Procjena vrijednosti društva

Rijeka, 10.07.2023.

POLUOTOK d.o.o.

Poreč – Parenzo , HRVATSKA

1. OPĆI PODACI

Naziv:	**POLUOTOK društvo s ograničenom odgovornošću za građevinarstvo, turistička agencija i trgovinu**
Skraćeni naziv:	**POLUOTOK d. o. o.**
Sjedište (adresa):	**Poreč - Parenzo (Grad Poreč - Parenzo)** **Partizanska 4/1**
Pravni oblik:	**društvo s ograničenom odgovornošću**
Država osnivanja:	**Hrvatska**
Matični broj:	**02089947**
OIB:	**09437259513**
Matični broj suda:	**040229680**
EUID:	**HRSR.040229680**
Nadležni sud:	**Trgovački sud u Pazinu**
Temeljni kapital:	**20.000,00 kuna (2.654,46 euro po fiksnom tečaju konverzije 7.53450)**
Opis vrste poslovanja poduzetnika i glavne aktivnosti:	**Pripremanje hrane i pružanje usluga prehrane, pripremanje i usluživanje pića i napitaka, pružanje usluga smještaja** **NKD 5630**
Predmet poslovanja:	* Pripremanje hrane i pružanje usluga prehrane, pripremanje i usluživanje pića i napitaka, pružanje usluga smještaja * Pripremanje hrane za potrošnju na drugom mjestu i opskrba tom hranom (catering) * Pružanje usluga u nautičkom, seljačkom, zdravstvenom, kongresnom, športskom, lovnom i drugim oblicima turizma
Članovi društva:	**1.** **PIEMME COSTRUZIONI S.R.L. u likvidaciji, , Italija,** Broj iz registra: 03742570280, Naziv registra: Registar društava, Nadležno tijelo: Camera di Commercio, Industria, Artigianato, Agricoltura u Padovi, OIB: 82528993668, Italija, Agna (PD), Via Monsignor Carlo Liviero 64 **2.** **C.E.I. COSTRUZIONI EDILI INDUSTRIALI S.R.L. u likvidaciji,** Broj iz registra: 03634830289, broj iz upisnika (REA):PD-324924, sa proglašenom Presudom br.58/26 Redovnog suda u Padovi - Građanska i stečajna sekcija od 10.03.2016., Naziv registra: Registar društava, Nadležno tijelo: Camera di Commercio, Industria, Artigianato, Agricoltura u Padovi, OIB: 82085714114, Italija, Montegrotte Terme (PD), Corso delle Terme br. 106B
Osobe ovlaštene za zastupanje:	**1. Marcellino Grinzato, OIB: 53925336651** **Italija, Agna (PD), Via Mons. Carlo Liviero 64** - član uprave, zastupa samostalno i pojedinačno **2. PAOLO QUAGGIA, OIB: 27947296768** **Poreč - Parenzo, BRUNO VALENTI 55** član uprave zastupa samostalno i pojedinačno

Pravni odnosi:	**Izjava o osnivanju sastavljena 19. svibnja 2005. godine**
Odlukom članova društva od 28. rujna 2007. godine izmijenjen je Društveni ugovor od 19.svibnja 2006. godine; čl. 3. o sjedištu društva, čl. 6. o temeljnom kapitalu i temeljnim ulozima i čl. 7. o poslovnim udjelima. Pročišćeni tekst Ugovora dostavljen je u zbirku isprava.	
Odlukom članova društva od 17. travnja 2008. godine izmijenjen je Društveni ugovor od 28. rujna 2007. godine, brisan je stavak 4. članka 14. odredbe o formi odluka Skupštine. Pročišćeni tekst Ugovora 17. travnja 2008. godine dostavljen je u zbirku isprava.	
Odlukom članova društva od 20. lipnja 2008. godine izmijenjen je Društveni ugovor od 17. travnja 2008. godine, i to: članak 6. o temeljnom kapitalu i temeljnim ulozima i članak 7. o poslovnim udjelima. Pročišćeni tekst Ugovora od 20. lipnja 2008. godine dostavljen je u zbirku isprava.	

2. PROCJENITELJ

POREZNI SAVJETNIK DAMIR BRAJKOVIĆ d.o.o.

Mr.sc. Damir Brajković

Adamićeva 13

51000 RIJEKA

OIB: 85179154250

E: damir@brajkovic-tax-consulting.com

T: 385 91 21241800

3. OBUJAM POSLA

Procjena je namijenjena članovima Društva koji će ju koristiti za potrebe prodaje dijela društva od imatelju udjela C.E.I. COSTRUZIONI EDILI INDUSTRIALI S.R.L. u likvidaciji.

Standard vrijednosti koji je primijenjen u ovoj analizi je fer tržišna vrijednost za kupca i prodavatelja. Fer tržišna vrijednost je definirana kao cijena o kojoj se može pregovarati na otvorenom i neograničenom tržištu između dobro obaviještenog, zainteresiranog, ali ne nestrpljivog kupca i dobro obaviještenog, zainteresiranog, ali ne nestrpljivog prodavatelja u transakciji pod uobičajenim trgovačkim uvjetima i to zastupajući vlastite gospodarske interese.

Potrebno je imati u vidu da stvarna cijena koja bi se postigla u kupoprodajnoj transakciji kapitala može biti različita od procijenjene fer tržišne vrijednosti, uslijed čimbenika kao što su motivacija strana, ugovaračke vještine strana, struktura transakcije (npr. financijska struktura, prijenos kontrole, itd.) ili drugih čimbenika karakterističnih isključivo za tu transakciju.

Naglašavamo, da se procjena ne gleda kao egzaktna znanost, jer ona prije svega zavisi od polaznih pretpostavki na osnovu kojih procjenitelj primjenom metodologije dolazi do odgovarajućih zaključaka. Dok je, po našem mišljenu, Izvještaj o procjeni sastavljen na način koji je razuman i obranjiv, drugi procjenjivači bi mogli utvrditi drugačiju vrijednost.

Izvještaj i analize u procjeni se temelje na pretpostavci da su informacije dostavljene od Klijenta i prikupljene sa javno dostupnih mjesta točne i kompletne, u skladu s trenutnim saznanjima.

4. ANALIZA MANAGEMANTA

Prije analiziranja financijskih pokazatelja na temelju prikupljenih podataka o poslovnim aktivnostima i operacijama Društva obuhvaćen je nefinancijski aspekt koji uključuje analizu managementa i poslovnih aktivnosti Društva, a koji podrazumijeva:

- prikupljanje podataka o managementu i poslovnim aktivnostima Društva,
- analizu organizacijske i poslovne strukture Društva,
- analizu tržišta i strukture zaposlenika,
- analiza kvalitete managementa,
- te ocjenjivanje kvalitete financijskih podataka.

4.1. Djelatnost

Društvo je osnovano 2005. godine te je od tada razvijalo svoj brand i organizaciju poslovanja, s ciljem da u Omišlju, otok Krk, stekne nekretnine uz more i razvija ugostiteljsko hotelijersko poslovanje.

Vlasnički odnosi su bili ravnopravni i to 50% : 50%. Vlastitim posudbama financirali su društvo, koje je steklo nekretnine. Društvo je prodalo sve nekretnine u svojem vlasništvu, te od 2022. nema imovine, niti obavlja ikakvu djelatnost. Dodatno se zaključuje kako je riječ o mikro poduzetniku kod kojeg je poslovanje bazirano na ugovaranju i organizaciji posla, a koje su obavljali jedino članovi uprave. Iz navedenog se zaključuje kako poslovanje Društva gotovo u potpunosti ovisi o upravi Društva. Društvo ima započet spor , u kojem je Ured državne uprave u Primorsko-goranskoj županiji, Služba za imovinsko-pravne poslove, Ispostava Krk, sa zahtjevom radi naknade štete zbog proširenja granica pomorskog dobra.

4.2. Uprava društva

Analizom uprave Društva utvrđeno je da članovi uprave Društva nisu bili zaposlenici Društva.

4.3. Intenzitet konkurencije unutar grupe djelatnosti

Nije rađena analiza konkurentnosti, obzirom da je društvo prestalo sve poslovne aktivnosti, te nema imovine, te je ista postala bezpredmetna.

5. METODA PROCJENE

Realna procjena vrijednosti poduzeća je puno više od analize financijskih izvještaja, ona zahtijeva temeljitu analizu i procjenu budućeg financijskog stanja poduzeća, ekonomskog okruženja, stanja na tržištu i sl. Osim ovih postoji i cijeli niz neopipljivih generatora vrijednosti koji mogu utjecati na vrijednost poduzeća. To su prije svega brand, odnosi s kupcima, ljudski kapital, potencijal za inoviranje, zbog čega je procjena vrijednosti puno više od puke aritmetike te je mnogi financijski stručnjaci smatraju više umjetnošću nego znanošću. Iako se u javnosti i u stručnim krugovima često iznose ocjene vrijednosti nekog poduzeća one često ne sadrže preciziranje odrednice pojma vrijednosti o kojem se govori, prije svega točan predmet vrednovanja, preciziranje subjekta za kojeg predmet ima vrijednost, te s kojeg gledišta predmet vrednovanja ima navedenu vrijednost. Postoje razne metode procijene vrijednosti poduzeća, a odabir relevantne metode procjene ključan je da bi se mogla napraviti kvalitetna i održiva procjena vrijednosti poduzeća.

Metode za procjenu vrijednosti Društva odabrane su uzevši u obzir sljedeće činjenice i potencijalne rizike:

- **društvo više nema imovine i nije u funkciji,**
- **Društvo nema stalnih zaposlenika već se zaposlenici pronalaze po projektima**
- **Društvo nema elemenata i imovinu koji ne bi bili lako zamjenjivi,**
- **Društvo nema sklopljenih ugovora iz razdoblja prije 2022. godine,**
- **Društvo je u 2022. godini poslovalo s gubitkom unatoč prodaji imovine po tržišnim vrijednostima,**
- **Prodaja udjela na tržištu ili nekoj trećoj strani nije lagana niti očekivana jer Društvo nema nezamjenjivu imovinu ili ugovore te cjelokupno poslovanje ovisi o drugoj strani.**

Za potrebe naručitelja pristupit će se izradi nekoliko metoda procjene vrijednosti Društva, a uzevši u obzir gore navedene razloge odlučeno je sljedeće:

a) Knjigovodstvena metoda procjene vrijednosti – ODABRANA;

b) Ispravljena knjigovodstvena metoda procjene vrijednosti – ODABRANA;

c) metoda tržišnog pristupa — Cijena udjela na internoj burzi - NIJE PRIMJENJIVA;

d) metoda tržišnog pristupa — Omjer cijene dionice i knjigovodstvene vrijednosti dionice – NIJE PRIMJENJIVA;

e) metoda Diskontiranih novčanih tijekova (DNT) – NIJE ODABRANA. Razlozi:

- **društvo je u 2021. i u 2022. godini ostvarilo značajan negativan novčani tok,**
- **u imovini Društva su značajne promjene,**

f) likvidacijska metoda – ODABRANA jer Društvo ne nastavlja s poslovanjem - troškovi likvidacijskog postupka bi dodatno umanjili knjigovodstvenu vrijednost imovine.

Napominjemo da su projekcije na razini Društva izvršene na temelju nerevidiranih informacija i nerevidiranih financijskih izvještaja za razdoblja od 2018. godine do 2022. godinu za Društvo.

Polaznu osnovu procjene predstavljali su financijski izvještaji za 2022. godinu uz osvrt na financijske izvještaje za razdoblja od 2018. do 2021. godine te ugovoreni planovi za period od 2023. do 2027. godine za Društvo.

U izradi izračuna uzeta je u obzir činjenica da Društvo nema planiranih novih poslova i investicija na značajnom nivou.

6. RAČUNOVODSTVENE POLITIKE

6.1. Društvo nema dugotrajne imovine ni zaliha

Posjeduje potraživanje od države po osnovi PDV-a 4.591 kn, te novčana sredstva na računu 130.724 kn. Što daje ukupnu aktivu u vrijednosti od 135.315 kn na dan 31.12.2022.

6.2. Kapital

Kapital se sastoji od: upisanog kapitala, zadržane dobiti, te dobiti ili gubitka tekuće godine.

Gubitci se pokrivaju iz dobitka, kapitalnih pričuva ili unosom kapitala za pokriće gubitka. U nekim slučajevima gubitak će se pokriti na teret upisanog kapitala kad se provodi upis takvog smanjenja u sudskom registru.

Raspored dobiti provodi se temeljem odluka članova Društva.

Vrijednost kapitala je negativna iznosi: -10.535.274 kn na dan 31.12.2022.

6.3. Obveze

Obveze se početno mjere po fer vrijednosti (iznos u kojem će se podmiriti).

Obveza se prestaje priznavati ako je ona nestala, tj. ako je ona podmirena, istekla ili ako se vjerovnik odrekao svojih prava ili ih je izgubio.

Obveze se klasificiraju kao kratkoročne i dugoročne. Kratkoročne obveze su obveze koje dospijevaju u roku od 12 mjeseci poslije datuma bilance (HSFI 13.7.), dok su dugoroče s dospijećem dužem od 1 godine. /Uvid u knjigovodstvene kartice - konta 25140/

DUGOORČNE OBVEZE ZA POZAJMICE		31.12.2022. u kn	31.12.22022. u €
1	C.E.I. COSTRUZIONI EDILI INDU	-6.624.940,64 kn	-879.280,73 €
2	DM IMMOBILIARE SRL	-4.033.574,96 kn	-535.347,40 €
	UKUPNO:	-10.658.515,60 kn	-1.414.628,12 €

Kratkoročne obveze na dan 31.12.2022. iznosile su 12.074 kn.

6.4. Oporezivanje

Društvo obračunava poreze u skladu s hrvatskim poreznim zakonom. (Uvid u PKK) Iznos godišnjeg poreza na dobit obuhvaća tekući porez na dobiti i odgođeni porez. Porezna osnovica utvrđuje se kao razlika prihoda i rashoda razdoblja i uvećava se za rashode koji su porezno nepriznati te umanjuje za propisana smanjenja na Obrascu PD.

Zbog iskazanog gubitka društvo nije obveznik poreza na dobit jer je u poreznom razdoblju ostvarilo gubitak. Tekući porez je iznos obveze za doprinos turističkoj zajednici.

7. BILANCA STANJA na dan 31.12.2022.

Obveznik: 09437259513; POLUOTOK D.O.O.				
Naziv pozicije	AOP oznaka	Rbr. bilješke	Prethodna godina (neto)	Tekuća godina (neto)
1	2	3	4	5
AKTIVA				
A) POTRAŽIVANJA ZA UPISANI A NEUPLAĆENI KAPITAL	001		0	0
B) DUGOTRAJNA IMOVINA (AOP 003+010+020+031+036)	002		0	0
I. NEMATERIJALNA IMOVINA (AOP 004 do 009)	003		0	0
1. Izdaci za razvoj	004		0	0
2. Koncesije, patenti, licencije, robne i uslužne marke, softver i ostala prava	005		0	0
3. Goodwill	006		0	0
4. Predujmovi za nabavu nematerijalne imovine	007		0	0
5. Nematerijalna imovina u pripremi	008		0	0
6. Ostala nematerijalna imovina	009		0	0
II. MATERIJALNA IMOVINA (AOP 011 do 019)	010		0	0
1. Zemljište	011		0	0
2. Građevinski objekti	012		0	0
3. Postrojenja i oprema	013		0	0
4. Alati, pogonski inventar i transportna imovina	014		0	0
5. Biološka imovina	015		0	0
6. Predujmovi za materijalnu imovinu	016		0	0
7. Materijalna imovina u pripremi	017		0	0
8. Ostala materijalna imovina	018		0	0
9. Ulaganje u nekretnine	019		0	0
III. DUGOTRAJNA FINANCIJSKA IMOVINA (AOP 021 do 030)	020		0	0
1. Ulaganja u udjele (dionice) poduzetnika unutar grupe	021		0	0
2. Ulaganja u ostale vrijednosne papire poduzetnika unutar grupe	022		0	0
3. Dani zajmovi, depoziti i slično poduzetnicima unutar grupe	023		0	0
4. Ulaganja u udjele (dionice) društava povezanih sudjelujućim interesom	024		0	0
5. Ulaganja u ostale vrijednosne papire društava povezanih sudjelujućim interesom	025		0	0
6. Dani zajmovi, depoziti i slično društvima povezanim sudjelujućim interesom	026		0	0
7. Ulaganja u vrijednosne papire	027		0	0
8. Dani zajmovi, depoziti i slično	028		0	0
9. Ostala ulaganja koja se obračunavaju metodom udjela	029		0	0
10. Ostala dugotrajna financijska imovina	030		0	0
IV. POTRAŽIVANJA (AOP 032 do 035)	031		0	0
1. Potraživanja od poduzetnika unutar grupe	032		0	0
2. Potraživanja od društava povezanih sudjelujućim interesom	033		0	0
3. Potraživanja od kupaca	034		0	0
4. Ostala potraživanja	035		0	0
V. ODGOĐENA POREZNA IMOVINA	036		0	0
C) KRATKOTRAJNA IMOVINA (AOP 038+046+053+063)	037		14.569.774	135.315

I. ZALIHE (AOP 039 do 045)	038		14.549.165	0
1. Sirovine i materijal	039		0	0
2. Proizvodnja u tijeku	040		14.549.165	0
3. Gotovi proizvodi	041		0	0
4. Trgovačka roba	042		0	0
5. Predujmovi za zalihe	043		0	0
6. Dugotrajna imovina namijenjena prodaji	044		0	0
7. Biološka imovina	045		0	0
II. POTRAŽIVANJA (AOP 047 do 052)	046		1.000	4.591
1. Potraživanja od poduzetnika unutar grupe	047		0	0
2. Potraživanja od društava povezanih sudjelujućim interesom	048		0	0
3. Potraživanja od kupaca	049		0	0
4. Potraživanja od zaposlenika i članova poduzetnika	050		0	0
5. Potraživanja od države i drugih institucija	051		1.000	4.591
6. Ostala potraživanja	052		0	0
III. KRATKOTRAJNA FINANCIJSKA IMOVINA (AOP 054 do 062)	053		0	0
1. Ulaganja u udjele (dionice) poduzetnika unutar grupe	054		0	0
2. Ulaganja u ostale vrijednosne papire poduzetnika unutar grupe	055		0	0
3. Dani zajmovi, depoziti i slično poduzetnicima unutar grupe	056		0	0
4. Ulaganja u udjele (dionice) društava povezanih sudjelujućim interesom	057		0	0
5. Ulaganja u ostale vrijednosne papire društava povezanih sudjelujućim interesom	058		0	0
6. Dani zajmovi, depoziti i slično društvima povezanim sudjelujućim interesom	059		0	0
7. Ulaganja u vrijednosne papire	060		0	0
8. Dani zajmovi, depoziti i slično	061		0	0
9. Ostala financijska imovina	062		0	0
IV. NOVAC U BANCI I BLAGAJNI	063		19.609	130.724
D) PLAĆENI TROŠKOVI BUDUĆEG RAZDOBLJA I OBRAČUNATI PRIHODI	064		0	0
E) UKUPNO AKTIVA (AOP 001+002+037+064)	065		14.569.774	135.315
F) IZVANBILANČNI ZAPISI	066		0	0
PASIVA				
A) KAPITAL I REZERVE (AOP 068 do 070+076+077+083+086+089)	067		123.575	-10.535.275
I. TEMELJNI (UPISANI) KAPITAL	068		20.000	20.000
II. KAPITALNE REZERVE	069		0	0
III. REZERVE IZ DOBITI (AOP 071+072-073+074+075)	070		0	0
1. Zakonske rezerve	071		0	0
2. Rezerve za vlastite dionice	072		0	0
3. Vlastite dionice i udjeli (odbitna stavka)	073		0	0
4. Statutarne rezerve	074		0	0
5. Ostale rezerve	075		0	0
IV. REVALORIZACIJSKE REZERVE	076		0	0
V. REZERVE FER VRIJEDNOSTI I OSTALO (AOP 078 do 082)	077		0	0
1. Fer vrijednost financijske imovine kroz ostalu sveobuhvatnu dobit (odnosno raspoložive za prodaju)	078		0	0
2. Učinkoviti dio zaštite novčanih tokova	079		0	0

3. Učinkoviti dio zaštite neto ulaganja u inozemstvu	080		0	0
4. Ostale rezerve fer vrijednosti	081		0	0
5. Tečajne razlike iz preračuna inozemnog poslovanja (konsolidacija)	082		0	0
VI. ZADRŽANA DOBIT ILI PRENESENI GUBITAK (AOP 084-085)	083		101.587	103.575
1. Zadržana dobit	084		101.587	103.575
2. Preneseni gubitak	085		0	0
VII. DOBIT ILI GUBITAK POSLOVNE GODINE (AOP 087-088)	086		1.988	-10.658.850
1. Dobit poslovne godine	087		1.988	0
2. Gubitak poslovne godine	088		0	10.658.850
VIII. MANJINSKI (NEKONTROLIRAJUĆI) INTERES	089		0	0
B) REZERVIRANJA (AOP 091 do 096)	090		0	0
1. Rezerviranja za mirovine, otpremnine i slične obveze	091		0	0
2. Rezerviranja za porezne obveze	092		0	0
3. Rezerviranja za započete sudske sporove	093		0	0
4. Rezerviranja za troškove obnavljanja prirodnih bogatstava	094		0	0
5. Rezerviranja za troškove u jamstvenim rokovima	095		0	0
6. Druga rezerviranja	096		0	0
C) DUGOROČNE OBVEZE (AOP 098 do 108)	097		14.440.491	10.658.516
1. Obveze prema poduzetnicima unutar grupe	098		0	0
2. Obveze za zajmove, depozite i slično poduzetnika unutar grupe	099		0	0
3. Obveze prema društvima povezanim sudjelujućim interesom	100		0	0
4. Obveze za zajmove, depozite i slično društava povezanih sudjelujućim interesom	101		0	0
5. Obveze za zajmove, depozite i slično	102		14.440.491	10.658.516
6. Obveze prema bankama i drugim financijskim institucijama	103		0	0
7. Obveze za predujmove	104		0	0
8. Obveze prema dobavljačima	105		0	0
9. Obveze po vrijednosnim papirima	106		0	0
10. Ostale dugoročne obveze	107		0	0
11. Odgođena porezna obveza	108		0	0
D) KRATKOROČNE OBVEZE (AOP 110 do 123)	109		5.708	12.074
1. Obveze prema poduzetnicima unutar grupe	110		0	0
2. Obveze za zajmove, depozite i slično poduzetnika unutar grupe	111		0	0
3. Obveze prema društvima povezanim sudjelujućim interesom	112		0	0
4. Obveze za zajmove, depozite i slično društava povezanih sudjelujućim interesom	113		0	0
5. Obveze za zajmove, depozite i slično	114		0	0
6. Obveze prema bankama i drugim financijskim institucijama	115		0	0
7. Obveze za predujmove	116		0	0
8. Obveze prema dobavljačima	117		1.714	1.438
9. Obveze po vrijednosnim papirima	118		0	0
10. Obveze prema zaposlenicima	119		0	0
11. Obveze za poreze, doprinose i sličana davanja	120		0	6.642
12. Obveze s osnove udjela u rezultatu	121		0	0

13. Obveze po osnovi dugotrajne imovine namijenjene prodaji	122		0	0
14. Ostale kratkoročne obveze	123		3.994	3.994
E) ODGOĐENO PLAĆANJE TROŠKOVA I PRIHOD BUDUĆEGA RAZDOBLJA	124		0	0
F) UKUPNO – PASIVA (AOP 067+090+097+109+124)	125		14.569.774	135.315
G) IZVANBILANČNI ZAPISI	126		0	0

8. RAČUN DOBITI I GUBITKA za razdoblje 01.01.2022. do 31.12.2022.

Obveznik: 09437259513; POLUOTOK D.O.O.

Naziv pozicije	AOP oznaka	Rbr. bilješke	Prethodna godina	Tekuća godina
1	2	3	4	5
I. POSLOVNI PRIHODI (AOP 128 do 132)	127		377	4.900.133
1. Prihodi od prodaje s poduzetnicima unutar grupe	128		0	0
2. Prihodi od prodaje (izvan grupe)	129		0	4.900.133
3. Prihodi na temelju upotrebe vlastitih proizvoda, robe i usluga	130		0	0
4. Ostali poslovni prihodi s poduzetnicima unutar grupe	131		0	0
5. Ostali poslovni prihodi (izvan grupe)	132		377	0
II. POSLOVNI RASHODI (AOP 134+135+139+143 do 145+148+155)	133		35.904	15.549.944
1. Promjene vrijednosti zaliha proizvodnje u tijeku i gotovih proizvoda	134		0	0
2. Materijalni troškovi (AOP 136 do 138)	135		34.778	15.537.484
a) Troškovi sirovina i materijala	136		0	0
b) Troškovi prodane robe	137		0	14.705.219
c) Ostali vanjski troškovi	138		34.778	832.265
3. Troškovi osoblja (AOP 140 do 142)	139		0	0
a) Neto plaće i nadnice	140		0	0
b) Troškovi poreza i doprinosa iz plaća	141		0	0
c) Doprinosi na plaće	142		0	0
4. Amortizacija	143		0	0
5. Ostali troškovi	144		1.126	12.460
6. Vrijednosna usklađenja (AOP 146+147)	145		0	0
a) dugotrajne imovine osim financijske imovine	146		0	0
b) kratkotrajne imovine osim financijske imovine	147		0	0
7. Rezerviranja (AOP 149 do 154)	148		0	0
a) Rezerviranja za mirovine, otpremnine i slične obveze	149		0	0
b) Rezerviranja za porezne obveze	150		0	0
c) Rezerviranja za započete sudske sporove	151		0	0
d) Rezerviranja za troškove obnavljanja prirodnih bogatstava	152		0	0
e) Rezerviranja za troškove u jamstvenim rokovima	153		0	0
f) Druga rezerviranja	154		0	0
8. Ostali poslovni rashodi	155		0	0
III. FINANCIJSKI PRIHODI (AOP 157 do 166)	156		37.823	23
1. Prihodi od ulaganja u udjele (dionice) poduzetnika unutar grupe	157		0	0
2. Prihodi od ulaganja u udjele (dionice) društava povezanih sudjelujućim interesima	158		0	0

3. Prihodi od ostalih dugotrajnih financijskih ulaganja i zajmova poduzetnicima unutar grupe	159		0	0
4. Ostali prihodi s osnove kamata iz odnosa s poduzetnicima unutar grupe	160		0	0
5. Tečajne razlike i ostali financijski prihodi iz odnosa s poduzetnicima unutar grupe	161		0	0
6. Prihodi od ostalih dugotrajnih financijskih ulaganja i zajmova	162		0	0
7. Ostali prihodi s osnove kamata	163		0	23
8. Tečajne razlike i ostali financijski prihodi	164		37.823	0
9. Nerealizirani dobici (prihodi) od financijske imovine	165		0	0
10. Ostali financijski prihodi	166		0	0
IV. FINANCIJSKI RASHODI (AOP 168 do 174)	167		308	9.062
1. Rashodi s osnove kamata i slični rashodi s poduzetnicima unutar grupe	168		0	0
2. Tečajne razlike i drugi rashodi s poduzetnicima unutar grupe	169		0	0
3. Rashodi s osnove kamata i slični rashodi	170		11	34
4. Tečajne razlike i drugi rashodi	171		297	9.028
5. Nerealizirani gubici (rashodi) od financijske imovine	172		0	0
6. Vrijednosna usklađenja financijske imovine (neto)	173		0	0
7. Ostali financijski rashodi	174		0	0
V. UDIO U DOBITI OD DRUŠTAVA POVEZANIH SUDJELUJUĆIM INTERESOM	175		0	0
VI. UDIO U DOBITI OD ZAJEDNIČKIH POTHVATA	176		0	0
VII. UDIO U GUBITKU OD DRUŠTAVA POVEZANIH SUDJELUJUĆIM INTERESOM	177		0	0
VIII. UDIO U GUBITKU OD ZAJEDNIČKIH POTHVATA	178		0	0
IX. UKUPNI PRIHODI (AOP 127+156+175 + 176)	179		38.200	4.900.156
X. UKUPNI RASHODI (AOP 133+167+177 + 178)	180		36.212	15.559.006
XI. DOBIT ILI GUBITAK PRIJE OPOREZIVANJA (AOP 179-180)	181		1.988	-10.658.850
1. Dobit prije oporezivanja (AOP 179-180)	182		1.988	0
2. Gubitak prije oporezivanja (AOP 180-179)	183		0	10.658.850
XII. POREZ NA DOBIT	184		0	0
XIII. DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA (AOP 181-184)	185		1.988	-10.658.850
1. Dobit razdoblja (AOP 181-184)	186		1.988	0
2. Gubitak razdoblja (AOP 184-181)	187		0	10.658.850
PREKINUTO POSLOVANJE (popunjava poduzetnik obveznika MSFI-a samo ako ima prekinuto poslovanje)				
XIV. DOBIT ILI GUBITAK PREKINUTOG POSLOVANJA PRIJE OPOREZIVANJA (AOP 189-190)	188		0	0
1. Dobit prekinutog poslovanja prije oporezivanja	189		0	0
2. Gubitak prekinutog poslovanja prije oporezivanja	190		0	0
XV. POREZ NA DOBIT PREKINUTOG POSLOVANJA	191		0	0
1. Dobit prekinutog poslovanja za razdoblje (AOP 188-191)	192		0	0
2. Gubitak prekinutog poslovanja za razdoblje (AOP 191-188)	193		0	0
UKUPNO POSLOVANJE (popunjava samo poduzetnik obveznik MSFI-a koji ima prekinuto poslovanje)				
XVI. DOBIT ILI GUBITAK PRIJE OPOREZIVANJA (AOP 181+188)	194		0	0
1. Dobit prije oporezivanja (AOP 194)	195		0	0
2. Gubitak prije oporezivanja (AOP 194)	196		0	0
XVII. POREZ NA DOBIT (AOP 184+191)	197		0	0

XVIII. DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA (AOP 194-197)	198		0	0
1. Dobit razdoblja (AOP 194-197)	199		0	0
2. Gubitak razdoblja (AOP 197-194)	200		0	0
DODATAK RDG-u (popunjava poduzetnik koji sastavlja konsolidirani godišnji financijski izvještaj)				
XIX. DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA (AOP 202+203)	201		0	0
1. Pripisana imateljima kapitala matice	202		0	0
2. Pripisana manjinskom (nekontrolirajućem) interesu	203		0	0
IZVJEŠTAJ O OSTALOJ SVEOBUHVATNOJ DOBITI (popunjava poduzetnik obveznik primjene MSFI-a)				
I. Dobit ili gubitak razdoblja	204		0	0
II. Ostala sveobuhvatna dobit / gubitak prije poreza (AOP 207 do 211 + 214 do 221)	205		0	0
III. Stavke koje neće biti reklasificirane u dobit ili gubitak (AOP 207 do 212)	206		0	0
1. Promjene revalorizacijskih rezervi dugotrajne materijalne i nematerijalne imovine	207		0	0
2. Dobitak ili gubitak s osnove naknadnog vrednovanja vlasničkih vrijednosnih papira po fer vrijednosti kroz ostalu sveobuhvatnu dobit	208		0	0
3. Promjene fer vrijednosti financijske obveze po fer vrijednosti kroz račun dobiti i gubitka koja se može pripisati promjenama kreditnog rizika obveze	209		0	0
4. Aktuarski dobici/gubici po planovima definiranih primanja	210		0	0
5. Ostale stavke koje neće biti reklasificirane	211		0	0
6. Porez na dobit koji se odnosi na stavke koje neće biti reklasificirane	212		0	0
IV. Stavke koje je moguće reklasificirati u dobit ili gubitak (AOP 214 do 222)	213		0	0
1. Tečajne razlike iz preračuna inozemnog poslovanja	214		0	0
2. Dobitak ili gubitak s osnove naknadnog vrednovanja dužničkih vrijednosnih papira po fer vrijednosti kroz ostalu sveobuhvatnu dobit	215		0	0
3. Dobit ili gubitak s osnove učinkovite zaštite novčanih tokova	216		0	0
4. Dobit ili gubitak s osnove učinkovite zaštite neto ulaganja u inozemstvu	217		0	0
5. Udio u ostaloj sveobuhvatnoj dobiti/gubitku društava povezanih sudjelujućim interesom	218		0	0
6. Promjene fer vrijednosti vremenske vrijednosti opcije	219		0	0
7. Promjene fer vrijednosti terminskih elemenata terminskih ugovora	220		0	0
8. Ostale stavke koje je moguće reklasificirati u dobit ili gubitak	221		0	0
9. Porez na dobit koji se odnosi na stavke koje je moguće reklasificirati u dobit ili gubitak	222		0	0
V. Neto ostala sveobuhvatna dobit ili gubitak (AOP 206+213)	223		0	0
VI. Ukupna sveobuhvatna dobit ili gubitak razdoblja (AOP 204+223)	224		0	0
DODATAK Izvještaju o ostaloj sveobuhvatnoj dobiti (popunjava poduzetnik koji sastavlja konsolidirani izvještaj)				
VI. Sveobuhvatna dobit ili gubitak razdoblja (AOP 226+227)	225		0	0
1. Pripisana imateljima kapitala matice	226		0	0
2. Pripisana manjinskom (nekontrolirajućem) interesu	227		0	0

9. IZRAČUN BONITETA na dan 31.12.2022.

R.BR.	OPIS	KUNA
BILANCA		
1	Dugotrajna imovina	0,00
2	Kratkotrajan imovina	135.315,00
3	Zalihe	0,00
4	**Ukupno aktiva**	**135.315,00**
5	Kapital i rezerve	-10.535.275,00
6	Dugoročne obveze	10.658.516,00
7	Kratkoročne obveze	12.074,00
8	**Ukupno pasiva**	**135.315,00**
RAČUN DOBITI I GUBITKA		
9	Poslovni prihod	4.900.133,00
10	Poslovni rashod	15.549.944,00
11	Amortizacija	12.460,00
12	Ukupni prihod	4.900.516,00
13	Dobit ili gubitak razdoblja	-10.658.850,00

POKAZATELJE FINACIJSKE ANALIZE			OCJENA				
	LIKVIDNOST						
1	Neto radni kapital	-10.523.201,00					
2	Kratkoročni fin.položaj	123.241,00					
3	Koeficijent tekuće likvidnosti	11,21	5				
4	Koeficijent ubrzane likvidnosti	0,01					1
5	Koeficijent financijske stabilnosti	0,01					1
	ZADUŽENOST						
6	Keficijent zaduženost	78,86					1
7	Faktor zaduženosti	0,00					1
8	Financijska snaga	-23,25					1
	PROFITABILNOST						
9	Rentabilnost imovine (%)	-78,77					1
10	Rentabilnost kapitala (%)	-77,77					1
11	EBIT (%)	-106.713,10					1
	AKTIVNOST						
12	Koeficijent obrta ukupne imovine	36,21	5				
		UKUPNO	**10**	**0**	**0**	**0**	**8**
		SVEUKUPNO	**18**				
		PROSJEČNO	**1,8**				

Kratkoročna imovina je znatno manja od obveza. Od dana bilance nije bilo poslovnih promjena, već se samo plaćaju obveze za operativne poslove, za što je napravljen u vid u bilancu 31.3.2023..

Rejting: NAJSLABIJI REJTING - postoji velika vjerojatnost bankrota i zastoja u plaćanju. Izbjegavati poslovni odnos.

Mogući rejtinzi su:

NAJSLABIJI REJTING - postoji velika vjerojatnost bankrota i zastoja u plaćanju. Izbjegavati poslovni odnos.

SLABI REJTING - postoji vjerojatnost bankrota i zastoja u plaćanju. Potrebni su jaki instrumenti osiguranja plaćanja (npr. osobna jamstva direktora ili vlasnika poduzetnika).

GRANIČNI REJTING - poduzetnik se nalazi na graničnom području između dobrih i loših poduzetnika. Za poslovni odnos su potrebni jaki instrumenti osiguranja plaćanja.

SLABI SREDNJI REJTING - poduzetnik posluje dobro, no, negativne tendencije u okruženju mogu izazvati ozbiljne poremećaje u poslovanju i plaćanju. Rizik neplaćanja je prihvatljiv uz instrumente osiguranja.

JAKI SREDNJI REJTING - poduzetnik posluje dobro, no, negativne tendencije u okruženju mogu izazvati poremećaje u poslovanju i plaćanju.

VRLODOBRI REJTING - poduzetnik posluje vrlo dobro, vjerojatnost neplaćanja je mala.

ODLIČNI REJTING - poduzetnik posluje odlično, rizik neplaćanja je vrlo mali.

Napomena:

Neto radni kapital – Working capital

Kratkoročni financijski položaj – Short term financial position

Koeficijent tekuće likvidnosti – Current ratio

Koeficijent ubrzane likvidnosti – Quick ratio (Acid test)

Koeficijent financijske stabilnosti – Long term liquidity ratio

Financijska snaga – Financial leverage

Rentabilnost imovine – Return on asset (ROA)

Rentabilnost kapitala – Return on equity (ROE)

Koeficijent obrta ukupne imovine – Asset turnover

10. IZRAČUN TEMELJEN NA TEKUĆOJ AKTIVI I PASIVI

Negativan kapital od -10.535.275 kn odražava negativnu vrijednost po udjelu od - 5.276.638 kn

11. ZAKLJUČAK – KNJIGOVODSTVENA VRIJEDNOST DRUŠTVA

Knjigovodstvena metoda predstavlja metodu procjene vrijednosti na bazi imovine poduzeća. Razliku između vrijednosti aktive poduzeća i njegovih kratkoročnih i dugoročnih obveza uvećanih za odgođena plaćanja troškova i prihode budućih razdoblja. Podaci o ukupnoj vrijednosti aktive, ukupnim kratkoročnim i dugoročnim obvezama, te odgođenim plaćanjima troškova se nalaze u bilanci poduzeća.

Primjenom knjigovodstvene metode utvrđena je vrijednost poduzeća koja iznosi -10.535.275 kn ili - 1.398.271,29€

12. ISPRAVLJENA KNJIGOVODSTVENA VRIJEDNOST

12.1. METODOLOGIJA

Ispravljena knjigovodstvena vrijednost polazi od knjigovodstvene vrijednosti kao bazne koja se prihvaća kao tržišna koja se korigira procjenom tržišne vrijednosti najznačajnijih sredstava imovine (npr. zemljišta, zgrada, opreme). Relacija za utvrđivanje ispravljene knjigovodstvene vrijednosti glasi:

Ispravljena knjigovodstvena vrijednost = tržišna vrijednost imovine – obveze

Razlika koja se javlja između knjigovodstvene i ispravljene knjigovodstvene vrijednosti leži u latentnim rezervama (podcijenjena aktiva ili precijenjena pasiva) i u skrivenim gubicima (precijenjena aktiva ili podcijenjena pasiva). Vrši se korekcija samo onih bilančnih pozicija koja sadrže latentne rezerve iznad dozvoljenih ili pak skrivene gubitke.
Razmatraju se i elementi koji nisu sastavni dio bilance, a mogu predstavljati bilo dodatnu vrijednost poduzeća ili smanjenje vrijednosti.
Stavke koje nisu u bilanci i mogu smanjiti vrijednost poduzeća:

- **operativni troškovi likvidacije društva**

Stavke koje mogu povećati vrijednost:

- **Sporovi za naknadu šteta,**

Jedino što je ostalo je sporno potraživanje, a koje nije evidentirano u poslovnim knjigama.

Prema očitovanju odvjetnika Društva. Goran Gatara iz Rijeke, stanje je slijedeće:

- Ured državne uprave u Primorsko-goranskoj županiji, Služba za imovinsko-pravne poslove, Ispostava Krk, rješenjem Klasa: UP/I-944-07/16-01/3, Urbroj: 2170-10-02/8-19-35, od 30.svibnja 2019.g. utvrdilo je pravo na naknadu za zemljište na k.č.4550, zk.ul.4, k.o. Omišalj-Njivice, koje je oduzeto društvu POLUOTOK d.o.o. Poreč prilikom proširenja granice pomorskog dobra, u iznosu od **1.774,267,55 kn** sa zateznom kamatom od dana donošenja istog rješenja.
- Protiv tog rješenja, Republika Hrvatska po Općinskom državnom odvjetništvu u Rijeci podnijela je žalbu dana 19.lipnja 2019.godine nadležnom Ministarstvu, ali do današnjeg dana nije odlučeno po navedenoj žalbi iako smo u siječnju mjesecu 2023.godine podnijeli požurnicu za postupanje. /Napravljen uvid u predmetnu žalbu i rešenje od 30.5.2019./
- Nepoznato je kada bi o navedenoj žalbi mogla biti donijeta odluka, a poglavito ne znamo kakva će odluka biti, odnosno postoji mogućnost da se žalba usvoji i odbije naš prijedlog za nadoknadom ili da se predmet vrati prvostupanjskom tijelu na ponovno odlučivanje ili odbije žalba pa je nezahvalno bilo kakvo predviđanje ishoda. Posebno jer postoji moguća zastara prava. **Procjenjuje se izglednost brzog i ukupnog uspjeha minimalna, te se ista procjenjuje za naplatu dijela potraživanje po osnovi naknade štete od 40%, a što iznosi =709.707,02 kn.**

12.2. IZRAČUN ISPRAVLJENE VRIJEDNOSTI TEMELJEN NA TEKUĆOJ AKTIVI I PASIVI

BILANCA				
R.BR.	OPIS	31.12.2022.	ISPRAVAK	31.12.2022.
1	Dugotrajna imovina	0,00	0	0,00
2	Kratkotrajan imovina	135.315,00	709707,02	845.022,02
3	Zalihe	0,00	0	0,00
4	**Ukupno aktiva**	**135.315,00**	**709.707,02**	**845.022,02**
				0,00
5	Dugoročne obveze	**10.658.516,00**		**10.658.516,00**
6	Kratkoročne obveze	12.074,00		12.074,00
7	troškovi budućeg razdoblja		40000	40.000,00
8	**Ukupno obveze**	**10.670.590,00**	**40.000,00**	**10.710.590,00**
9	**Knjigovodstvena vrijednost**	**-10.535.275,00**	**669.707,02**	**-9.865.567,98**

12.3. ZAKLJUČAK - ISPRAVLJENA VRIJEDNOST DRUŠTVA

Primjenom ispravljene knjigovodstvene vrijednosti utvrđeno je:
Povećanje imovine društva za:

- naplatu dijela potraživanje po osnovi naknade štete

Ispravljena knjigovodstvena vrijednost imovine društva **iznosi -9.865.567,98 HRK ili – 1.309.948,89 € / 0,00**

13.SAŽETAK

Fer tržišna vrijednost Društva na dan 31.12.2022. godine procijenjena je imovinskim pristupom primjenom korigirane knjigovodstvene metode koja je odabrana kao primjerena nakon sagledavanja cjelokupnog poslovanja, uključujući materijalnu i nematerijalnu imovinu, poslovni model, poziciju na tržištu, očekivanja, rizike, trošak kapitala i dr.

Neto knjigovodstvena vrijednost društva pokazuje vrijednost njegovog vlastitog kapitala. Vlastiti kapital sastoji se od temeljnog kapitala (upisanog na trgovačkom sudu, koji se sastoji od nominalnih vrijednosti dionica u d.d.-u ili udjela u d.o.o.-u), rezervi i dobiti. Za izračunavanje knjigovodstvene ili neto bilančne vrijednosti poduzeća koristili su se podaci iz bilance 31.12.2022..

Po odbitku ukupnih obveza (kratkoročnih i dugoročnih) od iznosa ukupne aktive, dobije se knjigovodstvena vrijednost poduzeća.

Ispravljena vrijednost je učinjena na temelju procjene eventualnih naplata šteta.

14.REKAPITULACIJA

Korištena metoda	% učešća	Fer vrijednost	broj udjela	Vrijednost udjela
Knjigovodstvena vrijednost	0	-10.535.275,00 kn	2,00	-5.267.637,50 kn
Ispravljena knjigovodstvena vrijednost	100	-9.865.567,98 kn	2,00	-4.932.783,99 kn
Fer vrijednost udjela		-9.865.567,98 kn	2,00	-4.932.783,99 kn
				-654.692,94 €

Fer vrijednost jednog udjela je ispod 0,00 kn, obzirom da društvo ima nepodmirene obveze.

Samo, ako dođe i do zastare ili otpisa dugoročnih obveza radi pokrića gubitka (LIKVIDACIJA), zbog postizanja adekvatnosti kapitala, društvo bi imalo pozitivnu vrijednost udjela:

Ako dođe do zastare otpis dugoročne obveze *	10.658.516,00 kn	broj udjela	Vrijednost udjela
maksimalna procijenjena vrijednost udjela	792.948,02 kn	2,00	396.474,01 kn
			52.621,14 €

***Vrijednost jednog udjela društva iznosi 396.474,01 HRK ili 52.621,14 €**