

URZĄD MIEJSKI W SOKÓLCE
WPŁYNEŁO
KANCELARIA OGÓLNA

10. 01. 2020

Ilość załączników
Nr. Dz. 2981/2020
Podpis Sławysa

RAPORT
Z
WYCENY AKTYWÓW I PASYWÓW
AGROMECH Sp. z o.o.
z siedzibą w Sokółce
według stanu na 30.11.2019 roku

P.K.
P.K. Hejko
10.01.2020

(wersja finalna)

Raport sporządził:

*Stanisław Kozłowski – biegły rewident, nr legitymacji 7030, Kancelaria Księgowo –
Audytorska „BUCHALTERIA” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
ul. Warszawska 34, 15-077 Białystok*

Wstęp

Gmina Sokółka, jako Zamawiający, zawarła umowę zlecenia nr 414/2019/PI z dnia 9 grudnia 2019 roku z Kancelarią Księgowo – Audytorską „Buchalteria” Sp. z o.o. z siedzibą w Białymstoku o wykonanie wyceny udziałów w spółce AGROMECH Sp. z o.o. z siedzibą w Sokółce, z zastosowaniem co najmniej dwóch metod, zaakceptowanych przez Zamawiającego.

Zamierzeniem Gminy Sokółka, jedyne go wspólnika spółki AGROMECH Sp. z o.o. z siedzibą w Sokółce, ul. Osiedle Buchwałowo, nr 10, 16-100 Sokółka, jest sprzedaż 100% udziałów w tej spółce.

Wycenę aktywów oraz pasywów AGROMECH Sp. z o.o. z siedzibą w Sokółce przeprowadził zespół pod kierownictwem biegłego rewidenta Stanisława Kozłowskiego (nr rej. 7030) odpowiedzialnego za wykonanie zlecenia.

Wycenę udziałów w spółce AGROMECH wykonano według stanu majątku i źródeł finansowania tego przedsiębiorstwa aktualnych na dzień 30.11.2019 r., na podstawie i z wykorzystaniem: dokumentów, danych i informacji finansowych udostępnionych przez AGROMECH Sp. z o.o. z siedzibą w Sokółce, uznanych przez wykonawcę wyceny za odpowiednie i przydatne do sporządzenia raportu z wyceny ww. Spółki, w szczególności:

- wstępnego sprawozdania finansowego sporządzonego na dzień 30.11.2019 r.,
- zestawienia obrotów i sald ksiąg rachunkowych Spółki według stanu na dzień 30.11.2019 r.,
- ewidencji środków trwałych, ewidencji wyposażenia aktualnej na dn. 30.11.2019 r.,
- kopii dokumentów sankcjonujących formalno – prawny status Spółki (umowa Spółki, aktualny wypis z KRS Spółki),
- innych istotnych dla wyceny dokumentów dotyczących wycenianej Spółki.

Przedmiotem opracowania nie było zbadanie poprawności i rzetelności ewidencji księgowej, ani wykrycie i wyjaśnienie ewentualnych zdarzeń czy nieprawidłowości, które mogły powstać poza systemem rachunkowości, a które mogły wywrzeć wpływ na wyniki dokonanej analizy, w szczególności na wartość wycenianych aktywów. Księgi rachunkowe oraz sprawozdania finansowe Spółki, w dotychczasowym okresie jej funkcjonowania, nie były objęte obowiązkowym audytem biegłego rewidenta, gdyż rozmiary działalności tej Spółki nie osiągały wielkości określonych w przepisach ustawy o rachunkowości. Badanie sprawozdania finansowego za rok 2014 wykonane zostało przez biegłego rewidenta na fakultatywne zlecenie spółki AGROMECH.

Sporządzający wycenę nie ponosi odpowiedzialności za kompletność i rzetelność otrzymanych danych oraz informacji, za które odpowiada wyceniana Spółka oraz zlecający przeprowadzenie wyceny. Wykonawca zastrzega, że pomimo dołożenia należytej staranności istnieje nie dające się wykluczyć ryzyko zmiany wartości wynikające z późniejszego ujawnienia nieznanymi nam faktów i okoliczności oraz zdarzeń dotyczących sytuacji majątkowej i finansowej wycenianego przedsiębiorstwa.

Kancelaria Księgowo – Audytorska „BUCHALTERIA” Sp. z o.o. nie ponosi ponadto odpowiedzialności za:

- zmiany wartości poszczególnych składników majątku po dniu, na który sporządzono wycenę, wynikające w szczególności ze zmiany sytuacji na rynku, sposobu ich wykorzystania, utraty przydatności itp.,
- nieujawnione różnice rzeczywistego stanu składników majątku przedsiębiorstwa względem ich stanu prawnego i materialnego przedstawionego do wyceny, które mogą wpływać na wartość jego wyceny,

- nieprawidłowo przedstawione do wyceny, względem stanu rzeczywistego: sytuacja finansowa, majątkowa oraz wynik finansowy, które mogą mieć wpływ na rezultat wykonanych szacunków wartości udziałów w Spółce,
- jakiegokolwiek bezpośrednie i pośrednie lub uboczne straty, wydatki, szkody, zyski utracone, koszty utraconych korzyści, także w przypadku, gdy właściciel udziałów w Spółce oraz osoby zarządzające Spółką posiadały informacje w tym zakresie, a nie udostępniły tych danych wykonawcy umowy dotyczącej jego wyceny,
- zmianę szacowanej wartości wynikającą z nieosiągnięcia przez przedsiębiorstwo Spółki podstawowych wielkości ekonomicznych, w szczególności: wysokości przychodów, poziomu wyniku finansowego netto, wysokości zadłużenia, wysokości zaangażowanego kapitału własnego itp., zakładanych w przygotowanych przez osoby zarządzające przedsiębiorstwem Spółki dokumentach i opracowaniach wykorzystanych w niniejszym opracowaniu.

Zgodnie z zawartą umową wycenę wartości udziałów w spółce AGROMECH zleceniobiorca jest zobowiązany wykonać według dwóch metod. Podstawowa metoda wyceny udziałów w spółce AGROMECH, metoda skorygowanej wartości aktywów netto, została określona w ww. umowie zlecenia z dnia 9 grudnia 2019 roku. Niekorzystny stan ekonomiczno – finansowy spółki AGROMECH, zidentyfikowany na podstawie sprawozdań finansowych tej spółki za pełne ostatnie dwa lata obrotowe oraz za jedenaście miesięcy 2019 roku, zdecydowanie ogranicza wybór metod wyceny tej spółki, spośród szerokiego pakietu metod stosowanych w praktyce wycen przedsiębiorstw.

Zasady wyceny przedsiębiorstw identyfikowane są w trzech podstawowych grupach: majątkowe, porównawcze oraz dochodowe. Ze względu na stan ekonomiczno - finansowy spółki AGROMECH wykluczone jest zastosowanie metody dochodowej (bazuje na prognozowanych przepływach pieniężnych, które w spółce, prawie w każdym roku lat przeszłych były ujemne). Stąd prognozowanie dobrej przyszłości spółki w zakresie nadwyżki wpływów nad wydatkami pieniężnymi w tej spółce nie znajduje realnych podstaw. Spółka AGROMECH nie przedstawiła zleceniobiorcy żadnej dokumentacji ani prognoz, z których wynikałyby okoliczności i wiarygodne przesłanki poprawy wyników finansowych w przyszłych okresach.

W metodach porównawczych bazą wyceny są parametry ekonomiczne spółki jak: zysk, zysk operacyjny, wartość kapitałów, itp., oraz mnożnik zaczerpnięty z danych finansowych porównywalnych przedsiębiorstw. Baza porównawcza, w aktualnych warunkach szerokiej dostępności do sprawozdań finansowych poprzez rejestr KRS, jest zleceniobiorcy szeroko dostępna. Problem polega jednak na tym, że wyniki finansowe AGROMECH były w latach ubiegłych i są w roku 2019 ujemne (nie zmienia tej okoliczności incydentalnie osiągnięty zysk ze sprzedaży nieruchomości, gdyż działalność spółki nie obejmuje obrotu nieruchomościami). Wycena metodą porównawczą jest prosta w wykonaniu, ale nieadekwatna do stanu ekonomicznego i finansowego spółki AGROMECH. Pozostaje w związku z tym zastosowanie metody likwidacyjnej jako drugiej metody wyceny AGROMECH, czyli oszacowanie wartości upłynnianych aktywów oraz wielkości zobowiązań do spłaty.

Oszacowanie wartości aktywów netto wycenianej spółki AGROMECH stanowi orientacyjny punkt odniesienia i pomocnicze przedziały kwotowe. Rzeczywista i ostateczna wartość rynkowa udziałów w AGROMECH Sp. z o.o. może być ustalona dopiero w wyniku przeprowadzenia i zakończenia czynności

formalnych i prawnych dokonanych między zainteresowanymi, niezależnymi, dobrze poinformowanymi i niepowiązanimi ze sobą stronami, które określą faktyczną cenę transakcyjną zbycia udziałów w Spółce.

Informacje o wycenianej Spółce

„AGROMECH” Sp. z o.o. z siedzibą w Sokółce, ul. Osiedle Buchwałowo, nr 10, 16-100 Sokółka.

W dalszej części raportu przywoływana będzie jako AGROMECH Sp. z o.o. lub Spółka.

Krótką prezentacja spółki AGROMECH Sp. z o.o.

Data zawiązania Spółki: 22.06.1992 rok akt notarialny sporządzony w Kancelarii Notarialnej Leonarda Drożdżewicza w Sokółce, Repertorium A Nr 10680/92

Forma własności: spółka kapitałowa Gminy Sokółka

KRS Spółki – 0000190758

NIP Spółki – 545-0000-669

REGON - 050031473

Przeważająca działalność gospodarcza wg PKD: 28,1,, – produkcja metalowych elementów konstrukcyjnych; 50,,, - sprzedaż, obsługa i naprawa pojazdów mechanicznych i motocykli oraz osiem innych zarejestrowanych rodzajów działalności.

AGROMECH Sp. z o.o. z siedzibą w Sokółce jest producentem osłon instalacji budowlanych oraz elementów budowlanych wspornikowych na zamówienia głównych odbiorców spółki, firm: KAN Spółka z o.o. z siedzibą w Kleosinie k. Białegostoku oraz KANEX Jerzy Kaczan – Filimoniuk z siedzibą w Kleosinie k. Białegostoku. Umowy zawarte z ww. firmami są objęte klauzulą wyłączności na korzyść odbiorców. W przypadku naruszenia umownych zasad wyłączności AGROMECH jest zobowiązany zapłacić każdorazowo karę umowną w równowartości 40 000 EURO. Zamawiające firmy nie określiły w zawartych umowach wielkości oraz rytmiczności zamówień składanych spółce AGROMECH. Techniczne wyposażenie AGROMECH zostało dostosowane do wytwarzania produktów na zlecenie ww. odbiorców. Dokumentacja techniczna oraz wzory zamawianych wyrobów i ich elementów zostały dostarczone przez ww. odbiorców. Zdefiniowany w ww. umowach monopol odbiorców w zakresie produkcji osłon instalacji budowlanych i elementów budowlanych zasadniczo wpłynął i wpływa na wyniki ekonomiczne i finansowe AGROMECH. Za jedenaście miesięcy 2019 roku wartość sprzedaży w ww. firm odbiorców stanowiła 67,5% sprzedaży realizowanej w ramach podstawowej działalności operacyjnej AGROMECH. Sprzedaż produkcji oraz usług z zakresu działalności podstawowej nie objętej zastrzeżeniami określonymi w umowach zawartych z KAN oraz KANEX wyniosła za jedenaście miesięcy 2019 roku 233 120,30 zł i stanowiła 7% podstawowej sprzedaży AGROMECH.

Inne obszary działalności AGROMECH obejmują obsługę i naprawę pojazdów samochodowych. Sprzedaż usług w tym obszarze wyniosła za jedenaście miesięcy 2019 roku 852 107,87 zł i stanowiła 25,5% sprzedaży realizowanej w ramach podstawowej działalności operacyjnej AGROMECH.

Ponadto spółka AGROMECH w ww. okresie jedenastu miesięcy 2019 roku realizowała sprzedaż usług dzierżawy oraz pozostałych usług. Ta część działalności stanowiła za jedenaście miesięcy 2019 roku około 1,7% sprzedaży podstawowej.

ANALIZA DANYCH FINANSOWYCH WYCENIANEJ SPÓŁKI ZA LATA 2017 – 2018 ORAZ ZA 11 MIESIĘCY 2019 ROKU.

Syntetyczne informacje o wynikach działalności gospodarczej AGROMECH Sp. z o. o. z siedzibą w Sokółce.

AGROMECH Sp. z o.o. z siedzibą w Sokółce prowadzi działalność gospodarczą od 27 lat. Spółka prowadzi działalność produkcyjną oraz usługową w branży metalowej. Spółka świadczy ponadto usługi naprawy oraz badań technicznych pojazdów samochodowych. Rezultaty działalności gospodarczej tego podmiotu charakteryzuje zmienna w poszczególnych latach wartość sprzedaży oraz ujemny wynik finansowy na działalności operacyjnej. Stan majątku, źródła jego finansowania oraz uzyskane przez Spółkę wyniki działalności gospodarczej w ostatnich trzech latach charakteryzują prezentowane niżej dane.

Aktywa AGROMECH Sp. z o.o. z siedzibą w Sokółce (w tys. zł)

Lp	Wyszczególnienie	30.11.2019		2018		2017		Zmiana stanu			
		tys. zł	% udziału	tys. zł	% udziału	tys. zł	% udziału	tys. zł	%	tys. zł	%
								2019/2018		2019/2017	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
A.	Aktywa trwałe	321,7	45,4	382,1	54,4	415,2	50,1	(60,3)	84,2	(93,5)	77,5
I.	Wartości niematerialne i prawne	2,9	0,4	10,9	1,6	7,2	0,9	(8,0)	26,7	(4,3)	40,6
II.	Rzeczowe aktywa trwałe	318,8	45,0	371,1	52,8	395,7	47,7	(52,3)	85,9	(76,9)	80,6
III.	Należności długoterminowe										
IV.	Inwestycje długoterminowe					12,3	1,5			(12,3)	
V.	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe										
B.	Aktywa obrotowe	386,4	54,6	320,3	45,6	414,3	49,9	66,1	120,6	(27,9)	93,3
I.	Zapasy	53,7	7,6	88,2	12,6	84,4	10,2	(34,5)	60,8	(30,7)	63,6
II.	Należności krótkoterminowe	320,9	45,3	195,2	27,8	303,0	36,5	125,7	164,4	17,9	105,9
III.	Inwestycje krótkoterminowe	3,1	0,4	21,9	3,1	2,9	0,3	(18,8)	14,1	0,2	108,7
IV.	Krótkoterminowe rozliczenia m/o	8,8	1,2	14,9	2,1	24,1	2,9	(6,2)	58,7	(15,3)	36,4
C.	Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy										
D.	Udziały (akcje) własne										
	Aktywa razem	708,1	100,0	702,3	100,0	829,5	100,0	5,8	100,8	(121,3)	85,4

Pasywa AGROMECH Sp. z o.o. z siedzibą w Sokółce (w tys. zł)

Lp	Wyszczególnienie	30.11.2019		2018		2017		Zmiana stanu			
		tys. zł	% udziału	tys. zł	% udziału	tys. zł	% udziału	tys. zł	%	tys. zł	%
								2019/2018		2019/2017	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
A.	Kapitał (fundusz) własny	(193,1)	(27,3)	54,6	7,8	(144,5)	(17,4)	(247,7)	(353,5)	(48,7)	133,7
I.	Kapitał (fundusz) podstawowy	1 274,5	180,0	1 274,5	181,5	1 274,5	153,7		100,0		100,0

II.	Kapitał (fundusz) zapasowy	148,5	21,0	141,7	20,2	39,8	4,8	6,9	104,9	108,7	373,1
III.	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny	216,4	30,6	223,3	31,8	325,1	39,2	(6,9)	96,9	(108,7)	66,6
IV.	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe										
V.	Zysk (strata) z lat ubiegłych	(1 584,8)	(223,8)	(1 783,9)	(254,0)	(1 940,0)	(233,9)	199,1	88,8	355,2	81,7
VI.	Zysk (strata) netto	(247,7)	(35,0)	199,1	28,3	156,1	18,8	(446,8)	(124,4)	(403,9)	(158,7)
VII.	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)										
B.	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	901,2	127,3	647,7	92,2	973,9	117,4	253,5	139,1	(72,7)	92,5
I.	Rezerwy na zobowiązania										
II.	Zobowiązania długoterminowe			1,0	0,1	19,8	2,4	(1,0)		(19,8)	
III.	Zobowiązania krótkoterminowe	874,3	123,5	613,1	87,3	919,3	110,8	261,2	142,6	(45,0)	95,1
IV.	Rozliczenia międzyokresowe	26,9	3,8	33,6	4,8	34,8	4,2	(6,7)	80,1	(7,9)	77,3
Pasywa razem		708,1	100,0	702,3	100,0	829,5	100,0	5,8	100,8	(121,3)	85,4

AGROMECH - RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT - dane w tys. zł

Lp	Wyszczególnienie	01.01.-30.11.2019		2018 rok		2017 rok		Zmiana stanu			
		tys. zł	% udziału	tys. zł	% udziału	tys. zł	% udziału	2019/2018		2019/2017	
								tys. zł	%	tys. zł	%
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
A. Działalność podstawowa											
1.	Przychody netto ze sprzedaży	3 350,1	98,4	4 348,9	91,3	3 971,0	88,2	(998,9)	77,0	(620,9)	84,4
2.	Koszt własny sprzedaży	3 624,8	99,3	4 528,0	99,2	4 265,0	98,2	(903,2)	80,1	(640,2)	85,0
3.	Wynik na sprzedaży	(274,8)		(179,1)		(294,0)		(95,7)	153,4	19,3	93,4
B. Pozostała działalność operacyjna											
1.	Pozostałe przychody operacyjne	54,0	1,6	413,9	8,7	530,2	11,8	(359,9)	13,1	(476,1)	10,2
2.	Pozostałe koszty operacyjne	6,1	0,2	7,5	0,2	49,3	1,1	(1,4)	80,9	(43,2)	12,3
3.	Wynik na działalności operacyjnej	47,9		406,4		480,8		(358,4)	11,8	(432,9)	10,0
C.	Wynik operacyjny (A3+B3)	(226,8)		227,3		186,8		(454,1)	(99,8)	(413,6)	(121,4)
D. Działalność finansowa											
1.	Przychody finansowe										
2.	Koszty finansowe	20,9	0,6	28,2	0,6	30,7	0,7	(7,3)	74,1	(9,8)	68,1
3.	Wynik na działalności finansowej	(20,9)		(28,2)		(30,7)		7,3	74,1	9,8	68,1
E.	Zysk (strata) brutto (C+D3)	(247,7)		199,1		156,1		(446,8)	(124,4)	(403,9)	(158,7)
F.	Obowiązkowe obciążenia-razem										
G.	Zysk (strata) netto (E-F)	(247,7)		199,1		156,1		(446,8)	(124,4)	(403,9)	(158,7)

Przychody ogółem	3 404,1	100,0	4 762,8	100,0	4 501,1	100,0	(1 358,8)	71,5	(1 097,1)	75,6
-------------------------	---------	-------	---------	-------	---------	-------	-----------	------	-----------	------

Koszty ogółem	3 651,8	100,0	4 563,7	100,0	4 345,0	100,0	(911,9)	80,0	(693,2)	84,0
----------------------	---------	-------	---------	-------	---------	-------	---------	------	---------	------

AGROMECH – ZESTAWIENIE
wskaźników analitycznych charakteryzujących sytuację ekonomiczno-finansową spółki

LP	Nazwa wskaźnika i jego wzór	Poziom wskaźnika typowy lub bezpieczny	Kryterium prezentacji	Rok obrotowy		
				30.11.2019	2018	2017
I.	Wstępna analiza bilansu	wskaźnik bezpieczny	miernik	30.11.2019	2018	2017
1	Złota reguła bilansowania $\frac{(\text{kapitał własny} + \text{rezerwy długoterminowe}) \times 100}{\text{aktywa trwałe}}$	100-150	procent	-51,65%	23,10%	-26,40%
1a	Złota reguła bilansowania II $\frac{\text{kapitały obce krótkoterminowe} \times 100}{\text{aktywa obrotowe}}$	40-80	procent	226,28%	191,43%	221,68%
2	Złota reguła finansowania $\frac{\text{kapitał własny} \times 100}{\text{kapitał obcy}}$	powyżej 100	procent	-21,43%	8,43%	-14,83%
3	Wartość bilansowa jednostki aktywa ogółem - zobowiązania ogółem	wskaźnik wzrostowy	tys.zł	-193,1	54,6	-144,5
4	Wskaźnik wyposażenia jednostki w trwałe środki gospodarcze $\frac{\text{aktywa trwałe} \times 100}{\text{aktywa ogółem}}$	30-50	procent	45,44%	54,40%	50,06%
II.	Wskaźniki rentowności	wskaźnik bezpieczny	miernik	30.11.2019	2018	2017
5	Rentowność majątku (ROA) $\frac{\text{wynik finansowy netto} \times 100}{\text{aktywa ogółem}}$	5-8	procent	-34,99%	28,35%	18,82%
6	Rentowność netto $\frac{\text{wynik finansowy netto} \times 100}{\text{przychody ogółem}}$	3-8	procent	-7,26%	4,20%	3,45%
7	Rentowność kapitału własnego (ROE) $\frac{\text{wynik finansowy netto} \times 100}{\text{kapitał własny} \times 100}$	15-25	procent	128,29%	364,45%	-108,08%
8	Skorygowana rentowność majątku $\frac{\text{zysk netto} + (\text{odsetki} - \text{podatek dochodowy od odsetek}) \times 100}{\text{aktywa ogółem}}$	-	procent	-32,91%	30,46%	21,03%
9	Dźwignia finansowa rentowność kapitału własnego - skorygowana rentowność majątku	wsk. dodatni	procent	161,20%	333,99%	-129,11%
10	Rentowność inwestycji $\frac{\text{zysk brutto} + \text{odsetki od zadłużeń długoterminowych} \times 100}{\text{kapitał własny} + \text{zobow. długoterminowe}}$	-	procent	149,08%	223,06%	-175,71%
III.	Wskaźniki płynności finansowej	wskaźnik bezpieczny	miernik	30.11.2019	2018	2017
11	Wskaźnik płynności finansowej I stopnia aktywa obrotowe - należności z tyt. dostaw i usług powyżej 12 mc	1,2 - 2,0	krotność	0,44	0,52	0,45

	zobowiązania krótkoterm. - zobow.krótkoterm.powyżej 12 mc					
12	Wskaźnik płynności finansowej II stopnia <u>aktywa obrot. - zapasy - kr.term.RMK czynne - należ.z tyt.dost.i usł.pow.12 mc</u> zobowiązania krótkotermin. - zobow. z tyt.dostaw i usług pow. 12 mc	1,0	krotność	0,37	0,35	0,33
13	Wskaźnik płynności finansowej III stopnia inwestycje krótkoterminowe zobowiązania krótkotermin. - zobow. z tyt.dostaw i usług pow. 12 mc	0,1-0,2	krotność	0,03	0,04	0,00
14	Wskaźnik handlowej zdolności rozliczeniowej <u>należności z tyt.dostaw i usług</u> zobowiązania z tyt.dostaw i usług	1,0	krotność	1,02	0,89	0,87
IV.	Wskaźniki rotacji (obrotowość)	wskaźnik bezpieczny	miernik	30.11.2019	2018	2017
15	Szybkość obrotu zapasów (w dniach) <u>średni stan zapasów x 365 dni</u> przychody netto ze sprzedaży produktów,towarów i materiałów	wskaźnik malejący	w dniach	8	7	8
16	Spływ należności (w dniach) <u>średni stan należności z tytułu dostaw i usług x 365 dni</u> przychody netto ze sprzedaży produktów,towarów i materiałów	wskaźnik malejący	w dniach	27	21	25
17	Splata zobowiązań (w dniach) <u>średni stan zobowiązań z tytułu dostaw i usług x 365 dni</u> przychody netto ze sprzedaży produktów,towarów i materiałów	wskaźnik malejący	w dniach	28	24	30
18	Produktywność aktywów <u>przychody netto ze sprzedaży produktów,towarów i materiałów</u> aktywa ogółem	2,0	zł / zł	4,74	6,16	4,82

Źródło – opracowanie własne na podstawie sprawozdań finansowych AGROMECH Sp. z o.o.

Stan majątku AGROMECH Sp. z o.o. z siedzibą w Sokółce w latach 2017-2018 oraz na dzień 30.11.2019 roku, w blisko trzyletnim okresie, obniżył się o 14,6%, w tym majątku trwałego o 22,5%, zaś majątku obrotowego o 6,7%. Zmiany w strukturze majątku nie były istotne. W zakresie źródeł finansowania majątku Spółki znaczące zmiany wystąpiły w roku 2019 (w okresie jedenastu miesięcy 2019 roku) i spowodowane zostały poniesioną relatywnie wysoką stratą (strata netto wyniosła w tym okresie 247,7 tys. zł, tj. 8% wartości przychodów ogółem). Pasywa bilansu według stanu na 30.11.2019 roku wykazują stratę z lat ubiegłych w kwocie 1 584,8 tys. zł. Razem strata, łącznie z kwotą za 11 miesięcy 2019 roku, wyniosła 1 832,5 tys. zł. Kapitał własny spółki AGROMECH na dzień 30.11.2019 roku był ujemny i wynosił -193,1 tys. zł. Przychody realizowane przez Spółkę w ramach podstawowej działalności operacyjnej w latach 2017-2018 wzrosły o 9,5%. Koszty podstawowej działalności operacyjnej w każdym roku analizowanego okresu były wyższe od wartości przychodów kształtując stratę na sprzedaży wynoszącą: w roku 2017 – 294,0 tys. zł, w roku 2018 – 179,1 tys. zł, za 11 miesięcy 2019 roku – 274,8 tys. zł. Oznacza to, iż ujemna rentowność podstawowej działalności operacyjnej wyniosła odpowiednio: za rok 2017 – 7,4%, za rok 2018 – 4,1%, za 11 miesięcy 2019 roku – 8,2%. W roku 2019 (za 11 miesięcy) strata na sprzedaży była o 53,4% wyższa od poniesionej w roku 2018. Dodatni wynik finansowy spółka AGROMECH osiągała na sprzedaży środków trwałych (używanych) uzyskując z tego tytułu zysk: w roku 2017 w kwocie 487,3 tys. zł, w roku 2018 w kwocie 395,5 tys. zł oraz za 11 miesięcy 2019 roku w kwocie 34,3 tys. zł. Relatywnie wysoki zysk na sprzedaży środków trwałych sprawił, iż w latach 2017-2018 spółka AGROMECH wykazała w sprawozdaniach finansowych zysk netto w wysokości: odpowiednio – w roku 2017 – kwota 156,2 tys. zł, w roku 2018 – kwota 199,1 tys. zł. Kształtowanie zysku spółki poprzez wyprzedaż majątku trwałego (nieruchomości) znajduje granice czasu (data wyprzedaży wszystkich

składników tego majątku). Jeżeli zyski ze sprzedaży nieruchomości służą pokryciu strat na prowadzonej działalności operacyjnej, trudno ten proces ocenić pozytywnie, gdyż oznacza „przejadanie” majątku i redukcję rynkowej wartości udziałów w spółce.

Dochodowym obszarem działalności AGROMECH w okresie 11 miesięcy 2019 roku były usługi w zakresie naprawy pojazdów mechanicznych oraz usługi stacji kontroli pojazdów. Przychody z ww. usług wyniosły za 11 miesięcy 2019 roku 852 107,87 zł i były wyższe od wykonania za dwanaście miesięcy roku 2018 o 329 108,00 zł, tj. o 62,9%. Spółka skalkulowała koszty tej działalności za 11 miesięcy 2019 roku na sumę 806 000,00 zł. Zysk na usługach związanych z pojazdami mechanicznymi wyniósł zatem w tym okresie 46 107,87 zł. Sprzedaż ww. usług w ostatnich latach systematycznie wzrastała w tempie około 30% rocznie. Usługi związane z pojazdami mechanicznymi są zdrową, dochodową częścią działalności gospodarczej AGROMECH.

W analizowanym okresie pogarszały się w spółce wskaźniki rotacji majątku obrotowego (zapasów, należności) oraz wydłużał się cykl spłaty zobowiązań. Obniżyły się także wskaźniki płynności finansowej, do wielkości stanowiącej zaledwie około 1/3 wartości normatywnych. Spółka doświadcza zagrożenia trwałej utraty płynności finansowej oraz wypłacalności. Kształtuje się realne zagrożenie upadłości Spółki, gdyż utrata płynności finansowej przez okres ponad trzech miesięcy – w świetle przepisów ustawy prawo upadłościowe – spełnia kryteria uznania podmiotu gospodarczego za niewypłacalny. W AGROMECH sytuacja jest o tyle specyficzna, że majątek tej spółki (nieruchomości), według wartości oszacowanych w operacie rzeczoznawcy majątkowego, przewyższa zdecydowanie wartość zobowiązań. Upięknianie tego majątku dla pokrycia zadłużenia nie byłoby przejawem działań gospodarnych, gdyż sprzedaż majątku to zarazem eliminacja podstawy funkcjonowania spółki, czyli byłaby to etapami prowadzona likwidacja spółki.

Część I: WYCENA SPÓŁKI AGROMECH Sp. z o.o. z siedzibą w Sokółce

METODĄ SKORYGOWANEJ WARTOSCI AKTYWÓW NETTO

METODOLOGIA WYCENY

Metoda skorygowanych aktywów netto należy do grupy metod majątkowych wyceny i stanowi rozwinięcie podstawowej metody określanej jako metoda wartości aktywów netto lub metoda księgową. Metoda skorygowana różni się od jej prostszej wersji o dokonywane korekty wartości poszczególnych pozycji aktywów i pasywów bilansu, które mają na celu zamianę ich wyceny księgowej na wartość godziwą, czyli oszacowaną wartość rynkową.

Po dokonaniu stosownych korekt wartość przedsiębiorstwa liczona jest zgodnie z poniższą formułą:

$$\begin{aligned} & \text{wartość księgową aktywów netto} = \\ & \text{aktywa} - \text{pasywa bieżące} - \text{zobowiązania długoterminowe} - \text{rezerwy} \\ & = \text{wartość księgową kapitału własnego} \end{aligned}$$

gdzie:

pasywa bieżące obejmują: zobowiązania krótkoterminowe, fundusze specjalne, rozliczenia międzyokresowe kosztów, przychody przyszłych okresów.

Korekty wartości księgowej aktywów mogą polegać np. na: uwzględnieniu rzeczywistej wartości użytkowej całkowicie umorzonych a przez to nie wykazywanych w księgach składników majątku trwałego, wyrażeniu wartości składników majątku obrotowego (zapasy) wg aktualnych cen rynkowych, uaktualnieniu wartości finansowych składników majątku trwałego (udziałów, papierów wartościowych) poprzez ich wycenę metodą dochodową, porównawczą lub wg aktualnej ceny rynkowej, eliminacji skutków inflacji poprzez aktualizację cen nabycia, aktualizacji wartości zapasów lub należności z uwzględnieniem ich wieku, stopnia płynności i wymagalności, itp.

Korekta pozycji pasywów (kapitałów) może polegać w szczególności na uwzględnieniu zobowiązań pozabilansowych, aktualizacji wartości zobowiązań o wymagane kary i odsetki, uwzględnieniu w wycenie planów zamiany wierzytelności na udziały, itp.

WERYFIKACJA WYCENY WARTOŚCI KSIĘGOWEJ MAJĄTKU SPÓŁKI

Wycenę składników majątku Spółki (aktywa i pasywa) oraz sprawozdanie finansowe przygotowane dla potrzeb zbycia 100% udziałów tej Spółki, według stanu na 30.11.2019 roku, sporządził Zarząd Spółki **AGROMECH Sp. z o.o.** Autorzy niniejszego raportu dokonali przeglądu wiarygodności wyceny bilansowej majątku oraz zobowiązań Spółki według stanu na 30.11.2019 roku.

Badanie prawidłowości oraz rzetelności wyceny aktywów i pasywów Spółki przeprowadzono wg stanu majątku i źródeł jego finansowania aktualnych na dzień 30 listopada 2019 roku, z uwzględnieniem okoliczności i zdarzeń mających wpływ na sytuację finansową Spółki, które wystąpiły po tym dniu. Podstawą analizy było w szczególności sprawozdanie finansowe sporządzone na dzień 30.11.2019 roku. Wiarygodność udzielonych informacji i przedstawionych do analizy dokumentów oraz rzetelność ksiąg rachunkowych potwierdził Zarząd Spółki **AGROMECH Sp. z o.o.** w oświadczeniu złożonym audytorowi badającemu rzetelność oraz prawidłowość wyceny aktywów i pasywów. Wartości księgowe przedstawione przez firmę **AGROMECH Sp. z o.o.** w sprawozdaniu finansowym sporządzonym według stanu na dzień 30.11.2019 roku, po upewnieniu się, iż przestrzegana była zasada ciągłości bilansowej sald księgowych, które zamykały księgi rachunkowe Spółki za rok 2018, i które stanowiły bilans otwarcia ksiąg rachunkowych nowego 2019 roku obrotowego oraz przeprowadzeniu przeglądu ksiąg rachunkowych Spółki według stanu na 30.11.2019 roku, księgi rachunkowe Spółki uznajemy za wiarygodne, a prezentowany w tych księgach stan majątku oraz zobowiązań został prawidłowo udokumentowany i rzetelnie ujęty w okresowym sprawozdaniu finansowym sporządzonym na dzień 30.11.2019 roku.

CHARAKTERYSTYKA I WYCENA SKŁADNIKÓW MAJĄTKU AGROMECH Sp. z o.o. z siedzibą w Sokółce

Wartość składników majątku AGROMECH Sp. z o.o. z siedzibą w Sokółce przyjęto do wyceny według śródrocznego sprawozdania finansowego sporządzonego na dzień bilansowy 30.11.2019r.

1. AKTYWA TRWAŁE

Wartości niematerialne i prawne

Spółka AGROMECH zakupiła w grudniu 2017 roku oprogramowanie obejmujące informatyczne księgi rachunkowe oraz programy pomocnicze o wartości według ceny nabycia 21 012,36 zł. Jest to system Comarch ERP Optima, v2020.0.1.540. Aktualna na dzień 30.11.2019 roku wartość księgowa tego

oprogramowania wynosi według zestawienia obrotów i sald spółki 2 917,49 zł i w takiej wartości ten składnik majątku został przyjęty do wyceny aktywów AGROMECH.

Rzeczowe aktywa trwałe

Rzeczowe aktywa trwałe stanowiły na dzień wyceny **45,4%** wartości księgowej całego majątku AGROMECH Sp. z o.o. z siedzibą w Sokółce.

W grupie majątku trwałego na dzień 30.11.2019 roku AGROMECH Sp. z o.o. z siedzibą w Sokółce posiadała majątek o wartości 321 741,23 zł. Przedstawiona wartość rzeczowych aktywów trwałych została ustalona na podstawie ceny nabycia poszczególnych środków trwałych, którą obniżono o odpisy amortyzacyjne obliczone według właściwych stawek amortyzacji każdego środka trwałego, wynikających z przepisów prawa. Główny składnik majątku trwałego Spółki stanowiły nieruchomości, których wartość księgowa na dzień 30.11.2019 roku wynosiła 117 925,14 zł. Spółka AGROMECH Sp. z o.o. z siedzibą w Sokółce w 2019 roku zleciła rzeczoznawcy majątkowemu wycenę nieruchomości. Operat szacunkowy z wyceny nieruchomości został sporządzony przez Rzeczoznawcę Majątkowego Witolda Czemiela, 16-100 Sokółka, ul. Malmeda 6, (nr uprawnień: 811) w sierpniu 2019 roku. Rzeczoznawca określił wartość rynkową nieruchomości na kwotę 2 396 900 zł. Spółka AGROMECH posiada cztery nieruchomości, z których trzy są zabudowane. Tytułem prawnym do gruntów jest prawo wieczystego użytkowania gruntów, których właścicielem jest Gmina Sokółka. Nieruchomości AGROMECH są objęte wpisem do księgi wieczystej o nr BI1S/000 26240/0 prowadzonej przez IV Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Sokółce. Zbiorcze zestawienie rezultatów wyceny nieruchomości wykonanej przez rzeczoznawcę majątkowego przedstawia zestawienie:

Nieruchomości AGROMECH - wycena wg. operatu szacunkowego - Rzeczoznawca Majątkowy Witold Czemiela (dane w zł)					
Lp.	nr działki	powierzchnia w m2	wartość wieczystego użytk. gruntu	wartość zabudowy	Razem
4.1.	nr 1937/6 - działka gruntowa	240,0	15 400,00	-	15 400,00
4.2.	nr 1937/12- działka zabudowana	582,0	37 200,00	304 000,00	341 200,00
4.3.	nr 1937/13-działka zabudowana	7 354,0	425 700,00	614 100,00	1 039 800,00
4.4.	nr 1937/16-działka zabudowana	10 628,0	537 600,00	462 900,00	1 000 500,00
	RAZEM		1 015 900,00	1 381 000,00	2 396 900,00

Wartość księgowa prawa wieczystego użytkowania gruntów wynosiła na dzień 30.11.2019 roku 12 569,66 zł. Wartość księgowa budynków oraz budowli według ksiąg rachunkowych wynosiła na dzień 30.11.2019 roku 105 355,48 zł. Oszacowana przez rzeczoznawcę rynkowa wartość nieruchomości AGROMECH jest wyższa od wartości wynikającej z ewidencji księgowej o 2 278 974,86 zł (operat rzeczoznawcy – w załączeniu).

Istniejąca zabudowa na gruntach AGROMECH (wieczyste użytkowanie), to dziesięć budynków, szczegółowo opisanych w ww. operacie szacunkowym rzeczoznawcy majątkowego. Budynki były wznoszone w różnych latach w okresie od 1952 roku (baza paliw) po rok 1975 (budynek warsztatu) oraz 1988 (wiata samochodowa). Budynki co do rodzaju, wielkości i przeznaczenia, były wznoszone w powiązaniu z realizowanym w odległych latach profilem działalności przedsiębiorstwa, zmieniającym z biegiem czasu, (rozwijanym i ograniczanym), na bazie którego powołana została w 1992 roku spółka kapitałowa AGROMECH. Wszystkie budynki i budowle zostały wzniesione przed powołaniem tej spółki. Stan budynków, stopień ich przydatności do współczesnych technologii wytwarzania, nie jest odpowiedni,

ani właściwy. Aktualne wykorzystanie budynków nie jest pełne. Jest wysoce prawdopodobne, iż potencjalny przyszły nabywca udziałów w spółce, uwzględniając stan zabudowy, jej rozproszenie, niejednorodność przeznaczenia, itp., zdecyduje o całkowitym wyburzeniu zabudowy, by na nowo, wedle współczesnych wymagań oraz nowych rozwiązań technologicznych, wykonać całkowicie inną zabudowę, sprofilowaną pod nowe przeznaczenie, dla którego kluczem wyboru jest efektywność ekonomiczna. Potencjalny nabywca zdobędzie przecież informacje i wiedzę (choćby z KRS) o przeszłej i aktualnej kondycji ekonomicznej AGROMECH, zdeterminowanej także ograniczeniami organizacyjnymi wynikającymi z konfiguracji i rozproszenia budynków. W skład nieruchomości wchodzi także budowle podziemne - sześć zbiorników podziemnych służących dawniej magazynowaniu paliw, jednak od wielu lat nieużytkowanych. Z powyższych względów i stanu rzeczy, ewentualnej decyzji przyszłego nabywcy o wyburzeniu budynków i budowli, nie sposób odmówić racjonalności. Dlatego też naniesienia na gruntach użytkowanych przez AGROMECH nie są atutem w procedurze konfigurowania wartości spółki, a mogą być uznane za obciążenie. Stąd w wariantach tej wyceny zasadne jest pominąć wartości przypisane budynkom i budowlom i przedstawiać wartość nieruchomości w cenie odnoszącej się wyłącznie do wartości prawa wieczystego użytkowania gruntów.

Przedstawione w ww. operacji szacunkowym rzeczoznawcy majątkowego Witolda Czemiela dane porównawcze w zakresie wartości rynkowej z 17 transakcji sprzedaży gruntów zurbanizowanych, zawartych w latach 2017-2018 (str.21-22) wynika, iż ceny m² nieruchomości gruntowych położonych w atrakcyjnych lokalizacjach mieściły się w przedziale od 123 zł do 150 zł za metr kwadratowy. Przedstawione przez Gminę Sokółka dla wykonawcy tej wyceny materiały i dokumenty dotyczące inwestycji planowanych w sąsiedztwie nieruchomości AGROMECH Sp. z o.o. dotyczące budowy nowoczesnego terminala kolejowego w Sokółce, objętych dofinansowaniem Unii Europejskiej w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Podlaskiego na lata 2014-2020, a także podjętych działań inwestycyjnych przez PKP PLK w zakresie modernizacji i rozbudowy linii kolejowych w rejonie Sokółki, w tym modernizacji „szerokiego” toru, który przebiega z Białorusi przez Kuźnicę Białostocką i Sokółkę do Geniusz, uzasadniają zastosowanie wyższych miar wartości dla działek AGROMECH Sp. z o.o., ale znajdujących oparcie w ww. operacji szacunkowym rzeczoznawcy majątkowego. Działki AGROMECH Sp. z o.o. są położone w najbliższym sąsiedztwie linii kolejowych objętych programami inwestycyjnymi. Uwzględniając atrakcyjną lokalizację gruntów AGROMECH Sp. z o.o. uzasadnione jest przyjąć ich wartość z oszacowania przedstawionego w tabeli:

Średnia cena gruntów o dobrej lokalizacji w Sokółce w latach 2017-2019				
Lokalizacja	pozycja w operacji rzeczoznawcy	powierzchnia w m ²	cena m ²	wartość
Sokółka, ul. Baczyńskiego	10	2 248	123,20	276 953,60
Sokółka, tereny kolejowe	12	407	126,50	51 485,50
Sokółka-Kraśniany, ul. Reymonta	13	1 836	129,60	237 945,60
jw.	15	924	129,90	120 027,60
Średnia ważona cena m ²		5 415	126,76	686 412,30
Oszacowana wartość gruntów AGROMECH		18 804	126,76	2 383 595,04

Uzasadnienie oszacowań zawartych w operacji szacunkowym rzeczoznawcy majątkowego oraz naszą rekomendację wartości nieruchomości gruntowych AGROMECH Sp. z o.o. przypisać należy obliczenia oparte na średniej wartości metra kwadratowego gruntów o korzystnych dla inwestorów lokalizacjach, na podstawie transakcji, które wystąpiły na rynku nieruchomości w latach 2017-2018 w Sokółce oraz w Kraśnianach k. Sokółki, tj. z zastosowaniem ceny 126,76 zł za m². Do oszacowania wartości aktywów netto AGROMECH Sp. z o.o. przyjmujemy wartość gruntów (prawa wieczystego użytkowania gruntów) tej spółki w kwocie 2 383 600 zł.

Alternatywnie można rozważać sytuację, iż potencjalny nabywca udziałów w spółce AGROMECH założy w swojej koncepcji biznesowej kontynuację działalności gospodarczej tej spółki w niezmienionym istotnie zakresie. W takich okolicznościach uprawniony jest pogląd, iż budynki i budowle zachowają funkcjonalność i przydatność technologiczną, z czym łączy się prawo, by uznać wartość budynków oraz budowli za potwierdzoną w aktualnych realiach rynku inwestycyjnego.

Ruchome rzeczowe składniki majątku trwałego AGROMECH obejmują środki trwałe z grup rodzajowych: maszyny oraz urządzenia techniczne, środki transportu oraz pozostałe środki trwałe. Wartość księgowa ww. grup rodzajowych środków trwałych na dzień 30.11.2019 roku wynosiła:

- | | |
|---------------------------|---------------|
| • maszyny i urządzenia | 192 162,92 zł |
| • środki transportu | 8 024,74 zł |
| • pozostałe środki trwałe | 710,94 zł |

RAZEM	200 898,60 zł
-------	---------------

Środki trwałe ww. grup rodzajowych obejmują łącznie 133 odrębne środki trwałe, w większości księgowo całkowicie umorzone.

Ruchome składniki rzeczowego majątku trwałego AGROMECH zostały objęte wyceną rzeczoznawcy majątkowego. Wycenę wykonał Ośrodek Techniczno – Szkoleniowy „Konsultant” inż. Stanisław Sikorski, 15-269 Białystok, ul. Waszyngtona 14B/114 (operat rzeczoznawcy – w załączeniu). Wycena została wykonana według stanu na grudzień 2019 roku. Rezultaty wyceny ruchomych składników środków trwałych AGROMECH w porównaniu do ich wartości księgowej przedstawia zestawienie:

Wycena ruchomego rzeczowego majątku trwałego AGROMECH na dzień 30.11.2019 roku (dane w zł)					
Lp.	Grupa rodzajowa	Nr grupy	wartość księgowa	wartość z wyceny rzeczoznawcy	przyrost wartości
1.	Kotły i maszyny energetyczne	3	15 123,22	15 300,00	176,78
2.	Urządzenia i maszyny technologiczne	4 i 5	125 033,52	351 950,00	226 916,48
3.	Urządzenia techniczne	6	52 006,18	134 410,00	82 403,82
4.	Środki transportu	7	8 024,74	11 180,00	3 155,26
5.	Pozostałe środki trwałe	8	710,94	16 470,00	15 759,06
	RAZEM		200 898,60	529 310,00	328 411,40

W okolicznościach, w których składniki rzeczowego majątku trwałego, nieruchomości oraz majątek ruchomy, zostały objęte wyceną rzeczoznawców i wykonane wyceny określają oszacowania aktualne na dzień sporządzenia tego raportu, dla potrzeb wyceny aktywów netto przyjęto dane o wartości składników tego majątku zapisanych w operatach szacunkowych rzeczoznawców z modyfikacją dotyczącą wartości wieczystego użytkowania gruntów, odnoszącą wartość tego prawa do wyceny gruntów przedstawionych przez rzeczoznawcę majątkowego Witolda Czemiela w jego wyżej cytowanym operacie szacunkowym (str.22 operatu).

Inne składniki majątku trwałego (długoterminowy majątek finansowy, należności długoterminowe, długoterminowe rozliczenia międzyokresowe) na dzień 30.11.2019 roku w AGROMECH nie występowały.

Zbiorcze zestawienie wszystkich pozycji aktywów trwałych wchodzących w skład majątku spółki AGROMECH na dzień 30.11.2019r., według stanu z ksiąg rachunkowych oraz wg wyceny rzeczoznawców przedstawia poniższa tabela (dane w złotych):

Lp.	Wyszczególnienie	wartość księgowa wg stanu na 30.11.2019r.	skorygowana wartość księgowa wg stanu na 30.11.2019r.	różnica
I.	AKTYWA TRWAŁE	321 741,23	2 915 827,49	2 594 086,26
1.	Wartości niematerialne i prawne	2 917,49	2 917,49	-
2.	Rzeczowe aktywa trwałe	318 823,74	2 912 910,00	2 594 086,26
2.1.	środki trwałe, w tym:	318 823,74	2 912 910,00	2 594 086,26
	wieczyste użytkowanie gruntów	12 569,66	2 383 600,00	2 371 030,34
	budynki i budowle	105 355,48	-	- 105 355,48
	urządzenia techniczne i maszyny, inne środki trwałe	192 162,92	501 660,00	309 497,08
	środki transportu	8 024,74	11 180,00	3 155,26
	pozostałe środki trwałe	710,94	16 470,00	15 759,06
2.2.	środki trwałe w budowie, w tym zaliczki	-	-	-
3.	Należności długoterminowe	-	-	-
4.	Inwestycje długoterminowe	-	-	-
5.	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	-	-	-

2. MAJĄTEK OBROTOWY

Majątek obrotowy stanowił na dzień 30.11.2019 roku **54,6%** wartości bilansowej AGROMECH Sp. z o.o. z siedzibą w Sokółce. W strukturze majątku obrotowego występowały: zapasy materiałów, produkcji w toku oraz zapasy wyrobów gotowych, należności krótkoterminowe, ukształtowane w przeważającej mierze z tytułu sprzedaży wyrobów i usług oraz środki pieniężne i rozliczenia międzyokresowe kosztów.

Zapasy

Zapasy w wycenianej Spółce wynosiły na dzień 30.11.2019 roku 53 650,34 zł i stanowiły 7,6% aktywów ogółem. Głównym składnikiem zapasów były materiały do realizowanej na zamówienia kontrahentów produkcji oraz świadczonych usług w ramach podstawowej działalności gospodarczej AGROMECH o wartości 35 499,28 zł. Wartość zapasów materiałów wynika z ich bieżących cen nabycia. Wartość zapasów produkcji w toku jest wyceniana jako suma wartości zużycia materiałów, kosztów robocizny oraz kosztów usług kooperacyjnych. Wartość wyrobów gotowych jest wyceniana według bieżących cen sprzedaży konkretnego asortymentu wyrobów. Według przedłożonego audytorowi oświadczenia Zarządu AGROMECH nie występują w tej spółce zapasy nadmierne, niepełnowartościowe i niezbywalne. Ryzyko utraty wartości użytkowej zapasów oraz ich wartości handlowej zostało ograniczone poprzez zabezpieczenie odpowiednich warunków magazynowania. Łączna wartość zapasów, która wynika z ksiąg rachunkowych spółki na dzień 30.11.2019 roku wynosiła 53 650,34 zł, audytor uznaje za wiarygodną i w takiej wartości, bez dodatkowych korekt, uwzględnia w wycenie aktywów netto spółki AGROMECH.

Należności krótkoterminowe

Należności krótkoterminowe AGROMECH wynosiły na dzień bilansowy 30.11.2019 roku 320 877,89 zł i stanowiły 45,3 % wartości aktywów Spółki. Z powyższej sumy należności z tytułu dostaw stanowiły kwotę 300 634,40 zł. Zasadnicza część należności z tytułu dostaw i usług dotyczyła głównych odbiorców wyrobów spółki, tj. KANEX Sp. z o.o. – kwota 237 814,60 zł oraz KAN Sp. z o.o. – kwota 30 135,00 zł. Terminy płatności za dostawy wyrobów do ww. firm, określany w fakturach sprzedaży, wynosi jeden miesiąc. AGROMECH dokonuje dostaw do KANEX Sp. z o.o. na podstawie okresowo składanych zamówień. Spółka AGROMECH przedłożyła audytorowi umowę zawartą w dniu 27 sierpnia 1998 roku z firmą KANEX Jerzy Kaczan-Filimoniuk. Spółka KANEX Sp. z o.o. została powołana w dniu 08.06.2006 roku (KRS nr 000264139), a udziały w tej spółce objęła spółka KAN Sp. z o.o. Według aktualnego odpisu z KRS spółki KANEX Sp. z o.o. z dnia 17.12.2019 roku, jednym właścicielem udziałów w tej spółce jest KAN Sp. z o.o. Nie jest pewne, czy Spółka AGROMECH podpisywała umowę o dostawy ze spółką KANEX Sp. z o.o. Z dokumentacji sądowej rejestrowej nie wynika, iż przedsiębiorstwo osoby fizycznej KANEX Jerzy Kaczan-Filimoniuk zostało przekształcone lub wniesione aportem do spółki KANEX Sp. z o.o. Zatem spółka KANEX Sp. z o.o. nie jest następcą prawnym przedsiębiorstwa osoby fizycznej KANEX Jerzy Kaczan-Filimoniuk. Stąd postanowienia zapisane w umowie z dnia 27 sierpnia 1998 roku zawartej przez AGROMECH Sp. z o.o. z firmą KANEX Jerzy Kaczan-Filimoniuk nie wiążą i nie dotyczą KANEX Sp. z o.o. Wypowiedzenie umowy z dnia 27 sierpnia 1998 roku zawartej z firmą KANEX Jerzy Kaczan-Filimoniuk, złożone przez AGROMECH w formie pisemnej pod datą 30 sierpnia 2019 roku, skierowane zostało do spółki KANEX Sp. z o.o., z którą AGROMECH nie był związany. Firma osoby fizycznej „KANEX” Jerzy Kaczan – Filimoniuk istnieje w bazie CEiDG z datą rozpoczęcia działalności 02.01.1997 roku, ale do firmy tej nie były w 2019 roku realizowane żadne dostawy przez spółkę AGROMECH. Jeżeli inne dokumenty nie zaświadczą przeciwnie, uznać należy, iż umowa z dnia 27 sierpnia 1998 roku, zawarta przez AGROMECH Sp. z o.o. z firmą KANEX Jerzy Kaczan-Filimoniuk, nadal obowiązuje, ale nie jest wykonywana. Umowa ta nie została wypowiedziana, gdyż wypowiedzenie skierowane zostało do niewłaściwego podmiotu. Stąd postanowienia umowy nadal obowiązują i uprawniają strony umowy do kontynuowania współpracy gospodarczej na zasadach w niej określonych.

Umowa z dnia 10.03.2006 roku zawarta przez AGROMECH ze spółką KAN Spółka z o.o. nie określa terminów płatności za dostawy wyrobów AGROMECH-u do tej spółki. Płatności KANEX Sp. z o.o. oraz KAN Sp. z o.o. za dostawy wyrobów AGROMECH są wykonywane w zasadzie terminowo (część faktur zapłacona została przed terminem, inne opłacono ze niewielką zwłoką).

Kwoty należności spółki AGROMECH oraz ich strukturę obrazuje prezentowane niżej zestawienie:

Należności AGROMECH na dzień 30.11.2019 rok			
Lp.	Wyszczególnienie	kwota w zł	struktura w %
1.	Należności z tytułu dostaw i usług	300 634,71	100,00
	z tego:		
a.	z terminem płatności do 12 m-cy	298 762,71	99,38
	w tym:		
aa.	KANEX Sp. z o.o.	237 814,60	79,10
ab.	KAN Sp. z o.o.	30 135,00	10,02
	Razem KANEX + KAN	267 949,60	89,13

b.	należności od innych odbiorców	30 813,11	10,25
c.	z terminem płatności powyżej 12 m-cy	1 872,00	0,62
2.	Inne należności	20 243,18	100,00
a.	z tytułu kaucji zapłaconych leasingodawcy	20 043,18	99,01
b.	zaliczki wypłacone pracownikom	200,00	0,99
	RAZEM należności (wiersz 1 + 2)	320 877,89	x

Należności z tytułu kaucji zapłacone firmom leasingu na etapie zawiązywania umów, podlegają rozliczeniu w najbliższych miesiącach i są prawidłowo wykazane w księgach rachunkowych AGROMECH. Spłata należności z tytułu dostaw podlega bieżącemu monitorowaniu. Należności zagrożone nieściągalnością zostały objęte przez AGROMECH odpisem aktualizującym.

Do wyceny aktywów netto AGROMECH przyjęto wartość należności wykazaną w jej księgach rachunkowych na dzień 30.11.2019 rok w kwocie **320 877,89 zł.**

Inwestycje krótkoterminowe

Inwestycje krótkoterminowe w kwocie **3 098,54 zł**, stanowiły niepełne 0,4% wartości aktywów AGROMECH. Wartość tę stanowiły środki pieniężne w kasie w kwocie 2 709,56 zł oraz na rachunkach bankowych wycenianej Spółki w kwocie 388,89 zł. Rachunki bankowe firmy według stanu na 30.11.2019 roku potwierdzają stan środków pieniężnych w ww. kwocie. Stan kasy spółka wykazała zgodnie z raportem kasowym sporządzonym na dzień 30.11.2019 roku. Inwestycje krótkoterminowe, w postaci środków pieniężnych, wyceniane są w wartości nominalnej i w tej wysokości zostały przyjęte do wyceny aktywów spółki AGROMECH.

Rozliczenia międzyokresowe

Rozliczenia międzyokresowe kosztów – na dzień 30.11.2019 roku wyniosły 8 759,01 zł. Rozliczenia międzyokresowe kosztów na dzień wyceny dotyczyły następujących tytułów: kosztów polis ubezpieczenia pojazdów spółki – kwota 1 571,16 zł, rozliczanej w czasie wstępnej opłaty leasingu – kwota 1 375,00 zł, polisy ubezpieczenia majątku – kwota 650,68 zł oraz rozliczanej w czasie prowizji z tytułu udzielonego kredytu – kwota 1 750,00 zł. Aktywa dotyczące rozliczeń międzyokresowych kosztów, na dzień 30.11.2019 roku, zostały prawidłowo wykazane w księgach rachunkowych. AGROMECH.

Aktywa obrotowe razem

Zestawienie zbiorcze aktywów obrotowych AGROMECH według stanu na 30.11.2019 roku przedstawia tabela:

Lp.	Wyszczególnienie	wartość księgowa wg stanu na 30.11.2019r.	skorygowana wartość księgowa wg stanu na 30.11.2019r.	różnica
II.	AKTYWA OBROTOWE	386 385,78	386 385,78	-
1.	Zapasy	53 650,34	53 650,34	-

1.1.	materiały	35 499,28	35 499,28	-
1.2.	półprodukty i produkcja w toku	14 029,29	14 029,29	-
1.3.	produkty gotowe	4 121,77	4 121,77	-
2.	Należności krótkoterminowe	320 877,89	320 877,89	-
2.1.	z tytułu rozliczeń publiczno-prawnych	-	-	-
2.2.	z tytułu dostaw i usług	300 634,71	300 634,71	-
2.3.	Inne	20 243,18	20 243,18	-
3.	Inwestycje krótkoterminowe	3 098,54	3 098,54	-
3.1.	środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych	3 098,54	3 098,54	-
3.2.	inne środki pieniężne	-	-	-
4.	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	8 759,01	8 759,01	-

Zbiorcze zestawienie wszystkich pozycji aktywów trwałych i obrotowych wchodzących w skład majątku przedsiębiorstwa na dzień 30.11.2019r., według stanu z ksiąg rachunkowych oraz z wyceny rzeczoznawców majątkowych prezentuje poniższa tabela (dane w złotych):

Lp.	Wyszczególnienie	wartość księgowa wg stanu na 30.11.2019r.	korekta	skorygowana wartość księgowa wg stanu na 30.11.2019r.
I.	AKTYWA TRWAŁE	321 741,23	2 594 086,26	2 915 827,49
1.	Wartości niematerialne i prawne	2 917,49	-	2 917,49
2.	Rzeczowe aktywa trwałe	318 823,74	2 594 086,26	2 912 910,00
3.	Należności długoterminowe	-	-	-
4.	Inwestycje długoterminowe	-	-	-
5.	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	-	-	-
II.	AKTYWA OBROTOWE	386 385,78	-	386 385,78
1.	Zapasy	53 650,34	-	53 650,34
2.	Należności krótkoterminowe	320 877,89	-	320 877,89
3.	Inwestycje krótkoterminowe	3 098,54	-	3 098,54
4.	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	8 759,01	-	8 759,01
III.	RAZEM AKTYWA	708 127,01	2 594 086,26	3 302 213,27

Wartość aktywów spółki AGROMECH, według oszacowanej na dzień 30.11.2019 roku wartości rynkowej, była wyższa od wartości księgowej aktywów o 2 594 086,26 zł. Kwota ta wynika z oszacowania wartości rynkowej rzeczowych aktywów trwałych wykonanego przez uprawnionych rzeczoznawców majątkowych. Aktywa obrotowe AGROMECH zostały wykazane w wycenie w wartości wynikającej z ksiąg rachunkowych. Tytuły do obniżenia wartości aktywów obrotowych nie wystąpiły.

3. ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA

Zobowiązania spółki AGROMECH były na dzień 30.11.2019 roku wyższe od wartości księgowej aktywów o **193 112,65 zł**, tj. o **27,3%**. Oznacza to, iż kapitał własny spółki według ksiąg rachunkowych był ujemny.

Rezerwy na zobowiązania

Wyceniana spółka nie tworzyła rezerw. Spółka AGROMECH od kilku lat ponosiła stratę na podstawowej działalności operacyjnej (strata na sprzedaży), w tym: za rok 2017 – strata wyniosła: -294 044,15 zł, za rok 2018 – 179 0989,98 zł, za 11 miesięcy 2019 roku poniesiona strata na sprzedaży to kwota -274 782,22 złotych. W latach 2017-2018 dodatni wynik finansowy netto AGROMECH, z całokształtu jej działalności, ukształtował się w rezultacie sprzedaży środków trwałych, głównie nieruchomości. Zysk ze sprzedaży środków trwałych wyniósł; w 2017 roku – kwota 487 311,65 zł, w 2018 roku – kwota 395 546,74 zł, za 11 miesięcy 2019 roku – kwota 34 346,52 zł. Pozostałe przychody operacyjne, do których kwalifikowana jest sprzedaż środków trwałych, nie są źródłem stabilnym, ani w pełni przewidywalnym i nie może stanowić trwałej podstawy funkcjonowania spółki, finansowania jej działalności oraz służyć pokryciu strat, które powstawały i nadal powstają na działalności operacyjnej. Pozostała działalność operacyjna jest ponadto związana z ponoszeniem kosztów, analogicznie jak przychody, nie w pełni przewidywalnych. Stąd uznać należy, iż w latach 2017-2018 wpływ wyniku finansowego pozostałej działalności operacyjnej na łączny wynik finansowy Spółki nie może być zaliczony do źródeł stabilnych i trwałych, lecz wyłącznie okazjonalnych, wynikających z wyprzedaży wartościowych nieruchomości.

Sprzedaż produkcji podstawowej (osłony do instalacji budowlanych, wsporniki, podstawy do szafek) oraz wynik finansowy AGROMECH w strukturze poszczególnych miesięcy 2019 roku przedstawiała się następująco:

AGROMECH: Sprzedaż produkcji podstawowej oraz wynik finansowy netto za 11 m-cy 2019 roku (w zł)							
Lp.	miesiąc	osłony	wsporniki	podst. do szafek	razem	wynik finans.	wynik narast.
1.	styczeń	1 241,10	-	-	1 241,10	- 103 415,90	- 103 415,90
2.	luty	172 107,39	5 659,50	9 037,50	186 804,39	- 55 630,22	- 159 046,12
3.	marzec	136 243,35	42 702,00	339,50	179 284,85	- 25 212,72	- 184 258,84
4.	kwiecień	153 908,51	20 514,00	28 598,00	203 020,51	- 3 757,48	- 188 016,32
5.	maj	222 808,16	25 074,00	5 925,00	253 807,16	6 599,34	- 181 416,98
6.	czerwiec	91 754,82	16 234,50	12 987,50	120 976,82	- 13 390,08	- 194 807,06
7.	lipiec	249 961,34	15 849,00	14 962,50	280 772,84	- 17 029,83	- 211 836,89
8.	sierpień	161 467,41	6 754,00	1 474,50	169 695,91	- 17 315,84	- 229 152,73
9.	wrzesień	236 397,07	8 350,00	9 037,50	253 784,57	- 42 650,04	- 271 802,77
10.	październik	240 183,28	18 896,00	11 850,00	270 929,28	17 192,32	- 254 610,45
11.	listopad	152 165,20	24 136,00	18 075,00	194 376,20	6 870,93	- 247 739,52
	Razem	1 818 237,63	184 169,00	112 287,00	2 114 693,63	- 247 739,52	

W styczniu 2019 roku AGROMECH był pozbawiony zamówień na podstawową produkcję. W kolejnych miesiącach wielkość zamówień oraz wykonanej sprzedaży podstawowej produkcji była silnie zmienna i kształtowała się poniżej 250 tys. zł. Tylko w trzech miesiącach spółka AGROMECH osiągnęła zysk z całokształtu działalności. Z powyższego zestawienia wynika wyraźny związek wielkości sprzedaży produkcji podstawowej z wynikiem finansowym. W realiach 2019 roku można postawić tezę, iż sprzedaż produkcji podstawowej w granicach 300 tys. zł miesięcznie, kształtowałaby warunki dla osiągnięcia

dotadniego wyniku finansowego. Podstawowa produkcja jest zamawiana przez powiązane kapitałowo firmy KAN Sp. z o.o. oraz KANEX Sp. z o.o., które w zawartych umowach zdefiniowały wyłączność na zamawiane w AGROMECH produkty. Niestety, umowy te, nie określają żadnych wielkości zamówień¹. Zamówienia są doraźnie składane, nierytmicznie, w bardzo zróżnicowanych wielkościach, które generalnie nie zabezpieczają pełnego wykorzystania potencjału produkcyjnego AGROMECH (niepełne wykorzystanie mocy produkcyjnych, w świetle przepisów podatkowych, eliminuje z rozliczeń podatkowych koszty związane z niewykorzystanym potencjałem). Spółka AGROMECH nie wypracowała na rynku zamówień na inne produkty przemysłu metalowego, wykonalne na posiadanym parku maszynowym oraz stosowanej technologii produkcji. W takich okolicznościach, brak pełnego portfela zamówień z firm KAN i KANEX sprawia, iż koszty stałe, w tym koszty zatrudnienia, nie znajdują pokrycia w przychodach i powodują powstawanie strat. Na rok 2020 władze publiczne zdecydowały (po raz kolejny) podnieść płacę minimalną z 2 250 zł do 2 600 zł miesięcznie, tj. o 15,6%. Oznacza to praktycznie, z uwagi na konieczność zapewnienia relacji placowych uwzględniających wydajność pracy oraz hierarchię zatrudnienia, ogólny wzrost wynagrodzeń i kosztów z tym związanych. Wzrost kosztów, w warunkach spółki AGROMECH (monopol odbiorcy), z trudem przekłada się na wzrost cen wytwarzanych produktów. W takich okolicznościach straty z całokształtu działalności spółki stają się trwałym rezultatem tej działalności. Wyceniana Spółka, wskutek ogólnego procesu kosztów (skutki rosnącej inflacji), w tym wzrostu wynagrodzeń inspirowanego przez władze publiczne, doświadcza wzrostu kosztów działalności oraz zagrożeń intensyfikowania tego procesu w latach następnych.

Opisany wyżej syntetyczny obraz aktualnych oraz przyszłych zagrożeń w obszarze działalności wycenianej Spółki obliguje do utworzenia rezerw. Dotychczasowy model funkcjonowania Spółki, dla przecięcia postępującej tendencji trwałych strat finansowych ponoszonych przez Spółkę, wymaga zasadniczej przebudowy, czyli kosztownych i na ogół długoterminowych działań restrukturyzacyjnych. Nie sposób wykluczyć, iż w tak trudnych warunkach ekonomicznych funkcjonowania Spółki, strata z całokształtu działalności, w okresie ośmiu miesięcy 2020 roku (okres wypowiedzenia umowy z firmami KAN i KANEX) około 300 tys. zł. Zakładając, iż proces restrukturyzacji oraz odbudowy kondycji ekonomiczno – finansowej AGROMECH może trwać kilka lat, na dzień transakcji zbycia udziałów w Spółce oszacowanie rezerw jest nieodwołanie niezbędne.

Z tego względu wykonawca wyceny zakłada konieczność ustanowienia rezerw redukujących stan

1

Ocena prawna umów zawartych z KAN oraz KANEX sformułowana przez Kancelarię Prawną Alina Sobolewska, współwykonawcę umowy zawartej z Gminą Sokółka jest następująca: Zawarte z KAN oraz KANEX umowy nie zawierają zapisów wprowadzających minimalne limity zamówień w danym okresie, ani nawet ogólnego obowiązku tych firm co do składania zamówień w wykonaniu zawartych umów. Nie da się więc przyjąć, aby nieskładanie zamówień było naruszeniem przez firmy KAN i KANEX postanowień umów, co wyłącza dochodzenie roszczeń odszkodowawczych z tego tytułu. Aby można było takie roszczenia formułować należy bowiem w pierwszym rzędzie wykazać, że doszło do naruszenia umowy względnie przepisów prawa. Z drugiej strony umowy z KAN i KANEX wprawdzie zobowiązuje AGROMECH do "podjęcia produkcji", ale nie przewidują również żadnych zapisów regulujących sytuację, w której AGROMECH nie realizowałby złożonych zamówień, w szczególności kar umownych (te zastrzeżone są wyłącznie na wypadek naruszenia zasady wyłączności). W związku z tym w przypadku nierealizowania zamówień ewentualna odpowiedzialność mogłaby obejmować co najwyżej stratę, jaką KAN mógłby ponieść realizując zamówienia u innego dostawcy za cenę wyższą, niż w przypadku realizacji przez AGROMECH (sygnalizując jednocześnie, że dochodzenie tego typu roszczeń byłoby trudne dowodowo, a występujące aktualnie braki zamówień można byłoby wykorzystać jako istotne argumenty usprawiedliwiające zaniechanie przez AGROMECH "pozostawania w dyspozycji do produkcji").

aktywów netto Spółki w wysokości 360 tys. zł w skali rocznej. AGROMECH jest związany umowami z KAN i KANEX o długich okresach wypowiedzenia, przy czym umowa z KANEX Jerzy Kaczan-Filimoniuk nie została wypowiedziana. Stąd utworzenie rezerwy jest nieodzownie konieczne i w pełni uzasadnione.

Zobowiązania długoterminowe – na dzień 30.11.2019 roku nie występowały

Zobowiązania krótkoterminowe

Łącznie na dzień 30.11.2019 roku zobowiązania krótkoterminowe AGROMECH wynosiły 874 306,85 zł i były wyższe od wartości księgowej aktywów spółki o 23,5%. Pośród zobowiązań krótkoterminowych największe pozycje na dzień 30.11.2019 roku stanowiły zobowiązania z tytułów publiczno-prawnych – kwota 320 528,13 zł oraz z tytułu dostaw i usług - kwota 295 335,23 zł.

Struktura zobowiązań publiczno-prawnych spółki na dzień 30.11.2019 roku była następująca:

AGROMECH - Zobowiązania publiczno-prawne na dzień 30.11.2019r.			
Lp.	Wyszczególnienie	kwota w zł	kwota zadłużenia przeterminowanego
1.	VAT	118 118,60	74 057,60
2.	Podatek dochodowy od osób fizycznych	55 446,00	47 303,00
3.	Podatek od nieruchomości	65 429,00	56 705,00
4.	ZUS	75 654,01	31 714,79
5.	PEFRON	944,00	brak danych
6.	Oplata za wieczyste użytkowanie gruntów	2 339,08	jw.
7.	Pozostałe tytuły	2 597,44	jw.
8.	Razem	320 528,13	209 780,39

Zobowiązania przeterminowane nie zostały zwiększone o należne jednostkom publicznym odsetki budżetowe, wynoszące 8% w stosunku rocznym. Oszacowanie odsetek z tytułu przeterminowania zobowiązań publicznych obliczone zostało w kwocie 8 400 zł.

Zobowiązania z tytułu dostaw na dzień wyceny stanowiły 34,5% zobowiązań ogółem. Według stanu na 30.11.2019 roku występowały zobowiązania przedawnione. Odsetki od zobowiązań z tytułu dostaw są w praktyce współpracujących firm rzadko stosowane. Stąd w tym raporcie nie szacowano odsetek z tytułu przeterminowania płatności zobowiązań cywilnych.

Stan zadłużenia przedsiębiorcy z tytułu zaciągniętego krótkoterminowego kredytu obrotowego wynosił na dzień 30.11.2019 roku 42 807,11 zł i był zgodny z wyciągiem bankowym oraz ewidencją księgową przekształcanego przedsiębiorcy.

Zobowiązania wycenianej Spółki z tytułu kredytu (kredyt w rachunku bieżącym), według ksiąg rachunkowych na dzień 30.11.2019 roku, wynosiły 110 093,20 zł. Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń wyniosły na dzień 30.11.2019 roku 125 338,08 zł. Pozostałe zobowiązania wycenianej Spółki dotyczyły: zobowiązań z tytułu leasingu – kwota 4 072,77 zł, zobowiązań związanych ze świadczeniami finansowanymi z ZFŚS – kwota 17 939,44 zł oraz z tytułu pobranej kaucji związanej z wynajmem pomieszczeń – kwota 1 000,00 zł.

Do wyceny zobowiązań krótkoterminowych wycenianej Spółki przyjęta została kwota zobowiązań wynikająca z jej ewidencji księgowej, tj. zobowiązania o wartości 874 306,85 zł, zwiększona o

oszacowane odsetki z tytułu zaległości w zapłacie zobowiązań publicznych na kwotę 8 400 zł.

Rozliczenia międzyokresowe bierne

Rozliczenia międzyokresowe bierne wynosiły w AGROMECH na dzień 30.11.2019 roku 26 932,81 zł i dotyczyły: rozliczanego w czasie dofinansowania przez Urząd Pracy na zakup środków trwałych w kwocie 14 363,15 zł oraz rozliczeń międzyokresowych związanych z prawem wieczystego użytkowania gruntów w kwocie 12 569,66 zł.

Syntetyczne zestawienie rezerw oraz zobowiązań wycenianej spółki AGROMECH w wartości przyjętej do wyceny aktywów netto, wg stanu na 30.11.2019r., przedstawia się następująco:

Lp.	Wyszczególnienie	wartość księgowa wg stanu na 30.11.2019r.	skorygowana wartość księgowa wg stanu na 30.11.2019r.	różnica
I.	ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	901 239,66	1 269 639,66	368 400,00
1.	Rezerwy na zobowiązania i roszczenia	-	360 000,00	360 000,00
2.	Zobowiązania długoterminowe	-	-	-
2.1.	kredyty i pożyczki	-	-	-
2.2.	Inne	-	-	-
3.	Zobowiązania krótkoterminowe	874 306,85	882 706,85	8 400,00
3.1.	kredyty i pożyczki	110 093,20	110 093,20	-
3.2.	z tytułu dostaw i usług	295 335,23	295 335,23	-
3.3.	z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	320 528,13	328 928,13	8 400,00
3.4.	z tytułu wynagrodzeń	125 338,08	125 338,08	-
3.5.	inne	5 072,77	5 072,77	-
3.6.	fundusze specjalne	17 939,44	17 939,44	-
4.	Rozliczenia międzyokresowe	26 932,81	26 932,81	-
	RAZEM REZERWY I ZOBOWIĄZANIA	901 239,66	1 269 639,66	368 400,00

PODSUMOWANIE WYCENY SPÓŁKI METODĄ SKORYGOWANEJ WARTOŚCI AKTYWÓW NETTO

Syntezę wyceny w wartości księgowej netto spółki AGROMECH Sp. z o.o. z siedzibą w Sokółce oszacowanej metodą majątkową według formuły skorygowanych aktywów netto przedstawia tabela (dane w złotych):

Lp.	Wyszczególnienie	wartość księgowa wg stanu na 30.11.2019r.	korekta	skorygowana wartość księgowa wg stanu na 30.11.2019r.
I.	AKTYWA TRWAŁE	321 741,23	2 594 086,26	2 915 827,49
1.	Wartości niematerialne i prawne	2 917,49	-	2 917,49
2.	Rzeczowe aktywa trwałe	318 823,74	2 594 086,26	2 912 910,00
3.	Należności długoterminowe	-	-	-
4.	Inwestycje długoterminowe	-	-	-
5.	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	-	-	-
II.	AKTYWA OBROTOWE	386 385,78	-	386 385,78
1.	Zapasy	53 650,34	-	53 650,34
2.	Należności krótkoterminowe	320 877,89	-	320 877,89
3.	Inwestycje krótkoterminowe	3 098,54	-	3 098,54
4.	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	8 759,01	-	8 759,01
III.	RAZEM AKTYWA	708 127,01	2 594 086,26	3 302 213,27
1.	Rezerwy na pokrycie przyszłych strat	-	360 000,00	360 000,00
2.	Zobowiązania długoterminowe	-	-	-
3.	Zobowiązania krótkoterminowe	874 306,85	8 400,00	882 706,85
4.	Rozliczenia międzyokresowe	26 932,81	-	26 932,81
IV	RAZEM ZOBOWIĄZANIA	901 239,66	368 400,00	1 269 639,66
V.	AKTYWA NETTO (wiersz III - wiersz IV)	- 193 112,65	2 225 686,26	2 032 573,61

Wartość 100% udziałów w spółce AGROMECH Sp. z o.o. z siedzibą w Sokółce oszacowana z zastosowaniem metody wyceny opartej na skorygowanej wartości aktywów netto wyniosła **2 033 tys. zł.**

Część II: WYCENA SPÓŁKI AGROMECH METODĄ LIKWIDACYJNĄ

Efektywność funkcjonowania spółki AGROMECH jest negatywna. Niepokryte straty z całokształtu jej działalności według stanu na 30.11.2019 roku wynosiły 1 832 560,05 złotych. Spółka nie wykazuje skutecznych działań, by podnieść efektywność działalności gospodarczej i osiągać dodatni wynik finansowy z całokształtu działalności. Stąd, na okoliczność, gdyby sprzedaż pakietu 100% udziałów w AGROMECH, okazała się niewykonalna, przedstawiana jest wycena przedsiębiorstwa spółki oszacowana z zastosowaniem metody likwidacyjnej.

Metoda likwidacyjna polega na oszacowaniu wartości środków pieniężnych, możliwych do uzyskania przez właściciela kapitałów likwidowanej spółki, ze sprzedaży (wyprzedży) poszczególnych składników majątku.

Wyraża to wzór:

$$Wp = \sum Awlt - Zob - KL$$

gdzie:

Wp	–	wartość likwidowanego przedsiębiorstwa
Awlt	–	wartość likwidacyjna aktywów przedsiębiorstwa
Zob	–	wartość zobowiązań przedsiębiorstwa
KL	–	koszty likwidacji przedsiębiorstwa

Procedura wyceny metodą likwidacyjną obejmuje następujące etapy:

- identyfikacja posiadanych przez AGROMECH składników majątku,
- oszacowanie wartości likwidacyjnej poszczególnych składników (grup składników) majątku tej spółki,
- oszacowanie wielkości zobowiązań AGROMECH,
- oszacowanie kosztów likwidacji AGROMECH,
- wyznaczenie wartości likwidacyjnej AGROMECH wg powyższego wzoru.

Do kosztów likwidacji przedsiębiorstwa zalicza się: wynagrodzenie likwidatora oraz wszelkie koszty wynikające i związane z zaprzestania działalności przez AGROMECH, w tym: odprawy z tytułu rozwiązania z pracownikami umów o pracę z przyczyn niedotyczących pracowników, opłaty związane z procedurą likwidacyjną (notarialne, sądowe, administracyjne) oraz inne koszty, które w procesie likwidacji spółki nieodzownie powstają.

Podstawą wartości poszczególnych składników majątku i grup składników majątku były dane z wyceny wykonanej metodą skorygowanej wartości netto, poddane ewentualnemu obniżeniu związanemu z trybem oraz okolicznościami sprzedaży majątku spółki w ramach jej likwidacji.

Inwentaryzacja posiadanych przez AGROMECH składników majątku, nie była przez tę spółkę na dzień wyceny, tj. 30.11.2019 roku, przeprowadzana (umowę o wykonanie wyceny otrzymaliśmy w dniu 09.12.2019 roku). Zarząd spółki, w złożonym audytorowi oświadczeniu, potwierdził kompletność udostępnionych do wyceny aktywów oraz pasywów ujętych w rachunkowych księgach ewidencyjnych wycenianej spółki oraz jej sprawozdaniu finansowym sporządzonym na dzień 30.11.2019 roku. Stan majątku AGROMECH zmienia się ustawicznie, gdyż spółka prowadzi bieżącą działalność produkcyjną i usługową. Stąd na dzień sprzedaży poszczególnych składników majątku, w ramach likwidacji spółki, stan majątku, w szczególności majątku obrotowego, zmienia się w zakresie jego ilości, struktury oraz wartości.

Za punkt wyjścia dla określenia wartości likwidacyjnej poszczególnych składników (grup składników) majątku tej spółki przyjęto ich wartość określoną w ramach wyceny wykonanej metodą skorygowanej wartości aktywów netto, opisaną w pierwszej części tego raportu. Korekty wyceny w ramach metody likwidacyjnej objęły ruchome składniki rzeczowego majątku trwałego, których wartość obniżono o 10% względem wartości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego, na podstawie praktykowanej przez rzeczoznawców majątkowych zasady odnoszącej się do tzw. „sprzedaży wymuszonej”. Korekty tego rodzaju nie odnosiliśmy do wyceny prawa wieczystego użytkowania gruntów, gdyż z wyceny nieruchomości całkowicie wyłączono wartość zabudowy (budynków i budowli), a prawo do gruntów w konkretnej lokalizacji, zachowuje stabilną wartość.

Wycena likwidacyjna rezerw oraz zobowiązań nie obejmuje nowych tytułów, ani zmian wielkości, względem wartości oszacowanych w ramach wyceny metodą skorygowanej wartości aktywów netto. Nie

występują przesłanki, aby podwyższać oszacowania rezerw i zobowiązań, gdyż ich zwiększenia zostały uwzględnione w kosztach procedur likwidacji spółki, a dotyczą one głównie wartości odpraw pracowniczych z tytułu całkowitej likwidacji zatrudnienia pracowników przez spółkę.

Kwota odpraw pracowniczych została oszacowana na podstawie przepisów ustawy z dnia 13 marca 2003 roku o szczególnych zasadach rozwiązywania z pracownikami stosunków pracy z przyczyn niedotyczących pracowników (Dz. U. z 2018 roku, poz. 1969). Aktualny na dzień 19 grudnia 2019 roku stan zatrudnienia w spółce AGROMECH wynosił 33 pracowników, z tego 5 pracowników o stażu pracy do dwóch lat oraz 28 pracowników o stażu pracy ponad osiem lat.

Ponadto koszty likwidacji spółki AGROMECH uwzględniają oczywiste tytuły, jak wynagrodzenie likwidatora oraz inne nieuniknione koszty związane z likwidacją tej spółki.

Syntetyczne zestawienie rezultatów wyceny składników majątku, rezerw i zobowiązań oraz oszacowania kosztów likwidacji spółki AGROMECH przedstawia się następująco:

Wartość likwidacyjna spółki AGROMECH (dane w złotych)				
Lp.	wyszczególnienie	wartość księgowa	wycena wg metody skorygowanej wartości aktywów netto	wartość likwidacyjna
1.	Grunty (wieczyste użytkowanie)	12 569,66	2 383 600,00	2 383 600,00
2.	Budynki i budowle	105 355,48	-	-
3.	Środki trwałe grup: 3 - 8	200 898,60	529 310,00	476 400,00
4.	Aktywa (środki) obrotowe	386 385,78	386 385,78	386 385,00
5.	Razem wartość majątku	705 209,52	3 299 295,78	3 246 385,00
6.	Rezerwy	-	360 000,00	360 000,00
7.	Zobowiązania oraz rozliczenia międzyokresowe	901 239,66	909 639,66	909 640,00
8.	Razem rezerwy oraz zobowiązania	901 239,66	1 269 639,66	1 269 640,00
9.	Koszty likwidacji spółki:			
	a) odprawy pracownicze	x	x	390 000,00
	b) wynagrodzenie likwidatora (roczne)	x	x	60 000,00
	c) koszty opłat i wpisów	x	x	4 000,00
	d) inne koszty	x	x	5 000,00
10.	Razem koszty likwidacji	x	x	459 000,00
11.	Wartość likwidacyjna netto (w.5 - w.8 - w.10)			1 517 745,00

Wartość likwidacyjna spółki AGROMECH została oszacowana na sumę **1 518** tys. zł.

PODSUMOWAINE

Wycena spółki AGROMECH wykonana została według dwóch, uzgodnionych ze Zleceniodawcą, metod. Syntetyczne rezultaty wyceny spółki AGROMECH oszacowano w następujących wartościach:

- metoda skorygowanej wartości aktywów netto 2 033 tys. zł
- metoda likwidacyjna 1 518 tys. zł

Wycenę sporządzono z zachowaniem należytej staranności. Zwracamy jednak uwagę, że wszelkie opracowania dotyczące wyceny wartości udziałów w spółkach niosą ze sobą ryzyko popełnienia błędu wynikającego z subiektywnej oceny wykonawcy wyceny, ocen zawartych w operatach szacunkowych rzeczoznawców majątkowych wykorzystanych w tej wycenie, czy też braku pełnej wiedzy o zdarzeniach

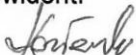
i zjawiskach występujących i dotyczących wycenianego podmiotu gospodarczego, a niedostępnych wykonawcy wyceny w trakcie zbierania materiałów informacyjnych o AGROMECH.

Odczytując wyniki naszej wyceny należy wziąć pod uwagę, iż nie dokonywaliśmy żadnych prac o naturze audytu w rozumieniu ustawy o rachunkowości, ani due-diligence, w odniesieniu do wszelkich danych oraz informacji, które były dla nas dostępne w procesie analizy dokumentów oraz wykonywania procedur wyceny. Do zakresu zadań wykonawcy wyceny nie należała szczegółowa weryfikacja rzetelności i prawidłowości przedstawianych nam informacji, dotyczących bezpośrednio lub pośrednio wycenianych aktywów oraz pasywów AGROMECH. W związku z tym, na potrzeby opracowania niniejszego raportu założyliśmy, iż otrzymane dane były rzetelne, wystarczająco kompletne i dokładne dla wykonania wiarygodnej wyceny. Oszacowane wartości spółki AGROMECH, w ramach każdej z metod wyceny, określają dolne progi tych wartości. Starannie przeprowadzona procedura przetargowa, szeroko udostępniona potencjalnym inwestorom informacja o sprzedaży udziałów, może ukształtować korzystniejszą wartość transakcji zbycia udziałów w spółce, względem oszacowanej w tym raporcie. W takich okolicznościach wycena metoda likwidacyjną, co zrozumiale, nie będzie spożytkowana. Gdyby jednak, z nieznanych aktualnie przesłanek, przetarg zbycia udziałów w spółce nie zakończył się pozytywnym rezultatem, warto podkreślić, iż na dzień wyceny nie występowały w spółce jednoznaczne przesłanki ogłoszenia jej upadłości, ale stan spółki dynamicznie się zmienia, jej płynność finansowa jest bardzo niska i nie sposób wykluczyć, iż zagrożenie upadłością, zwłaszcza w sytuacji ewentualnych przewlekłych procedur zbycia udziałów (w tym niezależnych od zbywcy udziałów) może się zmaterializować.

W załączeniu:

1. Zestawienia bilansowe AGROMECH Sp. z o.o. z siedzibą w Sokółce za lata 2017-2018 oraz jedenaście miesięcy 2019 roku.
2. Operat szacunkowy z wyceny nieruchomości zabudowanej położonej w obrębie gruntów miasta Sokółka, Osiedle Buchwałowo, gm. Sokółka, pow. sokólski, wykonany na zlecenie AGROMECH przez Rzeczoznawcę Majątkowego Witolda Czemiela, Sokółka, ul. Malmeda 6 – sierpień 2019r.
3. Operat szacunkowy określenia wartości rynkowej środków trwałych gr. 3 – 8, opracowany na zlecenie AGROMECH przez Rzeczoznawcę SIMP Stanisława Sikorskiego – grudzień 2019r.

Biegły rewident:



Stanisław Kozłowski (nr ewidencyjny 7030)

Białystok, 10.01.2020 rok

PREZES ZARZĄDU

Teresa Sołowińska
biegły rewident nr 8356

Kancelaria Księgowo-Audytorska
„BUCHALTERIA” Sp. z o.o.
15-077 Białystok, ul. Warszawska 34
T/F: 85 732 12 64, 85 732 12 74
NIP 542-030-13-89 REGON 002330517