



ČRNOMEREC CENTAR d.o.o. za projektiranje, građenje i nadzor

Izveštaj o procjeni vrijednosti društva

Zagreb, prosinac 2021.

Uvjeti angažmana

Angažirani smo od strane stečajnog Upraviteljice društva ADELISO TRGOVINA d.o.o. u stečaju u ažuriranju procjene vrijednosti društva ČRNOMEREC CENTAR d.o.o. za projektiranje, građenje i nadzor (dalje u tekstu: Društvo) na dan 30. rujna 2021. godine. Prvu procjenu vrijednosti Društva napravili smo na dan 30.11.2019. godine.

Uvjeti našeg angažmana navedeni su u Ugovoru o pružanju usluga procjene vrijednosti udjela od 19. studenog 2021. godine. Ovaj Izvještaj o procjeni vrijednosti sadrži ishod procjene vrijednosti Društva, i izdan je stečajnom Upravitelju za potrebe donošenja odluka o prodaji poslovnih udjela Društva.

Procjena vrijednosti obavljena je primjenom statičkih metoda – metodom korigirane neto knjigovodstvene vrijednosti te kontrolnom metodom likvidacijskih vrijednosti.

Društvo je osnovano kao društvo s ograničenom odgovornošću te je obveznik sastavljanja financijskih izvještaja sukladno Hrvatskim Standardima Financijskog Izvještavanja. Procjena je temeljena na povijesnim podacima Društva, na pretpostavkama i projekcijama dostavljenim od strane računovodstva Društva, te na pretpostavkama nas kao procjenitelja.

Sadržaj

Metodologija i pristup procjeni vrijednosti	4
Polazne vrijednosti korištene u procjeni vrijednosti	5
Neto knjigovodstvena vrijednost	7
Procjena vrijednosti Društva – metoda korigirane neto knjigovodstvene vrijednosti	8
Korigirana neto knjigovodstvena vrijednost	12
Procjena vrijednosti Društva – metoda likvidacijskih vrijednosti	13
Likvidacijska vrijednost	14
Procjena vrijednosti udjela koji u Društvu drži član društva ADELSON TRGOVINA d.o.o.	15
Zaključak - Sažetak procjene vrijednosti udjela društva Črnomerec Centar d.o.o.	16

Metodologija i pristup procjeni vrijednosti

Društvo Črnomerec centar d.o.o. (dalje u tekstu: Društvo) je tijekom 2016. godine pokrenulo postupak predstečajne nagodbe koji je u veljači 2017. godine potvrđen od strane vjerovnika. Trenutno poslovanje Društva odnosi se na prodaju preostalih nekretnina i garažnog prostora.

Zbog stečaja nad većinskim vlasnikom, Društvo trenutno nije u mogućnosti nastaviti s planiranim aktivnostima nastavka poslovanja, kao i zbog nemogućnosti rješavanja pitanja financiranja novih projekata do prodaje udjela u Društvu, u sklopu stečajnog postupka nad većinskim vlasnikom.

Prvu procjenu vrijednosti Društva napravili smo na dan 30.11.2019. godine.

Stoga je ova ažurirana procjena vrijednosti Društva obavljena primjenom statičkih metoda – metodom korigirane neto knjigovodstvene vrijednosti, te kontrolnom metodom likvidacijskih vrijednosti, i to na dan 30. rujna 2021. godine.

Metoda korigirane neto knjigovodstvene vrijednosti polazi od knjigovodstvene vrijednosti pozicija imovine i obveza i korekcije istih primjenom tržišnih cijena, kako bi se realno utvrdio višak imovine iznad obveza društva, a što predstavlja vrijednost kapitala Društva u određenom trenutku.

Metoda likvidacijskih vrijednosti polazi od trenutnih tržišnih vrijednosti pojedinih sastavnih dijelova imovine i obveza, korigiranih za očekivani faktor umanjenja vrijednosti u slučaju likvidacije Društva, pri čemu se utvrđuje likvidacijska vrijednost u uvjetima brze prodaje (unovčavanje imovine do godinu dana) i prodaje u srednjem roku (unovčavanje imovine u roku od 2 do 5 godina).

U procjeni je korištena sljedeća dokumentacija na 31.12.2020. i 30.09.2021.:

- bruto bilanca,
- analitičke evidencije dugotrajne imovine i zaliha, kupaca, dobavljača,
- očitovanje rukovodstva Društva o budućem planu poslovanja.

Polazne vrijednosti korištene u procjeni vrijednosti

Polazne vrijednosti korištene u procjeni vrijednosti čine knjigovodstvene vrijednosti imovine i obveza iskazane u financijskim izvještajima Društva na dan 30. rujna 2021. godine:

	u kn	
	31.12.2020.	30.09.2021.
AKTIVA		
DUGOTRAJNA IMOVINA	111.728.920	111.696.243
MATERIJALNA IMOVINA	2.348.791	2.316.114
Alati, pogonski inventar i transportna imovina	32.677	-
Predujmovi za materijalnu imovinu	2.316.114	2.316.114
DUGOTRAJNA FINACIJSKA IMOVINA	109.380.129	109.380.129
Dani zajmovi, depoziti i slično	109.380.129	109.380.129
KRA TKOTRAJNA IMOVINA	4.758.680	4.416.219
ZALIHE	2.020.430	1.685.970
Gotovi proizvodi	2.020.430	1.685.970
POTRAŽIVANJA	2.665.754	2.666.352
Potraživanja od kupaca	94.590	95.188
Potraživanja od države i drugih institucija	156.964	156.964
Ostala potraživanja	2.414.200	2.414.200
KRA TKOTRAJNA FINACIJSKA IMOVINA	54.681	55.996
Dani zajmovi, depoziti i slično	54.681	55.996
NOVAC U BANC I BLAGAJNI	17.815	7.901
UKUPNO AKTIVA	116.487.600	116.112.462

Polazne vrijednosti korištene u procjeni vrijednosti

		u kn
	31.12.2020.	30.09.2021.
PASIVA		
KAPITAL I REZERVE	115.813.214	115.508.107
TEMELJNI (UPISANI) KAPITAL	154.057.200	154.057.200
ZADRŽANA DOBIT ILI PRENESENI GUBITAK	(37.457.707)	(38.243.985)
Preneseni gubitak	37.457.707	38.243.985
DOBIT ILI GUBITAK POSLOVNE GODINE	(786.279)	(305.108)
Gubitak poslovne godine	786.279	305.108
KRATKOROČNE OBVEZE	590.930	604.355
Obveze za zajmove, depozite i slično	78.319	223.951
Obveze prema dobavljačima	362.328	342.552
Obveze za poreze, doprinose i sličana davanja	150.283	37.852
ODGOĐENO PLAĆANJE TROŠKOVA I PRIHOD BUDUĆEGA RAZDOBLJA	83.456	-
UKUPNO PASIVA	116.487.600	116.112.462

Neto knjigovodstvena vrijednost

Neto knjigovodstvena vrijednost Društva utvrđuje se kao razlika ukupne imovine i ukupnih obveza, a što je iznos koji je jednak iznosu kapitala i rezervi:

NETO KNJIGOVODSTVENA VRIJEDNOST	31.12.2020.	30.09.2021.
	kn	kn
UKUPNO AKTIVA	116.487.600	116.112.462
Minus:		
DUGOROČNE OBVEZE	-	-
KRATKOROČNE OBVEZE	(590.930)	(604.355)
Neto knjigovodstvena vrijednost	115.896.670	115.508.107
KAPITAL I REZERVE	115.896.670	115.508.107

Procjena vrijednosti Društva – metoda korigirane neto knjigovodstvene vrijednosti

U nastavku se daje opis pojedinih korekcija provedenih na neto knjigovodstvenim vrijednostima iskazanim u financijskim izvještajima na 30.09.2021. godine:

● Tržišna vrijednost dugotrajne imovine

- Dugotrajna materijalna imovina Društva sastoji se od nekretnine u mjestu Pijavičino. S obzirom da se očekivana tržišna prodajna cijena procjenjuje na 750.000 kn, neto knjigovodstvena vrijednost umanjena, odnosno korigirana je za iznos od 1.566.114 kn.
- Dugotrajna financijska imovina sastoji se od potraživanja po revolving zajmu danog društvu NIVA INŽENJERING d.o.o. u stečaju za koje se ne očekuje naplata, radi čega je isti umanjen, odnosno korigiran za iznos od 109.380.109 kn na iznos 0 (nula) kn.

● Tržišna vrijednost kratkotrajne imovine

- Zalihe uključuju dva neprodana parkirna mjesta na adresi Gradišćanska 34, Zagreb, ukupne očekivane tržišne prodajne cijene u iznosu od 5.000,00 EUR (bez PDV-a) po GPM-u. S obzirom da su ostala dva neprodana parkirna mjesta vrijednosti 75.000 kn, neto knjigovodstvena vrijednost zaliha je umanjena, odnosno korigirana za 1.610.970 kn.
- U potraživanjima od kupaca su vrijednosno usklađena nenaplaćena potraživanja starija od 365 dana, radi čega je neto knjigovodstvena vrijednost potraživanja od kupaca umanjena, odnosno korigirana za 95.188 kn.
- Potraživanja od države sadrže potraživanja za preplaćene akontacije poreza na dobit i doprinosa za Hrvatsku gospodarsku komoru koji su u zastari radi čega su ista umanjena, odnosno korigirana za 156.964 kn.
- Ostala potraživanja uključuju potraživanja od društva AWT INTERNATIONAL d.o.o. u iznosu od 2.414.200 kn za koje se ne očekuje naplata radi čega je neto knjigovodstvena vrijednost umanjena, odnosno korigirana za navedeni iznos.

Procjena vrijednosti Društva – metoda korigirane neto knjigovodstvene vrijednosti

- Dani kratkotrajni zajmovi uključuju zajmove dane društvu ESTIMA EXPERTUS d.o.o. u stečaju u iznosu od 55.996 kn za koje se ne očekuje naplata radi čega je neto knjigovodstvena vrijednost umanjena, odnosno korigirana za navedeni iznos.

Procjena vrijednosti Društva – metoda korigirane neto knjigovodstvene vrijednosti

Sukladno prethodno navedenom, korigirane neto knjigovodstvene vrijednosti imovine i obveza iskazane u financijskim izvještajima Društva na dan 30. rujna 2021. godine su kako slijedi:

			U kn
	30.09.2021.	30.09.2021. Korekcije	30.09.2021. Korigirana vrijednost
AKTIVA			
DUGOTRAJNA IMOVINA	111.696.243	(110.946.243)	750.000
MATERIJALNA IMOVINA	2.316.114	(1.566.114)	750.000
Predujmovi za materijalnu imovinu	2.316.114	(1.566.114)	750.000
DUGOTRAJNA FINACIJSKA IMOVINA	109.380.129	(109.380.129)	-
Dani zajmovi, depoziti i slično	109.380.129	(109.380.129)	-
KRA TKOTRAJNA IMOVINA	4.416.219	(4.333.318)	82.901
ZALIHE	1.685.970	(1.610.970)	75.000
Gotovi proizvodi	1.685.970	(1.610.970)	75.000
POTRAŽIVANJA	2.666.352	(2.666.352)	-
Potraživanja od kupaca	95.188	(95.188)	-
Potraživanja od države i drugih institucija	156.964	(156.964)	-
Ostala potraživanja	2.414.200	(2.414.200)	-
KRA TKOTRAJNA FINACIJSKA IMOVINA	55.996	(55.996)	-
Dani zajmovi, depoziti i slično	55.996	(55.996)	-
NOVAC U BANC I BLAGAJNI	7.901	-	7.901
UKUPNO AKTIVA	116.112.462	(115.279.561)	832.901

Procjena vrijednosti Društva – metoda korigirane neto knjigovodstvene vrijednosti

			U kn
PASIVA	30.09.2021.	30.09.2021. Korekcije	30.09.2021. Korigirana vrijednost
KAPITAL I REZERVE	115.508.107	(115.279.561)	228.546
TEMELJNI (UPISANI) KAPITAL	154.057.200		154.057.200
PRENESENI GUBITAK (AOP 082-083)	(38.243.985)		(38.243.985)
GUBITAK POSLOVNE GODINE (AOP 085-086)	(305.108)	(115.279.561)	(115.584.669)
KRATKOROČNE OBVEZE	604.355		604.355
Obveze za zajmove, depozite i slično	223.951		223.951
Obveze prema dobavljačima	342.552		342.552
Obveze za poreze, doprinose i sličana davanja	37.852		37.852
UKUPNO PASIVA	116.112.462	(115.279.561)	832.901

Korigirana neto knjigovodstvena vrijednost

Korigirana neto knjigovodstvena vrijednost Društva utvrđuje se kao razlika korigirane ukupne imovine i ukupnih obveza, a što je iznos koji je jednak iznosu korigiranih kapitala i rezervi:

KORIGIRANA NETO KNJIGOVODSTVENA VRIJEDNOST			30.09.2021.
			kn
KORIGIRANA UKUPNO AKTIVA			832.901
Minus:			
KORIGIRANE KRATKOROČNE OBVEZE			(604.355)
Korigirana neto knjigovodstvena vrijednost			228.546
KORIGIRANI KAPITAL I REZERVE			228.546

Procjena vrijednosti Društva – metoda likvidacijskih vrijednosti

Likvidacijske vrijednosti predstavljaju vrijednosti koje se mogu postići u uvjetima prestanka poslovanja (u uvjetima likvidacije i/ili stečaja), a u kontekstu planova i mogućnosti unovčavanja neunovčene imovine koje se primarno temelje na pojedinačnoj prodaji imovine.

Pri tome se uobičajeno imovina procjenjuje u tri scenarija, tj. u uvjetima:

- ◉ prisilne likvidacije prodajom imovine u obliku neunovčene imovine u rokovima do godinu dana, koja predstavlja vrijednost koju bi Društvo moglo naplatiti ukoliko bi prodalo imovinu trećoj strani, a koja bi istu nastavila unovčavati imovinu,
- ◉ redovne likvidacije prodajom pojedinačne imovine u srednjoročnom razdoblju od 2 do 5 godina, uz prisilnu prodaju preostale neunovčene imovine na kraju 5. godine,
- ◉ redovne likvidacije prodajom pojedinačne imovine u dugoročnom razdoblju više od 5 godina, do konačnoj unovčavanja sveukupne imovine,

U uvjetima likvidacije nekretnine se uobičajeno unovčavaju prodajom putem javnih dražbi, radi čega je likvidacijska vrijednost utvrđena na način da je tržišna vrijednost umanjena za vrijednost uobičajenog diskonta koji se ostvaruje na prodajama putem javnih dražbi, odnosno:

- ◉ za 40% u uvjetima prisilne likvidacije,
- ◉ za 20% u uvjetima redovne likvidacije prodajom u srednjoročnom razdoblju,
- ◉ za 10% u uvjetima redovne likvidacije prodajom u dugoročnom razdoblju.

Likvidacijska vrijednost

Primjenom diskontnih faktora kao što je prethodno navedeno, likvidacijska vrijednost je utvrđena u sljedećim iznosima:

LIKVIDACIJSKA VRIJEDNOST			30.09.2021.
			kn
KORIGIRANA NETO KNJIGOVODSTVENA VRIJEDNOST			228.546
Umanjeno za diskontni faktor od 20%:			
LIKVIDACIJSKA VRIJEDNOST U UVJETIMA REDOVNE LIKVIDACIJE U SREDNJEM ROKU			78.546
Umanjeno za diskontni faktor od 10%:			
LIKVIDACIJSKA VRIJEDNOST U UVJETIMA REDOVNE LIKVIDACIJE U DUGOM ROKU			153.546
UKUPNA PONDERIRANA PROCIJENJENA VRIJEDNOST (ponderiranjem prethodne dvije vrijednosti)			212.046

Procjena vrijednosti udjela koji u Društvu drži član društva ADELSON TRGOVINA d.o.o. u stečaju

Društvo ADELSON TRGOVINA d.o.o. u stečaju drži poslovni udio u Društvu, nominalne vrijednosti od 757.900,00 kn, odnosno 0,492% temeljnog kapitala.

Kako je procjenom utvrđena ukupna vrijednost Društva u iznosu od 228.546,00 kn, stoga procijenjena vrijednost udjela koji drži ADELSON TRGOVINA d.o.o. u stečaju iznosi 1.124,36 kn.

Zaključak - Sažetak procjene vrijednosti udjela društva Črnomerec Centar d.o.o.

Procjena vrijednosti društva ČRNOMEREC CENTAR d.o.o. provedena je statičkim metodama:

- Neto knjigovodstvene vrijednosti
- Korigirane neto knjigovodstvene vrijednosti
- Likvidacijske vrijednosti

te je ista procijenjena na dan 30. rujna 2021. godine kako slijedi:

Procjena vrijednosti društva	kn
Neto knjigovodstvena vrijednost	115.508.107
Korigirana neto knjigovodstvena vrijednost	228.546
Likvidacijska vrijednost u uvjetima redovne likvidacije u srednjem roku	78.546
Likvidacijska vrijednost u uvjetima redovne likvidacije u dugom roku	153.546
Ukupna ponderirana vrijednost (ponderiranjem prethodne dvije vrijednosti)	212.046

S obzirom da se radi o procjeni, stvarno realizirane vrijednosti mogu varirati +/- 15%, radi čega procjenjujemo da je vrijednost društva ČRNOMEREC CENTAR d.o.o. na 30. rujna 2021. u rasponu od 180.239 kn do 243.583 kn.

Društvo ADELISO TRGOVINA d.o.o. u stečaju drži poslovni udio u Društvu, nominalne vrijednosti od 757.900,00 kn, odnosno 0,492% temeljnog kapitala, te stoga procijenjena vrijednost udjela koji drži ADELISO TRGOVINA d.o.o. u stečaju iznosi 1.124,36 kn.