

EKONOMSKA ANALIZA POSLOVANJA DRUŠTVA VINOGRADAR d.d. u stečaju

Ekonomska podloga stečajnog plana

Vis, 7. rujna 2020.g.

Sadržaj

1. Uvod	2
2. Izvršni sažetak	3
2.1.1. Nastavak poslovanja po stečajnom planu	5
2.1.2. SWOT analiza - Analiza snaga, slabosti, prilika i prijetnji.....	6
2.1.3. Scenarij likvidacijske prodaje: Analiza snaga, slabosti, mogućnosti i prijetnji.....	8
3. Analiza stanja	9
3.1.1. Uzroci krize	9
3.1.2. Rezultati.....	10
3.1.3. Imovina stečajnog dužnika	12
3.1.4. Nekretnine u vlasništvu stečajnog dužnika	12
3.1.5. Pokretnine	13
3.1.6. Potraživanja stečajnog dužnika.....	13
3.1.7. Novčana sredstva na računima i u blagajni stečajnog dužnika	14
3.1.8. Druga prava stečajnog dužnika čija vrijednost ulazi u stečajnu masu	14
3.1.9. Obveze stečajne mase	15
4. Ekonomski učinci mjera stečajnog plana	16
4.1.1. Plan poslovanja po izlasku iz stečaja	16
4.1.2. Okvirni investicijski plan.....	17
4.1.3. Izvori financiranja	18
4.1.4. Okvirni poslovni plan	19
4.1.5. Okvirni plan zapošljavanja	20
4.1.6. Oživljavanje poslovanja na novim osnovama i ulaganje u izvrsnost	21
4.1.7. Vrijednost imovine stečajnog dužnika za slučaj nastavka poslovanja na temelju potvrđenog stečajnog plana	21
4.1.8. Učinci sanacije	22

1. Uvod

Ekonomska analiza poslovanja društva Vinogradar d.d. u stečaju priprema se i prezentira Skupštini društva te vjerovnicima u sklopu Stečajnog plana kojem je osnovni cilj osigurati dugoročni nastavak poslovanja društva na novim tržišno-održivim osnovama. Uključenjem tvrtke Nird d.o.o. u siječnju 2020.g. kao jednog od najvećih vjerovnika od društva u stečaju, ostvarili su se bitni preduvjeti u smislu pronalaska adekvatnog partnera koji ima poslovni interes da se poslovanje društva nastavi te stečajni postupak uspješno okonča, budući da prethodna nastojanja da se proda imovina ili izglasa stečajni plan do sada nisu urodili plodom. O tome je pisano u uvodnom dijelu stečajnog plana.

Ekonomska analiza poslovanja će predložiti dosadašnje poslovne rezultate društva, analizirati uzroke koji su doveli do krize u poslovanju, zatim dati pregled imovine i obveza na temelju financijskih izvješća i poslovnih knjiga, analizirati utjecaj različitih internih i eksternih faktora i varijabli na budućnost poslovanja te predložiti procjenu poslovnih rezultata u slučaju nastavka poslovanja na način koji je predviđen stečajnim planom. Također, razmatra i alternativu, odnosno mogućnost podmirenja obveza prema vjerovnicima temeljem likvidacije postojeće imovine te prestanka postojanja društva kao takvog.

Ova analiza je pripremljena na temelju podataka iz poslovnih knjiga, prijašnjih izvješća stečajnog upravitelja, svih dostupnih podataka ali isto tako na temelju analize postojećeg okruženja te zakonodavnog okvira, zatim tržišta nabave, prodaje i rada radi ostvarenja poslovnih ciljeva predviđenih ovim stečajnim planom koji su sublimirani u petogodišnjim projekcijama poslovnih rezultata. Uz to, navode se i iznosi potrebni za nova ulaganja u proširenje djelatnosti Vinogradara koje će osigurati novi strateški partner u provedbi plana, tvrtka Nird d.o.o. Ipak, s obzirom na promjenjivost uvjeta poslovanja (zakonskih, poreznih, tržišnih i inih), očekuju se i određena odstupanja u ishodima tijekom provedbe planiranih aktivnosti. Unatoč tome, jasni su i zacrtani ciljevi Društva te strateškog partnera vezano za nastavak poslovanja i završetak stečajnog postupka na način koji će u najvećoj mogućoj mjeri omogućiti podmirenje tražbena vjerovnika od društva u stečaju.

Vlasnik podataka iznesenih u ovoj Analizi je društvo Vinogradar d.d. u stečaju. Izneseni podaci ne smiju biti reproducirani, distribuirani ili na kakav drugi način korišteni ili prezentirani bilo kojoj drugoj fizičkoj ili pravnoj osobi osim dionicima stečajnog postupka društva Vinogradar d.d. u stečaju. Sadržaj ovog dokumenta ne smije biti publiciran u bilo koju svrhu, bilo kao cjelovit dokument ili neki njegov dio, bez prethodnog odobrenja Društva ili njegovog možebitnog slijednika.

Ivo Bučan, stečajni upravitelj

2. Izvršni sažetak

Trgovačko društvo VINOGRADAR, d.d. (u nastavku: prednik stečajnog dužnika) osnovano je na temelju Rješenja Narodnog odbora Općine Vis u travnju 1961. g. reorganizacijom Zadružnog i vinogradarskog - voćarskog poslovnog saveza Vis.

Osnovna djelatnost društva je proizvodnja vina od grožđa, i to ili od grožđa iz vlastite proizvodnje ili iz otkupljenog grožđa. ali je osim toga registriran za niz drugih djelatnosti:

- 01.11 Uzgoj žitarica i drugih usjeva, d. n.*
- 01.12.1 Uzgoj povrća, cvijeća, ukras. bilja i rasada
- 01.13.1 Vinogradarstvo
- 01.41 Uslužne djelatnosti u biljnoj proizvodnji
- 15.31 Prerada i konzerviranje krumpira
- 15.32 Proizvodnja sokova od voća i povrća
- 15.33 Prerada i konzerviranje voća i povrća, d. n.
- 15.9 Proizvodnja pića
- 51.1 Posredovanje u trgovini (trgovina na veliko uz naknadu ili na ugovornoj osnovi)
- 51.2 Trg. na veliko polj. sirovinama, živom stokom
- 51.3 Trg. na veliko hranom, pićima, duhan. proizv.
- 51.41 Trgovina na veliko tekstilom
- 51.42 Trgovina na veliko odjećom i obućom
- 51.43 Trg. na veliko el. aparatima za kućanstvo, radio uređajima i TV uređajima
- 51.44 Trg. na veliko staklom, tapetama, sapunima, porculanom, deterdžentima i ostalim proizvodima za čišćenje
- 51.45 Trgovina na veliko parfemima i kozmetikom
- 51.47 Trg. na veliko ostalim proizv. za kućanstvo
- 51.5 Trg. na veliko nepolj. poluproizv., otpacima
- 51.6 Trg. na veliko strojevima, opremom i priborom
- 51.7 Ostala trgovina na veliko
- 52.1 Trgovina na malo u nespjecijaliziranim prod.
- 52.2 Trg. na malo živežnim nam. u spec. prod.
- 52.33 Trg. na malo kozmetičkim i toaletnim proizv.
- 52.41 Trgovina na malo tekstilom
- 52.42 Trgovina na malo odjevnim predmetima
- 52.43 Trgovina na malo obućom i kožnim proizvodima
- 52.44 Trgovina na malo namještajem, opremom za rasvjetu i proizvodima za kućanstvo, d.n.
- 52.45 Trgovina na malo električnim aparatima za kućanstvo, radiouređajima i TV uređajima
- 52.46 Trg. na malo željeznom robom, bojama, staklom, ostalim građevnim materijalom
- 52.47 Trgovina na malo knjigama i papirnatom robom, novinama, časopisima i pisaćim priborom
- 52.48.1 Trg. na malo uredskom opremom i računalima
- 52.48.2 Trgovina na malo satovima
- 52.48.3 Trgovina na malo sportskom opremom
- 52.48.4 Trgovina na malo igrama i igračkama
- 52.48.5 Trgovina na malo cvijećem
- 52.48.6 Trgovina na malo gorivima
- 52.5 Trg. na malo rabljenom robom u prodavaonicama
- 52.6 Trgovina na malo izvan prodavaonica
- 52.7 Popravak predmeta za osobnu uporabu i kuć.
- 55 Ugostiteljstvo
- 61.1 Prijevoz morem i priobaljem
- * Posredovanje i zastupanje u prometu roba i usluga
- * Zastupanje inozemnih tvrtki
- * Prodaja robe s konsignacijskih skladišta

Nad Društvom je otvoren stečajni postupak dana 8. ožujka 2002. godine uslijed nagomilanih kontinuiranih gubitaka u poslovanju, visoke zaduženosti, visokih kratkoročnih obveza, nemogućnosti plasmana proizvoda na tržište po profitabilnim uvjetima te uslijed izvlaštenja poljoprivrednih zemljišta na kojima je društvo imalo nasade vinove loze. Osim ovih, ukratko navedenih razloga, uzroci su bili i drugi koji će se poslije dodatno objasniti.

Imenovani stečajni upravitelj je od otvaranja stečajnog postupka do 2009.g. nastavio s obavljanjem primarne djelatnosti kako bi osigurao podmirenje obveza prema zaposlenicima, kooperantima te dijela obveza prema ostalim vjerovnicima. Dalje, nastojao se osigurati plasman proizvoda na tržištu preko drugih partnera. Tako se proizvedeno vino plasiralo preko veleprodajnih kupaca Dalmacijavino d.d., Vinarija Vis d.o.o., Bibitus d.o.o., Agrotim d.o.o. te se pokušalo ali nije ostvarilo otvoriti distribucijski kanal kroz sustav tadašnjeg Agrokor. Ipak, problem nedostatka radne snage, otežana naplata potraživanja od kupaca za prodanu vino, nemogućnost adekvatne modernizacije tehnologije, nemogućnost osiguranja koncesija na poljoprivredna zemljišta, te nemogućnost profitabilnog plasmana na tržište u konačnici su doveli do ukidanja proizvodnje grožđa u potpunosti. Zadnja berba grožđa je bila 2009. godine nakon čega su otkazani ugovori o radu za sve radnike u proizvodnji, nasadi su napušteni ili izvađeni a određeni nasadi su dani u zakup drugim fizičkim i pravnim osobama.

Društvo Vinogradar d.d. u stečaju ne obavlja svoju osnovnu djelatnost od navedene godine, a glavnina poslovnih promjena koje se uočavaju u poslovnim knjigama se odnose na prodaju imovine, usklađivanje stanja imovine i obveza uglavnom otpisima i vrijednosnim usklađenjima.

Kako bi društvo oživjelo svoje poslovanje, nužno je da strateški partner bude spreman na dodatna ulaganja te promišljenu diversifikaciju djelatnosti na temelju postojećih tržišnih uvjeta te resursa samog društva. Zbog toga je ovim planom predviđeno, da strateški partner Nird d.o.o. ulazi u vlasništvo društva dokapitalizacijom potrebnog iznosa za isplatu vjerovnika u novcu te pretvaranjem svojih potraživanja u temeljni kapital. Također, predviđeno je dodatno ulaganje Nirda u Društvo radi provedbe investicija predviđenih stečajnim planom i to tijekom daljnjeg dvogodišnjeg perioda.

Ova ekonomska analiza poslovanja prezentira predviđena ulaganja Nirda u daljnje poslovanje Društva, potrebno zapošljavanje radne snage, organizaciju poslovanja te procjene financijskih rezultata u desetogodišnjem razdoblju. Nakon završetka stečajnog postupka i isplate vjerovnika te ostalih obveza Društva u stečaju, kako je predviđeno mjerama ovog stečajnog plana, Nird će dalje uložiti ukupno 60.687.500,00 kn i to u tri faze tijekom dvije godine. Rezultati ulaganja pokazuju povrat ulaganja od 60,7 milijuna kuna u roku od 10 godina.

Revitalizacijom Društva provedbom stečajnog plana i ulaganjima Nirda, omogućuje se da Društvo već u drugoj godini počne ostvarivati pozitivan poslovni rezultat, kada se procjenjuje 7,5 milijuna kuna poslovnih prihoda dok se krajem promatranog razdoblja očekuje 14 milijuna kuna prihoda i neto dobit od 4 milijuna kuna. Istovremeno je predviđeno ukupno zapošljavanje 13 djelatnika u Vinogradaru s tim da bi provedba projekta dovela i do indirektnog zapošljavanja kod zakupnika poslovnih prostora u trgovačkom centru (procjena dodatnih 38 djelatnika).

S druge strane, u slučaju likvidacijske prodaje imovine Društva, procjenjuje se da bi se moglo unovčiti do 7.000.000 kn, budući da praksa prodaje imovine stečajnih dužnika na javnim dražbama pokazuje da se postignuta kupoprodajna cijena kreće značajno ispod tržišne vrijednosti. U tom slučaju, unovčenje imovine bi omogućilo podmirivanje samo dijela vjerovnika, i dijela troškova stečajnog postupka kako je objašnjeno u poglavlju 9. Pripremne osnove ovog plana. Upravo stoga, zaključak ove analize jest da se treba osigurati nastavak poslovanja Društva i reaktivacija njegove imovine radi ostvarivanja profitabilnih poslovnih aktivnosti te novog zapošljavanja.

2.1.1. Nastavak poslovanja po stečajnom planu

Budući da su poljoprivredna zemljišta na kojoj su se nalazili nasadi vinove loze prestala biti vlasništvom Vinogradara d.d. u stečaju, te da je sama obrada vinograda i proizvodanja vina zaustavljena prije više od 10 godina, ovaj stečajni plan predviđa korištenje očuvanih resursa Društva u novom obliku, odnosno u drugim djelatnostima.

Kao što je u prethodnom poglavlju naglašeno, po završetku stečajnog postupka, novi vlasnik Vinogradara d.d. će biti društvo Nird d.o.o. koje će izvršiti daljnje ulaganje u projekt i u to u 3 faze.

- U prvoj fazi se radi rekonstrukcija i obnova upravne zgrade koje će se pretvoriti u moderni trgovački centar s bitnim sadržajima za građane i goste otoka Visa
- U drugoj fazi se izgrađuju moderno opremljeni apartmani, kategorizacije 4 zvjezdice, ukupno 77 jedinica koji se razvrstavaju u turističke apartmane prema Pravilniku o razvrstavanju, kategorizaciji i posebnim standardima ugostiteljskih objekata iz skupine hoteli
- U trećoj fazi, koja se vremenski djelomično preklapa s drugom fazom, radi se investicija u nasade limuna na poljoprivrednim zemljištima koji će se oplemeniti, opremiti sustavom navodnjavanja te potrebnom mehanizacijom.

Ukupna vrijednost ulaganja će biti 60.687.500,00 kn. Prva faza je planirano da bude gotova već u 2021.godini kada se očekuju i prihodi od najмова poslovnih prostora. Druga faza se planira za završetak u 2022.godini, a treća faza će se raditi tijekom 2021.g. s očekivanim punim urodom u 2025. godini.

2.1.2. SWOT analiza - Analiza snaga, slabosti, prilika i prijetnji

SWOT analiza odnosno Analiza snaga, slabosti, mogućnosti i prijetnji, istraživački i deskriptivno prezentira faktore koje utječu na uspješnost provedbe stečajnog plana te njegovih rezultata. Snage i slabosti tumače interne faktore uspješnosti, a mogućnosti i prijetnje tumači eksterne faktore.

SNAGE	SLABOSTI
<ul style="list-style-type: none">▪ Provedbom stečajnog plana omogućava se u najvećoj mjeri podmirenje vjerovnika višeg isplatnog reda te drugog višeg isplatnog reda što se ne može osigurati likvidacijskom prodajom imovine▪ Struktura vjerovnika omogućava olakšano usuglašavanje stečajnog plana i brzinu procesa.▪ Organizacijska snaga i iskustvo u izgradnji i upravljanju vlastitim trgovačkim centrima Nirda te povezanih društava u sastavu Nirda▪ Financijska snaga Nirda i povezanih društava koje su u sastavu Nirda omogućuju daljnje neometano ulaganje bez potrebe angažiranja vanjskih izvora financiranja▪ Izvrsna lokacija u centru grada Visa koja će se revitalizirati i staviti u novu funkciju, ujedno će stvoriti novi sadržaja za stanovnike Visa te njihove goste▪ Prostorne mogućnosti omogućavaju izgradnju velikih i modernih turističkih kapaciteta koje će se nuditi domaćim i stranim turistima te dodatno osnažiti imidž destinacije kroz oplemenjivanje prostora▪ Nastavak poslovanja stvara novu vrijednost ne samo imatelju kapitala već i lokalnoj sredini te državnom proračunu kroz porezne prihode, komunalne naknade, zaposlenost i dr.▪ Ribola, koja je poduzeće u vlasništvu Nirda, jedna je od najvećih članica Ultra gros d.o.o. koje je udruženje nacionalnih trgovačkih lanaca sa zajedničkom nabavom. Time je osiguran plasman berbe limuna u cijelosti.	<ul style="list-style-type: none">▪ Visoki iznos prenesenih gubitaka zahtjeva značajna sredstva kako bi se gubitak prijašnjih godina pokrio te se ostvarila pozitivan iznos kapitala po izlasku iz stečajnog postupka▪ Struktura postojećih vlasnika fizičkih osoba možda oteža glasovanje na Skupštini jer neki od njih nisu fizički prisutni u RH▪ Prekinuto poslovanje tijekom višegodišnjeg razdoblja dovelo je do značajnog pogoršanja stanja nekretnina u vlasništvu Društva što dovodi do potrebe većeg angažmana sredstava prilikom ulaganja▪ Raspoloživost radne snage u uslužnim djelatnostima i poljoprivrednim djelatnostima u proteklim godinama je bila smanjena. Zbog toga je Društvo okrenuto djelatnostima koje su manje radno intenzivne.▪ Izgradnja objekata na otoku je podložna višim troškovima zbog visokih logističkih troškova koji su utkani različite usluge▪ Relativno dug povrat investicije u poljoprivrednu i turističku djelatnost

PRILIKE	PRIJETNJE
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Interes vjerovnika da se stečajni postupak nakon dugo godina okonča na način koji će osigurati optimalno namirenje vjerovnika ▪ Interes lokalnog stanovništva i lokalne vlasti da se na prostoru u samom centru grada oplemeni prostor i kreira kompleks novih usluga i ponuda ▪ Na području otoka Visa ne postoji trgovački centar koji sadrži hipermarket, u kombinaciji s komplementarnim trgovinama poput drogerije. Mnogi stanovnici velike nabave obavljaju u udaljenom Splitu. ▪ Veliki broj ugostitelja i poduzetnika u turističkoj djelatnosti će lakše organizirati nabavu artikala i robe za obavljanje vlastite djelatnosti ▪ Turistički razvoj Visa po broju noćenja i gostiju (isključivši izvanredni utjecaj korona virusa na sezonu 2020.g.) omogućava ▪ Velike poljoprivredne površine na otoku Visu koje se daju u koncesiju za razvoj poljoprivredne djelatnosti ▪ Vis je jedna od rijetkih lokacija u Hrvatskoj koja je pogodna za sadnju limuna s obzirom na mikroklimatske uvjete, posebno južna strana. Potrošnja limuna u RH je preko 8.000 tona dok je proizvodnja ispod 3.000 t. To znači da postoji potražnja koja se nadomješta uvozom te je plasman proizvoda siguran. ▪ Strategija razvoja Grada Visa podupire razvoj poljoprivredne djelatnosti i turističke djelatnosti 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ovisnost o turističkoj sezoni: 2/3 ukupnog broja noćenja se ostvari u srpnju i kolovozu. Izvan turističke sezone, poslovanje budućeg društva ovisi o lokalnom stanovništvu. U Gradu Visu je 1.934 stalna stanovnika prema zadnjem popisu stanovništva, s tim da postoje i povremeni stanovnici (do 4.500 ukupno) koji uglavnom tijekom ljetnih mjeseci borave ni Visu. ▪ Poljoprivredna zemljišta za koji postoji interes daje u koncesiju Grad Vis putem javnog natječaja pa za koncesiju je važno dati najbolju ponudu. ▪ Slaba razvijenost i praksa sadnje limuna u RH što znači da će društvo morati dodatno angažirati stručnjake radi osiguranja optimalnih uvjeta proizvodnje i obrade ▪ Sušna razdoblja umanjuju mogućnost opskrbe vodom što je važno kod poljoprivredne proizvodnje limuna

2.1.3. Scenarij likvidacijske prodaje: Analiza snaga, slabosti, mogućnosti i prijetnji

SNAGE	SLABOSTI
<ul style="list-style-type: none">▪ Likvidacijom Društva se sa tržišta uklanja insolventan privredni subjekt	<ul style="list-style-type: none">▪ Rizik dodatne devastacije imovine koja je van funkcije dok se i ako se realizira prodaja▪ Troškovi poduzeti za izradu stečajnog plana će umanjiti stečajnu masu a ne služe u potpunosti likvidacijskoj prodaji▪ Vrlo vjerojatno da će se vjerovnici namiriti u manjem iznosu od ponuđenog u stečajnom planu; odnosno vrlo vjerojatno namirit će se samo djelomično razlučni vjerovnici dok neće ostati novčanih sredstava za namirenje ukupnog potraživanja razlučnih vjerovnika, kao ni ostalih vjerovnika
PRILIKE	PRIJETNJE
<ul style="list-style-type: none">▪ Scenarij likvidacijske prodaje vjerojatno predstavlja posljednju mogućnost za bilo kakvo unovčenje tražbina	<ul style="list-style-type: none">▪ Vrijednost namire stečajnih vjerovnika određuje trenutna situacija na tržištu (potražnja i postignuta tržišna cijena za imovinu koja je predmet prodaje)▪ Ako se realizira prodaja, kupaca je nepoznat te se ne može pretpostaviti koje će biti njegove namjere s kupljenim nekretninama, u kojem razvojnom smjeru će se kretati ili će pristupiti kupnji samo iz špekulativnih razloga▪ Produljenje cijelog procesa i roka namire vjerovnika

3. Analiza stanja

Društvo se do otvaranja stečaja u 2002.g. bavilo proizvodnjom vina od grožđa iz vlastite proizvodnje ili grožđa iz otkupa. Po otvaranju stečaja do 2009.g. se nastavilo baviti osnovnom djelatnošću ali i proizvodnjom sadnica palmi. Prema izvješću stečajnog upravitelja od 8. siječnja 2010.g., od deset nasada vinove loze, samo su dva nasada bila u stanju za obradu (Volijok od 5ha s nasadom Vugave te Kokošinjak od 5ha s nasadom kuća). Obzirom na prihode od grožđa i cijenu, poteškoćama u plasmanu vina i naplati, Društvo više nije pronalazilo ekonomsku računicu da se nastavi obrada vinograda. Zbog toga je do 11. studenog 2009. raskinut radni odnos sa svih 17 zaposlenika, s tim da su sklopljeni ugovori o radu na određeno vrijeme s 5 djelatnika radi očuvanja imovine i vođenja poslovnih knjiga. Od 2010.g. poduzeće ne obavlja poslovnu djelatnost te je zaustavljen kontinuitet rada. U vremenu nakon otvaranja stečajnog postupka, stečajni upravitelj je u skladu s tržišnim uvjetima i poslovnim okruženjem, provodio aktivnosti te je uspješno isplatio sva potraživanja kooperanata i djelatnika. Od veleprodajnih kupaca naplaćeno je većina potraživanja, s tim da je dio potraživanja od veleprodajnog kupca Bibitus d.o.o. iz Splita otpisan budući da je Bibitus d.o.o. prestao postojati. Također, dio pokretnina je prodan kao stara oprema ili staro željezo najviše tijekom 2012.godine, dok su dvije nekretnine prodane po nalogu suda (stambeni i skladišni objekt s građevinskim zemljištem u Pipitovu po cijeni od 221.780,00 kn 20.kolovoza 2003.g. te poslovni prostor u Kutu, Vis na dan 26.ožujka 2010.g. po cijeni od 906.000,00 kn). U trenutku otvaranja stečajnog postupka, Društvo je zapošljavalo 38 djelatnika a od 2013. godine nema niti jednog zaposlenog.

Prema izvješću stečajnog upravitelja od 31.10.2016.g., od otvaranja stečajnog postupka 8.3.2002.g do 31.10.2016.g. ostvaren je:

- ukupni priljev preko žiro računa: 21.340.503,73 kn
- ukupni odljev preko žiro računa: 21.340.503,73 kn

Račun Društva je u neprekinutoj blokadi od 18. veljače 2014.g. Budući da su gospodarske aktivnosti Društva zamrle, nakon tog datuma nisu se vršili drugi priljevi niti odljevi preko žiro računa izuzev kratkoročne pozajmice u iznosu od 30.000 kn koju je tvrtka Nird d.o.o. dala Društvu na dan 28. veljače 2020.

3.1.1. Uzroci krize

Dana 23. siječnja 2001. godine, Ministarstvo financija odnosno Porezna uprava je podnijelo Trgovačkom sudu u Splitu zahtjev za otvaranje stečajnog postupka nad Vinogradarom d.d. Navedeni razlog pokretanja ovog zahtjeva jest nemogućnost podmirivanja obveza društva prema Poreznoj upravi više od 1.580 dana, odnosno nelikvidnost i prezaduženost. Račun društva je bio blokiran radi naplate gotovo 5 milijuna kuna, dok su ukupne obveze društva bile preko 15 milijuna kuna. Trgovački sud je donio rješenje o otvaranju stečajnog postupka 8. ožujka 2002.godine.

Uzroci koji su doveli do krize u poslovanju mogu se svesti na sljedeće:

- 1. Prezaduženost:** tvrtka je u trenutku otvaranja stečaja imala ukupno 9.576.988,42 kn kratkoročnih i dugoročnih obveza za zajmove i kredite, a osim toga imala je i dodatno 4.380.837,04 kn ostalih obveza od čega se 2.894.594,39 kn odnosilo na dug prema državi za poreze, doprinose i druga davanja.
- 2. Zastarjela tehnologija i podinvestiranost:** Pogon i oprema nisu adekvatno obnavljani niti modernizirani tako da nisu mogli osigurati odgovarajuću efikasnost u proizvodnji i konkurentnost na tržištu. Većina vinograda je bila starija od 20 godina.
- 3. Proizvodnja značajno ispod poslovnih kapaciteta:** tijekom 2001. i 2002. godine, proizvodnja vina je bila na razini oko 20% potencijalnih kapaciteta proizvodnje, što je poskupljivalo samu

proizvodnju jer su ukupni troškovi u većoj mjeri opterećivali jedinicu proizvoda. Od 150 ha poljoprivrednog zemljišta u posjedu, obrađivalo se 25%. Od ukupno 450 vagona, koristilo se njih 2% sa zastarjelom tehnologijom.

4. Neprilagođeni „product mix“/sortiment potrebama tržišta: Društvo se najviše bavilo proizvodnjom vina sorte Kuč, a u manjoj mjeri sortama Plavac i Vugava. S razvojem tržišta kupaca nije se izvršila postepena zamjena nasada po sortama, s manje cijenjene sorte Kuč na više cijenjene i tražene sorte Plavac ili autohtonu višku Vugavu. Primjerice, oko 31,5ha nasada je bilo pod sortom Kuč, 7,5 ha su bili nasadi Plavca te 3,3 ha su bili nasadi Vugave.

5. Nenaplativost potraživanja: Veleprodajni kupci su osiguravali plasman proizvoda ali su ujedno bili izvori nelikvidnosti poduzeća zbog nemogućnosti naplate u ugovorenim rokovima.

6. Nesolventnost i nelikvidnost: U trenutku slanja prijedloga za otvaranje stečajnog postupka te na sam dan otvaranja stečajnog postupka, ukupan iznos obveza Društva je bio veća od imovine društva. Preneseni gubici su bili preko 10 milijuna kuna. Ukupne kratkoročne obveze su bile 10.840.720,90 kn dok je vrijednost kratkotrajne imovine iznosila 5.895.428,93 kn. Također, račun društva je bio blokiran za iznos od gotovo 5 milijuna kuna. Društvo nije raspolagalo drugim obrtnim sredstvima osim zalihama vina koje je nastojalo u kratkom roku prodati radi ostvarenja novčanih priliva, ali je svejedno imalo problema u naplati.

Dosadašnja nastojanja stečajnog upravitelja, stečajnih vjerovnika i Skupštine da se osmisli i provede održivi stečajni plan te sanacija društva nisu urodili plodom. Otežavajuće okolnosti su bili neriješeni sudski sporovi vezani za pravo vlasništvo nad nekretninama koje su bile u posjedu Društva. U veljači 2006.g. objavljena je prodaja imovine stečajnog dužnika kao cjeline, međutim ista nije provedena jer su podneseni prigovori i to: prigovor Republike Hrvatske (po Županijskom državnom odvjetništvu), prigovor Grada Visa i prigovor Grada Rijeke a vezano za neriješene vlasničke odnose nad imovinom koja se prodaje. Tijekom trajanja stečaja, od 2002.g. do 2020.g. nekoliko puta su se mijenjali najveći vjerovnici temeljem otkupa potraživanja. Prvi subjekt koji je izvršio otkup više različitih potraživanja je bio Hepok-vinarija d.o.o. Ljubuški, koji je u periodu od 12.5.2005.g. do 28.6.2006. ukupno otkupio 15 pojedinačnih potraživanja nominalne vrijednosti 7.874.506,86 kn. Sve do siječnja 2020.godine, umjesto Hepok vinarije Ljubuški izmjenjivali su se drugi subjekti koji unatoč svojim ozbiljnim namjerama, nisu uspjeli doprinijeti završetku stečajnog postupka. Jedan od može bitnih razloga tome jest nedostatak financijske snage za ulaganje u daljnji razvoj projekta po završetku stečaja. Stupanjem Nirda d.o.o. na mjesto najvećeg vjerovnika u siječnju 2020.g., osigurava se financijski potentan i ozbiljan partner za nastavak ulaganja i poslovanja Društva a ujedno su svi sporovi između Društva i vjerovnika okončani. Time je stvoren povoljan i realan okvir za provedbu stečajnog plana.

3.1.2. Rezultati

Osnovni poslovni rezultati Društva u razdoblju od 2014.godine do 2019. godine su prikazani u sljedećoj tablici. Kao što se vidi u navedenim tablicama, tijekom razdoblja od 2014. do 2018.g. nije bilo promjena u pozicijama bilance te računa dobiti i gubitka, izuzev obračuna amortizacije na dugotrajnu imovinu u iznosu od 309.943,39 kn godišnje. U 2019. godini promjene na pozicijama bilance te računa dobiti i gubitka se odnose na raščišćavanje stanja pojedinih stavki imovine i obveza, odnosno otpise i vrijednosna usklađenje zbog zastare ili nemogućnosti naplate te usklade stanja s Poreznom upravom.

Stavka	Godina					
	2014.	2015.	2016.	2017.	2018.	2019.
Podaci o imovini i izvorima sredstava						
1. Dugotrajna imovina	7.815.859,27	7.505.915,88	7.195.972,49	6.886.029,10	6.576.085,71	6.032.781,39
Nematerijalna imovina	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Materijalna imovina	7.815.859,27	7.505.915,88	7.195.972,49	6.886.029,10	6.576.085,71	6.032.781,39
Financijska imovina	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Potraživanja	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2. Kratkotrajna imovina	872.267,91	872.267,91	872.267,91	872.267,91	872.267,91	0,00
Zalihe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Potraživanja	872.267,91	872.267,91	872.267,91	872.267,91	872.267,91	0,00
Financijska imovina	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Novac u banci i blagajni	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Ukupno AKTIVA	8.688.127,18	8.378.183,79	8.068.240,40	7.758.297,01	7.448.353,62	6.032.781,39
3. Kapital i rezerve	-9.251.761,91	-9.561.705,30	-9.871.648,69	-10.181.592,08	-10.491.535,47	-10.804.687,73
Temeljni kapital	15.679.885,55	15.679.885,55	15.679.885,55	15.679.885,55	15.679.885,55	15.679.885,55
Rezerve	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zadržana dobit/preneseni gubitak	-24.365.694,26	-24.931.647,46	-25.241.590,85	-25.551.534,24	-25.861.477,63	-26.065.507,57
Dobit/gubitak tekućeg razdoblja	-565.953,20	-309.943,39	-309.943,39	-309.943,39	-309.943,39	-419.065,71
4. Dugoročne obveze	16.452.825,68	16.452.825,68	16.452.825,68	16.452.825,68	16.452.825,68	16.452.825,68
Obveze prije stečaja	16.452.825,68	16.452.825,68	16.452.825,68	16.452.825,68	16.452.825,68	16.452.825,68
5. Kratkoročne obveze	1.487.063,41	1.487.063,41	1.487.063,41	1.487.063,41	1.487.063,41	384.643,44
Obveze prema dobavljačima	96.374,35	96.374,35	96.374,35	96.374,35	96.374,35	57.027,07
Obveze prema zaposlenicima	6.111,75	6.111,75	6.111,75	6.111,75	6.111,75	0,00
Obveze za poreze, doprinose i sl.davanja	1.242.921,91	1.242.921,91	1.242.921,91	1.242.921,91	1.242.921,91	327.616,37
Ostale obveze	141.655,40	141.655,40	141.655,40	141.655,40	141.655,40	0,00
Ukupno PASIVA	8.688.127,18	8.378.183,79	8.068.240,40	7.758.297,01	7.448.353,62	6.032.781,39
Osnovne stavke računa dobiti i gubitka						
1. Ukupni prihodi	54.336,34	0,00	0,00	0,00	0,00	1.447.572,44
2. Ukupni rashodi	620.289,54	309.943,39	309.943,39	309.943,39	309.943,39	1.866.638,15
3. Dobit/gubitak tekuće godine	-565.953,20	-309.943,39	-309.943,39	-309.943,39	-309.943,39	-419.065,71

Tablica 1. Pregled poslovnih rezultata Vinogradara d.d. u stečaju u razdoblju od 2014. do 2019.g.

3.1.3. Imovina stečajnog dužnika

Imovina stečajnog dužnika se svodi na nekoliko pozicija u bilanci Društva. Budući da je društvo praktički prestalo sa svojim aktivnostima do 2013. godine, provedeno je postepeno raščišćavanje imovine na način adekvatnog zbrinjavanja ili otpisa sirovina, opreme, zastarjelih i nenaplativih potraživanja kao i imovine koja nije u upotrebi te je devastirana.

	Datum		
	Na dan otvaranja stečaja 8.3.2002	31.12.2014	31.12.2019
Dugotrajna imovina	12.934.087,65	7.815.859,27	6.032.781,39
Zemljište	2.550.531,82	3.450.269,96	3.450.269,96
Građevinski objekti i višeg. nasadi	9.591.670,01	4.365.589,31	2.582.511,43
Postrojenja i oprema	318.857,66	0,00	0,00
Alati, pogonski inv., namještaj i transp.uređaji	140.265,80	0,00	0,00
Materijalna sredstva u pripremi	14.279,15	0,00	0,00
Financijska imovina (dugoročna potr.)	17.920,15	0,00	0,00
Financijska imovina (kredit i zajmovi)	195.002,78	0,00	0,00
Ostala potraživanja	105.560,28	0,00	0,00
Kratkotrajna imovina	5.895.428,93	872.267,91	0,00
Zalihe	4.819.029,37	0,00	0,00
<i>Sirovine, materijal, sitni inventar</i>	<i>365.000,16</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
<i>Proizvodnja u tijeku</i>	<i>143.168,55</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
<i>Gotovi proizvodi, trgovačka roba</i>	<i>4.310.860,66</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
Potraživanja	1.074.840,43	872.267,91	0,00
Novac	1.559,13	0,00	0,00

Tablica 2. Pregled stavki imovine na dan otvaranja stečaja, na dan 31.12.2014. te na 31.12.2019.

3.1.4. Nekretnine u vlasništvu stečajnog dužnika

Na dan financijskog izvješća, sljedeće nekretnine su u vlasništvu stečajnog dužnika:

1. Građevinsko zemljište s upravnom zgradom i pogonom vinarije
2. Plastenici sa hidroforom
3. Dom kulture Podstražje
4. Zadružni dom Pliskopolje

Njihova knjigovodstvena vrijednost je prikazana u sljedećoj tablici.

Konto	Opis	Nab.vrijednost	Amort.vrij.	Knjig.vrij. 31.12.2019.
010	Građevinsko zemljište			
0101-0000	Građevinsko zemljište	2.550.531,82		2.550.531,82
0101-0001	Građevinsko zemljište - Bakulić	899.738,14		899.738,14
		3.450.269,96	0,00	3.450.269,96
020	Građevinski objekti			
0200-0000	Upravne zgrade od betona i opeke	8.402.036,83	6.250.497,35	2.151.539,48
0200-1000	Plastenik s hidroforom	728.153,71	569.116,80	159.036,91
0200-3000	Poslovni prostor Podstražje	312.234,25	209.293,58	102.940,67
0200-4000	Zadružni dom Pliskopolje	412.500,14	243.505,77	168.994,37
		9.854.924,93	7.272.413,50	2.582.511,43

Tablica 3. Pregled nekretnina u poslovnim knjigama na dan 31.12.2019.

Dugotrajan spor je vođen između Društva i Republike Hrvatske vezano za pravo vlasništva na poljoprivrednim zemljištima na koje je Društvo polagalo pravo jer ga je stjecalo dugi niz godina prije pretvorbe kupoprodajnim ugovorima, ugovorima o uzdržavanju, ugovorima o zamjenama i drugim naplatnim putevima. Međutim, to zemljište nije ušlo u temeljni kapital Društva. Zakonom o poljoprivrednom zemljištu (NN RH br. 6/01) vlasnik poljoprivrednog zemljišta postaje RH. Nakon niza godina, pravomoćnom presudom Trgovačkog suda u Splitu od 2. listopada 2013.g. pod brojem P-326/05, presuđeno je da u stečajnu masu Društva ne ulaze višegodišnje poljoprivredne kulture (nasadi vinograda navedeni u presudi); da je vlasnik čestica navedenih u presudi Republika Hrvatska, te da RH mora Društvu nadoknaditi novčani iznos od 1.812.682,20 kn uvećano za zatezne kamate. Zbog navedene presude kao i devastiranog stanja nasada vinograda, stečajni upravitelj je prosudio da treba izvršiti isknjiženje nasada vinograda iz poslovnih knjiga što je i učinjeno 2019. godine.

3.1.5. Pokretnine

Društvo nema evidentirane nikakve pokretnine u svom vlasništvu niti u poslovnim knjigama. Sva oprema je prodana uglavnom tijekom 2011. i 2012. godine. Prema izvješću stečajnog upravitelja od 27.5.2012.g., do 15. svibnja 2012. godine ukupno je prihodovano prodajom opreme 381.315,94 kn (traktori, plugovi, vinifikator, ostala poljoprivredna mehanizacija). Oprema koja je bila neutrživa, zbrinuta je na odgovarajući način.

Na datum bilance 31.12.2019. Društvo nema iskazanu ikakvu vrijednost pokretnina u bilanci.

3.1.6. Potraživanja stečajnog dužnika

Potraživanja stečajnog dužnika koja su nastala u periodu obavljanja djelatnosti su naplaćena u najvećoj mjeri, ali potraživanja koja se nisu uspjela naplatiti su otpisana.

	Datum		
	Na dan otvaranja stečaja		
	8.3.2002	31.12.2014	31.12.2019
Potraživanja ukupno	1.393.323,64	872.267,91	0,00
Financijska imovina (dugoročna potr.)	17.920,15	0,00	0,00
Financijska imovina (dug. krediti i zajmovi)	195.002,78	0,00	0,00
Ostala dugoročna potraživanja	105.560,28	0,00	0,00
Kratkoročna potraživanja od kupaca	1.041.312,27	872.267,91	0,00
Ostala kratkoročna potraživanja	33.528,16	0,00	0,00

Tablica 4. Pregled dugoročnih i kratkoročnih potraživanja na dan otvaranja stečaja, 31.12.2014. i 31.12.2019.

Na temelju prethodno spomenute presude Trgovačkog suda u Splitu broj P-326/05, Društvo potražuje od Republike Hrvatske novčani iznos od 1.812.682,20 kn uvećano za zatezne kamate. Međutim, tijekom srpnja 2020. godine predložena je nagodba od strane Županijskog Državnog odvjetništva RH te je ista prihvaćena (poslovni broj N-D-68/2020). Nagodbom je postignuto da se iznos prema ovoj presudi prebije s obvezama Društva prema državi temeljem poreza, doprinosa i drugih javnih davanja koje su u međuvremenu bile otpisane radi zastare, a sve na temelju toga što su se tražbine srele prije zastare. Ukupan iznos koji će se međusobno prebiti iznosi 2.465.926,71 kn, dok će preostali iznos od 358.792,61 kn Republika Hrvatska biti dužna Društvu. Ovim stečajnim planom nije predviđeno da će se preostali iznos od 358.792,61 kn novčano naplatiti od Države već da će se u tom iznosu izvršiti prijeboj s obvezama prema državi kao vjerovniku u ovom stečajnom postupku.

3.1.7. Novčana sredstva na računima i u blagajni stečajnog dužnika

Na datum bilance 31.12.2019. Društvo nema iskazanu nikakvu vrijednost novca u bilanci.

Prema izvješću stečajnog upravitelja od 31.10.2016.g., od otvaranja stečajnog postupka 8.3.2002.g do 31.10.2016.g. ostvaren je:

- ukupni priljev preko žiro računa: 21.340.503,73 kn
- ukupni odljev preko žiro računa: 21.340.503,73 kn

Budući da su gospodarske aktivnosti Društva završile, nakon tog datuma nisu se vršili drugi priljevi niti odljevi preko žiro računa izuzev kratkoročne pozajmice u iznosu od 30.000 kn koju je tvrtka Nird d.o.o. dala Društvu na dan 28. veljače 2020. s ciljem da se plati porezni dug Ministarstvu financija u iznosu od 26.879,54 kn te povuče ovrha zbog istog koji je postojao nad Društvom. Dug je podmiren u navedenom iznosu te je ovrha povučena 5. ožujka 2020.g.

Račun društva je blokiran od 2014.g. Prema očevidniku na dan 16.srpnja 2020. ukupan iznos naknada, troškova, glavnice i kamata po svim ovrhama i izravnim naplatama je iznosio 102.156,44 kn. Sve obveze zbog kojih je račun trenutačno pod blokadom bit će podmirene po provođenju mjera stečajnog plana.

3.1.8. Druga prava stečajnog dužnika čija vrijednost ulazi u stečajnu masu

Dužnik ne raspolaže drugim pravima.

3.1.9. Obveze stečajne mase

Obveze stečajne mase valja podijeliti u dio koji se odnosi na obveze do stečaja čija suma čini utvrđene tražbine u stečajnom postupku te tekuće obveze stečajne mase koje su nastale u poslovanju nakon otvaranja stečajnog postupka.

	Datum		
	Na dan otvaranja stečaja 8.3.2002	31.12.2014	31.12.2019
Obveze ukupno	13.957.825,46	17.939.889,09	16.837.469,12
Dugoročne obveze	3.117.104,56	16.452.825,68	16.452.825,68
Obveze s osnove zajma/kredita	3.117.104,56		
Dugoročne obveze prije stečaja		16.452.825,68	16.452.825,68
Kratkoročne obveze	10.840.720,90	1.487.063,41	384.643,44
Obveze s osnove zajma/kredita	6.459.883,86		
Dobavljači	984.954,94	96.374,35	57.027,07
Obveze za zemlju		22.550,13	
Obveze za poreze, doprinose i sl.	2.894.594,39	1.242.921,91	327.616,37
Obveze za plaće i naknade plaća	88.993,94	6.111,75	
Obveze s osnove udjela u rezultatu	44.093,52		
Ostale obveze	368.200,25	119.105,27	

Tablica 5. Pregled obveza Društva na dan otvaranja stečaja, na dan 31.12.2014. te 31.12.2019.

Društvo uzima u obzir da će tijekom pripreme i provedbe stečajnog plana doći do dodatnih troškova i obveza prema dobavljačima koje će trebati podmiriti, što će se i realizirati iz novčanih priliva od povećanja temeljnog kapitala kako je predviđeno planom.

Procjenjuje se da će sljedeće obveze nastati do kraja provedbe stečajnog postupka:

- Nagrada stečajnog upravitelja: 200.000,00 kn
- Odvjetničke usluge, javnobilježničke i računovodstvene usluge: 1.650.000,00 kn
- Ostali predviđivi troškovi: do 587.967,48 kn

Ukupan iznos predviđih obveza stečajne mase na dan 31.12.2019. iznosi **2.437.967,48 kn**.

Valja spomenuti da je Društvo iz stečajnog poslovanja pokrio veliki dio troškova stečajnog poslovanja uključujući i potraživanja prvog isplatnog reda koji uključuje dio potraživanja radnika i cjelokupno potraživanje radnika na ime otpremnina.

Struktura dugoročnih obveza prije stečaja u iznosu od 16.452.825,68 kn je pobliže objašnjena u pripremnoj osnovi stečajnog plana, a podmirit će se na način kako je objašnjeno u pripremnoj te provedbenoj osnovi plana.

Na kraju, treba spomenuti da Društvo nije iskazalo zatezne kamate na tražbine razlučnih vjerovnika jer se stečajnim planom predviđa da će se razlučni vjerovnici odreći prava na zateznu kamatu odnosno stečajni upravitelj smatra da nije vjerojatno da će nastati obveze po zateznim kamatama.

4. Ekonomski učinci mjera stečajnog plana

Kada je početkom 2020. godine u strukturu vjerovnika ušao Nird d.o.o. na temelju otkupa potraživanja od prijašnjeg vjerovnika Budikovca d.o.o., stečajni upravitelj, zajedno s Državnim odvjetništvom RH te Nirdom kao najvećim vjerovnicima intenzivirali su izradu stečajnog plana s ciljem da se omogući nastavak poslovanja Društva u prihvatljivom roku u skladu s vizijom Nirda kao strateškog partnera. Kako bi se uspješno okončao stečajni postupak i prezentirani stečajni plan doista proveo, **nužno je da mjere stečajnog plana ostvaruju određene kriterije i ciljeve:**

1. Osnovni cilj provedbe stečajnog plana jest **sanacija stečajnog dužnika, namirenje stečajnih vjerovnika na optimalan način te revitalizacija preostalih resursa Društva na način koji će omogućiti ponovno poslovanje na tržišnim osnovama, profitabilnim rezultatima, financijskoj stabilnosti i dugoročnoj održivosti**. S obzirom na odavno prekinutu proizvodnju vina od grožđa, Nird kao strateški partner uvodi diversifikaciju djelatnosti i to na područja u kojima može osigurati stabilnost poslovanja te potražnju tržišta: trgovački centar u samom središtu Visa, apartmansko-turistički kompleks, te proizvodnju limuna. Predviđeno je da se daljnje ulaganje i poslovanje nastavi kroz pravnog sljednika društva, te da će se preoblikovati u pravni oblik društvo ograničeno odgovornošću. Pri tom je važan doprinos Nirda kroz organizacijske i financijske kapacitete kao i distribucijsku mrežu.

2. Stečajnim planom je predviđeno da **imovina koja čini stečajnu masu ostaje u imovini Društva** radi provedbe projekta. Također je predviđeno da prilikom skorih objava javnih natječaja za dodjelu koncesija na poljoprivredna zemljišta, Društvo promišljenim postupanjem izbori pravo na koncesiju na lokacije poželjne mikroklima. Osim toga, uzima se u obzir važnost rješavanja parking prostora za potrebe stanovnika i gostiju Grada Visa te se temelji na međusobnoj kooperaciji s Gradom Visom u provedbi plana.

3. Važno je provesti **sanaciju prenesenih gubitaka**. Stečajni plan predviđa **smanjenje temeljnog kapitala** radi pokrivanja većeg dijela gubitaka. Također će se gubitak pokriti generiranjem pozitivnih poslovnih rezultata u nastavku poslovanja, odnosno do na način da će se buduće neto dobiti tekućih godina koristiti za pokriće prenesenih gubitaka prethodnih razdoblja.

4. Radi provedbe namirenja vjerovnika, **Nird će dodatnim novčanim ulogom od 6.835.000,00 kn povećati temeljni kapital Društva**. Ovaj novčani ulog će se upotrijebiti kako bi se isplatili vjerovnici prvog višeg isplatnog reda i drugog višeg isplatnog reda.

5. Provedbom stečajnog plana, u Društvu će Nird d.o.o. imati 100% vlasnički udio, potraživanja Republike Hrvatske bit će namirena u prosječnom iznosu od 50% (Prvi viši isplatni red namirenje 100% a drugi viši isplatni red namirenje 46,11%), ostali vjerovnici drugog višeg isplatnog reda bit će namireni u 100%-tnom iznosu.

6. Nakon provedbe mjera stečajnog plana, nužno je dalje osigurati ulaganje od strane Nirda kao novog vlasnika Društva. Predviđeno je **ulaganje preko 60 milijuna kuna u tijeku 2 godine**. Zbog financijske stabilnosti i tvrtki u vlasništvu Nirda, neće biti potrebno angažirati vanjske izvore financiranja.

4.1.1. Plan poslovanja po izlasku iz stečaja

U narednom poglavlju prezentira se okvirni investicijski plan te poslovni plan i to sve na tri razine budući da se novo poslovanje temelji na tri područja djelatnosti: trgovački centar, apartmanski kompleks te nasadi limuna. U planu poslovanja nakon stečaja, uključene su određene pretpostavke čija pojavnost može utjecati i na kasnije ostvarenje plana u zacrtanim terminskim i financijskim okvirima:

- Predviđa se usvajanje predloženog stečajnog plana u rujnu 2020. godine;

- Predviđa se stabilno makroekonomsko, zakonodavno i gospodarsko okruženje, koje će podržati neometano poslovanje tvrtke Nird sa svim svojim povezanim društvima kako bi se ulaganje provelo. Čak i utjecaj korona virusa u 2020. godini nije poremetio rezultate turističke i maloprodajne djelatnosti u mjeri u kojoj bi to utjecalo na ostvarenje ovog poslovnog plana;
- Priprema projektne dokumentacije i početka gradnje trgovačkog centra do proljeća 2021.;
- Nastavak dobrih rezultata turističke djelatnosti na otoku Visu temeljen na stabilnim geopolitičkim, klimatskim i tržišnim okolnostima. uz kontrolabilni utjecaj epidemije koronavirusa;
- Ne predviđa se pojava obveza iz prijašnjeg poslovanja Društva a koje nisu sadržani u poslovnim knjigama niti su prezentirani u dosadašnjim izvješćima stečajnog upravitelja;
- Iznosi ulaganja, potrebna radna snaga, kao i prihodi temelje se na dosadašnjem iskustvu strateškog partnera Nirda te provedenom istraživanju tržišta na području ciljanih djelatnosti budućeg poslovanja. Poslovni rezultati prema ovom planu su razrađeni na temelju poznatih uvjeta i okolnosti te su temelj odlučivanja strateškog partnera za ulazak u projekt dok stvarna realizacija može odstupati pod utjecajem različitih internih i eksternih faktora.

4.1.2. Okvirni investicijski plan

Budući da će Društvo nakon završetka stečajnog postupka, nastaviti poslovanje u tri djelatnosti, okvirni investicijski plan, plan zapošljavanja kao i procjena poslovnih rezultata se razrađuju za ta tri segmenta. Svaki segment ima svoje specifičnosti razvoja, ulaganja i tržišta konkurencije te provedbe. Također predviđeno je ostvarenje ulaganja u 3 faze kako s ciljem da završetkom prve faze Društvo već počne ostvarivati prihode i novčane prilive. Druge dvije faze trebaju duži period izgradnje i početak ubiranja plodova.

- **Prva faza: izgradnja trgovačkog centra u prizemlju poslovno-turističkog objekta; vrijednost ulaganja 15.950.000,00 kn**

Već u prvoj godini rada, intenzivno se radi na izgradnji trgovačkog centra i to rekonstrukcijom i obnovom postojeće upravnih zgrada i zgrade vinarije te uređenjem okoliša. Cilj je potpuno rekonstruirati, obnoviti i opremiti prizemlje objekta na kojem će biti 4 poslovna prostora: najveći poslovni prostor od cca 1.000 m² prodajne površine će biti namijenjen za hipermarket; drugi veliki poslovni prostor od cca 650 m² kao i 3 manja poslovna prostora (ukupno 350 m²) su namijenjena za druge oblike maloprodaje koji će stvoriti komplementarnu ponudu centra (primjerice drogerija, bijela tehnika, poljoapoteka, tekstil i sl.).

Ukupno ulaganje se odnosi na projektnu dokumentaciju, rušenje, zemljane radove, građevinsko-zanatske radove, uređenje parkirališta i okoliša te opremanje prostorija.

- **Druga faza: izgradnja apartmana u poslovno-turističkom objektu; vrijednost ulaganja 37.537.500,00 kn**

Prema projektu je predviđena izgradnja 77 turističkih apartmana prosječne površine 40 m², kategorije 4 zvjezdice, a bit će izgrađeni na drugom, trećem i četvrtom katu rekonstruirane zgrade, odnosno iznad trgovačkog centra. Ukupna vrijednost ulaganja se odnosi na projektnu dokumentaciju, građevinsko-zanatske radove te opremanje apartmana. Izgradnja je predviđena u drugoj fazi, odnosno u prvoj i drugoj godini nastavka poslovanja društva.

- **Treća faza: ulaganje u nasade limuna na Visu; vrijednost ulaganja 7.200.000,00 kn**

Preduvjet za realizaciju ove faze jest ostvarivanje prava na koncesiju na poljoprivrednim površinama na otoku Visu, i to s južne strane koja je pogodna za sadnju limuna. Budući da je Grad Vis strateški opredijeljen za poticanje poljoprivredne proizvodnje, Društvo vjeruje da će se takav preduvjet lako ostvariti te će kontinuirano pratiti objavljene natječaje za koncesije.

Ukupno ulaganje u poljoprivrednu proizvodnju kako je predviđeno ovim planom se odnosi na obradu i poboljšanje 5ha poljoprivrednog zemljišta, zatim ulaganje u sustav navodnjavanja potpomognuto izgradnjom cisterni za prikupljanje kišnica na način koji će spriječiti evaporaciju te skladištenje zaliha vode iz hladnijih mjeseci za sušna ljetna razdoblja. Na 5ha zemlje bit će zasađeno 7.500 stabala limuna, a kako bi se ubrzao urod, ulagat će se u sadnice stare 2-3 godine, sorti Meyer i Lisbon. Također je važno nabaviti i odgovarajuću mehanizaciju te uložiti u zaštitu stabala.

Ulaganje u nasade se terminski poklapa s ulaganjem u izgradnju apartmana što je moguće jer se radi o odvojenim aktivnostima a svakako je cilj čim prije doći do pozitivnih poslovnih rezultata i novčanih priljeva iz sve tri djelatnosti.

Opis	Iznos
Investicija u stabla	1.500.000 kn
Investicija u poboljšanje zemljišta	2.500.000 kn
Investicija u navodnjavanje	1.700.000 kn
Investicija u mehanizaciju i opremu	750.000 kn
Investicija u zaštitu stabala	750.000 kn
Ukupna investicija	7.200.000 kn

Tablica 6. Pregled stavki ulaganja u nasade limuna

- **Investicijsko održavanje: daljnje ulaganje u iznosu od 1.910.000,00 kn do kraja 2025., odnosno 5.330.000,00 kn do kraja 2031.g.**

Tijekom svakog poslovanja nužno je nastaviti ulaganje u održavanje imovine i po potrebi nabavu nove kako bi se poslovne aktivnosti obavljale neometano i efikasno.

Ukupne investicije do 2025.g. su prikazane u sljedećoj tablici (početno ulaganje 60.687.500,00 kn, ostalo ulaganje 1.910.000,00 kn).

	Godina				
	2021	2022	2023	2024	2025
Poslovni prostori trgovački centar	15.950.000				
Turistički apartmani	12.993.750	24.543.750			
Nasadi limuna	7.200.000				
Investicijsko održavanje i ostala imovina		200.000	570.000	570.000	570.000
Ukupno	36.143.750	24.743.750	570.000	570.000	570.000

Tablica 7. Pregled plana ulaganja od 2021. godine do 2025.godine.

4.1.3. Izvori financiranja

Prilikom planiranja ovako velikih ulaganja nužno je definirati način financiranja ukupnog ulaganja. Stečajnim planom predviđeno oživljavanje poslovanja tvrtke u okrilju novog vlasnika Nird d.o.o., odnosno u okrilju Nird grupe, čiji ukupni konsolidirani kapital iznosi preko 220 milijuna kuna, a dobit preko 30 milijuna kuna (podaci za 2018.g.). Dakle, novi vlasnik je visok likvidan i visoko-kapitaliziran te bez vanjskih zaduženja. Planirano je financiranje investicija ulogom novom vlasnika u novcu i to na način da se primjene postojeće opcije - dodatno povećanje temeljnog kapitala ili dugoročna pozajmica s rokom povrata do 15 godina, s počekom 10 godina. Dio investicija (posebno za održavanje) će se financirati na temelju generiranog novčanog tijeka iz budućeg poslovanja tvrtke. U slučaju potrebe, za premošćivanje jazova likvidnosti (primjerice van turističke sezone), aktivirat će se kratkoročni zajmovi kreditnih institucija.

4.1.4. Okvirni poslovni plan

R.br.	Stavka Računa dobiti gubitka	Godina										
		2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
1	Poslovni prihodi											
1.a	Prihodi od najмова poslovnih prostora - os.	531.450	1.062.900	1.062.900	1.062.900	1.062.900	1.084.158	1.084.158	1.084.158	1.084.158	1.084.158	1.084.158
1.b	Prihodi od najмова poslovnih prostora - ostalo	495.000	990.000	990.000	990.000	990.000	1.009.800	1.009.800	1.009.800	1.009.800	1.009.800	1.009.800
1.c	Prihodi od najma apartmana	0	4.324.320	5.513.508	6.373.615	6.883.504	7.021.175	7.559.465	7.710.654	7.864.867	8.444.383	8.613.271
1.d	Prihodi od prodaje poljoprivrednih proizvoda	0	1.125.000	1.704.375	2.295.225	2.897.722	3.219.369	3.251.562	3.284.078	3.316.919	3.350.088	3.383.589
	Ukupno poslovni prihodi	1.026.450	7.502.220	9.270.783	10.721.740	11.834.126	12.334.501	12.904.985	13.088.690	13.275.744	13.888.429	14.090.818
2	Poslovni rashodi											
2.I.	<i>Troškovi poslovnih prostora</i>	<i>675.160</i>	<i>1.548.959</i>	<i>1.577.772</i>	<i>1.606.761</i>	<i>1.635.930</i>	<i>1.669.798</i>	<i>1.699.338</i>	<i>1.729.068</i>	<i>1.758.992</i>	<i>1.789.115</i>	<i>1.744.441</i>
2.II.	<i>Troškovi apartmana</i>	<i>0</i>	<i>2.653.839</i>	<i>4.210.844</i>	<i>4.412.853</i>	<i>4.545.018</i>	<i>4.602.944</i>	<i>4.741.201</i>	<i>4.802.250</i>	<i>4.864.120</i>	<i>5.011.271</i>	<i>5.076.522</i>
2.III.	<i>Direktni troškovi za poljopriv. proizvod.</i>	<i>761.400</i>	<i>2.163.300</i>	<i>2.331.498</i>	<i>2.407.583</i>	<i>2.582.752</i>	<i>2.643.667</i>	<i>2.663.887</i>	<i>2.684.138</i>	<i>2.720.559</i>	<i>2.740.876</i>	<i>2.761.226</i>
	Ukupno poslovni rashodi	1.436.560	6.366.098	8.120.113	8.427.196	8.763.700	8.916.409	9.104.425	9.215.456	9.343.672	9.541.263	9.582.189
	<i>Ukupna amortizacija</i>	<i>436.250</i>	<i>2.901.875</i>	<i>4.239.750</i>	<i>4.296.750</i>	<i>4.353.750</i>	<i>4.410.750</i>	<i>4.467.750</i>	<i>4.524.750</i>	<i>4.581.750</i>	<i>4.638.750</i>	<i>4.620.750</i>
3	EBITDA	26.141	4.037.997	5.390.420	6.591.294	7.424.176	7.828.842	8.268.310	8.397.984	8.513.822	8.985.917	9.129.379
3.a	EBITDA marža	2,5%	53,8%	58,1%	61,5%	62,7%	63,5%	64,1%	64,2%	64,1%	64,7%	64,8%
4	Dobit prije oporezivanja	-410.110	1.136.122	1.150.670	2.294.544	3.070.426	3.418.092	3.800.560	3.873.234	3.932.072	4.347.167	4.508.629
5	Porez na dobit stopa	12%	18%	18%	18%	18%	18%	18%	18%	18%	18%	18%
6	Porez na dobit	0	204.502	207.121	413.018	552.677	615.257	684.101	697.182	707.773	782.490	811.553
7	Dobit poslije oporezivanja	-410.110	931.620	943.549	1.881.526	2.517.749	2.802.835	3.116.459	3.176.052	3.224.299	3.564.677	3.697.076
8	Neto marža	-40,0%	12,4%	10,2%	17,5%	21,3%	22,7%	24,1%	24,3%	24,3%	25,7%	26,2%

Tablica 8. Procjena poslovnih rezultata na temelju nastavka poslovanja Društva nakon stečaja od 2021. g. do 2031. g.

Poslovni plan se temelji na prihodima za svaku od pojedinih djelatnosti te pripadajućim troškovima. Za planiranje prihoda uzete su u obzir prosječne ostvarene cijene zakupnina poslovnih prostora, zatim najma apartmana na lokalnom tržištu kao i dane popunjenosti, te cijene limuna. U planu troškova su uzeti u obzir troškovi plaća, energije, režija, materijala, održavanja, provizija, marketinga, koncesija, amortizacije i drugi troškovi poslovanja.

Poslovni rezultati postaju pozitivni već u drugoj godini kada se ostvaruju prihodi od najma poslovnih prostora, a s daljnjim razvojem djelatnosti iznajmljivanja apartmana i prihoda od prodaje limuna, u 2025. godini se ostvaruje neto dobit preko 2,5 milijuna kuna. EBITDA marža je gotovo cijelo vrijeme jako visoka zbog velikog udjela amortizacije u poslovnim rashodima pa se kreće od 53% do 65%, s izuzetkom prve godine.

Novčani tijek je negativan u prve dvije godine zbog velikog intenziteta ulaganja koje se financiraju sredstvima budućeg vlasnika Društva. Od treće godine ostvaruje se pozitivan novčani tijek novca, dok kumulativni novčani tijek pokazuje da će se u 2031. godini pokriti investicija.

Pokazatelji profitabilnosti ulaganja su interna stopa rentabilnosti za promatrano razdoblje na razini od 0,8% ali zato iznosi 6,1% na razdoblje od 15 godina. Također, neto sadašnja vrijednost ulaganja u razdoblju od 15 godina, uz diskontnu stopu od 3%, iznosi 13.591.497,96 kn.

4.1.5. Okvirni plan zapošljavanja

Prilikom analize potrebnih kadrova za svaku djelatnost Društva posebno se razmatraju stvarne potrebe. Budući da se ne radi o radno intenzivnim djelatnostima kod upravljanja trgovačkim centrom i apartmanima, broj direktno zaposlenih djelatnika se kreće od 4 u prvoj godini do 13 u petoj godini. Nasadi limuna su radno intenzivni samo u određenim razdobljima obrade zemljišta, sadnje, rezidbe, branja i sl. Zbog toga će društvo prema potrebi angažirati dodatnu radnu snagu.

Ipak, prilikom razmatranja utjecaja ovog projekta na lokalnu sredinu i ukupnu zaposlenost, valja uzeti u obzir indirektno zapošljavanje i to od strane zakupnika poslovnih prostora u trgovačkom centru. Procjena je da će se u objektima zaposliti dodatno 38 radnika.

	Godina				
	2021	2022	2023	2024	2025
Uprava tvrtke (voditelj centra, administrator, održavanje)	2	4	4	4	4
Apartmani (održavanje)	0	5	5	5	5
Nasadi (poljoprivredni djelatnici, nadničari, prosječan godišnji broj ljudi)	2	2	3	3	4
Ukupno direktno zapošljavanje	4	11	12	12	13
Indirektno zapošljavanje	2021	2022	2023	2024	2025
Maloprodaje robe široke potrošnje	18	18	18	18	18
Ostali zakupnici	20	20	20	20	20
Ukupno indirektno zapošljavanje	38	38	38	38	38

Tablica 9. Pregled broja zaposlenih po godinama od 2021. do 2025.g.

4.1.6. Oživljavanje poslovanja na novim osnovama i ulaganje u izvrsnost

Zajednički cilj Društva i strateškog partnera u dugom roku jest održivo i profitabilno poslovanje. To će se ostvariti ako je utemeljeno na zdravim osnovama i iskorištavanju postojećih kapaciteta (prostornih, organizacijskih, financijskih) te kombinacije komparativnih prednosti koje okruženje pruža.

Vis kao lokacija pruža mnoge prednosti u ostvarenju ovih ciljeva. Prije svega, ako se promatra djelatnost maloprodaje, Vis nije dovoljno opskrbljen za potrebe svojih stanovnika koji su primorani veliki dio svojih svakodnevnih potreština nabavljati iz udaljenog Splita. Štoviše, s porastom životnog standarda i kupovne moći, očekivano je da će rasti i potražnja za što većim asortimanom, odgovarajuće kvalitete te razine cijena koja odgovara cijenama na kopnu. Kada se tome pridoda i povećana potražnja tijekom ljetne turističke sezone, Društvo i njegovi zakupnici će moći osigurati kontinuitet poslovanja. Važno je istaknuti izvrsne rezultate i iskustvo u maloprodaji tvrtke Ribola d.o.o., koja je u 100%-tnom vlasništvu Nirda d.o.o. Upravo Ribola će biti najveći zakupnik u budućem trgovačkom centru.

Promatrano s aspekta turističke djelatnosti koja se također razvija u ovom projektu, nije potrebno posebno isticati kako Vis uživa specifičan status poželjne turističke destinacije, vrhunskog odmora i delikija, omiljenu među turistima koji zaziru od prevelike turističke gužve. U tom smislu, a prije svega zbog svoje udaljenosti od kopna, Vis je uspio sačuvati taj imidž omiljenog mediteranskog skrovišta. Razvoj turističkih kapaciteta na otoku je kontroliran a u narednih nekoliko godina obnavljat će se hotelski kapaciteti na Visu. Ponuda turističkih apartmana koji će biti realizirani kroz projekt prezentiran u ovom stečajnom planu stvorit će dodatne kapacitete ali istovremeno neće narušiti osjećaj viške „oaze“ i mira koje otok gostima pruža. Naime, kompleks će biti smješten u krugu prijašnje upravne zgrade, bit će okružen ugodnim i skrovitim zelenim pojasom, a nije predviđen nepotreban višak sadržaja koji bi goste zadržavao na jednoj lokaciji. Za opremanje apartmana te njihovo oglašavanje i iznajmljivanje bit će angažirane renomirane agencije a ciljano tržište su individualni gosti, obitelji s odraslom djecom te parovi bez djece.

Vis je otok s vrlo vrijednim poljoprivrednim zemljištima, velikim brojem sunčanih sati, blagim temperaturama i prirodnim izvorima pitke vode. Ujedno je jedno od rijetkih područja u Hrvatskoj gdje je moguća sadnja i berba limuna. Prirodne predispozicije u kombinaciji s osiguranim plasmanom na tržište, te angažmanom agronomskih stručnjaka temelji su na kojima će Društvo razvijati svoju djelatnost proizvodnja limuna.

Sve gore navedeno, pod pretpostavkom završetka stečajnog postupka, ulijeva pouzdanje da će Vis nakon niza godina u Vinogradaru konačno dobiti gospodarski subjekt koji stvara dodanu vrijednost te doprinosi društvu i zajednici.

4.1.7. Vrijednost imovine stečajnog dužnika za slučaj nastavka poslovanja na temelju potvrđenog stečajnog plana

S obzirom na mjere sanacije predviđene stečajnim planom te visinu ulaganja koja će uslijediti radi nastavka poslovanja, može se zaključiti da će se imovina dužnika višestruko uvećati.

Prije svega, kako bi se stečajni postupak priveo kraju, Nird će uvećati temeljni kapital ulogom u novcu od 6.835.000,00 kn čime će se ujedno povećati stanje novca na računu. Ta sredstva će se iskoristiti za namirenje stečajnih vjerovnika te predvidive obveze stečajne mase do kraja postupka.

Za provedbu ulaganja, nužno je očuvanje imovine stečajnog dužnika koja prema knjigovodstvenoj vrijednosti na dan 31.12.2019. iznosi 6.032.781,39 kn. Tu vrijednost sačinjavaju zemljišta i nekretnine dok drugih oblika imovine nema (novca, pokretnina, zaliha, potraživanja). Nakon provedenih ulaganja u prve dvije godine, vrijednost dugotrajne imovine će se uvećati za 60.687.500,00 kn pa će iznositi ukupno približno 67 milijuna kuna.

Također, s početkom poslovanja, stvorit će se i drugi oblici kratkotrajne imovine: novac na računima i blagajni, zalihe, potraživanja što ovisi o dinamici poslovanja. Krajem druge godine, novac na računu će iznositi 3,7 milijuna kuna prema procjeni, uzevši u obzir da će se investicija financirati sredstvima budućeg vlasnika Nirda.

4.1.8. Učinci sanacije

Stečajni plan ima smisla ako je prihvatljiv za dionike, odnosno vjerovnike stečajnog dužnika te ako će rezultirati trajnim rješenjem problema koji su doveli subjekt do stečaja. Sanacija Društva kako je planirano osigurala bi namirenje vjerovnika u većoj mjeri te ravnomjernije u odnosu na alternativno likvidacijsko prodavanje imovine stečajnog dužnika.

- Republika Hrvatska - Ministarstvo financija, kao stečajni vjerovnik **prvog višeg isplatnog reda**, bit će namirena isplatom u novcu za cijelu svoju utvrđenu tražbinu u iznosu od **604.090,16 kn** (u roku od 8 dana od upisa povećanja temeljnog kapitala unosom uloga u novcu u sudski registar)
- Republika Hrvatska - Ministarstvo poljoprivrede, kao stečajni vjerovnik drugog višeg isplatnog reda, bit će namireno isplatom u novcu u iznosu **88.859,86 kn** (u roku od 8 dana od upisa povećanja temeljnog kapitala unosom uloga u novcu u sudski registar)
- Republika Hrvatska - Ministarstvo financija, kao stečajni vjerovnik drugog višeg isplatnog reda bit će novčanom isplatom namiren s dijelom svoje utvrđene tražbine u iznosu od 3.135.299,78 kuna (u roku od 8 dana od upisa povećanja temeljnog kapitala unosom uloga u novcu u sudski registar) te prijebojem s protutražbinom stečajne mase stečajnog dužnika u iznosu od 358.792,61 kn (odnosno ukupno namirenje će biti **3.494.092,39 kn**).
- Namirenje stečajnog vjerovnika drugog višeg isplatnog reda, Grada Visa bit će realizirano novčanom uplatom u iznosu od 50% utvrđene tražbine, odnosno u iznosu od **63.639,09 kn** (u roku od 8 dana od upisa povećanja temeljnog kapitala unosom uloga u novcu u sudski registar)
- Stečajni dužnik će, isplatom prema stečajnim vjerovnicima Republika Hrvatska i Grad Vis, biti oslobođen obveza za iznos od 4.250.680,64 kuna
- Namirenje svih tražbina stečajnog i razlučnog vjerovnika NIRD d.o.o. bit će provedeno, unosom svih njegovih utvrđenih tražbina prvog i drugog višeg isplatnog reda, kao prava, u temeljni kapital društva stečajnog dužnika u iznosu **7.874.506,86 kuna**.
- Svi ostali stečajni vjerovnici drugog višeg isplatnog reda nominalnog potraživanja u sveukupnom iznosu od **82.625,76** kuna, bit će isplaćeni u novcu za cijelu utvrđenu tražbinu (u roku od 8 dana od upisa povećanja temeljnog kapitala unosom uloga u novcu u sudski registar)
- Pokrit će se ukupni preneseni gubici u iznosu od 15.843.642,39 kn provedbom smanjenja temeljnog kapitala
- Temeljni kapital će iznositi 14.709.500,00 kn zbog dodatnog uloga u novcu investitora Nirda koji će postati 100%-tni vlasnik Društva

Provedbom sanacije stečajnog dužnika stvorit će se preduvjeti za daljnje investiranje u iznosu od preko 60 milijuna kuna, što će dovesti do oživljavanja gospodarstva Visa i to u svim fazama: prilikom izgradnje i tijekom daljnjeg rada stvorit će se dodatni angažman gospodarskih subjekata s lokalnog područja, otvorit će se nova radna mjesta, lokalnoj zajednici se kreira novi komercijalni i turistički sadržaj, te na kraju, lokalni i državni proračun ostvaruju dodatne prilive.

Zbog svega navedenog u ovoj ekonomskoj analizi a posebno s obzirom na procjene budućih poslovnih rezultata te višestruke koristi svih dionika procesa, treba se zaključiti da je usvajanje stečajnog plana poželjno i jedino koje može osigurati realizaciju namirenja vjerovnika u kratkom roku te reaktivaciju poslovanja i pozitivnih poslovnih rezultata u srednjem roku.

Stečajni upravitelj:
Ivo Bučan