

Kancelaria Rzecznawcy Majątkowego „AG”
Aleksander Gzyl

41-106 Siemianowice Śląskie, ul. Mieszka I 22
tel. (032)247-58-67; 509-911-602; agzyl@op.pl

OPINIA NA TEMAT WARTOŚCI

PRZEDSIĘBIORSTWA:

CONPOL SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ.

METODA SKORYGOWANYCH AKTYWÓW NETTO

ORAZ

METODA KAPITALIZACJI PROSTEJ.

Siemianowice Śląskie, dnia 12 lutego 2021r.

NIP :
627-181-58-81

Regon :
27377990247

BSK o/Chorzów - Gałeczki :
47 1050 1243 1000 0010 0343 1036

Reprezentacja firmy:

Aleksander Gzyl jako osoba fizyczna prowadząca działalność gospodarczą.

Nr wpisu do ewidencji działalności gospodarczej UM Siemianowice Śląskie : 16347

ZAWARTOŚĆ OPRACOWANIA

1. Informacje podstawowe	str. 3
1.1 Przedmiot i metody wyceny.	
1.2 Zakres wyceny.	
1.3. Cel wyceny.	
1.4. Ustalenie dat istotnych przy wycenie.	
1.5. Podstawa formalna wyceny.	
1.6. Podstawy prawne i źródła informacji merytorycznych.	
2. Opis przedsiębiorstwa	str. 5
2.1. Stan prawny i formalny.	
2.2 Oferta przedsiębiorstwa.	
2.3. Realizacje.	
2.4. Informacje dotyczące funkcjonujących umów.	
2.5. Informacje o zatrudnieniu.	
2.6. Planowane inwestycje i zakupy.	
2.7. Wartości niematerialne i prawne.	
2.8. Rzeczowe aktywa trwałe.	
2.9. Należności i inwestycje długoterminowe.	
2.10. Aktywa obrotowe.	
2.11. Wartość księgowa aktywów trwałych i obrotowych.	
3. Metodologia wyceny.....	str. 15
3.1. Wybrane podejście i metody wyceny.	
3.2. Podejście dochodowe.	
3.3. Podejście majątkowe.	
4. Podsumowanie	str. 25
5 Klauzule.....	str. 26

SPIS ZAŁĄCZNIKÓW

1. Umowa Spółki.
2. KRS.
3. Rachunek zysków i strat i bilans za 2016 rok.
4. Rachunek zysków i strat i bilans za 2017 rok.
5. Rachunek zysków i strat i bilans za 2018 rok.
6. Rachunek zysków i strat i bilans za 2019r.
7. Rachunek zysków i strat i bilans za III kw 2020r.
8. Wycena wartości rynkowej ruchomych środków trwałych.
9. Sprawozdanie finansowe Delcraft Ehitus OU za 2018r.
10. Wyciąg z wyceny wartości spółki Energokomplekt OOO Jekaterinburg, Rosja

1. INFORMACJE PODSTAWOWE.

1.1. Przedmiot i metody wyceny.

Przedmiotem wyceny jest określenie wartości przedsiębiorstwa:

CONPOL Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Modlnicze, gmina Wielka Wieś, powiat krakowski, przy ul. Zielnej 20, wpisanej do rejestru przedsiębiorstw Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000398864.

Wycena została dokonana przy wykorzystaniu dwóch metod:

- metody księgowej (majątkowej) – ustalenie wartości przedsiębiorstwa metodą korygowanych aktywów netto */asset-approach/*.
- metody dochodowej – ustalenie wartości przedsiębiorstwa metodą dyskontowania przyszłych przepływów pieniężnych */income-approach/*.

1.2. Zakres wyceny.

Zakres wyceny stanowi całość udziałów w przedsiębiorstwie CONPOL Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością.

1.3. Cel wyceny.

Celem wykonania opinii jest ustalenie aktualnej wartości rynkowej całości udziałów w przedsiębiorstwie dla potrzeb wniesienia go Aportem Rzeczowym do Spółki.

1.4. Ustalenie dat istotnych przy wycenie.

Data sporządzenia wyceny	- 12 lutego 2021r.
Data, na którą określono stan spółki	- 30 września 2020r.
Data ustalenia wartości całości udziałów w spółce	- 12 lutego 2021r.

1.5. Podstawą formalną wyceny.

Podstawą opracowania jest zlecenie RESBUD SE, z siedzibą w Tallinie. Estonia.

1.6. Podstawy prawne opracowania i źródła informacji merytorycznych.

- Ustawa z dnia 29.09.1994r. o rachunkowości (Dz. U. 2002r. nr 76, poz. 694 z późniejszymi zmianami)
- Nota Interpretacyjna „Wycena przedsiębiorstw”. Uchwała RK Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych nr 10/2011 z dnia 11 kwietnia 2011r.
- Sprawozdania finansowe (bilans, rachunek zysków i strat) przedsiębiorstwa za lata : 2015, 2016 2017, 2018, 2019 oraz III kwartał 2020r.
- Informacje zawarte w odpisie z Krajowego Rejestru Sądowego oraz Umowy Spółki.
- Regulamin Organizacyjny oraz informacje o zatrudnieniu w Spółce.
- Informacje przekazane przez Zarząd na temat przedsiębiorstwa oraz na temat rynku, na którym ono funkcjonuje.
- Ewidencja środków trwałych.
- W. Skoczylas, T. Waśniewski; Teoria i praktyka analizy finansowej w przedsiębiorstwie; Fundacja Rozwoju Rachunkowości w Polsce, Warszawa 2002,
- S. Ryżewska; Pogłębiona analiza ekonomiczno-finansowa podmiotów gospodarczych w warunkach gospodarki rynkowej; Międzynarodowa Szkoła Bankowości i Finansów w Katowicach,
- Jarugowa, T. Martyniuk – Komentarz do ustawy o rachunkowości. Rachunkowość – MSR – Podatki. Ośrodek Doradztwa i Doskonalenia Kadr Sp. z o.o. Gdańsk 2002 r.
- Wycena przedsiębiorstwa od teorii do praktyki – Marek Panfil, Andrzej Szablewski, Warszawa 2016r.
- Wycena przedsiębiorstwa, na co należy zwrócić szczególną uwagę – Oficyna FK – 2018r.
- Dylematy wyceny przedsiębiorstwa – Marek Panfil, Andrzej Szablewski, Instytut Zarządzania Wartością SGH, Wydawnictwo POLTEXST - Warszawa 2018r.

2. OPIS PRZEDSIĘBIORSTWA.

2.1. Stan prawny i formalny.

- Firma: CONPOL Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością.
- Siedziba: 32 – 085 Modlniczka, ulica Zielna 20.
- KRS: 0000398864
- NIP: 6762449285
- REGON: 122420360
- Forma prawna: Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością.
 - Powstała w dniu 21 kwietnia 2011r. Akt Notarialny Rep. A. 6540/211 – Notariusz Piotr Tomaszek.
 - W dniu 29 listopada 2012r. dokonano zmiany w: §1 ust. 2 i ust. 3, §3 ust.7, §6 ust. 1 litera C, §6 ust.2. Akt Notarialny Rep. A. 24611/2012 – Notariusz Witold Kapusta.
 - W dniu 11 grudnia 2014r. dokonano zmiany w: §1 pkt 4. Akt Notarialny Rep. A. 3374/2014 – Notariusz Anna Gaweł – Rościszewska.
 - W dniu 31 grudnia 2018r. dokonano zmiany w §1 ust. 1 i §3 ust. 4. Akt Notarialny Rep. A. 26900/2018 – Notariusz Marcin Satora.

Umowa Spółki – Tekst jednolity z 2014r. oraz późniejsze zmiany stanowią Załącznik nr 1 do opracowania.

- Czas trwania Spółki: nieoznaczony.
- Kapitał Zakładowy: 400 000,00 zł.
- Wartość udziałów objętych za aport: 395 000,00 zł
- Wspólnicy:
 - DKW POLSKA OÜ – 2 229 udziałów o wartości nominalnej: 111 450,00 zł.
 - Aleksey Petrov – 2 624 udziałów o wartości nominalnej: 131 200,00 zł.
 - RESBUD SE – 3 091 udziałów o wartości nominalnej: 154 550,00 zł.
 - Udziałowcy mniejszościowi – 56 udziałów o wartości nominalnej: 2 800,00 zł.
- Zarząd:
Krzysztof Włodzimierz Długosz – Prezes Zarządu.
- Sposób reprezentacji:
Do składania oświadczeń w imieniu spółki upoważniony jest prezes zarządu samodzielnie w przypadku zarządu jednoosobowego, a w przypadku zarządu wieloosobowego do składania oświadczeń w imieniu spółki upoważniony jest każdy członek zarządu działający samodzielnie.

- Przedmiot działalności:
 - 23,63,Z Produkcja masy betonowej prefabrykowanej.
 - 41,10,Z Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków.
 - 41, 20,Z Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych.
 - 42,11,Z Roboty związane z budową dróg i autostrad.
 - 42,13,Z Roboty związane z budową mostów i tuneli.
 - 42,99,Z Roboty związane z budową pozostałych obiektów inżynierii lądowej i wodnej gdzie indziej niesklasyfikowane.
 - 43,11,Z Rozbiórka i burzenie obiektów budowlanych.
 - 43,39,Z Wykonywanie pozostałych robót budowlanych i wykończeniowych.
 - 43,99, Z Pozostałe specjalistyczne roboty budowlane, gdzie indziej niesklasyfikowane.
 - 77,32,Z Wynajem i dzierżawa maszyn i urządzeń budowlanych.

2.2 Oferta przedsiębiorstwa.

Przedmiot działalności Spółki obejmuje 10 pozycji Polskiej Klasyfikacji Działalności, z których przeważającą jest Produkcja masy betonowej prefabrykowanej – PKD 23.63.Z, Roboty związane z budową dróg i autostrad - PKD 42.11.Z. W okresie objętym badaniem Spółka zajmowała się produkcją betonu recepturowego w mobilnym węźle betoniarskim oraz robotami drogowo-mostowymi podwykonawczymi.

Głównym źródłem przychodów spółki jest wykonywanie usług podwykonawczych w zakresie robót żelbetowych montażowych, zapewnienie sprzętu ciężkiego oraz szalunków – rusztowań oraz wykonanie wszelkich prac pomocniczych.

2.3. Wykonane realizacje.

Firma CONPOL Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością jest firmą wykonawczą w zakresie budownictwa specjalizującą się w budowie obiektów inżynierskich takich jak: mosty, wiadukty, przepusty dla zwierząt itp.

W 2018 roku Spółka zakończyła realizację czterech kontraktów na podwykonawstwo:

- w projekcie „Budowy drogi S3 Legnica (A4) – Lubawka odcinek II” w ramach zadania „Zaprojektowanie i wybudowanie drogi S3 Legnica (A4) – Lubawka, zadanie I od węzła Legnica II (bez węzła) do węzła Jawor II (z węzłem) o długości ok. 19,73 km” na wykonanie robót budowlanych w postaci robót żelbetowych i montażowych z zapewnieniem sprzętu ciężkiego oraz wykonanie wszelkich robót pomocniczych i towarzyszących,
- w ramach zadania „Zaprojektowanie i wybudowanie drogi S3 Legnica (A4) – Lubawka, zadanie I od węzła Legnica II (bez węzła) do węzła Jawor II (z węzłem) o długości ok. 19,73 km” na wykonanie monolitycznych przepustów żelbetowych i montażowych,
- na wykonanie konstrukcji betonowych i żelbetowych w zakresie projektu „Budowa autostrady A-1 na odcinku Tuszyn – Pyrzowice, odcinek G – węzeł Blachownia (bez węzła) – węzeł Zawodzie (z węzłem).
- na realizację kontraktu „Projekt i budowa obwodnicy Szczecinka w ciągu S11 realizowanego w ramach zadania „Budowa obwodnicy Szczecinka w ciągu S-11” na wykonanie robót budowlanych w postaci robót żelbetowych i montażowych z zapewnieniem sprzętu ciężkiego oraz wykonanie wszelkich robót pomocniczych i towarzyszących.

Realizacje zakończone w 2019r.

Spółka zrealizowała kontrakt na produkcję betonu dla Strabag Infrastruktura Południe Spółka z o.o., który został zakończony w marcu 2019 roku.

Spółka realizowała w I półroczu 2020 roku dwa kontrakty podpisane w roku 2017r z przedsiębiorstwem TORPOL S.A. Są to:

- kontrakt na budowę linii E 30 –Kraków,
- Kontrakt na budowę linii E 59 – Kościan.

Realizacje zakończone i kontynuowane w 2020r. przedstawia tabela przedstawiona w punkcie 2.4.

2.4. Informacje dotyczące funkcjonujących umów zawartych przez Spółkę.

Na dzień wykonania opracowania Spółka realizuje umowy z następującymi podmiotami:

CONPOL Sp. z o.o. stan przerobów na 31-12-2020						
Lp.	Podmiot zlecający	ryczałtowa kwota kontraktu wg umowy	waluta kontraktu	wartość zrealizowana netto	% realizacji	przedmiot kontraktu
kontrakty zagraniczne - zrealizowane						
1/	Rejs Sp. z o.o. Ekaterinburg Rosja	90 575,00	EUR	90 575,00	100,00	dostawa mobilnej betoniarni STETTER, oprzyrządowanie
2/	Rejs Sp. z o.o. Ekaterinburg Rosja	2 000,00	EUR	2 000,00	100,00	dostawa łopatek do Stettera
3/	Rejs Sp. z o.o. Ekaterinburg Rosja	16 750,00	EUR	16 750,00	100,00	dostawa komponentów chemii do produkcji betonu
4/	Rejs Sp. z o.o. Ekaterinburg Rosja	16 150,00	EUR	16 150,00	100,00	dostawa komponentów chemii do produkcji betonu
		125 475,00		125 475,00		
kontrakty zagraniczne w toku						
5/	Uralsko-Energetyczna-Budowlana Kompania Rosja *	62 000 000,00	EUR	18 672 041,00	30,12	budowa linii energetycznej przesyłowej w zakresie projektowania i budowy linii przesyłowej 220V dotyczące połączenia ze stacją energetyczną HV linia Komsomolskaya-Selikhino oraz Selikhino-Vanino 220kV na zlecenie Uralsko-Energetycznej Budowlanej Kompanii. Rozliczenie końcowe zadania jest możliwe po zakończeniu okresu gwarancyjnego dotyczącego wykonanych robót tj. po 1 marca 2022 roku
kontrakty zrealizowane kraj						
1/	ASTALDI SpA Rzym, Włochy	60 000 000,00	PLN	46 482 977,13	77,47	rozbudowa i przebudowa międzynarodowego terminalu pasażerskiego - Międzynarodowy Port Lotniczy im. Jana Pawła II Kraków-Balice
2/	TAKENAKA EUROPE Sp.z o.o. Bielany Wrocławskie	544 828,00	PLN	544 828,00	100,00	budowa hali przemysłowych
3/	MILIMEX S.A. Stęszewo Śląskie	2 601 000,00	PLN	2 601 000,00	100,00	Budowa kompleksu mieszkaniowego
4/	EUROVIA Polska S.A. Bielany Wrocławskie	3 710 833,45	PLN	3 716 471,55	100,15	S3 Jawor budowa drogi
5/	EUROVIA Polska S.A. Bielany Wrocławskie	530 330,77	PLN	520 978,36	98,24	S3 Jawor - przepusty
6/	EUROVIA Polska S.A. Bielany Wrocławskie	3 325 071,60	PLN	3 414 767,54	102,70	S11 Szczecinek - budowa obwodnicy
7/	BERGER BAU Polska Sp. z o.o. Wrocław	1 496 651,42	PLN	1 396 119,02	93,28	A1 węzeł Blachownia
8/	STRABAG INFRASTRUKTURA POŁUDNIE Sp. z o.o. Wrocław	1 859 481,00	PLN	2 124 155,47	114,23	produkcja betonu
9/	TORPOL S.A. Poznań	4 700 549,77	PLN	4 711 521,97	100,23	E59 przebudowa układów torowych odcinek Wrocław - Poznań
10/	TORPOL S.A. Poznań	3 752 470,44	PLN	3 874 738,49	103,26	E30 roboty budowlane odcinek Kraków Mydlniki - Kraków Główny
		82 521 216,45	-	69 387 557,53		
kontrakty realizowane od 2020 roku - kraj w toku						
1/	PORR S.A.	6 250 000,00	PLN	1 990 953,13	31,86	produkcja betonu do realizacji obiektów mostowych przy budowie drogi ekspresowej S-61 Szczuczyn - Budzisko (granica państwa) - Inwestor Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad. Wg informacji od zleceniodawcy kontrakt zostanie poszerzony do wartości przerobu 6,0 mln zł netto
2/	BUDREX Sp. z o.o.	3 720 869,86	PLN	516 047,42	13,87	S-61 wykonanie obiektów mostowych przy budowie drogi ekspresowej Szczuczyn - Budzisko (granica państwa) - Inwestor Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad. Od 2021 roku nastąpi zwiększenie zakresu kontraktu do kwoty 14,0 mln zł netto
		9 970 869,86		2 507 000,55		
kontrakty planowane na 2021 - w trakcie negocjacji na dzień 31-12-2020						
1/	ZUE SA	3 500 000,00	PLN	-	-	w ramach realizacji zamówienia publicznego z zamówienia publicznego dotyczące robót budowlano-mostowych - Inwestor Miasto Mysłowice
2/	PW BANIMEX Sp. z o.o.	1 000 000,00	PLN	-	-	zamówienie publiczne: roboty ziemne i mostowe w ciągu drogi wojewódzkiej - Inwestor Zarząd Dróg Wojewódzkich w Krakowie
3/	Gülermak Sp. z o.o.	15 000 000,00	PLN	-	-	roboty ziemne i budowlane w ramach zamówień publicznych: budowa drogi ekspresowej - odcinek Północna obwodnica Krakowa węzeł Modlnica - węzeł Kraków - Mistrzejowice (bez węzła) - Inwestor Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad
		19 500 000,00		-		
* Kontrakt nie jest bezpośrednio realizowany przez Conpol. W księgach ujęte są jedynie przepływy pieniężne w wykazanej wartości zrealizowanej, jednakże nie ujętej w przychodach. Ujęty fakt przepływów wynika z umowy konsorcjalnej, na podstawie której Conpol jest wkładcą środków pieniężnych.						

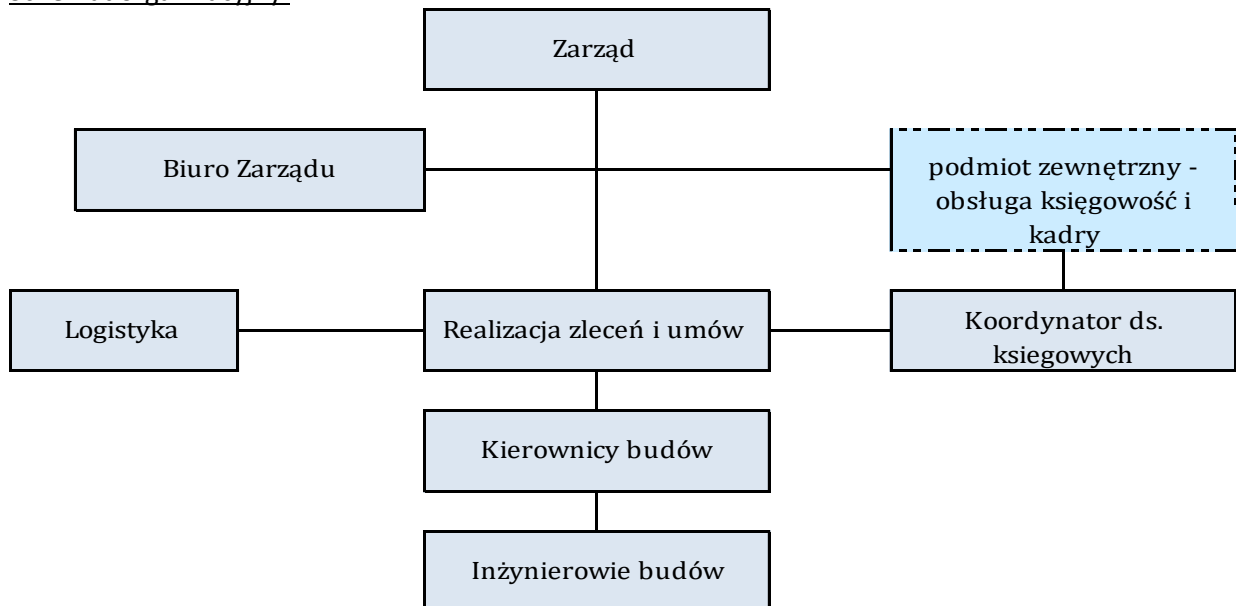
2.5. Informacje o zatrudnieniu.

Według stanu na dzień 30-09-2019r. w Spółce zatrudnionych jest 11 osób, z czego 5 osób zatrudnionych jest na podstawie umowy o pracę.

Poniżej w tabeli przedstawiono ilości zatrudnionych pracowników w latach 2019 – 2020.

Forma wykonywania pracy	na 31-12-2019			na 30-09-2020		
	Polacy	Cudzoziemcy	Razem	Polacy	Cudzoziemcy	Razem
pracownicy na umowę o pracę	7	1	8	4	1	5
zleceniobiorcy	1	10	11	1	3	4
współpracujący (samozatrudnienie)	2		2	2		2
OGÓŁEM	10	11	21	7	4	11

Schemat organizacyjny.



Zarząd jednoosobowy, Krzysztof Włodzimierz Długosz – Prezes Zarządu.

2.6. Planowane inwestycje i zakupy.

Na dzień wykonania opinii brak jest informacji na temat planowanych inwestycji i znaczących zakupów. Spółka zakłada zwiększenie aktywności gospodarczej, wzrost sprzedaży i zwiększenie efektywności a tym samym poprawę wyniku finansowego i odpracowanie straty z lat ubiegłych. Celem podstawowym Spółki jest jej rozwój i dalsza poprawa sytuacji finansowej.

2.7. Wartości niematerialne i prawne.

1. Znak towarowy Logo firmy.

Brak zarejestrowanego i zastrzeżonego znaku towarowego.

2. Reputacja i renoma firmy – stanowi ona pewną wartość dodaną rozumianą jako pozycja na rynku w branży, wypracowana przez lata działalności, skutkująca określoną grupą odbiorców oraz pozyskiwaniem i realizacją umów w oparciu o zorganizowany zespół składników majątkowych i wykwalifikowaną kadrę pracowniczą.

2.8. Rzeczowe aktywa trwałe.

Spółka nie posiada żadnych nieruchomości.

Stanowiące własność Spółki ruchome składniki majątku rzeczowego to maszyny i urządzenia ściśle związane z prowadzoną przez firmę działalnością. Tworzą one zorganizowany układ środków technicznych (maszyn i urządzeń) dobranych ze względu na celowe działanie.

Środki trwałe Spółki:

CONPOL - środki trwałe stan na 30-09-2020										
grupa	KŚT	Nr Inwentarżowy	Data rejestracji	data FV	FV	nazwa	wartość początkowa	stawka	umorzenie do 30-09-2020	WARTOŚĆ nieumorzona na dzień 30-09-2020
GRUPA 4										
Maszyny, urządzenia i aparaty ogólnego zastosowania										
1/	491	19/10/2013	15-10-2013	15-10-2013	2013/WRO/105	ksero DFKO 1723_IR3225NSYSTEM CYFROWY	4 000,00	30%	4 000,00	-
2/	491	21/02/2014	11-02-2014	11-02-2014	KR/2014/02/0050	Notebook Lenovo IBM Z510 biały	2 584,56	100%	2 584,56	-
razem grupa 4							6 584,56		6 584,56	-
GRUPA 5										
Maszyny, urządzenia i aparaty specjalistyczne										
1/	808		30-04-2017	09-03-2017 31-03-2017 10-04-2017	37002182, 37003136, 37003598	Sklejka S-FORM	216 000,02	20%	147 641,00	68 359,02
2/	582		31-03-2017	02-09-2016 27-06-2016 17-06-2016 14-11-2016 29-09-2016 09-03-2017 17-02-2017	FV/02/09/2016 FV/27/06/2016 FV/17/06/2016 FV/14/11/2016 FV/29/09/2016 FV/09/03/2017 FV/17/02/2017	Zestaw szalunków SFS - 16 336 elementów	465 478,15	14%	238 197,17	227 280,98
3/	808		31-05-2017	10-05-2017	37004811	Sklejka S-FORM 1	108 000,00	20%	72 000,00	36 000,00
4/	582		31-03-2017	01-12-2016	FV/01/12	Zestaw szalunków SFS - 342 elementy	142 371,35	14%	74 744,96	67 626,39
razem grupa 5							931 849,52		532 583,13	399 266,39
GRUPA 6										
Urządzenia techniczne										
1/	653	10/07/2013	05-07-2013	05-07-2013	FA/00134/07/2013	Klimatyzator ASH-25ECO i montaż	5 650,00	10%	3 810,20	1 839,80
razem grupa 6							5 650,00		3 810,20	1 839,80

**Kancelaria Rzecznawcy Majątkowego „AG”
Aleksander Gzyl**

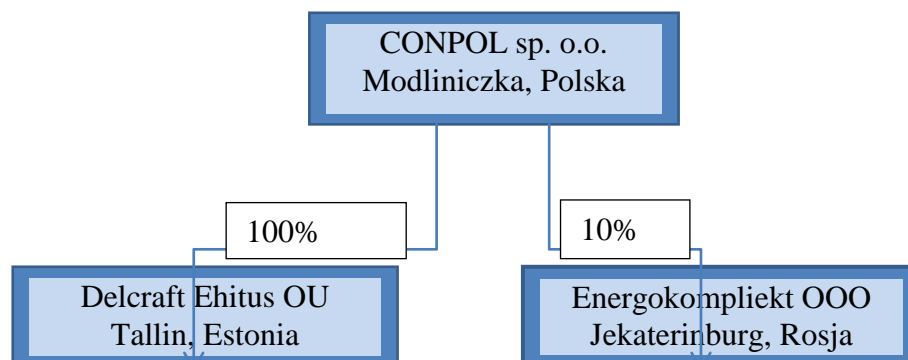
grupa	KŚT	Nr Inwentarzony	Data rejestracji	data FV	FV	nazwa	wartość początkowa	stawka	umorzenie do 30-09-2020	WARTOŚĆ nieumorzona na dzień 30-09-2020
GRUPA 7						Środki transportu				
1/	741		28-02-2015	28-02-2015	3371/2015	Volkswagen Caddy 2006 KRA 1734F VIN WV1ZZZ2KZ7X039013	20 295,00	20%	20 295,00	-
2/	741		26-04-2017	26-04-2017	7/2017/A	Samochód Citroen Jumper 2007 KRA 0648L ciężarowy VIN VF7YCBMFB11209403	16 589,02	20%	10 783,07	5 805,95
3/	741		26-04-2017	26-04-2017	8/2017	Samochód Renault Master 2007 KRA 0647L ciężarowy VIN VF1FDC1L63877671	21 484,14	20%	13 964,71	7 519,43
4/	741		31-08-2017	31-08-2017	16/2017	Samochód Volkswagen Transporter T5 2008 KRA 3369L osobowy VIN WV2ZZZ7HZ9H086543	30 000,00	20%	18 500,00	11 500,00
5/	741		14-09-2017	14-09-2017	18/2017	Samochód Renault Mascot 2003 KRA 3695L VIN VF652AFA000053109	32 634,14	20%	19 580,46	13 053,68
6/	741		07-09-2017	07-09-2017	17/2017	Samochód Renault Master 2008 KRA 3542L ciężarowy VIN VF1FDB2H638979210	26 197,97	20%	15 718,74	10 479,23
7/	741		19-10-2017	19-10-2017	3007184/2017/ OPER/JASC	Samochód Skoda Octavia III 2013 KR 927WK osobowy VIN TMBAJ7NE8E0081139	710,15	100%	710,15	-
8/	741		02-04-2020	02-04-2020	05/2020	Samochód Skoda Octavia osobowy 2000 VIN TMBGP21U2Y2392258 nr rej KRA 7469T	6 500,00	100%	6 500,00	-
razem grupa 7							154 410,42		106 052,13	48 358,29
GRUPA 8						Narzędzia, przyrządy, ruchomości i wyposażenie				
1/	808	11/05/2013	28-05-2013	10-05-2013	FZS/2013/05/0 005	Szafa ubraniowa	5 306,00	25%	5 306,00	-
2/	803	13/04/2013	22-04-2013	22-04-2013	31/2013	Kontener biurowy	8 000,00	20%	8 000,00	-
3/	803	14/04/2013	22-04-2013	22-04-2013	31/2013	Kontener magazynowy	6 300,00	20%	6 300,00	-
4/				24-04-2017	37004385	Sworzeń 21*120	75 520,00	14%	35 242,72	40 277,28
razem grupa 8							95 126,00		54 848,72	40 277,28
RAZEM GRUPY							1 193 620,50		703 878,74	489 741,76

2.9. Należności i inwestycje długoterminowe.

Na tę pozycję składają się udziały w spółkach Delcraft Ehitus OU i Energokomplekt OOO.

Lp.	Opis pozycji	Wartość księgową	Specyfikacja
1.	długoterminowe aktywa finansowe w jednostkach powiązanych - udziały lub akcje	42 014,00	udziały DELCRAFT
2.	długoterminowe aktywa finansowe w pozostałych jednostkach - udziały lub akcje	19 350 000,00	udziały ENERGOKOMPLET

Struktura własnościowa udziałów posiadanych przez CONPOL Spółka z o.o. z siedzibą w Modlniczce:



2.10. Aktywa Obrotowe.

Na tę pozycję składają się głównie: należności za dostawy i usługi oraz z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz weksel i pożyczka udzielona Spółce powiązanej. Ponadto dywidenda ze spółki zależnej.

Lp.	Opis pozycji	Suma	Specyfikacja
1.	zapasy	-	
2.	należności od jednostek powiązanych	-	należności od spółki powiązanej osobowo (UNIWERSIM)
3.	należności od pozostałych jednostek z tytułu dostaw i usług do 12 miesięcy	9 903 613,51	odbiorcy
4.	należności od pozostałych jednostek z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych	578 017,75	nadwyżka VAT naliczonego nad należnym
5.	należności od pozostałych jednostek - inne należności	2 401 099,15	w tym:
			zaliczki pracownicze do rozliczenia
			kaucje
			należności inne od UNIWERSIM
			należności od osób współpracujących - podmioty zagraniczne
			pozostałe rozrachunki
			wypłacone wynagrodzenia (niezaksięgowane listy płac)
6.	krótkoterminowe aktywa finansowe w jednostkach powiązanych - pożyczki udzielone	795 500,00	pożyczka udzielona spółce powiązanej osobowo (UNIWERSIM)
7.	krótkoterminowe aktywa finansowe w jednostkach powiązanych - inne	1 713 280,00	Dywidenda z DELCRAFT (spółka zależna)
8.	krótkoterminowe aktywa finansowe w jednostkach powiązanych - inne	540 000,00	weksel UNIWERSIM
9.	krótkoterminowe aktywa finansowe w pozostałych jednostkach - pożyczki udzielone	831 746,00	w tym:
			spółka zagraniczna MONTAŻNOJE UPRAWLIENIJE 826 860,00 zł
			Inne podmioty 4 886,00 zł
10.	środki pieniężne w kasie i na rachunku bankowym	147 285,12	
11.	rozliczenia międzyokresowe kosztów	5 852,00	polisy ubezpieczeniowe

2.11. Wartość księgowa aktywów trwałych i obrotowych.

Główną pozycją w aktywach przedsiębiorstwa według dokumentów księgowych na 30 września 2020r. stanowią:

A. AKTYWA TRWAŁE / 24 781 755,76 zł / :

I. Wartości niematerialne i prawne – brak.

II. Rzeczowe aktywa trwałe 489 741,76 zł

1. Środki trwałe 489 741,76 zł

a) grunty 0,00 zł

b) budynki lokale i obiekty 0,00 zł

c) urządzenia i maszyny 401 106,19 zł

d) środki transportu 48 358,29 zł

e) inne środki trwałe 40 277,28 zł

2. Środki trwałe w budowie – brak.

3. Zaliczki na środki trwałe w budowie – brak.

III. Należności długoterminowe – brak.

IV. Inwestycje długoterminowe: 24 292 014,00 zł

V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe – brak.

B. AKTYWA OBROTOWE / 16 916 393,81 zł/:

I. Zapasy – brak.

1. Materiały – brak

2. Półprodukty i produkcja w toku – brak.

3. Produkty gotowe – brak

4. Towary – brak.

5. Zaliczki na dostawy – brak.

II. Należności krótkoterminowe 12 882 730,41 zł

1. Należności od jednostek powiązanych – brak.

2. Należności od pozostałych jednostek 12 882 730,41 zł

III. Inwestycje krótkoterminowe 4 027 811,12 zł

1. Krótkoterminowe aktywa finansowe 4 027 811,12 zł

a) w jednostkach powiązanych 2 508 780,00 zł

b) w pozostałych jednostkach 831 746,00 zł

c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne 687 285,12zł

IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe: 5 852,28 zł

C. ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA: / 36 103 366,20 zł / :

I. Rezerwa na zobowiązania. - brak.

II. Zobowiązania długoterminowe. 27 600 453,93 zł

III. Zobowiązania krótkoterminowe. 8 502 912,27 zł

IV. Rozliczenia międzyokresowe. - brak.

3. METODOLOGIA WYCENY.

3.1. Wybór podejścia i metody wyceny.

Na dzień wyceny zdecydowaną większość aktywów uwidocznionych w bilansie firmy stanowią: aktywa trwałe w postaci środków trwałych (spółka ni posiada żadnych nieruchomości) i inwestycji krótkoterminowe w postaci udziałów w dwóch spółkach zagranicznych oraz aktywa obrotowe w postaci należności krótkoterminowych i inwestycji krótkoterminowych.

Wycenę przeprowadzono w oparciu o sprawozdania finansowe - rachunki zysków i strat z 2016, 2017, 2018, 2019 oraz I, II i III kwartału 2020".

Wartość przedsiębiorstwa można rozpatrywać z wielu punktów widzenia. Przedsiębiorstwo jest podmiotem gospodarczym i równocześnie specyficznym przedmiotem obrotu rynkowego, dlatego proces wyceny może obejmować swoim zasięgiem zróżnicowane zakresy i obszary. Wiążą się one z różnymi elementami tworzącymi wartość przedsiębiorstwa.

W zależności od sposobu uwzględnienia elementów materialnych lub pozamaterialnych przedsiębiorstwa, wyróżnić można trzy zasadnicze podejścia w procesie wartościowania firmy i związane z nimi metody wyceny:

- podejście majątkowe (majątkowe metody wyceny),
- podejście dochodowe (wartość dochodowa oparta między innymi na szacunku przyszłych przepływów pieniężnych),
- podejście porównawcze – metody mnożnikowe (wskaźnikowe).

Według podejścia majątkowego przedsiębiorstwo jest tyle warte, ile wart jest majątek przedsiębiorstwa. Zaletami tego podejścia jest względna prostota, łatwość interpretacji i porównań uzyskanych wyników wyceny. Do podstawowych wad należy: nieuwzględnienie możliwości rozwojowych przedsiębiorstwa i efektywności wykorzystania majątku oraz posługiwanie się danymi nie zawsze odzwierciedlającymi rzeczywistą wartość użytkową składników majątku.

Według podejścia dochodowego przedsiębiorstwo jest warte tyle, ile przynosi dochodu od chwili obecnej do nieskończoności. Takie podejście pozwala uwzględnić w wynikach wyceny możliwości rozwojowe przedsiębiorstwa. Do wad należy relatywnie większa złożoność oraz znaczne ryzyko popełnienia błędów w procesie wyceny wartości przedsiębiorstwa.

Wybrane pozycje z Bilansów oraz Rachunków Zysków i Strat za lata 2015- 2020.

	2015	2016	2017	2018	2019	III kw 2020
Kapitał (fundusz) własny.	- 7 805 633,40	- 17 616 991,69	14 740 129,92	5 285 860,01	5 594 783,37	5 811 101,85
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania.	22 040 224,11	121 472 780,72	31 792 132,47	35 022 002,75	36 103 366,20	37 875 844,93
Aktywa trwałe.	1 289 505,24	505 859,80	2 194 016,42	1 596 028,78	24 781 755,76	25 329 338,41
Aktywa obrotowe.	12 945 085,47	103 349 929,23	14 857 986,13	38 711 833,98	16 916 393,81	18 357 608,37
Zysk (strata) netto.	33 630,54	- 9 811 358,29	3 782 102,80	675 989,93	- 216 318,48	813 994,85

Powyższe zestawienie obrazuje, że na przestrzeni ostatnich 6 lat obrachunkowych (2015- 2020) badana jednostka odnotowywała stabilne, a w latach 2017, 2018 i III kw 2020 dodatnie wyniki finansowe.

Jednocześnie we wszystkich badanych latach odnotowano stabilne wartości aktywów zarówno trwałych jak i obrotowych. W 2016 roku odnotowano skokowy wzrost aktywów obrotowych oraz duży wzrost zobowiązań głównie krótkoterminowych.

W 2018r. Spółka odnotowała skokowy wzrost aktywów obrotowych o ponad 100,00 %. W latach kolejnych wartości aktywów ustabilizowały się na poziomie kilkunastu milionów.

Odnotowana na koniec 2019r. strata w wysokości – 216 tyś została zrekompensovana w III kw 2020r. kiedy to spółka odnotowała zysk w wysokości 814 tyś.

Główna działalność Spółki charakteryzuje się sezonowością oraz uzależnieniem od wahań koniunktury. Rynkowe determinanty elastyczności wiążą się ze zmiennością popytu, krótszym cyklem życia produktu i technologią oraz krótszymi cyklami dostaw. Determinanty związane z procesem produkcyjnym to niepewność wynikająca z uszkodzeń maszyn i urządzeń, z nakładami materiałów, czasem dostaw oraz zmiennością zasobów pracy. Należy podkreślić, że od co najmniej kilku ostatnich lat rynek pracy należy do pracownika co wiąże się z permanentnym poszukiwaniem fachowej siły roboczej. W szczególności dotyczy to prac na stanowiskach zbrojarskich, gdzie występuje największa rotacja pracowników. Zarząd widzi możliwości intensywnego rozwoju, o ile prognozy makroekonomiczne w segmencie drogowym oraz kolejowym pozwolą na rozwój inwestycji infrastrukturalnych.

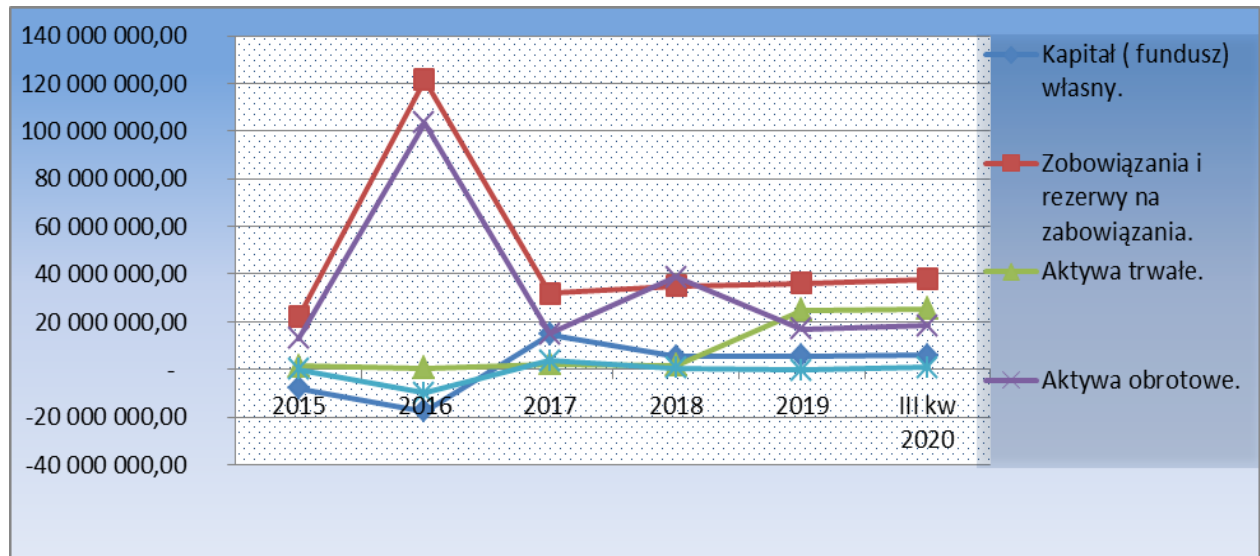
Odnotowana strata w I półroczu bieżącego roku jest pewnym przekłamaniem związanym ze sposobem księgowania faktur kosztowych i przychodów.

Zgodnie z prognozowanym budżetem na 2020r. Spółka osiągnie na koniec bieżącego roku Zysk netto w wysokości około miliona złotych.

Począwszy od 2017r. Spółka cały czas posiada dodatni kapitał własny na stabilnym wysokim poziomie.

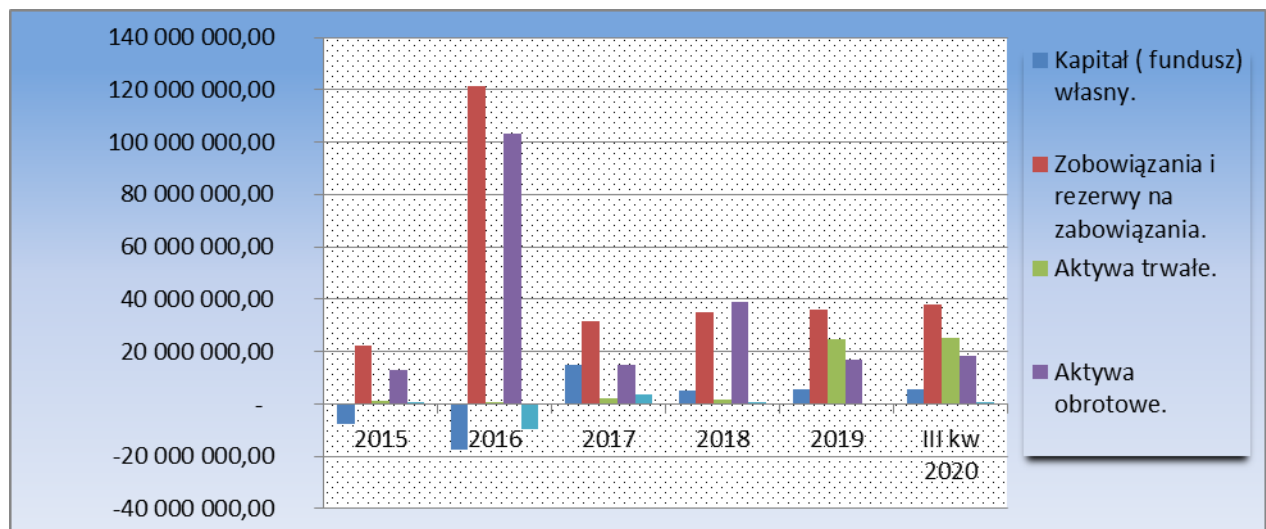
Wykres nr 1:

Prezentacja trendu najważniejszych pozycji bilansowych za okres 2015-2020:



Wykres nr 2:

Prezentacja trendu najważniejszych pozycji bilansowych za okres 2015-2019:



3.2. Podejście dochodowe.

Metoda kapitalizacji prostej.

Wycenę wartości przedsiębiorstwa poprzedzono przeprowadzeniem analizy ekonomiczno-finansowej spółki. Pozwoli ona na ocenę kondycji finansowej spółki, majątku i źródeł jego finansowania, płynności finansowej i zdolności do zapłaty zobowiązań.

Na podstawie dostępnych sprawozdań finansowych za lata ubiegłe oraz udostępnionych prognoz ustalono, iż przedsiębiorstwo znajduje się w stosunkowo stabilnej kondycji finansowej.

Z uwagi na powyższe oraz na to, iż Spółka zawiązana została na okres nieokreślony ustalono, że zdolna jest nadal do generowania zysków na porównywalnym poziomie.

Wycenę dochodową oparto o zdyskontowane wartości zysków netto spółki, biorąc pod uwagę sposób widzenia potencjalnego inwestora, który jako docelowy właściciel spółki będzie mógł dokonywać kapitalizacji swojej inwestycji. Stopa dyskontowa wyraża minimalną rentowność, przy jakiej inwestorzy są gotowi do lokowania swojego kapitału. Stopa dyskontowa pozwala porównać wysokość dochodów uzyskiwanych w różnych okresach przyszłości poprzez sprowadzenie ich do wartości na moment wyceny. Dzięki temu możliwe jest porównanie wartości przedsiębiorstwa z innymi alternatywnymi lokatami kapitału.

Wartość obecna przyszłych zysków generowanych przez przedsiębiorstwo określona jest przez następującą formułę.

$$PV_n = \frac{CF_1}{(1+r)^1} + \frac{CF_2}{(1+r)^2} + \frac{CF_3}{(1+r)^3} + \dots + \frac{CF_n}{(1+r)^n}$$

Gdzie:

PV_n – obecna wartość przyszłych zysków.

CF – strumień pieniężny za kolejne lata.

r – stopa dyskontowa.

Biorąc pod uwagę uproszczone założenia oraz wartość zysków osiągniętych poszczególnych okresach będzie taka sama tzn. $CF = CF_1=CF_2=CF_3=\dots=CF_n$. W takim przypadku wzór powyższy zmieni się w następujący sposób:

$$\begin{aligned} PV_n &= \frac{CF}{(1+r)^1} + \frac{CF}{(1+r)^2} + \frac{CF}{(1+r)^3} + \dots + \frac{CF_n}{(1+r)^n} = \\ &= CF \left(\frac{1}{(1+r)^1} + \frac{1}{(1+r)^2} + \frac{1}{(1+r)^3} + \dots + \frac{1}{(1+r)^n} \right) = CF \left(\sum_{i=1}^n \frac{CF_i}{(1+r)^i} \right) = \\ &= CF \left(\sum_{i=1}^n \frac{CF_i}{(1+r)^i} \right) = CF \left(\frac{1 - \frac{1}{(1+r)^n}}{r} \right) \end{aligned}$$

w przypadkach kiedy ilość okresów jest nieograniczona, czyli $n \rightarrow \infty$, to $1/(1+r)^n \rightarrow 0$
powyższa formuła przyjmuje następującą postać

$$PV = CF \left(\frac{1}{r} \right)$$

gdzie:

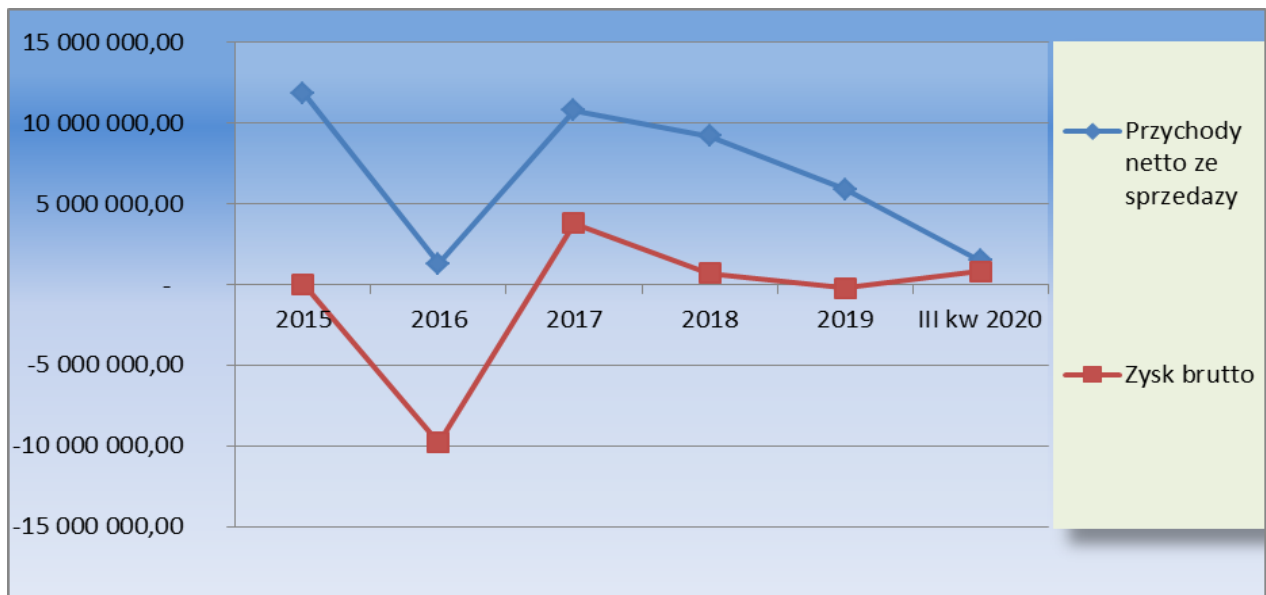
- „**PV**” to wartość dzisiejsza przyszłych zysków, (wartość dochodowa firmy).
- „**CF**” to średni roczny zysk spodziewany w przyszłych okresach.
- „**r**” to przyjęta stopa dyskontowa.

Przychód ze sprzedaży oraz zysk brutto osiągnięty w latach 2015-2020:

	2015	2016	2017	2018	2019	III kw 2020
Przychody netto ze sprzedaży	11 884 434,26	1 291 581,32	10 804 293,82	9 218 241,57	5 913 608,77	1 501 512,03
Zysk brutto	33 630,54	- 9 811 358,29	3 782 102,80	675 989,93	- 216 318,48	813 994,85

Wykres nr 3:

Prezentacja trendu w formie graficznej.



Biorąc pod uwagę zasadę ostrożnej wyceny oraz prognozując potencjalny dochód na koniec 2019r.

założono, iż Spółka jest w stanie generować w następnych latach średni roczny zysk na poziomie:

750 000,00 zł.

Stopa dyskontowa składa się z dwóch elementów. Pierwszym z nich jest wielkość bazowa, która wyznaczana jest w oparciu o stopę oprocentowania wolnych od ryzyka, długoterminowych, państwowych lokat kapitałowych (obligacji, bonów skarbowych). Wielkość ta odpowiada tzw. stopie zerowego ryzyka. Oprocentowanie pięcioletnich obligacji Skarbu Państwa wynosi średnio 2,70 %.

Stopa dyskontowa powinna zawierać dodatek za ryzyko inwestowania w określone przedsiębiorstwo. Dodatek ten określa się w oparciu przynależność przedsiębiorstwa do danej branży, jego formę organizacyjną, znaczenie na rynku, zdolność do konkurencji, strukturę majątku, nakłady na rozwój i postęp techniczny.

$$R = R_b + \sum R_i$$

R_b – wielkość bazowa

R – premia za określone rodzaje ryzyka

1. Wielkość bazową ustalono według wzoru:

$$r_b = \frac{1 + r_n}{1 + i} \cdot X \cdot 100.00 \% = \{(1 + 0.024) / (1 + 0.030)\} \cdot X \cdot 100.00 \% = 0.994$$

gdzie:

r_n - stopę oprocentowania długoterminowych obligacji 2,40 %

i – prognozowana inflacja 3,00 %.

2. Premia za ryzyko została określona jako suma dwóch czynników:

R_z – ryzyka zewnętrznego (od 4% do 8%) charakterystyczne dla rynku, wyrażające stopień niepewności inwestycji w stosunku do lokat bezpiecznych (bonów i obligacji Skarbu Państwa)

– przyjęto na średnim poziomie 5,00 % .

R_n – ryzyka wewnętrznego (od 1% do 6%) charakterystyczne dla poszczególnych rodzajów przedsiębiorstw, uwzględniające warunki ich funkcjonowania, strukturę majątku, zaufanie rynkowe, udział w rynku i stosunki konkurencyjne – przyjęto na poziomie 3,15 %

– popyt na ofertę firmy (średni)	0,75% (0,25% - 2,25%)
– konkurencja na rynku (średnia)	1,00% (0,40% - 2,00%)
– rentowność branży (dobra)	0,65% (0,15% - 0,75%)
– <u>prognoza rozwoju branży (dobra)</u>	<u>0,60% (0,20% - 1,00%)</u>
Razem:	3,00 % (1,00% - 6,00%)

Stopę dyskonta obliczono według wzoru:

$$R = R_b + R_z + R_n$$

gdzie:

r – stopa dyskonta

r_b – stopa bazowa

r_z – ryzyko zewnętrzne zwane też ryzykiem rynkowym związane z gospodarką kraju i świata

r_n – ryzyko wewnętrzne związane z inwestowaniem w konkretną nieruchomość

$$\begin{aligned} R &= R_b + R_z + R_n \\ &= 1,00 + 5,00 + 3,00 = 9,0 \end{aligned}$$

Stopę dyskonta przyjęto w wysokości $R = 9,00\%$

Wielkość ta odpowiada sytuacji finansowej spółki oraz ryzyku operacyjnemu wynikającemu z możliwości rozwoju przedsiębiorstwa, stosunkami konkurencyjnymi oraz ryzykiem finansowym.

W przypadku badanego przedsiębiorstwa, stosownie do poczynionych uproszczonych założeń

$$\begin{aligned} PV &= 750\,000,00 / 0,09 = 8\,333\,333,33 \text{ zł} \\ &\approx 8\,333\,300,00 \text{ zł} \end{aligned}$$

Wartość przedsiębiorstwa obliczona metodą dochodową wynosi:

8 333 300,00 zł.

3.2. Podejście majątkowe.

Metoda korygowanych aktywów netto.

Metodę tę stosuje się głównie dla firm, w których trudna jest realistyczna projekcja przyszłych przepływów pieniężnych. Wartość firmy według tej metody stanowi wartość jej aktywów.

Metoda wyceny księgowej funkcjonującego przedsiębiorstwa polega na przyjęciu, że wartość przedsiębiorstwa zależy od wartości aktywów netto, wyliczonej w oparciu o sprawozdania finansowe i stanowi różnicę pomiędzy aktywami przedsiębiorstwa a jego zobowiązaniami i rezerwami na zobowiązania.

Wartość księgowa (niekorygowana) majątku przedsiębiorstwa wg stanu na dzień 30 czerwca 2019 roku.

$$W = 41\,698\,149,57 \text{ zł} - 36\,103\,366,20 \text{ zł} = 5\,594\,783,37 \text{ zł}$$

W celu oszacowania wartości rynkowej przedsiębiorstwa dokonano korekty wartości aktywów i pasywów.

AKTYWA TRWAŁE:

I. Wartości niematerialne i prawne.

Brak.

II. Rzeczowe aktywa trwałe.

Nieruchomości – brak.

Ruchome środki trwałe skorygowano na: 693 400,00 zł.

Na podstawie indywidualnej wyceny.

Szczegóły w załączniku nr 8.

III. Należności długoterminowe.

Brak.

IV. Inwestycje długoterminowe

1. Skorygowano o wycenę spółki Delcraft Ehitus OU.

Wartość przedsiębiorstwa wyliczono wg. wzoru.

$$WpA(S) = Wka - Wkp$$

gdzie:

WpA(S) – wartość przedsiębiorstwa

Wka – wartość aktywów na 31-12-2018r.

Wkp – wartość zobowiązań i rezerw na zobowiązania na 31-12-2019

$$WpA(S) = 1\,396\,323,00 \text{ euro} - 245\,725,00 \text{ euro} = 1\,150\,598,00 \text{ euro}$$

$$\approx 5\,190\,000,00 \text{ zł}$$

Kurs euro z 11-02-2021r. 1 euro = 4,51 zł.

Raport roczny z działalności firmy stanowi Załącznik nr 9 do opracowania.

2. Skorygowano wartości Spółki Energokomplekt OOO.

Wartość przedsiębiorstwa ustalono w wycenie z 19 stycznia 2021r. na 3 562 000 000,00 rubli.

Wartość 10% udziałów ustalono na 17 810 000,00 zł.

Kurs rubla z 11-02-2021r. 1 rubel = 0,050

Strona tytułowa wyceny Spółki stanowi Załącznik nr 10 do opracowania.

B. AKTYWA OBROTOWE:

I. Zapasy

wyceniono po wartości nominalnej: brak.

II. Należności krótkoterminowe

1. Od jednostek powiązanych – brak

2. Od pozostałych jednostek

a). do 12 m-cy skorygowano z ostrożności współczynnikiem 0,9 na: 11 594 457,37 zł.

b) z tyt. Podatków, dotacji, ceł... (nadwyżka VAT-u naliczonego nad należnym) skorygowano współczynnikiem 0,95 na: 549 116,86 zł.

c) inne należności. (zaliczki pracownicze do rozliczenia, kaucje, należności inne od UNIWERSIM należności od osób współpracujących - podmioty zagraniczne, pozostałe rozrachunki, wypłacone wynagrodzenia, niezaksięgowane listy płac) skorygowano współczynnikiem 0,95 na: 2 281 044,19 zł.

III. Inwestycje krótkoterminowe

a) Pożyczka udzielona spółce powiązanej osobowo (UNIWERSIM) – nie korygowano: 795 500,00 zł.

Dywidenda z DLCRAFT (spółka zależna) – nie korygowano: 1 713 280,00 zł.

Weksel UNIWERSIM – nie korygowano: 540 000,00 zł.

b) Krótkoterminowe aktywa finansowe w pozostałych jednostkach

- pożyczki udzielone skorygowano z ostrożności współczynnikiem 0,9 na 748 571,40 zł.

c) Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne nie korygowano: 687 285,12 zł

IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe

Wyceniono po wartości nominalnej: 5 852,00 zł.

C. ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA (nie korygowano) / 36 103 366,20 zł /:

I. Rezerwa na zobowiązania. 0,00 zł.

II. Zobowiązania długoterminowe. 17 919 287,65 zł.

III. Zobowiązania krótkoterminowe. 14 579 455,28 zł.

IV. Rozliczenia międzyokresowe. 0,00 zł.

Kancelaria Rzecznawcy Majątkowego „AG”
Aleksander Gzyl

AKTYWA	Księgowe	Skorygowane
A. Aktywa trwałe:	24 781 755,76 zł	23 693 400,00 zł
I. Wartości niematerialne i prawne.		
II. Rzeczowe aktywa trwałe.	489 741,76 zł	693 400,00 zł
1. Środki trwałe	489 741,76 zł	- zł
a) grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego)	- zł	
b) budynki lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	- zł	
c) urządzenia techniczne i maszyny	401 106,19 zł	
d) środki transportu	48 358,29 zł	
e) inne środki trwałe	40 277,28 zł	
2. Środki trwałe w budowie	- zł	
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie	- zł	
III. Należności długoterminowe	- zł	- zł
1. Od jednostek powiązanych	- zł	
2. Od pozostałych jednostek	- zł	
IV. Inwestycje długoterminowe	24 292 014,00 zł	23 000 000,00 zł
1. Nieruchomości	- zł	
2. Wartości niematerialne i prawne	- zł	
3. Długoterminowe aktywa finansowe	24 292 014,00 zł	23 000 000,00 zł
a) w jednostkach powiązanych	42 014,00 zł	5 190 000,00 zł
b) w pozostałych jednostkach	24 250 000,00 zł	17 810 000,00 zł
4. Inne inwestycje długoterminowe	- zł	
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	- zł	- zł
B. Aktywa Obrotowe:	16 916 393,53 zł	15 544 945,89 zł
I. Zapasy	- zł	- zł
1. Materiały	- zł	
2. Połprodukty i produkcja w toku	- zł	
3. Produkty gotowe	- zł	
4. Towary	- zł	
5. Zaliczki na dostawy	- zł	
II. Należności krótkoterminowe	12 882 730,41 zł	11 594 457,37 zł
1. Należności od jednostek powiązanych	- zł	
a) z tytułu dostaw i usług o okresie spłaty do 12 m-cy	- zł	
2. Należności od pozostałych jednostek	12 882 730,41 zł	11 594 457,37 zł
a) Należności z tytułu dostaw i usług o okresie spłaty do 12 m-cy	9 903 613,51 zł	
o okresie spłaty powyżej 12 m-cy	9 903 613,51 zł	
b) Z tytułu podatków, dotacji, ceł ob. społ. I zdrowotnych	578 017,75 zł	549 116,86 zł
c) inne	2 401 099,15 zł	2 281 044,19 zł
d) dochodzone na drodze sądowej	- zł	
III. Inwestycje krótkoterminowe	4 027 811,12 zł	3 944 636,52 zł
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	4 027 811,12 zł	3 944 636,52 zł
a) w jednostkach powiązanych	2 508 780,00 zł	2 508 780,00 zł
udzielone pożyczki	795 500,00 zł	795 500,00 zł
inne krótkoterminowe aktywa finansowe	1 713 280,00 zł	1 713 280,00 zł
b) w pozostałych jednostkach	831 746,00 zł	748 571,40 zł
udzielone pożyczki	831 746,00 zł	748 571,40 zł
c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	687 285,12 zł	687 285,12 zł
środki pieniężne w kasie i na rachunkach	147 285,12 zł	
inne aktywa pieniężne	540 000,00 zł	
d) inne inwestycje krótkoterminowe	- zł	
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	5 852,00 zł	5 852,00 zł
R A Z E M	41 698 149,29 zł	39 238 345,89 zł

PASYWA	Księgowe	Skorygowane
I. Rezerwa na zobowiązania.	- zł	- zł
II. Zobowiązania długoterminowe.	17 919 287,65 zł	17 919 287,65 zł
III. Zobowiązania krótkoterminowe.	14 579 455,28 zł	14 579 455,28 zł
IV. Rozliczenia międzyokresowe.	- zł	- zł
R A Z E M	36 103 366,20 zł	32 498 742,93 zł

Wartość przedsiębiorstwa metoda skorygowanych aktywów netto wyliczamy wg. następującego wzoru.

$$WpA(S) = Wka - Wkp$$

gdzie:

WpA(S) – wartość przedsiębiorstwa

Wka – wartość skorygowanych aktywów.

Wkp – wartość skorygowanych pasywów.

$$WpA(S) = 39\,238\,345,89 \text{ zł} - 32\,498\,742,93 \text{ zł} = 6\,739\,602,96 \text{ zł}$$

$$\approx 6\,739\,600,00 \text{ zł}$$

Wartość przedsiębiorstwa ustalona według dostępnych dokumentów finansowych uzyskana metodą skorygowanych aktywów netto ustalono w zaokrągleniu na :

6 739 600,00 zł

4. PODSUMOWANIE.

Wartość całości udziałów w CONPOL Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ustalono jako średnią ważoną z wyników uzyskanych metodą majątkową (skorygowanych aktywów netto) oraz dochodową (kapitalizacji prostej).

Ze względu na charakter firmy, która bazuje głównie na posiadanym majątku rzeczowym i zasobach ludzkich oraz fakt, iż brak jest dokładnych prognoz finansowych a co zatem idzie prognozowane przyszłe przepływy pieniężne mogą być obarczone błędem (szczególnie w sytuacji kryzysu finansowego) wynikom uzyskanym dzięki poszczególnym metodom przyporządkowano poszczególne wagi:

Wartość uzyskana metodą majątkową – 50,00 %

Wartość uzyskana metodą dochodową – 50,00 %

$$W = [(0,50 \times Wm) + (0,50 \times Wd)] =$$
$$(0,50 \times 6\,739\,600,00 \text{ zł}) + (0,50 \times 8\,333\,300,00 \text{ zł}) = 7\,536\,450,00 \text{ zł}$$

Wartość przedsiębiorstwa CONPOL Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ustalono na :

7 536 450,00 zł

Przy szacowaniu tego rodzaju wartości zakłada się, że w transakcji biorą udział typowy hipotetyczny kupujący i typowy hipotetyczny sprzedający, zainteresowani przeprowadzeniem transakcji i niedziałający pod przymusem (nakazem). Przyjmuje się, że wyceniający ma odpowiedni zasób informacji na temat stron transakcji oraz kupujący i sprzedający posiadają odpowiedni zasób wiedzy na temat przedmiotu wyceny. Wartość wyznaczona w oparciu o kategorię godziwej wartości rynkowej jest akceptowana przez kupującego i sprzedającego. Opisane warunki transakcji są bardzo zbliżone do wymogów definicyjnych Wartości Rynkowej stosowanej w Międzynarodowych Standardach Wyceny.

5. KLAUZULE ODPOWIEDZIALNOŚCI I OGRANICZENIA.

Należy podkreślić, że otrzymana wartość udziałów powinna być traktowana jako szacunkowo, jako ostrożne przybliżenie wartości badanego przedsiębiorstwa.

Niniejsza opinia może być wykorzystana jedynie w celu określonym w opinii i nie może być udostępniana osobom trzecim bez uzgodnienia z autorem.

Wartość rynkowa przedsiębiorstwa przy transakcji wymuszonej może ulec obniżeniu.

Opinia została przygotowana na podstawie materiałów, dokumentów i informacji otrzymanych od zarządu i pracowników CONPOL Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością.

Autor opracowania nie ponosi odpowiedzialności za prawdziwość otrzymanych danych i informacji, na podstawie, których została sporządzona niniejsza Opinia.

Siemianowice Śląskie, dnia 12 lutego 2021r.