

Bohemian Financing Zrt
Kerepesi út 52
Budapest
Hungary

Zagreb, 16.11.2023.

Procjena vrijednosti udjela u društvu Danuvius Marina d.o.o.

Poštovana gospodo,

u skladu s opsegom posla kako je definiran našom ponudom za uslugu procjene vrijednosti od 25. rujna 2023. godine, izvršili smo procjenu vrijednosti poslovnih udjela koji predstavljaju 0,17% kapitala društva Danuvius Marina d.o.o. („Društvo”). Svrha naše procjene je asistencija Naručitelju za donošenje budućih poslovnih odluka. Naše izvješće se ne smije smatrati savjetom za ulaganje ili transakciju i stoga ne preuzimamo odgovornost za bilo kakve financijske odluke na temelju ovog izvješća. Ovo izvješće je pripremljeno za potrebe Naručitelja te ga bez pisanog odobrenja s naše strane ne može koristiti bilo koja treća osoba. Naručitelj može koristiti izvješće u sudskim postupcima. Bilo koja treća osoba koja se pozove na ovaj izvještaj koristi isti na vlastitu odgovornost.

Implicirana vrijednost vlasničkog kapitala Društva je određena primjenom statičke metode. Moguće je da bi procjena napravljena metodom diskontiranja budućih novčanih tokova dala drugačiju vrijednost poslovnih udjela u Društvu, no podaci za takvu metodu procjene nam nisu bili dostupni.

Naša procjena je bazirana na zadnjim javno dostupnim financijskim informacijama Društva, odnosno na revidiranim financijskim izvještajima za 2022. godinu. Nije nam omogućen uvid u detaljnije financijske informacije, niti projekcije poslovanja Društva. Dostupnost takvih informacija mogla bi značajno utjecati na našu procjenu.

Naš pregled financijskih izvještaja Društva ne predstavlja reviziju u skladu sa Revizijskim standardima i nismo proveli nikakve verifikacijske procedure; stoga ne izražavamo mišljenje o brojevima uključenima u izvještaj.

Opseg našeg rada je bio ograničen područjem poslovanja i aktivnostima koje smo pregledali kao i mjerom do koje smo ih pregledali. Moguće je da postoje pitanja, osim onih navedenih u našem izvještaju, koja bi mogla biti relevantna, a koja bi se otkrila u proširenom opsegu rada.

Ivica Granić

SKT revizija d.o.o.

Član uprave, ovlašteni revizor



Sadržaj

SAŽETAK	1
OPĆENITO O DRUŠTVU	2
PROCIJENA VRIJEDNOSTI	3
OPĆENITO O STATIČKOJ METODI PROCJENE VRIJEDNOSTI.....	3
PROCIJENA 0,17% KAPITALA DRUŠTVA STATIČKOM METODOM.....	5

SAŽETAK

U nastavku je prikazan sažetak procjene vrijednosti 0,17% vlasničkog kapitala društva Danuvius Marina d.o.o., u tisućama eura:

Tablica 1: sažetak procjene vrijednosti 0,17% udjela u Društvu., u tisućama eura

Pozicija	Bilanca 31.12.2022.	Prepravljena bilanca 31.12.2022.
KNJIGOVODSTVENA VRIJEDNOST IMOVINE	3.778	5.867
KNJIGOVODSTVENA VRIJEDNOST OBVEZA	2.260	2.260
IMPLICIRANA VRIJEDNOST KAPITALA	1.518	3.607
IMPLICIRANA VRIJEDNOST 0,17% KAPITALA	2,581	6,134

Stupac „Bilanca 31.12.2022.“ odnosi se na procjenu vrijednosti temeljem iznosa u bilanci na dan 31.12.2022. Sukladno predmetnoj bilanci, implicirana vrijednost 0,17% vlasničkog kapitala Društva iznosi 2,581 tisuću eura, odnosno 2.581 euro.

Stupac „Prepravljena bilanca 31.12.2022.“ odnosi se na procjenu vrijednosti temeljem iznosa u bilanci na dan 31.12.2022., korigiranih sukladno nalazima revizora financijskih izvještaja Društva za 2022. godinu, navedenih u izvještaju neovisnog revizora, u odjeljku za mišljenje s rezervom. Naime, revizor je izrazio mišljenje s rezervom na financijske izvještaje, pri čemu je navedeno da vrednovanje nematerijalne imovine Društva (stavke ulaganja u tuđu imovinu i nematerijalne imovine u pripremi) odstupa od zahtjeva Hrvatskog standarda financijskog izvještavanja 5 Nematerijalna imovina. **Uzimajući u obzir navode revizora i pripadajuće korekcije vrijednosti nematerijalne imovine, implicirana vrijednost 0,17% vlasničkog kapitala Društva iznosi 6,134 tisuće eura, odnosno 6.134 eura.**

Napomena: financijski izvještaji Društva za 2022. godinu iskazani su u tisućama kuna. Prevođenje financijskih izvještaja u tisuće eura izvršeno je primjenom fiksnog tečaja konverzije kuna u eure (7,5345 kuna za 1 euro), pri čemu su razlike nastale zbog zaokruživanja zanemarene.

OPĆENITO O DRUŠTVU

Društvo Danuvius Marina d.o.o. osnovano je 2001. godine. Društvo je registrirano za obavljanje niza djelatnosti iz sfere turizma i usluga. Temeljna djelatnost društva je upravljanje marinom u Tribunju. Društvo je upisano u registar Trgovačkog suda u Šibeniku pod matičnim brojem 060180076, OIB 08214831145.

Vlasnička struktura Društva je sljedeća:

- Venilia Investments S.a.r.l., Luksemburg, Avenue Monterey 20: 99,83%
- Adriatic Islands Group Yachting d.o.o., Jelsa, Jelsa 246: 0,17%

Društvo je u postupku predstečajne nagodbe.

PROCJENA VRIJEDNOSTI

OPĆENITO O STATIČKOJ METODI PROCJENE VRIJEDNOSTI¹

Ekonomska vrijednost predmeta, tj. njegovo svojstvo da se razmjenjuje za novac ili za ostale predmete u toj razmjeni, može se definirati na različite načine, ovisno o njegovim karakteristikama i o krajnjoj svrsi procjene ekonomske vrijednosti. U ekonomskom procesu se pojavljuje skup resursa koji je potreban za njegovo obavljanje, koji s pravnog gledišta čini imovinu, obveze i kapital subjekta te sudjeluje u ekonomskom procesu. Temeljni cilj ekonomskog procesa u uvjetima otvorenog tržišnog gospodarstva je maksimiziranje kapitala vlasnika ekonomskog subjekta. Međutim, u ekonomskom procesu se pored imovine pojavljuju i obveze, što znači da jedan dio imovine kojom raspolaže ekonomski subjekt financiran tuđim izvorima financiranja, prema kojima ekonomski subjekt ima obvezu podmiriti dug o dospijeću nekog od oblika tuđih izvora financiranja (zajmovi, krediti, dobavljači i sl.).

Iz toga slijeda da je ekonomska vrijednost jednaka razlici vrijednosti između imovine i obveza, koji su vezani s predmetom procjene ili se ekonomska vrijednost predmeta procjene u općem smislu može definirati prema izrazu:

$$V = I - O$$

gdje je

V = ekonomska vrijednost

I = vrijednost imovine

O = vrijednost obveza.

Metoda diskontiranih novčanih tokova, koja se smatra općeprihvaćenom metodom procjene vrijednosti poduzeća i najčešće se primjenjuje, bazira se na budućnosti, odnosno budućim slobodnim novčanim tokovima generiranim od strane operativne imovine Društva. Statička metoda podrazumijeva da je vrijednost kapitala određena na temelju utržive vrijednosti, odnosno tržišne vrijednosti imovine Društva umanjene za obveze koje je Društvo dužno podmiriti.

¹ Izvor: Osnove procjene ekonomske vrijednosti, dr. sc. Vladimir Lasić i koautori

Na neki način, navedena metoda predstavlja likvidacijsku vrijednost Društva obzirom da se istom podrazumijeva prodaja imovine Društva i podmirenje obveza. Obzirom da nam nisu dostupne detaljnije financijske informacije o poslovanju Društva, niti financijske projekcije za buduća razdoblja, smatramo primjenu statičke metode opravdanom.

Temelj statičke metode procjene vrijednosti jesu knjigovodstvene vrijednosti imovine i obveza. U slučaju da postoji razumno uvjerenje da ekonomske vrijednosti pojedinih pozicija imovine i obveza odstupaju od knjigovodstvenih, koristi se tzv. ispravljena knjigovodstvena vrijednost, pri čemu se vrijednosti određenih pozicija imovine i obveza korigiraju s knjigovodstvene vrijednosti na ekonomsku. Odstupanja knjigovodstvene vrijednosti od ekonomske češća su kod imovine nego kod obveza, no mogu se pojaviti i kod obveza.

PROCJENA 0,17% KAPITALA DRUŠTVA STATIČKOM METODOM

Procjenu vrijednosti statičkom metodom baziramo na financijskim izvještajima zajedno s izvještajem ovlaštenog revizora za 2022. godinu, odnosno na bilanci na dan 31.12.2022. godine. Pritom ključni utjecaj na ispravke knjigovodstvenih vrijednosti imaju kvalifikacije iz mišljenja revizora na predmetne financijske izvještaje. U nastavku je prikazan sažetak bilance na dan 31.12.2022. s dodatnim stupcem koji predstavlja ispravak temeljem mišljenja revizora na financijske izvještaje za 2022. godinu. Svi iznosi prikazani su u tisućama eura (TEUR).

Tablica 2: Procjena vrijednosti društva Danuvius Marina d.o.o., u tisućama eura

	Bilanca 31.12.2022. 000 EUR	Prepravljena bilanca 31.12.2022. 000 EUR	Napomena
IMOVINA			
Nematerijalna imovina	843	2.932	A
Nekretnine, postrojenja i oprema	345	345	
Ukupno dugotrajna imovina	1.188	3.277	
Potraživanja od kupaca i ostala potraživanja	62	62	
Novac u banci i blagajni	2.520	2.520	
Ukupno kratkotrajna imovina	2.582	2.582	
Plaćeni troškovi budućeg razdoblja	8	8	
UKUPNO IMOVINA	3.778	5.867	
Obveze prema povezanim osobama	48	48	
Obveze prema dobavljačima	85	85	
Ostale kratkoročne obveze	1.932	1.932	
Ukupno kratkoročne obveze	2.065	2.065	
Odgođeno plaćanje troškova i prihod budućih razdoblja	195	195	
UKUPNO OBVEZE	2.260	2.260	
Vrijednost neto imovine (kapitala)	1.518	3.607	
Vrijednost 0,17% neto imovine (kapitala)	2,581	6,134	

U nastavku je pojašnjena napomena A, koja se odnosi na jedinu korekciju bilance:

Dugotrajna nematerijalna imovina

U financijskim izvještajima Društva za 2022. godinu, u izvješću neovisnog revizora, revizor (društvo KPMG Croatia d.o.o.) je izdao mišljenje s rezervom sa sljedećim navodima²:

„Nematerijalna imovina, prikazana u bilješci 4 uključuje ulaganja u tuđu imovinu u ukupnom iznosu od 2.675 tisuća kuna (31. prosinca 2021.: 3.188 tisuća kuna) koja se amortiziraju po stopi koja se ne temelji na trajanju ugovora o koncesiji za pripadajuću marinu (koja bi predstavljala najbolju procjenu njihova korisnog vijeka trajanja), što predstavlja odstupanje od HSFI 5 Dugotrajna nematerijalna imovina. Da je Društvo amortiziralo ulaganja u tuđu imovinu u skladu s trajanjem ugovora o koncesiji, ulaganja u tuđu imovinu i zadržana dobit na 31. prosinca 2022. bili bi veći za 17.004 tisuće kuna (31. prosinca 2021.: 18.252 tisuće kuna), dok bi trošak amortizacije za godinu koja je tada završila bio veći za 1.248 tisuća kuna (2021.: 1.248 tisuća kuna), a neto rezultat bi bio manji za 1.248 tisuća kuna (2021.: 1.248 tisuća kuna).

Društvo ne amortizira ulaganja u tuđu imovinu u iznosu od 2.050 tisuća kuna (31. prosinca 2021.: 2.127 tisuća kuna), koja su prenesena u uporabu u 2003. godini i klasificirana kao imovina u tijeku, što predstavlja odstupanje od HSFI 5 Dugotrajna nematerijalna imovina. Da je Društvo pravilno klasificiralo predmetnu imovinu i amortiziralo je u skladu s korisnim vijekom trajanja, imovina u tijeku na dan 31. prosinca 2022. bila bi manja za 2.050 tisuća kuna (31. prosinca 2021.: 2.127 tisuća kuna), ulaganja u tuđu imovinu bila bi veća za 789 tisuća kuna (31. prosinca 2021.: 789 tisuća kuna), a zadržana dobit bi bila manja za 1.261 tisuću kuna (2021.: 1.338 tisuća kuna), dok bi trošak amortizacije i neto rezultat za godinu koja je tada završila bili veći, odnosno manji za 77 tisuća kuna (2021.: 77 tisuća kuna).“

² Danuvius Marina d.o.o., godišnje izvješće za 2022. godinu, dostupno na: www.rgf.fina.hr

Sažetak prepravljanja bilance sukladno gore navedenom mišljenju revizora financijskih izvještaja Društva prikazan je u nastavku:

Tablica 3: Sažetak prepravljanja bilance na dan 31.12.2022., u tisućama kuna

Pozicija bilance	Opis prepravljanja	Bilanca 31.12.2022.	Ispravak	Prepravljena bilanca 31.12.2022.
Ulaganja u tuđu imovinu	Ubrzana amortizacija imovine	2.675	17.004	19.679
Imovina u pripremi	Imovina nije amortizirana	2.050	(2.050)	-
Ulaganja u tuđu imovinu	Imovina nije amortizirana	-	789	789
Ukupno		4.725	15.743	20.468

Tablica 4: Sažetak prepravljanja bilance na dan 31.12.2022., u tisućama eura

Pozicija bilance	Opis prepravljanja	Bilanca 31.12.2022.	Ispravak	Prepravljena bilanca 31.12.2022.
Ulaganja u tuđu imovinu	Ubrzana amortizacija imovine	355	2.257	2.612
Imovina u pripremi	Imovina nije amortizirana	272	(272)	-
Ulaganja u tuđu imovinu	Imovina nije amortizirana	-	105	105
Ukupno		628	2.089	2.717

Napomena: financijski izvještaji Društva i mišljenje revizora za 2022. godinu iskazani su u tisućama kuna. Prevođenje financijskih izvještaja i napomena u mišljenju revizora u tisuće eure izvršeno je primjenom fiksnog tečaja konverzije kuna u eure (7,5345 kuna za 1 euro), pri čemu su razlike nastale zbog zaokruživanja zanemarene.