

KOVAČ GORAN dipl. oec.

**Stalni sudski vještak
Financijsko-knjigovodstvene struke
Potočani 23, Slatina**

Procjena vrijednosti poduzeća

**DISTRIBUTIVNI CENTAR ZA VOĆE I POVRĆE d.o.o.
Rakitovec 244b, Velika Gorica**

**Naručitelj: Zagrebački voćnjaci p.z. u stečaju
Stečajni upravitelj Krešimir Fučkar**

Slatina, 25.07.2022.g.

I

UVODNI DIO

Dana 16.02.2022.g. rješenjem Trgovačkog suda u Zagrebu broj 48.St-3461/21-6 otvoren je stečajni postupak nad dužnikom Zagrebački voćnjaci p.z., Rakitovec, Rakitovec 244b, OIB:77893957751.

Prema knjizi poslovnih udjela, društvo Zagrebački voćnjaci p.z. posjeduje 1.102.000,00kn odnosno 3,29% vlasništva poslovnog udjela društva Distributivni centar za voće i povrće d.o.o., Rakitovec 244b, Velika Gorica, OIB:41637711898.

U svrhu procjene vrijednosti poslovnog udjela kojeg stečajni dužnik ima u navedenom društvu, stečajni upravitelj naručio je izradu ove procjene s ciljem unovčenja imovine stečajnog dužnika.

II

METODOLOGIJA

U svrhu procjene vrijednosti poslovnog udjela društva Distributivni centar za voće i povrće d.o.o., od istog društva dostavljena je slijedeća dokumentacija:

- Knjiga poslovnih udjela društva kojeg se procjenjuje
- Izvješće revizora i financijski izvještaji društva za 2021.g.
- Izvješće uprave o stanju društva za 2021.g.
- Pregled dugotrajne imovine sa stanjem 31.12.2021.g. i 31.05.2022.g.
- Pregled prometa po kupcima sa stanjem na dan 31.12.2021. i 31.05.2022.
- Inventura sa 31.12.2021. i bruto bilanca sa stanjem na dan 31.05.2022.g.
- Izvadak iz zemljišne knjige ZK uložak 2151 – neslužbena kopija
- Elaborati procjene nekretnina – Erste nekretnine i PBZ nekretnine
- Odluka o rezultatu administrativne kontrole Apprrr-a

Vještačenje sam obavio kabinetski u svojim prostorijama u vremenskom razdoblju od 12. do 25. srpnja 2022.godine kao i neposrednim fizičkim obilaskom društva Distributivni centar za voće i povrće d.o.o. na adresi sjedišta istog.

S obzirom na trenutno poslovanje društva Distributivni centar za voće i povrće d.o.o., a uvažavajući navode iz izvješća uprave o utjecaju pandemije COVID-19 i započetom stvaranju preduvjeta za stabilno poslovanje te započetom novom ciklusu investiranja u infrastrukturu, za procjenu vrijednosti upotrijebljene su slijedeće statičke metode temeljene na imovini poduzeća:

1. Knjigovodstvena vrijednost poduzeća
2. Ispravljena knjigovodstvena vrijednost poduzeća

Uvažavajući činjenicu da društvo uredno posluje te je tek na početku ostvarivanja financijskih efekata od ulaganja, a kako su u značajnoj mjeri u posljednje vrijeme narušeni objektivni tržišni uvjeti poslovanja (covid, inflacija, otežana opskrba energijom, moguća stagflacija), preostale moguće metode procjene vrijednosti poduzeća poput metode likvidacijske vrijednosti, metode temeljene na profitnoj snazi, kombinirane metode i/ili metoda multiplikatora nisu razmatrane s obzirom na teško moguće prognoze o budućim kretanjima kamatnih stopa, stopama gospodarskog rasta kao i bazne EBIT-e koja je ostvarena u navedenim uvjetima.

III

PROCJENA I MIŠLJENJE

1. Procjena knjigovodstvene vrijednosti poduzeća

Za potrebe izrade procjene poduzeća navedenom metodom, pribavljena je bilanca i revizorsko izvješće društva na dan 31.12.2021.g., kao zadnje utvrđeno i objavljeno.

Sukladno odabranoj metodi, podatak o stanju neto imovine poduzeća predstavlja razlika između knjigovodstvene vrijednosti imovine (aktive) i knjigovodstvene vrijednosti svih obveza (kratkoročnih i dugoročnih).

Prema podacima iz bilance, poduzeće je na dan 31.12.2021.g. raspolagalo s **imovinom (aktivom) u ukupnom iznosu od 49.993.557,00kn** i to analitički kako slijedi:

- Građevinski objekti	33.710,050,00kn
- Postrojenja i oprema	5.456.112,00kn
- Alati, inventar i transportna imovina	5.725.942,00kn
- Ulaganja u nekretnine	677.541,00kn
- Zalihe proizvodnje u tijeku	45.870,00kn
- Zalihe trgovačke robe	343.461,00kn
- Potraživanja od povezanih društava	3.295.910,00kn
- Potraživanja od kupaca	737.029,00kn
- Novac na kunkskim računima	1.642,00kn

Prema podacima iz bilance, poduzeće je na dan 31.12.2021.g. imalo **nepodmirenih obveza u ukupnom iznosu od 4.788.563,00kn** i to analitički kako slijedi:

- Dugoročne obveze prema bankama	3.199.704,00kn
- Kratkoročne obveze prema dobavljačima	1.231.412,00kn
- Obveze prema zaposlenicima	74.100,00kn
- Obveze za poreze, doprinose i slično	283.347,00kn

Prema bilančnoj evidenciji, iznos od 11.205.707,76kn evidentiran na poziciji prihodi budućeg razdoblja utrošen je na nove investicije po primljenim sredstvima iz Programa razvoja, te isti iznos nije uzet u obzir u vrednovanju neto imovine jer će se u budućem razdoblju isti oprihodovati za iznos amortizacije novonabavljene imovine te neće imati utjecaj na vrijednost neto imovine.

Metodom knjigovodstvene vrijednosti utvrđeno je da poduzeće na dan 31.12.2021.g. ima knjigovodstveno stanje neto imovine u iznosu od 49.993.557,00 – 4.788.563,00 = 45.204.994,00kn

2. Procjena ispravljene knjigovodstvene vrijednosti poduzeća

Sukladno odabranoj metodi, podatak o stanju neto imovine poduzeća predstavlja razlika između knjigovodstvene vrijednosti imovine (aktive) i knjigovodstvene vrijednosti svih obveza (kratkoročnih i dugoročnih) koja razlika se korigira za eventualna odstupanja u odnosu na realno stanje.

U svrhu realnije procjene tržišne vrijednosti, uslijedila je procjena stavki navedenih u aktivni bilance.

A)Vrijednost dugotrajne imovine sa 31.12.2021.g. iskazane u bilanci iznosi 45.569.645,00kn od čega najznačajniji iznos otpada na građevinske objekte i ulaganja u iste u sveukupnom iznosu od 34.387.591,00.

Prema analitičkom izlistanju „pregled dugotrajne imovine“ evidentira se vrijednost građevinskog objekta – I faza inv. br. 21 u iznosu od 16.838.711,05kn i vrijednost građevinskog objekta – hladnjača II faza inv br.40 u iznosu od 18.394.418,58 uz koju je vezan i iznos ulaganja od 677.541,00kn.

Za građevinski objekt inv. br. 21 izrađene su i dvije procjene:

- 10.11.2011.g. Erste nekretnine iznos procjene 3.289.635,24EUR x 7,539726(srednji tečaj HNB 31.12.2021.) = 24.802.948,35kn
- 08.03.2017.g. PBZ nekretnine iznos procjene 1.100.337,33EUR X 7.539726(srednji tečaj HNB 31.12.2021.) = 8.296.241,98kn

Za građevinski objekt inv. br. 40 ne postoji procjena vrijednosti

S obzirom na evidentnu drastičnu razliku procjene vrijednosti građevinskog objekta I faze – inv. br. 21, a kako je u pregledu dugotrajne imovine istaknuta vrijednost istog objekta u iznosu 16.838.711,05kn, mišljenje ovog nalaza je da je vrijednost građevinskog objekta – I faza, inv. br. 21, realno iskazana jer predstavlja prosječnu vrijednost prema navedenim procjenama, bez da se ulazi u realnost izrađenih procjena.

Sukladno prethodno navedenom, držim da je i vrijednost građevinskog objekta – hladnjača II faza realno iskazana jer je ista evidentirana prema trošku nabave, a budući da za istu ne postoji procjena.

Prema izvratku iz zemljišne knjige ZK uložak 2151, evidentirana je uknjižba založnog prava u korist Privredne banke d.d. Zagreb u iznosu od 26.600.000,00kn u odnosu na evidentnu obvezu prema istoj u iznosu od 3.199.704,00kn.

Ostali dijelovi dugotrajne imovine, postrojenja i oprema, alati, inventar i transportna imovina, iskazani su prema troškovima nabave i predstavljaju realnu vrijednost, bez da se ulazi u osnovanost i vjerodostojnost predloženih ulaznih računa za iste.

B)Vrijednost kratkotrajne imovine sa 31.12.2021.g. iskazane u bilanci iznosi 4.423.912,00kn od čega najznačajniji iznos otpada na potraživanja u sveukupnom iznosu od 4.032.939,00kn.

Prema analizi ročnosti i vjerojatnosti naplate iskazanih potraživanja, ovaj nalaz izražava sumnju u naplatu slijedećih potraživanja, a iznos kojih se ima umanjiti u iskazu vrijednosti neto imovine:

- PZ Zagrebački voćnjaci (u stečaju)	3.295.910,15kn
- Initium produkt j.d.o.o. (u stečaju)	5.584,79kn
- Pavelić proizvodnja	2.029,00kn
- OPG Leonard Garac	7.679,43kn
- OPG Željko Ledinski	5.157,27kn
- Frutura pz	445,23kn
- Blueberry d.o.o.	2.248,00kn
- Actio plus d.o.o.	1.537,51kn
- Paurević Blueverries d.o.o.	753,75kn
SVEUKUPNO	3.321.345,13kn

Sukladno popisu inventurne komisije na 31.12.2021.g., između ostalog, evidentira se da je proizvodnju u tijeku uništila elementarna nepogoda, pa se prema istoj ima umanjiti cjelokupna vrijednost nedovršene proizvodnje u iznosu od 45.870,00kn dok je kod vrijednosti robe neznatno odstupanje u odnosu na bilancu pa ovaj nalaz iz opreza uzima za relevantnu manju vrijednost koja je u bilanci s obzirom na moguću vrijednost jabuka po kilogramu.

Ostali dijelovi kratkotrajne imovine iskazani su prema troškovima nabave i predstavljaju realnu vrijednost, bez da se ulazi u osnovanost i vjerodostojnost predloženih inventurnih lista.

Prema iskazu Uprave poduzeća i nalazu revizije, a kako se protiv poduzeća ne vode sudski procesi u smislu naplate bilo kakvih obveza, ovaj nalaz uzima za vjerodostojne cjelokupne obveze iskazane u bilanci.

Metodom knjigovodstvene vrijednosti utvrđeno je da poduzeće na dan 31.12.2021.g. ima stanje neto imovine u iznosu od 45.204.994,00kn

S obzirom na utvrđenu sumnju u vezi moguće naplate dijela potraživanja, navedena knjigovodstvena vrijednost ima se umanjiti za ispravak nenaplaćenih potraživanja u iznosu od 3.321.345,13kn i za ispravak vrijednosti uništene proizvodnje u tijeku od 45.870,00kn, iz čega proizlazi da poduzeće na dan 31.12.2021.g. ima stanje neto imovine u iznosu od
 $45.204.994,00 - 3.321.345,13 - 45.870,00 = 41.837.778,87kn$

3. Događaji nakon datuma bilance

Dana 26.04.2022.g. Trgovački sud u Zagrebu, između ostalog, objavio je i upis povećanja temeljnog kapitala za tvrtku Distributivni centar za voće i povrće d.o.o., Velika Gorica, Rakitovec 244b, OIB:41637711898 za iznos od 2.250.000,00kn i to uplatom u novcu, tako da novoupisani temeljni kapital iznosi 35.752.000,00kn.

Prema izlistanju bruto bilance navedenog društva sa stanjem na dan 31.05.2022.g. evidentno je, u odnosu na stanje 31.12.2021.g.:

- neto povećanje dugotrajne imovine u iznosu od 451.895,65kn (nova investicija u solarne panele)
- neto povećanje kratkotrajne imovine u iznosu od 364.136,18kn (stanje novca na žiro računu, stanje potraživanja od kupaca, isplaćeni predujmovi za investiciju i vrijednost robe u skladištu)
- neto smanjenje ukupnih obveza u iznosu od 1.666.923,45kn (stanje kratkotrajnih obveza prema dobavljačima, obveza prema radnicima, obveza za poreze i doprinose, obveze prema bankama i obveze za predujmove- pozitivan saldo)
- **sveukupno povećanje neto imovine 2.482.955,28kn**

Iznos temeljnog kapitala iznosi 35.752.000,00kn, čije se povećanje od 2.250.000,00kn i ogleda u prethodno navedenim stavkama uz dodatni utjecaj ostvarene tekuće dobiti za period 01.01.-31.05.2022.g. od 232.955,28kn

Evidentno je da u prezentiranoj bilanci sa stanjem na dan 31.05.2022.g. slijedi aktiviranje investicije u solarne panele što će značiti ujedno i dodatno povećanje vrijednosti dugotrajne imovine i za isti iznos i povećanje obveza prema dobavljačima kada isti izdaju račune za predmetnu investiciju čime će se i poništiti pozitivan saldo na obvezama za predujmove. Dakle, isto neće imati utjecaj na dodatnu promjenu neto imovine društva već samo alokaciju vrijednosti iz bilance na 31.05.2022.g..

S obzirom na iskaze Uprave, koja isto dokumentira predočenom dokumentacijom i Odlukom Agencije za plaćanja u poljoprivredi, ribarstvu i ruralnom razvoju urbroj:343-2112/04-21-002, a uvažavajući i stvarno utvrđeno činjenično stanje u sjedištu društva, poduzeće je izgradilo solarnu elektranu koja je završena u 2022.g. i za koju je preostala samo završna faza puštanja u pogon nakon čega bi trebala uslijediti i **Odluka o isplati potpore od strane Apprrr-a u iznosu od 582.885,07kn.** Navedena Odluka o isplati odnosno isplata navedene potpore imati će za utjecaj direktno povećanje neto imovine poduzeća, iz kojih razloga ovo mišljenje nalazi da je opravdano u vrijednost imovine uračunati i navedenu potporu.

Prema prethodno navedenom, tržišna vrijednost neto imovine sa stanjem na dan 31.12.2021.g. ima se uvećati za neto povećanje dugotrajne i kratkotrajne imovine i za neto smanjenje ukupnih obveza sa 31.05.2022.g., a sve kao rezultat izvršene dokapitalizacije i ostvarene dobiti zaključno sa 31.05.2022.g., te za potporu Apprrr-a koja isplata je izgledna u 2022.g.:

$$41.837.778,87\text{kn} + 451.895,65\text{kn} + 364.136,18\text{kn} + 1.666.923,45\text{kn} + 582.885,07\text{kn} \\ = 44.903.619,22\text{kn}$$

S obzirom na utvrđenu vrijednost neto imovine sa stanjem na dan 31.12.2021.g. i događaja nakon datuma bilance, koja je javno objavljena i revidirana, proizlazi da poduzeće na dan 31.05.2022.g. ima stanje neto imovine u iznosu od:

$$= 44.903.619,22\text{kn}$$

IV

REKAPITULACIJA I MIŠLJENJE

Prema podacima utvrđenim u točkama III 1., 2. I 3., a prema knjizi poslovnih udjela po kojoj društvo Zagrebački voćnjaci p.z. posjeduje 1.102.000,00kn odnosno 3,29% vlasništva poslovnog udjela društva Distributivni centar za voće i povrće d.o.o., Rakitovec 244b, Velika Gorica, OIB:41637711898, vrijednost navedenog poslovnog udjela iznosi:

Ispravljena knjigovodstvena neto vrijednost imovine na dan 31.12.2021.g. uvećana za utjecaj poslovnih događaja na neto imovinu u periodu 01.01.-31.05.2022.g. i pomnožena sa 3,29% iznosa udjela, odnosno:

$$(41.837.778,87\text{kn} + 2.482.955,28\text{kn} + 582.885,07\text{kn}) = 44.903.619,22\text{kn} \times 3,29\% = \\ 1.477.329,07\text{kn}$$

Na temelju prethodne rekapitulacije, mišljenja sam da vrijednost poslovnog udjela kojeg društvo Zagrebački voćnjaci p.z. – u stečaju posjeduje u 3,29%-tnom vlasništvu društva Distributivni centar za voće i povrće d.o.o. iznosi na dan izrade procjene:

$$= 1.477.329,07\text{kn}$$

V

PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA

Procjena je izrađena na bazi javno objavljenih financijskih izvještaja za godinu 2021.g. i pod pretpostavkom da su priloženi dokumenti, koji se prvenstveno odnose na period 01.01.-31.05.2022.g., u potpunosti vjerodostojni i utemeljeni na stvarnom činjeničnom stanju te ovim mišljenjem nije iskazan stav u odnosu na vjerodostojnost istih budući da nije obavljena revizija niti je konačno utvrđen financijski rezultat i bilanca sa stanjem na dan 31.05.2022.g..

U izradi procjene uzeti su prethodno navedeni podaci sa stanjem na dan 31.05.2022.g. s obzirom da su i izvršena i zaključena knjiženja svih poslovnih događaja sa navedenim datumom, a sve u svrhu izrade maksimalno moguće aktualne procjene.

KOVAČ GORAN dipl. oec.
Stalni sudski vještak
Financijsko-knjigovodstvene struke