



INSTYTUT RYNKU
NIERUCHOMOŚCI
I PRZEDSIĘBIORSTW

OPINIA
O WARTOŚCI PRZEDSIĘBIORSTWA
AD CONSULTING SP. Z O.O.

Warszawa, 6 lipca 2021 r.

tel. (22) 403 43 40
kom. 0 504 198 488
faks (22) 403 43 31
e-mail: info@wie.pl

Wyceny i Ekspertyzy – Instytut Rynku
Nieruchomości i Przedsiębiorstw Sp. z o.o.
dr hab. inż. Andrzej Zalewski
ul. Wilcza 42 lok. 12
00-679 Warszawa

1. PODSTAWY SPORZĄDZENIA RAPORTU

1.1. Zamawiający

Paweł Lewandowski, Doradca Restrukturyzacyjny [*Zamawiający*]

1.2. Podstawy formalne

Niniejszy raport został sporządzony na podstawie umowy o dzieło zawartej między Zamawiającym, a Wyceny i Ekspertyzy – Instytut Rynku Nieruchomości i Przedsiębiorstw Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie.

1.3. Cel wyceny

Celem opinii jest ustalenie wartości przedsiębiorstwa AD Consulting Sp. z o.o.

1.4. Źródła danych merytorycznych oraz informacji o przedmiotach wyceny

- a) Wydruk informacji aktualnych z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego (*załącznik nr 1*).
- b) Wydruk informacji pełnych z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego (*załącznik nr 2*).
- c) Sprawozdania finansowe spółki za rok 2019 i 2020 (*załącznik nr 3*)

2. OGÓLNA CHARAKTERYSTYKA PRZEDSIĘBIORSTWA

2.1. Wstęp – ogólna charakterystyka przedmiotu wyceny

Przedmiotowa Spółka została zarejestrowana w dniu 14 maja 2019 r. w Sądzie Rejonowym dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000785948. Siedziba Spółki mieści się przy ul. Grzybowskiej 87 w Warszawie. Umowa Spółki zawarta została 17 kwietnia 2019 r.

Zgodnie z informacjami ujawnionymi w KRS przedmiotem przeważającej działalności przedsiębiorstwa jest działalność w zakresie pozostałego doradztwa w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania (PKD 70.22.Z). Jako przedmiot pozostałej działalności wskazano:

- pozostała działalność profesjonalna, naukowa i techniczna, gdzie indziej. nieskwalifikowana (PKD 74.90.Z);

- działalność w zakresie architektury i inżynierii oraz związane z nią doradztwo techniczne (PKD 71.1);
- pozostała działalność związana z udostępnianiem pracowników (PKD 78.30.Z);
- działalność związana z wyszukiwaniem miejsc pracy i pozyskiwaniem pracowników (PKD 78.1);
- pozostałe pozaszkolne formy edukacji, gdzie indziej nieskwalifikowane (PKD 85.59.B).

Wg aktualnych zapisów KRS jedynym Wspólnikiem Spółki jest Pani **Agnieszka Tarnowska**, posiadająca **100 udziałów** o łącznej wartości nominalnej **5 000 zł**. Kwota ta stanowi jednocześnie kapitał zakładowy Spółki.

Pani Agnieszka Tarnowska pełni również funkcję Prezesa Zarządu.

2.2. Obszary działalności¹

Jak zostało już wstępnie opisane w p. 2.1. podstawowym obszarem działalności Spółki jest doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania. Z informacji uzyskanych od Zamawiającego, AD Consulting Sp. z o.o. została założona jako spółka celowa do realizacji projektu na Ukrainie, który związany jest z doradztwem przy inwestycji infrastrukturalnej. Projekt powinien zakończyć się 17 września 2021 r. Wg informacji od Zamawiającego kontynuacja projektu jest zagrożona. Wpływa na to wiele czynników, m.in. sytuacja polityczna na Ukrainie, kontrole krzyżowe ukraińskich urzędów podatkowych, prokuratury, SBU i służb antykorupcyjnych Ukrainy, pandemia COVID-19 i problemy związane z przekraczaniem granicy, opóźnienia w płatnościach, toczące się postępowania sądowe.

3. SYTUACJA FINANSOWA

3.1. Wstęp

Analizę sytuacji majątkowo-finansowej Spółki przeprowadzono na podstawie danych uzyskanych od Zamawiającego z lat 2019 -2020, w tym rachunku zysków i strat oraz bilansu.

3.2. Analiza bilansu

Analizując strukturę majątku przedsiębiorstwa można zauważyć, że spółka nie posiada aktywów trwałych, jedynie aktywa obrotowe, które na koniec 2020 r. wynosiły ok. 167 tys. zł, natomiast rok wcześniej, w 2019 – ok. 113 tys. zł. Na koniec 2020 r., główną część aktywów obrotowych

¹ Opracowano m.in. na podstawie informacji uzyskanych od Zamawiającego

stanowiły należności krótkoterminowe od pozostałych jednostek (ok. 127 tys. zł), w tym z tytułu dostaw i usług (ok. 52 tys. zł), z tytułu dotacji, cel, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych (ok. 27 tys. zł) oraz inne (ok. 51 tys. zł). Pozostałą część aktywów obrotowych w w/w roku stanowiły inwestycje krótkoterminowe w postaci środków pieniężnych (ok. 39 tys. zł).

W analizowanych latach 2019 – 2020 kapitał własny spółki stanowił największą część pasywów, w 2019 r. było to 101 728,70 zł, w 2020 r. – 154 131,25 zł, w tym kapitał zakładowy 5 000 zł. W 2019 r. spółka wygenerowała zysk netto w wysokości ok. 96 tys. zł, a w 2020 r. ok. 52 tys. zł.

Poza kapitałem własnym, pasywa obejmowały zobowiązania krótkoterminowe wobec pozostałych jednostek, w wysokości ok. 11 tys. zł (na dzień 31 grudnia 2019 r.) – ok. 13 tys. zł (na dzień 31 grudnia 2020 r.), w tym: z tytułu dostaw i usług, z tytułu podatków, cel i ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych), z tytułu wynagrodzeń i innych.

3.3. Analiza rachunku zysków i strat

W analizowanym okresie, tj. w latach 2019 - 2020 wartość przychodów netto ze sprzedaży produktów wynosiła ok. 283 tys. zł w 2019 r. – ok. 451 tys. zł w 2020 r. Podstawowym przedmiotem działalności spółki jest sprzedaż usług.

Spółka ponosiła koszty działalności operacyjnej w wysokości ok. 188 tys. zł w 2019 r. i ok. 398 tys. zł w 2020 r. W 2020 r. największy koszt operacyjny stanowiły wynagrodzenia (ok. 202 tys. zł), następnie kolejno: usługi obce (ok. 101 tys. zł), pozostałe koszty rodzajowe (ok. 85 tys. zł), ubezpieczenia społeczne i świadczenia (ok. 4 tys. zł), podatki i opłaty (ok. 3 tys. zł) oraz zużycie materiałów i energii (ok. 2 tys. zł).

Przez dwa lata działalności, spółka generowała zysk. W 2019 r. zysk ze sprzedaży wynosił ok. 97 tys. zł, a w 2020 r. – ok. 53 tys. zł.

Ze względu na to, iż spółka oprócz kosztów operacyjnych, ponosiła jedynie nieznaczącej wysokości pozostałe koszty operacyjne oraz inne koszty finansowe, zysk netto kształtował się na podobnym poziomie – w 2019 r. – ok. 96 tys. zł, a w 2020 r. – ok. 52 tys. zł.

Zgodnie z informacjami udzielonymi przez Zamawiającego, w okresie od 1 lipca 2021 r. do końca projektu, tj. 30 września 2021 r. planowane jest zafakturowanie należności w wysokości ok. 60 tys. zł, jednak jest to uzależnione od sytuacji geopolitycznej Ukrainy. Planowane koszty w tym okresie oszacowano na ok. 45 tys. zł, dodatkowo należy doliczyć nieprzewidziane koszty wynagrodzeń dla prawników związane z wcześniej wspomnianymi sprawami sądowymi oraz

inne koszty dotyczące pandemii i ograniczeń z nią związanych. Zamawiający przewiduje również zwolnienie pracownika w dniu 30 czerwca 2021 r., co z pewnością obniży koszty, ale również zmniejszy przychody o szacowane ok. 15 tys. zł miesięcznie brutto.

4. OPINIA DOTYCZĄCA WARTOŚCI UDZIAŁÓW W AD CONSULTING SP. Z O.O.

4.1. Metodyka szacowania

Wartość udziałów w AD Consulting sp. z o.o. oszacowano na podstawie wartości przedsiębiorstwa prowadzonego w ramach spółki metodą skorygowanych aktywów netto, należąca do grupy majątkowych metod wyceny przedsiębiorstwa. Zgodnie z tą metodą wartość przedsiębiorstwa stanowi różnicę między wartością aktywów skorygowaną do ich wartości rynkowej, a skorygowaną do wartości rynkowej wartością zobowiązań przedsiębiorstwa.

4.2. Określenie wartości udziałów

Zgodnie z informacjami udzielonymi przez Agnieszkę Tarnowską, spółka planuje w III kwartale 2021 r. uzyskać ok. 60 tys. przychodów przy kosztach na poziomie 45 tys. zł., przy czym koszty te mogą wzrosnąć w związku z kosztami pomocy prawnej przy realizacji kontraktu na Ukrainie. Biorąc pod uwagę informacje przekazane przez zlecającego, przyjęto, iż działalność prowadzona w 2021 r. nie zwiększy wysokości majątku spółki w porównaniu ze stanem na koniec roku 2020 i wycenę oparto na wartościach składników majątku spółki wymienionych w bilansie na koniec 2020 r. Dodajmy, że na dzień sporządzenia opinii bilans spółki na koniec pierwszego półrocza 2021 roku nie jest jeszcze znany i nie został on udostępniony wyceniającemu. Uwzględniono też, korektę należności od innych jednostek uwzględniając ryzyko nie uzyskania określonych nimi kwot, co odpowiada informacjom udzielonym przez p. Tarnowską.

Na koniec 2020 r. wartość bilansowa aktywów spółki wyniosła **167 722,30 zł**, z czego 39 863,98 stanowiły środki pieniężne, a pozostałą część – należności od pozostałych jednostek, przy zobowiązaniach (krótkoterminowych) na kwotę **13 591,05 zł**. Uwzględniając informacje o problemach w realizacji projektu na Ukrainie, przyjęto dyskonto 30% od wartości należności od jednostek pozostałych uwidocznionej w bilansie.

W efekcie wartość przedsiębiorstwa AD Consulting sp. z o.o. wynosi:

| | |
|---|---|
| Aktywa | |
| Należności (korekta 30%) | 127 858,32 zł * (1 – 0,3) = 89 500,82 zł |
| Krótkoterminowe aktywa finansowe | 39 863,98 zł |
| Kapitały obce | |
| Zobowiązania krótkoterminowe | 13 591,05 zł |
| Wartość przedsiębiorstwa Aktywa (skorygowane) – Kapitały obce (skorygowane) | 115 774 zł |

Wartość 100% udziałów w spółce AD Consulting sp. z o.o. jest równa oszacowanej wyżej wartości przedsiębiorstwa i wynosi:

115 774 zł (słownie: sto piętnaście tysięcy siedemset siedemdziesiąt cztery złote).

Wartość jednego udziału w AD Consulting sp. z o.o. wynosi:

1157,74 zł (słownie: jeden tysiąc sto pięćdziesiąt siedem złotych siedemdziesiąt cztery grosze).

.....

Warszawa, 06 lipca 2021 r.

dr hab. inż. Andrzej Zalewski

5. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA

1. Obliczenia wykonane zostały z pomocą arkusza kalkulacyjnego. Wyniki pośrednie mogą być obciążone minimalnymi niedokładnościami wynikającymi z zaokrągleń do liczb całkowitych.
2. W opinii dolożono wszelkiej staranności, aby oszacowana wartość odpowiadała poziomowi rynkowemu, niemniej podkreślić należy, iż zbiór informacji nt. finansów spółki i jej obecnej sytuacji finansowej istotnie ograniczony. W opinii przyjęto więc szereg założeń oraz przyjęto za wiarygodne dane udostępnione przez Syndyka i udziałowca spółki – p. Tarnowską.

6. SPIS ZAŁĄCZNIKÓW

Załącznik 1: Wydruk informacji aktualnych z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego.

Załącznik 2: Wydruk informacji pełnych z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego.

Załącznik 3: Sprawozdania finansowe spółki za rok 2019 i 2020 (*załącznik nr 3*)