

BRANIMIR MARIN dipl oec

Stalni sudski vještak za
računovodstvo, financije i bankarstvo
Domovinskog rata 38, Solin

**PROCJENA VRIJEDNOSTI POSLOVNIH UDJELA U
DRUŠTVIMA JG – STANOVI LANIŠTE d.o.o. i JG –
STANOVI BLATO d.o.o.**

Split, svibanj 2021.

1. UVOD – POLAZNI PODACI

Na poziv stečajnog upravitelja društva MAGA TRGOVINA d.o.o. u stečaju, Mosečka ulica 99, Split, OIB: 04444687485, kao stalni sudski vještak za područje računovodstva, financija i bankarstva, prihvatio sam zahtjev za procjenom vrijednosti poslovnih udjela u društvima:

- JG – STANOVI LANIŠTE d.o.o., Jaruščica 21, Zagreb, OIB: 88469259863
- JG – STANOVI BLATO d.o.o., Jaruščica 21, Zagreb, OIB: 55559374625

Društvo MAGA TRGOVINA d.o.o. u stečaju je jedini udjeličar u predmetnim društvima.

Pošto ne raspolažemo nikakvom poslovnom dokumentacijom društva, procjena je izrađena temeljem javno dostupnih informacija na internet stranicama FINE, i to putem:

- RGFI – Registar godišnjih financijskih izvještaja
- predstečajnenagodbe.fina.hr

Navedena društava već nekoliko godina ne ostvaruju prihode, te se ne može koristiti dinamička metoda procjene koja se temelji na mogućnosti stvaranja zarade društva u budućnosti, kao i na budućim novčanim tokovima.

Zbog toga je korištena metoda knjigovodstvene vrijednosti. Navedena metoda kao temeljnu kategoriju procjene uzima neto vrijednost imovine društva. Ona uzima u obzir samo povijesne rezultate poslovanja, te predstavlja statički pogled na vrijednost društva.

Procjena vrijednosti putem metode knjigovodstvene vrijednosti polazi od temeljne bilančne jednakosti, prema kojoj je: imovina = glavnica + obveze. Prema tome neto vrijednost imovine društva/poslovnih udjela koja pripada vlasnicima jednaka je razlici između imovine i obveza.

Problem se javlja ako pozicije u bilanci nisu precizne, te se vrijednost poduzeća može pouzdanije procijeniti prepravljanjem pozicija bilance. Iznosi na pozicijama bilance koji značajnije odstupaju od realnosti prepravlja se na tržišne vrijednosti (potraživanja od kupaca, obveze prema dobavljačima....).

Kako su nam za procjenu dostupni samo javno objavljeni podaci, ne možemo utvrditi da li isti precizno pokazuje financijsku sliku društva, te smo prilikom izračuna vrijednosti poslovnih udjela pretpostavili da navedeni podaci odražavaju stvarni financijski položaj društva.

2. JG – STANOVI LANIŠTE d.o.o.

2.1. OPĆI PODACI O DRUŠTVU

Naziv: JG – STANOVI LANIŠTE d.o.o.

Sjedište: Zagreb, Jaruščica 21

Matični broj subjekta (MBS): 080746650

Osobni identifikacijski broj (OIB): 88469259863

Društvo je registrirano za obavljanje sljedećih djelatnosti:¹

- * stručni poslovi prostornog uređenja
- * projektiranje, građenje, uporaba i uklanjanje građevina
- * nadzor nad gradnjom
- * poslovi upravljanja nekretninom i održavanje nekretnina
- * posredovanje u prometu nekretnina
- * poslovanje nekretninama
- * promidžba (reklama i propaganda)
- * istraživanje tržišta i ispitivanje javnog mnijenja
- * savjetovanje u vezi s poslovanjem i upravljanjem
- * organiziranje sajмова, izložbi, seminara i kongresa
- * kupnja i prodaja robe
- * obavljanje trgovačkog posredovanja na domaćem i inozemnom tržištu
- * zastupanje stranih tvrtki

MAGA TRGOVINA d.o.o. u stečaju je jedini član navedenog društva.

Temeljni kapital društva iznosi 20.000,00 kuna

Odgovorna osoba društva: Michael Ljubas, OIB: 37937455700, Vrbik X. 2, Zagreb

Rješenjem Trgovačkog suda u Zagrebu broj 3 Stpn-108/13 od 15. listopada 2013. godine odobreno je sklapanje predstečajne nagodbe između ovog subjekta upisa kao dužnika i vjerovnika predstečajne nagodbe. Navedenom nagodbom društvo je otpisalo 50% duga (oko cca. HRK 13M), te je isto sukladno tada važećem Zakonu o financijskom poslovanju i predstečajnoj nagodbi iznos otpisa knjižilo u kapitalne rezerve. Drugi dio ostatka duga (50%) se morao vraćati u sljedeće četiri godini putem četiri jednogodišnje rate.

Društvo nema otvoren račun na području Republike Hrvatske. Račun društva otvoren kod Addiko Bank d.d., 8.12.2010. godine je zatvoren 30.1.2017.godine. Račun je prije zatvaranja bio blokiran nekoliko godina.

¹https://sudreg.pravosudje.hr/registar/f?p=150:28:0::NO:28:P28_SBT_MBS:080746650

2.2. PROCJENA VRIJEDNOSTI DRUŠTVA METODOM KNJIGOVODSTVENE VRIJEDNOSTI

Tablica 1: račun dobiti i gubitka društva u razdoblju 2017-2020 u kn

	2017	2018	2019	2020
I. POSLOVNI PRIHODI	-	-	-	-
II. POSLOVNI RASHODI	100.367,00	504,00	504,00	504,00
III. FINACIJSKI PRIHODI	95.465,00	-	-	-
IV. FINACIJSKI RASHODI	73.814,00	62.989,00	58.177,00	42.648,00
V. UDIO U DOBITI OD DRUŠTAVA POVEZANIH SUDJELUJUĆIM INTERESOM				
VI. UDIO U DOBITI OD ZAJEDNIČKIH POTVATA				
VII. UDIO U GUBITKU OD DRUŠTAVA POVEZANIH SUDJELUJUĆIM INTERESOM				
VIII. UDIO U GUBITKU OD ZAJEDNIČKIH POTHVATA				
IX. UKUPNI PRIHODI	95.465,00	-	-	-
X. UKUPNI RASHODI	174.181,00	63.493,00	58.681,00	43.152,00
XI. DOBIT ILI GUBITAK PRIJE OPOREZIVANJA	- 78.716,00	- 63.493,00	- 58.681,00	- 43.152,00
XII. POREZ NA DOBIT	-	-	-	-
XIII. DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA	- 78.716,00	- 63.493,00	- 58.681,00	- 43.152,00

Iz tablice je vidljivo da društvo u zadnje četiri godine ne ostvaruje prihode od poslovne aktivnosti. Stoga se ne može koristiti dinamička metoda procjena koja se temelji na mogućnosti stvaranja zarade društva u budućnosti, kao i na budućim novčanim tokovima.

Zbog toga ćemo koristiti metodu knjigovodstvene vrijednosti. Navedena metoda kao temeljnu kategoriju procjene uzima neto vrijednost imovine društva. Ona uzima u obzir samo povijesne rezultate poslovanja, te predstavlja statički pogled na vrijednost društva.

Tablica 2: bilanca društva na 31.12 u razdoblju 2017 - 2020 u kn

AKTIVA	2017	2018	2019	2020
A) POTRAŽIVANJA ZA UPISANI, A NEUPLAĆENI KAPITAL				
B) DUGOTRAJNA IMOVINA	16.615.026	15.638.998	341.230	-
I. NEMATERIJALNA IMOVINA				
II. MATERIJALNA IMOVINA				
III. DUGOTRAJNA FINACIJSKA IMOVINA				
IV. POTRAŽIVANJA	16.615.026	15.638.998	341.230	-
V. ODGOĐENA POREZNA IMOVINA				
C) KRATKOTRAJNA IMOVINA	3.117.565	4.930.436	5.715.918	1.380.040
I. ZALIHE				
II. POTRAŽIVANJA	1.191.890	1.721.251	2.506.733	1.380.040
III. KRATKOTRAJNA FINACIJSKA IMOVINA	1.925.675	3.209.185	3.209.185	-
IV. NOVAC U BANC I BLAGAJNI				
D) PLAĆENI TROŠKOVI BUDUĆEG RAZDOBLJA I OBRAČUNATI PRIHODI	31.161	16.593.487	19.459.249	11.779.807
E) UKUPNO AKTIVA	19.763.752	37.162.921	25.516.397	13.159.847
PASIVA	2017	2018	2019	2020
A) KAPITAL I REZERVE	6.292.628	6.229.135	6.170.454	6.127.302
I. TEMELJNI (UPISANI) KAPITAL	20.000	20.000	20.000	20.000
II. KAPITALNE REZERVE	13.073.684	13.073.684	13.073.684	13.073.684
III. REZERVE IZ DOBITI				
IV. REVALORIZACIJSKE REZERVE				
V. REZERVE FER VRIDENOSTI				
VI. ZADRŽANA DOBIT ILI PRENESENI GUBITAK	- 6.722.340	- 6.801.056	- 6.864.549	- 6.923.230
VII. DOBIT ILI GUBITAK POSLOVNE GODINE	- 78.716	- 63.493	- 58.681	- 43.152
VIII. MANJINSKI (NEKONTROLIRAJUĆI) INTERES				
B) REZERVIRANJA				
C) DUGOROČNE OBVEZE	10.711.503	10.459.581	8.730.541	-
D) KRATKOROČNE OBVEZE	2.759.621	20.474.205	10.615.402	7.032.545
E) ODGOĐENO PLAĆANJE TROŠKOVA I PRIHOD BUDUĆEGA RAZDOBLJA				
F) UKUPNO - PASIVA	19.763.752	37.162.921	25.516.397	13.159.847

Tablica 3. Izračun knjigovodstvene vrijednosti u kn

	2017	2018	2019	2020
AKTIVA	19.763.752	37.162.921	25.516.397	13.159.847
PLAĆENI TROŠKOVI BUDUĆEG RAZDOBLJA I NEDOSPJELA NAPLATA PRIHODA	31.161	16.593.487	19.459.249	11.779.807
DUGOROČNE OBVEZE	10.711.503	10.459.581	8.730.541	-
KRATKOROČNE OBVEZE	2.759.621	20.474.205	10.615.402	7.032.545
KNJIGOVODSTVENA VRIJEDNOST	6.261.467	- 10.364.352	- 13.288.795	- 5.652.505

Knjigovodstvenu vrijednost smo dobili da se od vrijednosti aktive umanje sve obveze društva. Također, osim s obvezama aktivu društva moramo umanjiti i za plaćene troškove budućeg razdoblja koji spadaju u aktivna vremenska razgraničenja (dalje AVR). AVR predstavlja plaćene troškove koji se računovodstvenom logikom raspoređuju na buduća izvještajna razdoblja. Ona u aktivni predstavljaju svojevrsni skriveni gubitak, budući da se postepeno prenose na troškove, te se s toga ne koriste za proces vrednovanja metoda temeljenih na imovini.

Iz navedene tablice je vidljivo kako primjenom knjigovodstvene metode, prema bilanci društva na dan 31.12.2020. knjigovodstvena vrijednost društva negativna, te iznosi – **5.652.502 HRK**

3. JG – STANOVI BLATO d.o.o.

3.1. OPĆI PODACI O DRUŠTVU

Naziv: JG – STANOVI BLATO d.o.o.

Sjedište: Zagreb. Jaruščica 21

Matični broj subjekta (MBS): 080800797

Osobni identifikacijski broj (OIB): 55559374625

Društvo je registrirano za obavljanje sljedećih djelatnosti:²

- * stručni poslovi prostornog uređenja
- * projektiranje, građenje, uporaba i uklanjanje građevina
- * nadzor nad gradnjom
- * poslovi upravljanja nekretninom i održavanje nekretnina
- * posredovanje u prometu nekretnina
- * poslovanje nekretninama
- * promidžba (reklama i propaganda)
- * istraživanje tržišta i ispitivanje javnog mnijenja
- * savjetovanje u vezi s poslovanjem i upravljanjem
- * organiziranje sajмова, izložbi, seminara i kongresa
- * kupnja i prodaja robe
- * obavljanje trgovačkog posredovanja na domaćem i inozemnom tržištu
- * zastupanje stranih tvrtki

MAGA TRGOVINA d.o.o. u stečaju je jedini član navedenog društva.

Temeljni kapital društva iznosi 20.000,00 kuna

Odgovorna osoba društva: Michael Ljubas, OIB: 37937455700, Vrbik X. 2, Zagreb

Rješenjem Trgovačkog suda u Zagrebu broj 20 St-8764/15 od 29. ožujka 2016. godine odobreno je sklapanje predstečajne nagodbe između ovog subjekta kao dužnika i vjerovnika predstečajne nagodbe. Navedenom nagodbom društvo je otpisalo 50% duga (oko cca. HRK 796T). Drugi dio ostatka duga (50%) se morao vraćati u dvije jednake šestomjesečne rata nakon isteka počeka od dvanaest mjeseci.

Račun društva na dan sastavljanja ovog izvješća nije blokiran.

² https://sudreg.pravosudje.hr/registar/f?p=150:28:0::NO:28:P28_SBT_MBS:080800797

3.2. PROCJENA VRIJEDNOSTI DRUŠTVA METODOM KNJIGOVODSTVENE VRIJEDNOSTI

Tablica 4: račun dobiti i gubitka društva u razdoblju 2017-2020 u kn

	2017	2018	2019	2020
I. POSLOVNI PRIHODI	-	415.771	-	-
II. POSLOVNI RASHODI	416.278	614	1.004	504
III. FINACIJSKI PRIHODI	10.388	-	-	-
IV. FINACIJSKI RASHODI	422	8.052	9.011	4.066
V. UDIO U DOBITI OD DRUŠTAVA POVEZANIH SUDJELUJUĆIM INTERESOM				
VI. UDIO U DOBITI OD ZAJEDNIČKIH POTVATA				
VII. UDIO U GUBITKU OD DRUŠTAVA POVEZANIH SUDJELUJUĆIM INTERESOM				
VIII. UDIO U GUBITKU OD ZAJEDNIČKIH POTHVATA				
IX. UKUPNI PRIHODI	10.388	415.771	-	-
X. UKUPNI RASHODI	416.700	8.666	10.015	4.570
XI. DOBIT ILI GUBITAK PRIJE OPOREZIVANJA	- 406.312	407.105	- 10.015	- 4.570
XII. POREZ NA DOBIT	-	95	-	-
XIII. DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA	- 406.312	407.010	- 10.015	- 4.570

Za razliku od društva JG – STANOVI LANIŠTE d.o.o. koje nije ostvarivalo prihode od poslovanja u zadnje 4 godine, društvo JG – STANOVI BLATO d.o.o. u 2018. godini imalo oko HRK 415T prihoda. Navedeni prihod je povezan s rashodima iz 2017 godine u istom iznosu. Rashodi su se odnosili na vrijednosno usklađenje kratkotrajne imovine (najvjerojatnije je društvo procijenilo da neće moći naplatiti određeni dio potraživanja iz prethodnih godina). Zatim u sljedećoj godini (2018) društvo uprihođuje navedeni iznos. Razlog tome može biti da je društvo u 2018 ipak uspjelo naplatiti dio potraživanja iz prethodnih godina ili je utvrdilo nove činjenice koje idu u prilog tome da će potraživanje biti naplaćeno. Predmetne informacije smo dobili iz bilješki uz financijske izvještaje za 2017. i 2018. godinu koje su javne dostupne na internet stranicama FINE.

Međutim kako se radi o starim poslovnim aktivnostima, te da društvo ne ostvaruje prihode od poslovanja u zadnje dvije godine i ovdje ćemo koristiti knjigovodstvenu vrijednost procjene društva.

Tablica 5: bilanca društva na 31.12 u razdoblju 2017 - 2020 kn

AKTIVA	2017	2018	2019	2020
A) POTRAŽIVANJA ZA UPISANI, A NEUPLAĆENI KAPITAL				
B) DUGOTRAJNA IMOVINA	1.285.782	644.279	644.279	644.279
I. NEMATERIJALNA IMOVINA				
II. MATERIJALNA IMOVINA				
III. DUGOTRAJNA FINACIJSKA IMOVINA				
IV. POTRAŽIVANJA	1.285.782	644.279	644.279	644.279
V. ODGOĐENA POREZNA IMOVINA				
C) KRATKOTRAJNA IMOVINA	2.694.419	3.511.731	3.511.231	3.288.897
I. ZALIHE				
II. POTRAŽIVANJA	2.365.669	3.288.897	3.288.897	3.288.897
III. KRATKOTRAJNA FINACIJSKA IMOVINA	328.279	222.593	222.093	
IV. NOVAC U BANC I BLAGAJNI	471	241	241	
D) PLAĆENI TROŠKOVI BUDUĆEG RAZDOBLJA I OBRAČUNATI PRIHODI				
E) UKUPNO AKTIVA	3.980.201	4.156.010	4.155.510	3.933.176
PASIVA	2017	2018	2019	2020
A) KAPITAL I REZERVE	- 397.322	9.688	- 328	- 4.898
I. TEMELJNI (UPISANI) KAPITAL	20.000	20.000	20.000	20.000
II. KAPITALNE REZERVE				
III. REZERVE IZ DOBITI				
IV. REVALORIZACIJSKE REZERVE				
V. REZERVE FER VRIDENOSTI				
VI. ZADRŽANA DOBIT ILI PRENESENI GUBITAK	- 11.010	- 417.322	- 10.313	- 20.328
VII. DOBIT ILI GUBITAK POSLOVNE GODINE	- 406.312	407.010	- 10.015	- 4.570
VIII. MANJINSKI (NEKONTROLIRAJUĆI) INTERES				
B) REZERVIRANJA	850.000	850.000	850.000	675.769
C) DUGOROČNE OBVEZE	748.055	514.570	523.137	479.419
D) KRATKOROČNE OBVEZE	2.776.162	2.778.446	2.779.395	2.779.580
E) ODGOĐENO PLAĆANJE TROŠKOVA I PRIHOD BUDUĆEGA RAZDOBLJA	3.306	3.306	3.306	3.306
F) UKUPNO - PASIVA	3.980.201	4.156.010	4.155.510	3.933.176

Tablica 6. Knjigovodstvena vrijednost društva u kn

	2017	2018	2019	2020
AKTIVA	3.980.201	4.156.010	4.155.510	3.933.176
OBVEZE ZA REZERVIRANJA	850.000	850.000	850.000	675.769
DUGOROČNE OBVEZE	748.055	514.570	523.137	479.419
KRA TKOROČNE OBVEZE	2.776.162	2.778.446	2.779.395	2.779.580
ODGOĐENO PLAĆANJE TROŠKOVA I PRIHOD BUDUĆEGA RAZDOBLJA	3.306	3.306	3.306	3.306
KNJIGOVODSTVENA VRIJEDNOST	- 397.322	9.688	- 328	- 4.898

Knjigovodstvenu vrijednost smo dobili da se od vrijednosti aktive umanje sve obveze društva. Iz navedene tablice je vidljivo kako primjenom knjigovodstvene metode, prema bilanci društva na dan 31.12.2020. knjigovodstvena vrijednost društva negativna, te iznosi – **4.898 HRK**

4. ZAKLJUČAK

Oba društva zadnjih godine ne ostvaruju prihode od poslovanja, te se prilikom procjene vrijednosti društva nije mogla koristiti dinamička metoda društva koja se temelji na mogućnosti stvaranja zarade u budućnosti.

Stoga smo za procjenu vrijednosti društava, odnosno vrijednosti poslovnih udjela koje društvo MAGA TRGOVINA d.o.o u stečaju ima u istima, koristili metodu knjigovodstvene vrijednosti.

Prema navedenoj metodi, knjigovodstvena vrijednost oba društva je negativna, te iznosi:

- **JG – STANOVI LANIŠTE d.o.o. – 5.652.502 HRK**
- **JG – STANOVI BLATO d.o.o. – 4.898 HRK**

Split, svibanj 2021.



Stalni sudski vještak
za računovodstvo, financije i bankarstvo
B. Marin
Branimir Marin