409.439	23.086	386.353	1.370.174	2.782.672
2031.	1.078.806	134.119	103.685	418.740	422.262	257.707	164.555	1.534.729	2.363.932
2032.	1.093.997	139.496	86.625	435.800	432.076	23.775	408.301	1.943.030	1.928.132
2033.	1.113.538	145.775	68.870	453.555	445.338	24.128	421.210	2.364.240	1.474.578
2034.	1.129.153	150.002	50.392	472.033	456.726	269.357	187.369	2.551.609	1.002.545
2035.	1.224.474	170.621	31.160	491.265	531.428	22.437	508.991	3.060.600	511.279
2036.	1.242.842	177.530	11.145	511.279	542.888	0	542.888	3.603.488	0
UKUPNO	11.034.167	1.406.599	924.249	4.300.000	4.403.319	799.831	3.603.488		

Redovni novčani tijek iz poslovanja pozitivan je u svakoj godini razdoblja provedbe, od približno 377.000 EUR u prvoj godini do približno 543.000 EUR u desetoj godini, a i nakon odbitka planiranih ulaganja kumulativni novčani saldo ostaje pozitivan tijekom cijelog razdoblja, što upućuje na sposobnost nositelja gospodarske cjeline da uredno podmiruje obročnu otplatu prema HBOR-u i kredit banke te da istodobno financira planirana ulaganja u imovinu.

Novčani tijek nakon ulaganja pozitivan je u svakoj godini razdoblja provedbe, s time da je u godinama u kojima su predviđena veća ulaganja u obnovu i zamjenu opreme, osobito u petoj i osmoj godini provedbe, niži nego u ostalim godinama, ali i tada ostaje pozitivan, pa kumulativni novčani saldo raste iz godine u godinu i ni u jednoj godini ne postaje negativan.

Jednokratne obveze koje dospijevaju u vezi s potvrdom i početkom provedbe plana ne terete redovni novčani tijek iz poslovanja, budući da se osiguravaju izvan njega. Troškovi stečajnog postupka podmiruju se iz predujma od 85.000,00 EUR koji polaže strateški partner, jednokratne uplate HBOR-u od 2.600.000,00 EUR i Hamag-Bicru od 300.000,00 EUR financiraju se iz dugoročnog kredita poslovne banke od 2.900.000,00 EUR, a namirenje vjerovnika Skupine I. u iznosu od 123.545,47 EUR iz vlastitih sredstava strateškog partnera, pri čemu se predujam od 85.000,00 EUR polaže na poslovni račun dužnika, a iznosi za HBOR, Hamag-

Bicro i Skupinu I. u ukupnom iznosu od 3.023.545,47 EUR prije potvrde plana polažu na sudski odnosno javnobilježnički polog, pa se redovni novčani tijek iz poslovanja u cijelosti usmjerava na obročnu otplatu preostatka duga prema HBOR-u i otplatu tog kredita banke te na financiranje planiranih ulaganja.

Mjesečni prikaz likvidnosti za 2027. godinu i početna rezerva

Budući da hotel posluje sezonski, a obročna otplata prema HBOR-u i banci dospijeva u jednakim mjesečnim ratama od siječnja 2027. godine, godišnji višak ne jamči sam po sebi da će sredstva biti raspoloživa u svakom mjesecu. U nastavku se stoga daje mjesečni prikaz likvidnosti za prvu godinu provedbe, izveden iz sezonske popunjenosti i cijena noćenja iz izvještaja strateškog partnera (siječanj i prosinac bez popunjenosti, veljača, ožujak, travanj i studeni 10 posto, svibanj i listopad 30 posto, lipanj i rujan 60 posto, srpanj i kolovoz 75 posto), uz sljedeće pretpostavke: godišnji prihod raspoređen je po mjesecima razmjerno umnošku popunjenosti i cijene noćenja, 20 posto operativnih troškova nastaje ravnomjerno kao stalni trošak, a 80 posto razmjerno prihodu, budući da hotel izvan sezone nema zaposlenika, a režijski su troškovi tada vrlo mali, tako da se kao stalni trošak zadržavaju samo osiguranje, minimalne režije, održavanje i administracija, porez na dobit i planirana ulaganja raspoređeni su ravnomjerno, dok se rate HBOR-u i banci plaćaju mjesečno u jednakim iznosima.

Mjesec 2027.	Prihodi	Operativni troškovi	Rate HBOR i banka	Porez i ulaganja	Neto mjesečni tijek	Kumulativno od nule
siječanj	0	19.916	43.535	11.430	-74.881	-74.881
veljača	44.693	39.256	43.535	11.430	-49.529	-124.410
ožujak	44.693	39.256	43.535	11.430	-49.529	-173.939
travanj	50.688	41.851	43.535	11.430	-46.128	-220.067
svibanj	168.416	92.797	43.535	11.430	20.653	-199.414
lipanj	336.831	165.679	43.535	11.430	116.187	-83.228
srpanj	506.882	239.268	43.535	11.430	212.648	129.420
kolovoz	506.882	239.268	43.535	11.430	212.648	342.069
rujan	336.831	165.679	43.535	11.430	116.187	458.255
listopad	168.416	92.797	43.535	11.430	20.653	478.908
studen	44.693	39.256	43.535	11.430	-49.529	429.379
prosina	0	19.916	43.535	11.430	-74.881	354.498
UKUPNO	2.209.024	1.194.942	522.425	137.159	354.498	

Mjesečni iznosi u gornjoj tablici zaokruženi su na cijele EUR-e, pa se njihov zbroj od godišnjih iznosa iz plana rezultata i plana likvidnosti može razlikovati za nekoliko EUR-a.

Iz prikaza proizlazi da uz navedene pretpostavke kumulativni mjesečni saldo pada najniže na približno 220.000 EUR ispod početne nule, i to na kraju travnja, prije početka glavne sezone, nakon čega se do kraja godine oporavlja na godišnji višak. Same četiri rate HBOR-u i banci koje dospijevaju od siječnja do travnja iznose 174.142 EUR, pa taj iznos predstavlja donju granicu potrebne rezerve neovisno o troškovima hotela. To znači da nositelj gospodarske cjeline mora na početku provedbe osigurati raspoloživost sredstava od najmanje 225.000,00 EUR, iz vlastitih sredstava ili odobrenog okvirnog kredita poslovne banke, na što se strateški partner obvezuje u svojoj izjavi, pri čemu se stvarni potrebni iznos utvrđuje prema stvarnom mjesečnom planu naplate i plaćanja, uključujući nabavu, porez na dodanu vrijednost i predujmove gostiju.

Kamate i naknade banke za razdoblje od povlačenja kredita radi polaganja na polog do početka otplate u siječnju 2027. godine nisu sadržane u gornjim anuitetima i snosi ih strateški partner prema uvjetima banke, o čemu se obveza također preuzima u njegovoj izjavi. Ako se početna rezerva osigurava okvirnim kreditom poslovne banke, kamate i naknade tog kredita podmiruju se iz sezonskog viška, koji prema mjesečnom prikazu od srpnja nadalje višestruko premašuje iznos rezerve, i nisu sadržane u anuitetima.

V. Izvori i namjena sredstava za početak provedbe plana

Sredstva potrebna za potvrdu i početak provedbe stečajnog plana, koja se osiguravaju prije potvrde plana odnosno po njegovoj pravomoćnosti, te njihovi izvori, prikazani su u sljedećim dvjema tablicama.

Namjena sredstava	Iznos (EUR)
Predujam za troškove stečajnog postupka i obveze mase	85.000,00
Jednokratna uplata razlučnom vjerovniku HBOR (Skupina III.)	2.600.000,00
Jednokratna uplata razlučnom vjerovniku Hamag-Bicru (Skupina IV.)	300.000,00
Namirenje vjerovnika s manjim tražbinama (Skupina I.)	123.545,47
Početna rezerva likvidnosti za izvansezonske mjesece 2027. (ne polaže se na polog)	225.000,00
UKUPNO NAMJENA	3.333.545,47

Izvor sredstava	Iznos (EUR)
Dugoročni kredit poslovne banke (za jednokratne uplate HBOR-u i Hamag-Bicru)	2.900.000,00
Vlastita sredstva strateškog partnera NLP Great time d.o.o. (Skupina I. i predujam)	208.545,47
Vlastita sredstva strateškog partnera ili odobreni okvirni kredit poslovne banke (početna rezerva)	225.000,00
UKUPNO IZVORI	3.333.545,47

Iz prikaza proizlazi da ukupno potrebna sredstva za početak provedbe plana iznose 3.333.545,47 EUR, od čega se 2.900.000,00 EUR namijenjenih jednokratnim uplatama HBOR-u i Hamag-Bicru osigurava iz dugoročnog kredita poslovne banke, iznos od 208.545,47 EUR, namijenjen namirenju vjerovnika Skupine I. i predujmu za troškove postupka, osigurava strateški partner iz vlastitih sredstava, a početnu rezervu likvidnosti od 225.000,00 EUR, koja se ne polaže na polog nego mora biti raspoloživa na početku provedbe, osigurava strateški partner iz vlastitih sredstava ili odobrenog okvirnog kredita poslovne banke, sve neovisno o redovnom novčanom tijeku iz poslovanja.

VI. Usporedni likvidacijski obračun (namirenje u redovnom unovčenju i prema planu)

Radi provjere da nijedan vjerovnik stečajnim planom nije stavljen u nepovoljniji položaj od onoga u kojem bi bio da se plan ne provede, u nastavku se namirenje predviđeno ovim planom uspoređuje s namirenjem koje bi vjerovnici ostvarili u redovnom likvidacijskom unovčenju imovine dužnika. U redovnom unovčenju iz kupovnine za nekretninu namiruju se najprije različni vjerovnici prema svojem prvenstvenom redu, pa bi kupovina za glavnu hotelsku zgradu pripala razlučnom vjerovniku prvog prvenstvenog reda na toj zgradi, a kupovina za depadans razlučnom vjerovniku prvog prvenstvenog reda na depadansu, dok bi se jedina imovina bez razlučnog prava, pokretnine, nakon podmirjenja troškova postupka razmjerno dijelila među svim vjerovnicima drugog višeg isplatnog reda.

Skupina / vjerovnik	Utvrđena tražbina (EUR)	Namirenje u redovnom unovčenju	Namirenje prema stečajnom planu
---------------------	-------------------------	--------------------------------	---------------------------------

Skupina I. (vjerovnici s manjim tražbinama)	123.545,47	tek nekoliko posto (razmjerni dio iz pokretnina)	123.545,47 (100%)
Skupina III. (HBOR, depadans, 1. red)	5.069.762,17	najviše do vrijednosti depadansa, uz daljnji pad cijene u ponovljenim dražbama	4.000.000,00 (2.600.000,00 jednokratno i 1.400.000,00 obročno, uz otpis 1.069.762,17)
Skupina IV. (Hamag-Bicro, depadans, 2. red)	1.155.011,53	iz depadansa ništa (iscrpljen tražbinom 1. reda), tek razmjerni dio iz neopterećenih pokretnina	300.000,00 (jednokratno)
Skupina II. (NLP, glavna zgrada, 1. red)	razlučna + 31.375,84	djelomično iz glavne zgrade, ovisno o postignutoj cijeni	preuzimanje gospodarske cjeline uz otpis ostatka

Iz usporedbe proizlazi da je za sve skupine vjerovnika namirenje prema stečajnom planu povoljnije ili barem jednako namirenju u redovnom unovčenju. Vjerovnici Skupine I. u redovnom unovčenju ostvarili bi tek nekoliko posto svojih tražbina, a planom se namiruju u cijelosti, Hamag-Bicro u redovnom unovčenju iz vrijednosti depadansa ne bi ostvario ništa jer je depadans u cijelosti opterećen razlučnim pravom prvog prvenstvenog reda Hrvatske banke za obnovu i razvitak čija tražbina višestruko premašuje vrijednost te nekretnine, već bi svoju tražbinu mogao namiriti samo razmjerno iz slobodne stečajne mase, čime bi ostvario tek neznatan dio, a planom mu se jamči jednokratna isplata od 300.000,00 EUR, dok se Hrvatskoj banci za obnovu i razvitak planom namiruje 4.000.000,00 EUR, što je znatno više od dijela do vrijednosti depadansa koji bi ostvarila u prisilnoj prodaji. Time je ispunjen zahtjev iz članka 337. Stečajnog zakona da se nijednog vjerovnika stečajnim planom ne stavlja u nepovoljniji položaj od onoga u kojem bi bio da se plan ne provede.

VII. Zaključak

Iz naprijed prikazanih projekcija proizlazi da hotelsko poslovanje kao gospodarska cjelina, uz očekivane prihode i operativnu dobit te uz uređeno namirenje razlučnih vjerovnika, tijekom cijelog razdoblja provedbe stečajnog plana ostvaruje višak sredstava dostatan za uredno podmirenje svih obveza preuzetih planom i za financiranje planiranih ulaganja, čime je ispunjen zahtjev iz članka 315. Stečajnog zakona da se prikaže redosljed prihoda i izdataka kojim se pokazuje sposobnost nositelja poduzeća za plaćanje tijekom razdoblja namirenja vjerovnika.