

**Procjena vrijednosti
društva LosinBio d.o.o.
Mali Lošinj**

Studeni 2020.

dostavljeno od

**Arsen Marohnić dipl. oec.
ovlašteni revizor**

**SYSKOPOS - CROATIA d.o.o.
Žrtava fašizma 15
51000 Rijeka**

tel. +385 (0)51 211 480; 322 141

fax. +385 (0)51 337 329

e-mail: syskopos@ri.t-com.hr

www.syskopos.hr

SADRŽAJ

	<i>Uvod</i>	3
1.	<i>Podaci o društvu</i>	4
2.	<i>Metodološke osnove procjene i izbor metode procjene</i>	5
3.	BILANCA KROZ PREGLED 2018. do 30.09.2020.	6
	<i>Aktiva</i>	7
	<i>Pasiva</i>	9
4.	BILANCA DRUŠTVA na dan 30.09.2020. g.	10
5.	PROCJENA KNJIGOVODSTVENE VRIJEDNOSTI DRUŠTVA	12
6.	PITANJA KOJA MOGU UTJECATI NA PROCJENU VRIJEDNOSTI DRUŠTVA	12
	❖ <i>Zabilježbe prava</i>	12
	❖ <i>Izvori financiranja, prezaduženosti i vremenske ograničenosti poslovanja</i>	12
7.	IZVORI PODATAKA I INFORMACIJA	13

UVOD

Procjenu vrijednosti društva LosiBio d.o.o., Mali Lošinj po stanju 30. rujna 2020. godine izvršila je revizorska tvrtka SYSKOPOS – CROATIA d.o.o. Rijeka.

Procjena vrijednosti Društva izvršena je na temelju podataka dobivenih od knjigovosždstvebog servisa društva LosinBio d.o.o. i iz drugih izvora javno objavljenih.

Procjena vrijednosti društva

1. PODACI O DRUŠTVU

Naziv društva	<i>LosinBio društvo s ograničenom odgovornošću za proizvodnju i trgovinu poljoprivrednih proizvoda</i>
Skraćeni naziv društva	<i>LosinBio d. o. o.</i>
Sjedište	<i>Mali Lošinj, Jamina 16</i>
Registracija društva	<i>Društvo je upisano u glavnu knjigu sudskog registra 27.11.2015. godine pod brojem MBS: 040340921</i>
OIB	<i>86688669608</i>
Djelatnost društva	<i>Osnovna djelatnost društva je proizvodnja i prodaja poljoprivrednih proizvoda</i>
Poslovna godina	<i>kalendarska godina</i>

Temeljni kapital i članovi društva:

član	temeljni udjeli	poslovni udjeli
G. L. d.o.o. za nekretnine, pod MBS: 040213996, upisan kod: Trgovački sud u Rijeci, OIB: 52225633738	892.400,00	20,00%
GIOVANNA PAROLIN, OIB: 51423287770 Nerezine, Vladimir Gortana 29	3.569.200,00	80.00%
Ukupno	4.461.600,00	100,00%

Uprava društva	<i>Društvo zastupaju: GIOVANNA PAROLIN, direktor, društvo zatupa pojedinačno i samostalno, temeljem odluke od 13. ožujka 2015. g.</i>
----------------	---

2. METODOLOŠKE OSNOVE PROCJENE I IZBOR METODE PROCJENE

Međunarodni standardi procjenjivanja ekonomskih vrijednosti poznaju statički i dinamički pristup procjeni vrijednosti društva, pri čemu se ističu statičke i dinamičke metode procjene.

Statičke metode procjene su knjigovodstvena, tržišna, zamjenska, likvidacijska, dok su dinamičke metode procjene poslovna s ostatkom vrijednosti, poslovna s kontinuiranom vrijednošću itd.

U postupku procesa procjene ekonomskih vrijednosti koriste se razne analitičke procedure kao što su provjera vlasništva, provjera analitike dugotrajne imovine, pribava tržišnih cijena itd., kao i tehnike procjene kao što su utvrđivanje korektivnih faktora, diskontiranje itd.

Za procjenu vrijednosti LosinBio d.o.o. korištena je statička - knjigovodstvena metoda odnosno metoda na temelju podataka i informacija dobivenih iz vanjskog knjigovodstvenog servisa društva LosinBio d.o.o., stečajnog upravitelja društva G.L. d.o.o. i javno objavljenih financijskih izvještaja izrađenim na dan 31. prosinca 2019. i 30. rujna 2020. godine i drugim javno dostupnim informacijama.

Procjena vrijednosti društva

3. BILANCA KROZ PREGLED od 31.12. 2018. do 30.09.2020.

Temeljem provedenog financijskog i poreznog due dilligencea dajemo našu procjenu dugotrajne i kratkotrajne imovine te dugoročnih i kratkoročnih obveza LosinBio d.o.o. (Ciljano društvo) na dan 30.09.2020. g. kako slijedi:

<i>Naziv pozicije</i>	<u>30.09.2020</u> <i>kn</i>	<u>31.12.2019</u> <i>kn</i>	<u>31.12.2018</u> <i>kn</i>
DUGOTRAJNA IMOVINA (AOP 003+010+020+031+036)	1.085.998	1.101.136	4.532.000
MATERIJALNA IMOVINA (AOP 011 do 019)	1.085.998	1.101.136	4.532.000
Postrojenja i oprema	59.000	66.600	0
Alati, pogonski inventar i transportna imovina	21.244	28.782	46.000
Biološka imovina (19.508 m ² + 2 hale i spremište)	1.005.754	1.005.754	4.486.000
KRATKOTRAJNA IMOVINA (AOP 038+046+053+063)	201.802	235.361	216.000
ZALIHE (AOP 039 do 045)	177.262	209.361	203.000
Sirovine i materijal	177.262	209.361	203.000
POTRAŽIVANJA (AOP 047 do 052)	14.246	6.490	8.000
Potraživanja od kupaca	11.456	2.950	8.000
Potraživanja od države i drugih institucija	2.790	3.540	0
NOVAC U BANCI I BLAGAJNI	10.294	19.510	5.000
UKUPNO AKTIVA (AOP 001+002+037+064)	1.287.800	1.336.497	4.748.000
KAPITAL I REZERVE (AOP 068 do 070+076+077+081+084+087)	120.721	239.448	3.831.000
TEMELJNI (UPISANI) KAPITAL	4.461.600	4.461.600	4.462.000
ZADRŽANA DOBIT ILI PRENESENI GUBITAK (AOP 082-083)	-4.222.152	-631.181	-548.000
Zadržana dobit	0	0	0
Preneseni gubitak	-4.222.152	631.181	548.000
DOBIT ILI GUBITAK POSLOVNE GODINE (AOP 085-086)	-118.727	-3.590.971	-83.000
Dobit poslovne godine	0	0	0
Gubitak poslovne godine	118.727	3.590.971	83.000
DUGOROČNE OBVEZE (AOP 096 do 106)	691.692	691.692	688.000
Obveze za zajmove, depozite i slično	677.084	677.084	677.000
Obveze za predujmove	14.608	14.608	11.000
KRATKOROČNE OBVEZE (AOP 108 do 121)	475.387	405.357	229.000
Obveze za zajmove, depozite i slično	352.260	260.594	64.000
Obveze prema dobavljačima	77.535	63.951	119.000
Obveze prema zaposlenicima	41.345	79.767	44.000
Obveze za poreze, doprinose i slična davanja	4.247	1.045	2.000
UKUPNO – PASIVA (AOP 067+088+095+107+122)	1.287.800	1.336.497	4.748.000

Izvor: PRIMA BON i bruto bilanca društva LosinBio za navedene godine

Procjena vrijednosti društva

AKTIVA**DUGOTRAJNA IMOVINA**

Struktura:

Opis	Stanje po bilanci 31.12.2019.	Promjena 2020.g.: 2019.g.	Stanje po bilanci 30.09.2020.	Povećanje / smanjenje za procjenu	Ispravljeno stanje 30.09.2020.
1. Materijalna imovina	1.101.137	-15.141	1.085.996	0	1.085.9965
Ukupno	1.101.137	-15.141	1.085.996	0	1.085.996

Izvor: knjigovodstveni servis društva LosinBio na 30.09.2020.

Pregled dugotrajne imovine društva po stavkama na dan 30.09.2020. g.

Ad1. Materijalna imovina

Struktura:

Opis	Stanje po bilanci 31.12.2019.	Promjena 2020.g.: 2019.g.	Stanje po bilanci 30.09.2020.	Povećanje / smanjenje za procjenu	Ispravljeno stanje 30.09.2020.
Zemljište sa nasadima	4.461.600		4.461.600	0	4.461.600
Vrijednosno usklađenje zemljišta	-3.480.600		-3.480.600	0	-3.480.600
Ulaganje u zemljište	24.754		24.754	0	24.754
Nadstrešnica	66.600		66.600	0	66.600
Transportno sredstvo	12.750		12.750	0	12.750
Alati	26.252		26.252	0	26.252
Traktor i ostala radna sreds.	32.912		32.912	0	32.912
Amortizacija	-43.129	-15.141	-58.270	0	-58.270
Ukupno:	1.101.139	-15.141	1.085.998	0	1.085.998

Najveću vrijednost 4.461.600,00 kn čine poljoprivredna zemljišta veličine 19.508 m² sa dvije hale i spremište izgrađene na njima. Zemljišta se nalaze u k.o. Čunski na Malom Lošnju, u dva ZK uložka br 1650 i 2330. Stavka zemljište s nasadima stečena su njihovim unosom kao stvari u temeljni kapital od strane osnivača po izvješću o procjeni nekretnine sačinjenog od ovlaštenog sudskog vještaka od 14.12.2014. g.

Ispravak vrijednosti od 3.480.600 kn odnosi se na smanjenje vrijednosti prethodno navedene dugotrajne materijalne imovine stavka zemljište s nasadima kojaže je u stvarnosti je poljoprivredno zemljište. Ovaj ispravak se temelji na izvršenoj procjeni zemljišta provedenoj od strane drugog ovlaštenog sudskog vještaka od 04.12.2019. g. (povezati s odlomkom KAPITAL i REZERVA - GUBITAK TEKUĆEG POSLOVANJA u 2019. g. uslijed vrijednosnog usklađenja dugotrajne imovine-zemljišta kao znatnog troška u iznosu 3.480.000 kn).

Procjena vrijednosti društva

KRA TKOTRAJNA IMOVINA

Opis	Stanje po bilanci 31.12.2019.	Promjena 2020.g.: 2019.g.	Stanje po bilanci 30.09.2020.	Povećanje / smanjenje za procjenu	Ispravljeno stanje 30.09.2020.
KRA TKOTRAJNA IMOVINA	235.361	-33.559	201.802	0	201.802

Opis	Stanje po bilanci 31.12.2019.	Promjena 2020.g.: 2019.g.	Stanje po bilanci 30.09.2020.	Povećanje / smanjenje za procjenu	Ispravljeno stanje 30.09.2020.
<i>Sirovine i materijal</i>	209.361	-32.099	177.262	0	177.262
ZALIH E					

društvo raspolaže sa zalihama sitnog inventara koje koriste za vlasti potrebe.

Opis	Stanje po bilanci 31.12.2019.	Promjena 2020.g.: 2019.g.	Stanje po bilanci 30.09.2020.	Povećanje / smanjenje za procjenu	Ispravljeno stanje 30.09.2020.
<i>Potraživanja od kupaca</i>	2.950	8.506	11.456	0	11.456
<i>Potraživanja od države i drugih institucija</i>	3.540	-750	2.790	0	2.790
POTRAŽIVANJA	6.490	7.756	14.246	0	14.246

Potraživanja od države odnose se na potraživanja za pretporez PDVa.

Opis	Stanje po bilanci 31.12.2019.	Promjena 2020.g.: 2019.g.	Stanje po bilanci 30.09.2020.	Povećanje / smanjenje za procjenu	Ispravljeno stanje 30.09.2020.
NOVAC U BANCI I BLAGAJNI	19.510	-9.216	10.294	0	10.294

Opis	Stanje po bilanci 31.12.2019.	Promjena 2020.g.: 2019.g.	Stanje po bilanci 30.09.2020.	Povećanje / smanjenje za procjenu	Ispravljeno stanje 30.09.2020.
------	----------------------------------	---------------------------------	----------------------------------	---	--------------------------------------

Procjena vrijednosti društva

UKUPNO AKTIVA	1.336.497	-48.697	1.287.800	0	1.287.800
----------------------	------------------	----------------	------------------	----------	------------------

PASIVA**KAPITAL I REZERVE**

Opis	Stanje po bilanci 31.12.2019.	Promjena 2020.g.: 2019.g.	Stanje po bilanci 30.09.2020.	Povećanje / smanjenje za procjenu za procjenu	Ispravljeno stanje 30.09.2020.
TEMELJNI (UPISANI) KAPITAL	4.461.600	0	4.461.600	0	4.461.600
ZADRŽANA DOBIT ILI PRENESENI GUBITAK	-631.181	-3.590.971	-4.222.152	0	-4.222.152
DOBIT + (GUBITAK -) POSLOVNE GODINE	-3.590.971	3.472.244	-118.727	0	-118.727
UKUPNO	239.448	-118.727	120.771	0	120.771

Temeljni kapital društva iznosi 4.461.600 kn, a potvrđeno je uvidom u aktivni izvatak iz sudskog registra i rješenje br Tt-15/162-3od 16.01.2015. godine.

Na dan 30.09.2020. knjigovodstveni preneseni ukupni gubitak od 2015. do 2019. g. iznosi 4.222.152 kn. Najveći ostvareni gubitak je iz 2019. g. kada je izvršeno usklađenje vrijednosti zemljišta u vlasništvu društva kao najznačajnije dugotrajne imovine. (povezati s opisom u odlomku DUGOTRAJNA IMOVINA).

Poslovni rezultat na 30.09.2020. g. je negativan, gubitak u iznosu 118.727 kn.

Opis	Stanje po bilanci 31.12.2019.	Promjena 2020.g.: 2019.g.	Stanje po bilanci 30.09.2020.	Povećanje / smanjenje za procjenu za procjenu	Ispravljeno stanje 30.09.2020.
<i>Obveza za primljene pozajmice od vlasnika</i>	677.084	0	677.084	0	677.084
<i>Obveze za predujmove</i>	14.608	0	14.608	0	14.608
<u>DUGOROČNE OBVEZE</u>	691.692	0	691.692	0	691.692

Opis	Stanje po bilanci 31.12.2019.	Promjena 2020.g.: 2019.g.	Stanje po bilanci 30.09.2020.	Povećanje / smanjenje za procjenu za procjenu	Ispravljeno stanje 30.09.2020.
------	----------------------------------	---------------------------------	----------------------------------	--	--------------------------------------

Procjena vrijednosti društva

1	Obveze prema (ex vlasniku) Roccoberton Daniele	75.245	0	75.245	0	75.245
2	Obveze prema vlasniku Parolin Giovanna	427.039	0	427.039	0	427.039
3	Obveze prema vlasniku G.L. d.o.o.	174.800	0	174.800	0	174.800
KRA TKORO ČNE OBVEZE		677.084	0	677.084	0	677.084

Opis	Stanje po bilanci 31.12.2019.	Promjena 2020.g.: 2019.g.	Stanje po bilanci 30.09.2020.	Povećanje / smanjenje za procjenu	Ispravljeno stanje 30.09.2020.
UKUPNO PASIVA	1.336.497	-48.697	1.287.800	0	1.287.800

4. BILANCA DRUŠTVA na dan 30.09.2020. g.

Temeljem provedene obrade podataka dajemo našu procjenu dugotrajne i kratkotrajne imovine te dugoročnih i kratkoročnih obveza LosinBio d.o.o. na dan 30.09.2020. g. kako slijedi:

Naziv pozicije	stanje 31.12.2019	Povećanje / smanjenje za procjenu	Procjena 30.09.2020.
	<u>kn</u>	<u>kn</u>	<u>kn</u>
AKTIVA			
<u>DUGOTRAJNA IMOVINA</u>	1.101.137	0	1.085.998
MATERIJALNA IMOVINA			
Zemljište sa nasadima	4.461.600		4.461.600
Vrijednosno usklađenje zemljišta	-3.480.600		-3.480.600
Ulaganje u zemljište	24.754		24.754
Nadstrešnica	66.600		66.600
Transportno sredstvo	12.750		12.750
Alati	26.250		26.252
Traktor i ostala radna sreds.	32.912		32.912
Amortizacija	-43.129		-58.270

Procjena vrijednosti društva

<u>KRA TKOTRAJNA IMOVINA</u>	<u>235.362</u>	<u>0</u>	<u>201.802</u>
ZALIHE	209.361	0	177.262
Sirovine i materijal	209.361		177.262
POTRAŽIVANJA	6.490	0	14.246
Potraživanja od kupaca	2.950		11.456
Potraživanja od države i drugih institucija	3.540		2.790
NOVAC U BANC I BLAGAJNI	19.511		10.294
UKUPNO AKTIVA	1.336.499	0	1.287.800

<i>Naziv pozicije</i>	<i>stanje 31.12.2019</i>	<i>Povećanje / smanjenje za procjenu</i>	<i>Procjena 30.09.2020.</i>
	<u>kn</u>	<u>kn</u>	<u>kn</u>
PASIVA			
<u>KAPITAL I REZERVE</u>	<u>239.448</u>	<u>0</u>	<u>120.721</u>
TEMELJNI (UPISANI) KAPITAL	4.461.600		4.461.600
ZADRŽANA DOBIT ILI PRENESENI GUBITAK	-631.181		--4.222.152
DOBIT (GUBITAK) POSLOVNE GODINE	-3.590.971		-118.727
DUGOROČNE OBVEZE	691.693	0	691.692
KRA TKOROČNE OBVEZE	405.357	0	475.387
UKUPNO PASIVA	1.336.499	0	1.287.800

Procjena vrijednosti društva

5. PROCJENA KNJIGOVODSTVENE VRIJEDNOSTI DRUŠTVA

Pozicija	Procjenjena vrijednost na 30.09.2020.
<u>DUGOTRAJNA IMOVINA</u>	1.085.998
<u>KRATKOTRAJNA IMOVINA</u>	201.802
A. UKUPNA IMOVINA DRUŠTVA	1.287.800
<u>DUGOROČNE OBVEZE</u>	691.692
<u>KRATKOROČNE OBVEZE</u>	475.387
B. UKUPNE OBVEZE DRUŠTVA	1.167.079
<i>VRIJEDNOST DRUŠTVA (A-B)</i>	120.721

Temeljem prikupljenih podataka o imovini i obvezama društva LosinBio d.o.o. na dan 30.09.2020. g. utvrdili smo ukupnu knjigovodstvenu vrijednost imovine društva u svoti od 1.287.800 kuna koja umanjena za obveze u svoti od 1.167.079 kuna daje neto vrijednost imovine

u svoti od 120.721 kuna

6. PITANJA KOJA MOGU UTJECATI NA PROCJENU VRIJEDNOSTI DRUŠTVA**Zabilježbe prava**

Na ZK ulošku 2330 evidentirana je zabilježba:

Zaprimljeno 18.06.2018.g. pod brojem Z-24665/2018
 UKNJIŽBA, PRAVO ZAKUPA, UGOVOR O ZAKUPU BROJ OVJERE OV-1156/2018
 01.03.2018, ANEKS UGOVORA O ZAKUPU ZAKLJUČEN 23.04.2018., BROJ
 OVJERE OV-2444/2018 25.04.2018, na određeno vrijeme u trajanju od 10 (deset) godina
 i traje od 15.02.2018. do 15.02.2028., na nekretninama č.zem. 8612, 8613, 8611, 8610/1 i
 8610/2upisanim u A I (jedan), za korist i na ime:
**ROCCOBERTON DANIELE, OIB: 49536445981, ZABODARSKI 22, ĆUNSKI
 51550 MALI LOŠINJ**

Izvori financiranja, prezaduženosti i vremenske ograničenosti poslovanja

Prema vlasništvu izvori financiranja mogu biti:

Vlastiti izvori (dionički kapital, partnerski ulozi) kod kojih ne postoji obveza vraćanja te nemaju rok dospijea. Koriste se za ulaganje sredstva u poslovanje privrednog subjekta na neodređeno vrijeme.

Tuđi izvori (sve vrste kratkoročnih i dugoročnih obveza, dugovi) koji se moraju vratiti vjerovnicima u određenom roku, a koriste se za financiranje kratkoročnih i dugoročnih ulaganja.

Struktura pasive bilance prema izvorima:

90%	tuđi izvori
10%	vlastiti izvori
100,00%	ukupno

Iskazana struktura izvora financiranja nepovoljna je za društvo zbog niske vrijednosti vlastitih izvora. Razlog visokih tuđih izvora je kreditna zaduženost i obveze prema dobavljačima. Uslijed slabog odnosa strukture izvora može se postaviti pitanje vremenske ograničenosti poslovanja društva, pitanje osobito važno za stjecatelja/e udjela kao i vrijednosti koje će platiti za te udjele.

7. IZVORI PODATAKA I INFORMACIJA

- Knjigovodstveni servis
- Knjigovodstveni servis [Bruto bilanca 2018., 2019. i 30.09.2020.](#)
- FINA <http://rgfi.fina.hr/JavnaObjava-web/jsp/prijavaKorisnika.jsp>
- FINA <http://predstecajnenagodbe.fina.hr/pn-public-web/predmet/search>
- PRIMA BON <https://www.bon.hr/apex/f?p=1101>
- SUDSKI REGISTAR <https://sudreg.pravosudje.hr/registar/f?p=150:1>
- DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA <https://geoportal.dgu.hr/>
- DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA <https://oss.uredjenazemlja.hr/public/lrServices.jsp?action=publicLdbExtract>

Rijeka, 30.11.2020.


SYSKOPOS-CROATIA d.o.o.
Revizija i porezno savjetovanje, Rijeka

Ovlašteni revizor:

Arsen Marohnić