

Kancelaria Rzecznawcy Majatkowego „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:**

**UNIWERSIM SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ.**

**METODA SKORYGOWANYCH AKTYWÓW NETTO**

**ORAZ**

**METODA KAPITALIZACJI PROSTEJ.**

Siemianowice Śląskie, dnia 20 stycznia 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. Informacje dotyczące funkcjonujących umów.	
2.4. Informacje o zatrudnieniu.	
2.5. Planowane inwestycje i zakupy.	
2.6. Wartości niematerialne i prawne.	
2.7. Rzeczowe aktywa trwałe.	
2.8. Należności i inwestycje długoterminowe.	
2.9. Aktywa obrotowe.	
2.10. Wartość księgowa aktywów i pasywów Spółki.	
3. Metodologia wyceny.....	str. 14
3.1. Wybrane podejście i metody wyceny.	
3.2. Sytuacja finansowa i majątkowa Spółki.	
3.3. Podejście dochodowe.	
3.4. Podejście majątkowe.	
4. Podsumowanie .....	str. 24
5 Klauzule.....	str. 25

## 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 2019 rok.
7. Rachunek zysków i strat i bilans za III kwartał 2020 roku.
8. Wycena wartości rynkowej ruchomych środków trwałych.
9. Decyzja Zarządu Nr 2/11/2019 z 25-11-2019r.

## 1. INFORMACJE PODSTAWOWE.

### 1.1. Przedmiot i metody wyceny.

Przedmiotem wyceny jest określenie wartości całości udziałów w przedsiębiorstwie:

UNIWERSIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Modlniczce, gmina Wielka Wieś, powiat krakowski, przy ul. Zielnej 20, wpisanej do rejestru przedsiębiorstw Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000518774.

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/*. Po analizie dokumentów finansowych odstąpiono od wyceny tą metodą.

### 1.2. Zakres wyceny.

Zakres wyceny stanowi całość udziałów w przedsiębiorstwie UNIWERSIM 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	- 20 stycznia 2021r.
Data, na którą określono stan spółki	- 30 września 2020r.
Data ustalenia wartości całości udziałów w spółce	- 20 stycznia 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 : 2016, 2017, 2018, 2019 oraz za III kwartały 2020r.
- Informacje zawarte w odpisie z Krajowego Rejestru Sądowego oraz Umowie 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: UNIWERSIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością.
- Siedziba: 32 – 085 Modlniczka, ulica Zielna 20.
- KRS: 0000518774
- NIP: 6793102967
- REGON: 123179660
- Forma prawna: Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością.
  - Powstała w dniu 30 czerwca 2014r. Akt Notarialny Rep. A. 12868/2014 – Notariusz Witold Kapusta.
  - W dniu 11 grudnia 2014r. dokonano zmiany §3.  
Akt Notarialny Rep. A. 3377/2014 – Notariusz Anna Gaweł - Rościszewska.
  - W dniu 28 maja 2019r. dokonano zmiany w: § 6 punkt 2, § 17 ustęp 1.  
Akt Notarialny Rep. A. 1809/2019 – Notariusz Anna Gaweł – Rościszewska.

Umowa Spółki – Tekst jednolity przyjęty uchwałą po zmianach na Nadzwyczajnym Zgromadzeniu Wspólników z dnia 28-05-2019r. stanowi Załącznik nr 1 do opracowania.

- Czas trwania Spółki: nieoznaczony.
- Kapitał Zakładowy: 5 000,00 zł.
- Wspólnicy:
  - EU LEX MANAGMENT OÜ – 50 udziałów o wartości nominalnej: 2 500,00 zł. ( 50,00% )
  - DKW POLSKA OÜ – 44 udziały o wartości nominalnej: 2 200,00 zł. ( 44,00% )
  - Udziałowcy mniejszościowi – 6 udziałów o wartości nominalnej: 300,00 zł. ( 6,00% )
- Zarząd:  
Krzysztof Włodzimierz Długosz – Członek Zarządu.  
Iwona Halina Długosz – Prokura samoistna.
- Sposób reprezentacji:  
Do składania oświadczeń w imieniu spółki upoważniony jest jednoosobowy Zarząd.
- Przedmiot przeważającej działalności przedsiębiorcy:  
23, 99, Z Produkcja pozostałych wyrobów z mineralnych surowców niemetalicznych,  
gdzie indziej niesklasyfikowana.
- Przedmiot pozostałej działalności przedsiębiorcy:  
23, 51, Z Produkcja cementu.  
**23, 99, Z Produkcja pozostałych wyrobów z mineralnych surowców niemetalicznych,  
gdzie indziej niesklasyfikowana.**  
64, 19, Z, Pozostałe pośrednictwo pieniężne.

64, 99, Z, Pozostała finansowa działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszy emerytalnych.

68, 20 ,Z, Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi.

## 2.2. Oferta przedsiębiorstwa.

UNIWERSIM Spółka z o.o. jest przedsiębiorstwem specjalizującym się w produkcji mieszanek mineralno-asfaltowych oraz produkcji mieszanek betonowych.

Firma jest właścicielem nieruchomości położonej w Mszczonowie przy ul. Fabrycznej 31 zabudowanej budynkami i budowlami funkcjonującej Wytwórni Mas Bitumicznych oraz Wytwórni Betonu co pozwala na kompleksowe wykonywanie inwestycji drogowych. Ponadto współpracuje z laboratorium prowadzącym bieżącą kontrolę jakości wykonywanych mas bitumicznych i betonowych co pozwala utrzymać wysokie standardy wykonywanych robót.

Baza firmy położona jest w bardzo dogodnym miejscu, w odległości 1,5 km od drogi ekspresowej S8, oraz 20 km od autostrady A2, 34 km od Warszawy oraz 20 km od planowanej lokalizacji Centralnego Portu Lotniczego w gminie Baranów. Jej powierzchnia wynosi 6,5 ha. Baza jest ogrodzona, chroniona i monitorowana przez 24 h/ dobę.

### Wytwórnia Mas Bitumicznych:

Na wyposażeniu wytwórni mas bitumicznych znajduje się w pełni zautomatyzowana otaczarnia typu: BENNINGHOVEN TBA 160/240U o wydajności mieszania 240 t/h.

Produkcja masy mineralno-asfaltowej jest sterowana przez zautomatyzowany system stworzony i na bieżąco aktualizowany przez WIRTGEN GROUP.

Otaczarnia jest wyposażona w urządzenia umożliwiające dozowanie stabilizatorów i środków adhezyjnych. Dodatkowym atutem wytwórni jest system dozowania destruktu umożliwiający wykorzystanie do produkcji masy, materiału pochodzącego ze sfrezowanej nawierzchni drogowej. Jeżeli projekt produkowanej mieszanki mineralno-asfaltowej dopuszcza takie rozwiązanie, wykorzystanie materiału ze sfrezowanej nawierzchni pozwala na zagospodarowanie materiału powstającego podczas remontu dróg i obniżeniu kosztów produkcji masy mineralno-asfaltowej. Wytwórnia posiada na wyposażeniu system filtrów powietrza oraz system odpylania kruszywa. Coroczne kontrole przeprowadzane przez Państwowy Inspektorat Środowiska potwierdzają wysoką sprawność wytwórni w kwestiach zapobiegania zanieczyszczeniu środowiska. Od roku 2015 firma posiada Certyfikat Zakładowej Kontroli potwierdzający zdolność wytwórni do produkcji mieszanek mineralno-asfaltowych wg norm europejskich PN-EN 13108-1.

Produkowane mieszanki mineralno-asfaltowe przeznaczone są do wykonywania wszystkich warstw konstrukcyjnych nawierzchni dla dróg kategorii ruchu KR1 do KR7.

Obecnie firma realizuje zamówienia na średnim poziomie 700 ton dziennie.

Nad właściwym przebiegiem procesów technologicznych podczas produkcji mieszanek kontrolę sprawuje Laboratorium. Dzięki dobremu zapleczu technologiczno-laboratoryjnemu zoptymalizowano produkcję mieszanek mineralno-asfaltowych, pod względem wymagań technicznych oraz kosztów materiałów, przez co mieszanki MMA produkowane przez Uniwersim Spółka z o.o. są zgodne z wymaganiami jakościowymi oraz mogą być sprzedawane w konkurencyjnych cenach. Doświadczenie w branży i ciągłe podnoszenie kwalifikacji kadry gwarantuje wysoką jakość świadczonych usług.

Wytwórnia Betonu do produkcji mieszanek betonowych wykorzystuje

MOBILNY Typ węzła – BHS Duomix 250

Wytwórnia betonu:

Wytwórnia Betonu do produkcji mieszanek betonowych wykorzystuje MOBILNY Typ węzła – BHS Duomix 250.

Betoniarnia wyposażona jest w system sterowania automatycznego kierujący oraz monitorujący produkcję na wszystkich jej etapach, począwszy od ważenia surowców i dodatków chemicznych, następnie poprzez kontrolę dozowania i mieszania składników, po wydawanie gotowej mieszanki betonowej. Dzięki systemowi podgrzewania korzystającemu z mobilnego modułu grzewczego ( kotłowni ) wytwórnia ma możliwość zapewnienia ogrzewania materiałów wsadowych i prowadzenia produkcji w ujemnych temperaturach. Dla osiągnięcia pełnej wydajności produkcyjnej wytwórnia wymaga przyłącza wody o wysokiej przepustowości. Ze względu na ograniczoną możliwość zapewnienia takiego przyłącza przez zaplecza budów, wytwórnia posiada na wyposażeniu zbiornik wody umożliwiający jej magazynowanie i bieżące uzupełnianie w toku produkcji.

Stację mieszającą wytwórni stanowią dwa dwu-wałowe mieszalniki DKX 3.00. W toku produkcji mieszalniki pracują równocześnie, naprzemiennie dozując gotowy materiał na podstawione samochody ciężarowe.

Elastyczny układ produkcji i dozowania materiału pozwala wytwórni na wydajną produkcję zarówno betonu drogowego odbieranego przez samochody ciężarowe wyposażone w naczepy, jak i betonu towarowego odbieranego przez betonowozy wyposażone w gruszki betoniarskie.

Praktyczna wydajność urządzenia wynosi 220-250 m<sup>3</sup>/h, w zależności od rodzaju produkowanego betonu, co zapewnia naszym klientom szybką i terminową dostawę.

Produkowana jest szeroka gama wysokiej jakości betonów uwzględniając przeznaczenie, sposób budowy, warunki środowiskowe, specyfikację inwestycji jak również indywidualne preferencje klientów: beton na podbudowy, betony towarowe, betony konstrukcyjne i betony mostowe.

Mobilne węzły betoniarskie instalowane są bezpośrednio na placu budowy obiektów kubaturowych, lotnisk, dróg, mostów ,autostrad, a także innych obiektach wymagających dużego zapotrzebowania na beton. Takie rozwiązanie gwarantuje skrócenie czasu realizacji inwestycji, obniża koszt zaopatrzenia budowy w beton poprzez redukcję kosztów przewozu mieszanek z wytwórni na plac budowy.

Przedsiębiorstwo UNIWERSIM Spółka z o.o. dba o rozwój firmy i stale we własnym zakresie szkoli kadrę techniczno – inżynierską, oraz posiada pracowników z wieloletnim doświadczeniem co gwarantuje wysoką jakość wykonywanych robót. Maksymalne podnoszenie poziomu naszych usług oraz kompleksowe zaspokajanie potrzeb naszych klientów to nadrzędny cel Przedsiębiorstwa. Przedsiębiorstwo realizuje wymagania Systemu Zakładowej Kontroli Produkcji dotyczącej wyrobów budowlanych. Dążąc do stałego doskonalenia i efektywności prowadzonych procesów Zarząd Spółki propaguje wśród pracowników innowacyjność działania i aktywność na rzecz poprawy bezpieczeństwa i higieny pracy oraz zapobieganie zanieczyszczeniu środowiska.

### 2.3. Informacje dotyczące funkcjonujących umów zawartych przez Spółkę.

Na dzień wykonania opracowania Spółka realizuje umowy z następującymi podmiotami:

Lp.	Podmiot	ryczałtowa kwota kontraktu wg umowy / zleceń	waluta kontraktu	wartość zrealizowana netto	% realizacji	przedmiot kontraktu
kontrakty zrealizowane - kraj						
1/	Odbiorcy rozproszeni 2014	32 018,95	PLN	32 018,95	100%	produkcja masy bitumicznej
2/	Odbiorcy rozproszeni 2015	2 624 173,20	PLN	2 624 173,20	100%	produkcja masy bitumicznej
3/	Odbiorcy rozproszeni 2016	1 899 264,17	PLN	1 899 264,17	100%	produkcja masy bitumicznej
4/	Odbiorcy rozproszeni 2017	5 504 993,61	PLN	5 504 993,61	100%	produkcja masy bitumicznej
5/	Odbiorcy rozproszeni 2018	3 973 684,18	PLN	3 973 684,18	100%	produkcja masy bitumicznej
6/	Odbiorcy rozproszeni 2019	3 333 260,83	PLN	1 205 739,91	36%	produkcja masy bitumicznej
	w tym: STRABAG INFRASTRUKTURA POŁUDNIE Sp. z o.o. Wrocław 2017 - 2019	3 920 000,00	PLN	2 992 272,85		produkcja masy bitumicznej do 07/2019 - kontrakt zamknięty
7/	Odbiorcy rozproszeni 2020	4 900 395,72	PLN	4 900 395,72	100%	produkcja masy bitumicznej
		<b>22 267 790,66</b>	<b>PLN</b>	<b>20 140 269,74</b>		-

Ponadto firma posiada podpisane kontrakty, które rozpocznie w 2021r.

Lp.	Podmiot	ryczałtowa kwota kontraktu wg umowy / zleceń	waluta kontraktu	wartość zrealizowana netto	% realizacji	przedmiot kontraktu
kontrakty przyszłe wg zamówień w roku 2021						
1/	PW RYDMAR Ryszard Chłystek, Juliopol	3 500 000,00	PLN			produkcja masy bitumicznej
2/	FK AGROTRANS Skoneczny Ryszard Czerniewice	2 700 000,00	PLN			produkcja masy bitumicznej
3/	ZOB MARBUDEX Marek Pierłańczyk, Skierniewice	200 000,00	PLN			produkcja masy bitumicznej
4/	PLANETA Sp. z o.o. Warszawa	10 000,00	PLN			produkcja masy bitumicznej
5/	ZUST Stefański Kazimierz Rawa Mazowiecka	50 000,00	PLN			produkcja masy bitumicznej
6/	GRUD TRANS sc Jaktorów	40 000,00	PLN			produkcja masy bitumicznej
7/	TECH BUD Przemysław Stefański Rawa Mazowiecka	350 000,00	PLN			produkcja masy bitumicznej
8/	FARNK POL Franciszek Paskudzki Grodzisk Mazowiecki	150 000,00	PLN			produkcja masy bitumicznej
9/	BINSTAL sc Tomaszów Mazowiecki	1 500 000,00	PLN			produkcja masy bitumicznej
10/	SZADEK Dariusz Szadkowski Łódź	400 000,00	PLN			produkcja masy bitumicznej
11/	Odbiorcy rozproszeni 2020	800 000,00	PLN			produkcja masy bitumicznej
		<b>9 700 000,00</b>	<b>PLN</b>	-		-



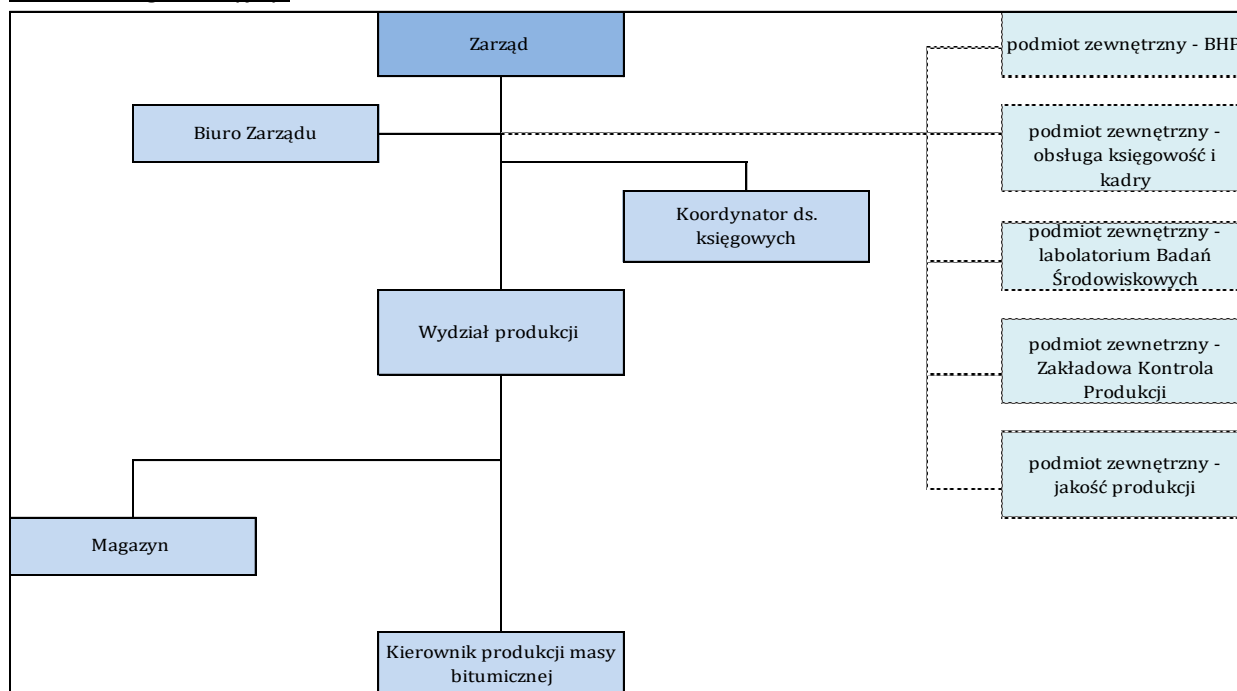
## 2.4. Informacje o zatrudnieniu.

Według stanu na dzień 30-09-2020r. w Spółce zatrudnionych jest 7 osób, z czego 4 osoby zatrudnione są 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	3	1	4	4	0	4
zleceniobiorcy	1	2	3	1	2	3
współpracujący (samozatrudnienie)			0	0		0
<b>OGÓŁEM</b>	4	3	7	5	2	7

### Schemat organizacyjny.



Zarząd jednoosobowy, Krzysztof Włodzimierz Długosz – Członek Zarządu.

## 2.5. Planowane inwestycje i zakupy.

Z uwagi na fakt, iż infrastruktura drogowo-kolejowa jest jednym z priorytetowych sektorów polskiej gospodarki UNIWERSIM Spółka z o.o. aby zapewnić kompleksową obsługę kontrahentów rozważa zakup samochodów do transportu betonu oraz samochodowych pomp do betonu. 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.

## 2.6. 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.

## 2.7. Rzeczowe aktywa trwałe.

Głównym aktywem trwałym Spółki jest posiadana przez nią nieruchomości.

Jest to nieruchomości stanowiąca działki gruntu o numerach: 30/1, 32/1, 32/3, 33/3, 34/3, 35/3, 35/5, 36/1, 37/1, 38/1, 39/3, 40/31, 41/3, 14/1, 12/13, 12/17, 13/5, 12/16 o łącznej powierzchni 63 799 m<sup>2</sup>, zabudowana budynkami:

nr inw. 1/105 Budynek biurowy o pow. użytkowej 429 m<sup>2</sup>,

nr inw. 2/104 Budynek warsztatowy o pow. użytkowej 322 m<sup>2</sup>,

nr inw. 3/104 Magazyn mechaniczny o pow. użytkowej 377 m<sup>2</sup>,

nr inw. 4/104 Budynek dyspozytorski z laboratorium o pow. użytkowej 200 m<sup>2</sup>,

nr inw. 5/104 Wiata garażowa o pow. użytkowej 118,45 m<sup>2</sup>,

nr inw. 6/104 Magazyn olejów o pow. użytkowej 36 m<sup>2</sup>,

nr inw. 7/104 Magazyn o pow. użytkowej 48 m<sup>2</sup>,

oraz budowlami trwale związanymi z gruntem:

nr inw. 1/291 Ogrodzenie z prefabrykatów - 2 190 m<sup>2</sup>,

nr inw. 2/291 Ogrodzenie z siatki w ramach stalowych - 53,55 m<sup>2</sup>,

nr inw. 3/ Podmurówka - 36 m<sup>2</sup>,

nr inw. 4/220 Parking - 4 956 m<sup>2</sup>,

nr inw. 5/220 Bramy i furtka - 22,69 m<sup>2</sup>,

nr inw. 6/220 Droga wewnętrzna utwardzona asfaltem - 2 700 m<sup>2</sup>,

nr inw. 7/220 Place składowe i postojowe - 25 926 m<sup>2</sup>,

nr inw. 8/220 Utwardzenie terenu pod otaczarnie - 1 205 m<sup>2</sup>,

nr inw. 9/223 Szlaban

nr inw. 10/220 Zasięki na kruszywo 1 - 300 mb

nr inw. 11/220 Zasięki na kruszywo z Jasieńca - 280 mb

nr inw. 12/220 Podesty do plandekowania

nr inw. 13/220 Rampa podjazdowa

znajdująca się w miejscowości Czekaj przy ul. Fabrycznej 31 Gmina Mszczonów, województwo mazowieckie.

Zgodnie z Decyzją Zarządu Nr 2/11/2019 z 25-11-2019 działki gruntu zostały przekwalifikowane na nieruchomości inwestycyjną i zaewidencjonowane jako inwestycje długoterminowe.

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

Ponadto spółka posiada ruchome składniki majątku rzeczowego.

Stanowiące własność Spółki ruchome środki trwałe to maszyny i urządzenia ściśle związane z prowadzoną przez firmę działalnością to jest produkcji mas bitumicznych i mieszanek betonowych.

Tworzą one zorganizowany układ środków technicznych (maszyn i urządzeń) dobranych ze względu na celowe działanie, wśród których ze względu na ich wartość oraz rolę w procesie produkcyjnym, kluczową rolę pełnią: Wytwórnia mas bitumicznych i Mobilny węzeł wytwórni betonu.

**Ruchome środki trwałe Spółki:**

grupa	KŚT	data dowodu	FV	NAZWA	WARTOŚĆ początkowa	stawka	Umorzenie do dnia 30-09-2020	WARTOŚĆ nieumorzona na dzień 30-09-2020	UWAGI	
<b>GRUPA 5</b>				<b>Maszyny, urządzenia i aparaty specjalistyczne</b>				-		
1/	580	2014-11-07	Akt notarialny Rep. A nr 7459/2014	Ładowarka VOLVO 1050L	207 900,00	20%	207 900,00	-		
2/	582	2018-09-21 2018-10-03	FV 1900006390 FV 1900006504	Wytwórnia mas bitumicznych	2 092 213,64	18%	2 092 213,63	0,01	WIRTGEN Polska Sp. z o.o. Poznań	
3/	529	2017-07-10 31-07-2018	FV 01/7/2017 ŚT w budowie FV 12/7/2018 całość	BHS - element mobilnej wytwórni betonu	2 680 500,00	14%	834 165,55	1 846 334,45	Wraz z systemem sterowania Hartmatic do węzła betoniarskiego oraz zestaw sondy wilgotności z oprogramowaniem	
4/	580	5-05-2020	FV 90488847	Ładowarka MANITOU MRT 2150	2 390,00	20%	2 390,00	-		
5/	582	24-06-2020	FV 02/6/2020	profiForm płyta PF	697 647,15	14%	13 229,90	684 417,25		
		30-06-2020	FV 07/6/2020	profiForm płyta PF						
		30-07-2020	FV 03/7/2020	profiForm płyta PF						
		31-07-2020	FV 08/7/2020	profiForm płyta PF, słupek z trzpieniem CC						
		30-09-2020	FV 05/9/2020	rygiel sfs						
<b>razem grupa 5</b>					<b>5 680 650,79</b>		<b>3 149 899,08</b>	<b>2 530 751,71</b>	-	
<b>GRUPA 6</b>				<b>Urządzenia techniczne</b>				-		
1/	660	2014-11-07	Akt notarialny Rep. A nr 7459/2014	Waga samochodowa	47 619,00	4,5%	12 499,94	35 119,06		
2/	630	2014-11-07		Stacja transformatorowa	25 012,00	10,0%	14 590,19	10 421,81		
3/	630	2014-11-07		Transformator olejowy 3-fazowy	962,00	10,0%	561,31	400,69		
4/	630	2014-11-07		Stacja transformatorowa 2	26 936,00	10,0%	15 488,34	11 447,66		
5/	630	2014-11-07		Transformator 2	5 050,50	10,0%	3 170,70	1 879,80		
6/	600	2014-11-07		Wanna wychwytowa	1 296,00	100,0%	1 296,00	-		
7/	600	2014-11-07		Wanna wychwytowa 1XIBC/KT	1 296,00	100,0%	1 296,00	-		
8/	629	2014-11-07		System alarmowy magazyn	840,00	100,0%	840,00	-		
9/	629	2014-11-07		System alarmowy biuro	360,00	100,0%	360,00	-		
10/	653	2014-11-07		Klimatyzator Fujitsu	250,00	100,0%	250,00	-		
11/	603	2018-08-10		66/P/08/2018	Zbiornik DESO na paliwa 2.500 l	6 200,00	10,0%	6 200,00	-	
12/	681	2017-12-29		02/12/2017	Mobilny kontener wodny	35 000,00	18,0%	13 474,97	21 525,03	
<b>razem grupa 6</b>					<b>150 821,50</b>		<b>70 027,45</b>	<b>80 794,05</b>	-	
<b>GRUPA 7</b>				<b>Środki transportu</b>				-		
1/	741	2014-11-13	umowa kupna-sprzedazy	samochód osobowy Opel Insignia rok produkcji 2010, dopuszczalna ładowność 607 kg, nr nadwozia VIN W0LGT6EMXB1093299, nr rej. KR 761YH	45 500,00	20%	45 500,00	-	sprzedaz FV 01/02/2020 z dnia 01-02-2020 osobie fizycznej PIEKACZ Piotr 17.073,17 netto (21.000,00 brutto)	
2/	741	2015-02-27	FV 3371/2015	samochód osobowy VW Caddy rok produkcji 2006, dopuszczalna ładowność 805 kg, nr nadwozia VIN WV1ZZZ2KZX011525, nr rej. KRA1725F	16 500,00	20%	16 500,00	-		
3/	741	2018-08-31	13/2018	samochód osobowy TOYOTA Avensis rok produkcji 2007, dopuszczalna ładowność 500 kg, nr nadwozia VIN SB1BA56L90E063674, nr rej. KOL 95UE	15 447,16	20%	12 872,67	2 574,49		
<b>razem grupa 7</b>					<b>77 447,16</b>		<b>74 872,67</b>	<b>2 574,49</b>	-	
<b>GRUPA 8</b>				<b>Narzędzia, przyrządy, ruchomości i wyposażenie</b>				-		
1/	806	2014-11-07	Akt notarialny Rep. A nr 7459/2014	Toalety WO CO	504,00	100%	504,00	-	sprzedane osobie fizycznej 05-06-2019 FV 03/06/2019	
2/	806	2014-11-07		Maszta teleskopowy	126,00	100%	126,00	-		
3/	806	2014-11-07		Maszta aluminiowy 10 m	2 496,00	100%	2 496,00	-		
4/	800	2015-03-26	FV 05/03/2015	komputer sterujący procesem technologicznym WMB	10 500,00	30%	10 500,00	-	Wymieniony z powodu uszkodzenia. Ze względu na korzystanie z danych archiwalnych - nie zlikwidowany.	
5/	800	2018-04-24	1900002569	komputer sterujący procesem technologicznym WMB	72 498,84	20%	35 041,07	37 457,77		
<b>razem grupa 8</b>					<b>86 124,84</b>		<b>48 667,07</b>	<b>37 457,77</b>	-	
<b>RAZEM GRUPY</b>					<b>7 947 545,74</b>		<b>3 754 698,12</b>	<b>4 192 847,62</b>	-	

## 2.8. Należności i inwestycje długoterminowe.

Jedyną pozycją są tutaj przekwalifikowane działki gruntu ujawnione w pozycji inwestycje długoterminowe po wartości wynikającej z wyceny (Operat szacunkowy z 31-10-2019r. wykonany przez rzeczoznawcę majątkowego Marka Juszcza nr uprawnień: 2033).

## 2.9. Aktywa Obrotowe.

Na tę pozycję składają się głównie: zapasy, należności za dostawy i usługi oraz z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz udzielonej pożyczki.

Nr noty	Opis pozycji	Suma	Specyfikacja	
39	zapasy	974 665,26	zapasy kruszywa i komponentów do produkcji masy bitumicznej	974 665,26
52	należności od pozostałych jednostek z tytułu dostaw i usług	802 549,46	odbiorcy	802 549,46
54	należności od pozostałych jednostek z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych	8 758,00	nadwyżka VAT naliczonego nad należnym	8 758,00
55	należności od pozostałych jednostek - inne należności	2 060 786,25	w tym:	
			należności inne od CONPOL	1 996 239,77
			pozostałe rozrachunki	64 546,48
70	środki pieniężne w kasie i na rachunku bankowym	391 740,08	kasa, bank	391 740,08
74	rozliczenia międzyokresowe kosztów	28 180,80	polisy ubezpieczeniowe i raty podatku od nieruchomości do rozliczenia w IV kwartale	28 180,00
	<b>AKTYWA OGÓŁEM</b>	<b>4 266 679,85</b>	<b>suma kontrolna</b>	<b>4 266 679,85</b>

## 2.10. Wartość księgowa aktywów i pasywów Spółki.

Główne pozycje w bilansie przedsiębiorstwa według dokumentów księgowych na 30 września 2020r. stanowią:

A. AKTYWA TRWAŁE / 9 436 938,01 zł /:

I. Wartości niematerialne i prawne – brak.

II. Rzeczowe aktywa trwałe 4 193 938,01 zł

1. Środki trwałe 4 193 938,01 zł

a) grunty 0,00 zł

b) budynki lokale i obiekty 1 542 359,99 zł

c) urządzenia i maszyny 2 649 003,53 zł

d) środki transportu 2 574,49 zł

2. Środki trwałe w budowie – brak.

3. Zaliczki na środki trwałe w budowie – brak.

III. Należności długoterminowe – brak.

IV. Inwestycje długoterminowe 5 243 000,00 zł

1. Nieruchomości 5 243 000,00 zł

V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe – brak.

B. AKTYWA OBROTOWE / 4 266 679,85 zł /:

I. Zapasy 974 665,26 zł

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 2 872 093,71 zł

1. Należności od jednostek powiązanych – brak.

2. Należności od pozostałych jednostek 2 872 093,71 zł

III. Inwestycje krótkoterminowe 391 740,00 zł

1. Krótkoterminowe aktywa finansowe 391 740,00 zł

a) w jednostkach powiązanych – brak.

b) w pozostałych jednostkach – brak.

c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne 391 740,00 zł

- środki pieniężne w kasie i na rachunkach 391 740,00 zł

d) inne inwestycje krótkoterminowe – brak.

IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe 28 180,00 zł

C. ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA: / 11 977 836,58 zł /:

I. Rezerwa na zobowiązania - brak.

II. Zobowiązania długoterminowe 9 968 635,66 zł

III. Zobowiązania krótkoterminowe 1 917 234,91 zł

IV. Rozliczenia międzyokresowe. 91 966,01 zł

### 3. METODOLOGIA WYCENY.

#### 3.1. Wybór podejścia i metody wyceny.

Na dzień wyceny zdecydowaną większość aktywów uwidoczonych w bilansie firmy stanowią: aktywa trwałe w postaci nieruchomości i środków trwałych oraz aktywa obrotowe w postaci zapasów, należności krótkoterminowych i środków pieniężnych.

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

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.

### 3.2. Sytuacja finansowa i majątkowa Spółki.

Wybrane pozycje z Bilansów oraz Rachunków Zysków i Strat za lata 2016- 2020.

	2015	2016	2017	2018	2019	III kw 2020
Kapitał ( fundusz) własny.	- 1 097 742,29	- 1 931 043,85	- 2 007 204,18	- 1 609 756,01	1 288 200,33	1 725 781,28
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania.	11 310 447,40	11 558 445,76	10 401 855,70	12 935 242,66	12 374 061,48	11 977 836,58
Aktywa trwałe.	5 472 212,69	4 966 225,57	5 129 106,36	6 651 341,11	9 345 749,12	9 436 938,01
Aktywa obrotowe.	4 740 492,42	4 661 176,34	3 265 545,16	4 674 145,54	4 316 512,69	4 266 679,85
Zysk ( strata) netto.	- 794 018,93	- 833 301,56	58 489,48	397 448,17	2 858 941,91	437 580,95

Powyższe zestawienie obrazuje, że na przestrzeni ostatnich 6 lat obrotowych (2015- 2020) badana jednostka odnotowywała stabilne choć słabe wyniki finansowe (za wyjątkiem roku 2019r. w którym odnotowano podwyższenie kapitału własnego)

Jednocześnie we wszystkich badanych latach odnotowano stabilne wysokie wartości aktywów zarówno trwałych jak i obrotowych.

Znaczny wzrost wartości aktywów trwałych na koniec 2019r. spowodowany został zaksięgowaniem wartości działek gruntu jako inwestycje długoterminowe według ich wartości rynkowej ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego w Operacie szacunkowym z 31-10-2019r. przez rzeczoznawcę majątkowego Marka Juszcza. ( Załącznik nr 9 – Decyzja Zarządu)

Wzrost aktywów pociągnął za sobą wzrost kapitału własnego z wartości ujemnych w latach 2015r. – 2018r. do 1,28 mln zł na koniec 2019r. i 1,73 mln zł na koniec III kwartału 2020r.

Spółka począwszy od 2017r. odnotowuje dodatni wynik finansowy.

Opisane powyżej operacje księgowe spowodowały skokową poprawę wyników finansowych Spółki na koniec 2019r. kiedy to odnotowano zysk w wysokości 2,86 mln zł wygenerowany głównie przez inne przychody operacyjne. Zysk na koniec III kwartału 2020r. oraz prognozowany zysk na koniec 2020r. będzie najprawdopodobniej podobny do lat poprzednich i wyniesie kilkaset tysięcy złotych.

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.

Należy podkreślić iż spółka ma pozyskany spory pakiet kontraktów do wykonania w 2021r. na ogólną kwotę: 9 700 000,00 zł.

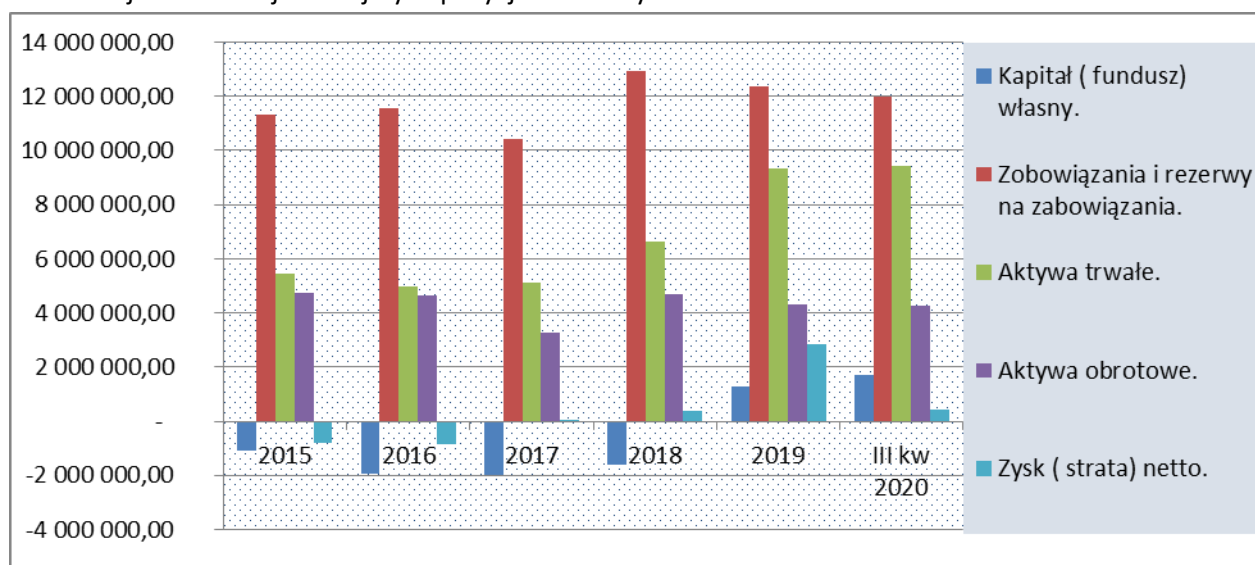
Głównym atutem Spółki wydaje się posiadanie aktywów trwałych o sporej wartości ( głównie nieruchomości znajdująca się w miejscowości Czekaj przy ul. Fabrycznej 31 Gmina Mszczonów oraz linię do produkcji betonu i linię do produkcji mas bitumicznych ) oraz aktywów obrotowych w postaci zapasów materiałów do produkcji asfaltu i betonu.

Nie znane są żadne wiarygodne prognozy jak zachowywać będzie się branża w okresie przedłużającej się pandemii koronawirusa.

Można jednak stwierdzić, iż niepewna sytuacja gospodarcza wpływa na wydłużanie się okresów płatności i coraz trudniejsze ściąganie należności co zostało uwzględnione przy ich korygowaniu ( głównie w zakresie należności krótkoterminowych)

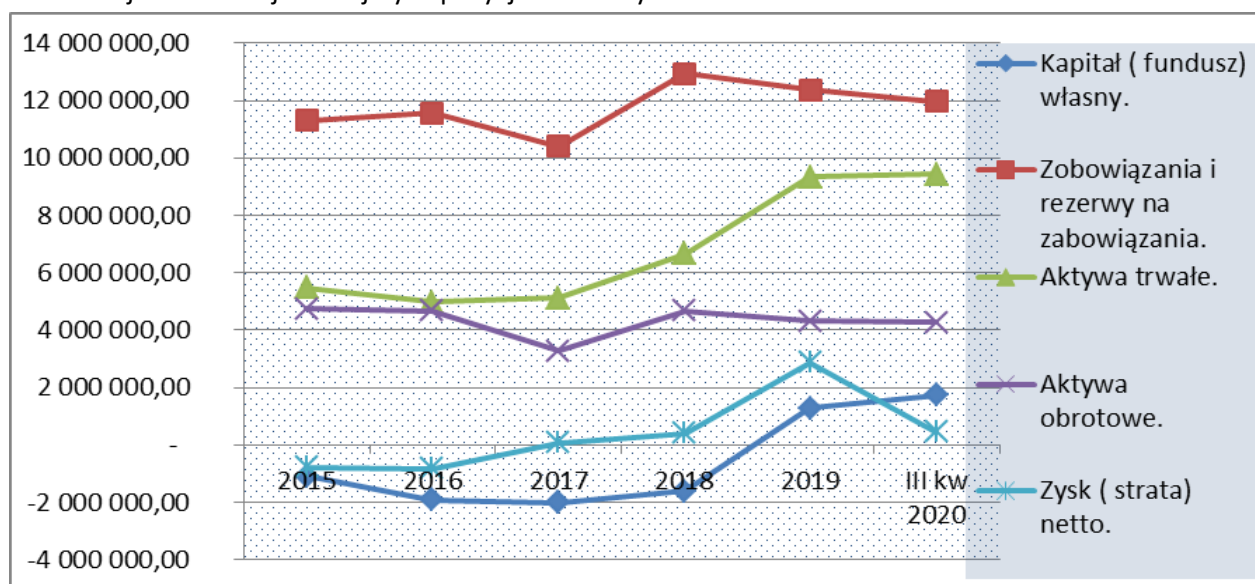
Wykres nr 1:

Prezentacja trendu najważniejszych pozycji bilansowych za okres 2015-2020:



Wykres nr 2:

Prezentacja trendu najważniejszych pozycji bilansowych za okres 2015-2020:





Wskaźniki majątkowe:

Lp	OPIS WSKAŹNIKA	2016	2017	2018	2019	III kw. 2020
1	Wskaźnik struktury majątku. AT/AO	1,07	1,57	1,42	2,16	2,22
2	Wskaźnik zastosowania kapitału stałego. $KW+KO_{\text{długoterm.}}/AO$	1,38	1,32	1,08	2,51	2,74
3	Wskaźnik zastosowania kapitału obcego. $KO/AO$	2,48	3,19	2,77	2,21	2,33
4	Wskaźnik bieżącej płynności $AO/Z_{\text{krótkoterm.}}$	1,69	2,03	1,13	1,52	2,23
5	Wskaźnik płynności gotówkowej $Inw_{\text{krótkoterm.}}/Z_{\text{krótkoterm.}}$	0,45	0,63	0,38	0,12	0,20
6	Wskaźnik efektu dźwigni finansowej $ROE_B/ROA_O$	-2,54	-4,18	-7,04	10,66	6,56

Wskaźnik struktury majątku – nastąpił skokowy wzrost wskaźnika począwszy od końca 2019r. co spowodowane zostało podwyższeniem do wartości rynkowej gruntu i zaksięgowaniem go jako inwestycje długo terminowe.

Wskaźnik zastosowania kapitału stałego – w badanym okresie wskaźnik ten przyjmuje wartości powyżej 1, co świadczy o utrzymywaniu równowagi finansowej. Nieznaczny spadek wskaźnika na koniec 2018r. sugeruje niewielkie pogorszenie stabilności finansowej. Znaczny wzrost wskaźnika w 2019r. sugeruje, iż sytuacja Spółki jest stabilna a jej aktywa trwałe są finansowane stabilnymi źródłami finansowania w postaci kapitału stałego, który stanowi sumę kapitałów własnych i kapitałów obcych długoterminowych.

Wskaźnik zastosowania kapitału obcego – wartość wskaźnika świadczy o stopniu zaangażowania kapitałów obcych w finansowanie aktywów obrotowych. W badanym okresie wskaźnik ten jest stabilny i mieści się w korzystnych granicach od 2,00 do 3,00.

Wskaźnik bieżącej płynności – wskaźnik pozwala określić, w jakim stopniu przedsiębiorstwo jest w stanie pokryć swoje zobowiązania bieżące aktywami obrotowymi. Wskaźnik ten w badanym okresie utrzymuje się w granicach normy.

Wskaźnik płynności gotówkowej – wskaźnik informuje, jaka część zobowiązań krótkoterminowych (bieżących) może być uregulowana natychmiast z posiadanych zasobów gotówki i jej ekwiwalentów, a także innych aktywów pieniężnych, które można relatywnie szybko upłynnić na rynku finansowym (czyli najbardziej płynnych składników aktywów). Wzrost wskaźnika w 2020r. sugeruje polepszenie płynności Spółki.

Wskaźnik efektu dźwigni finansowej - wskaźnik pomaga ocenić, czy zaciągnięcie dodatkowych obciążeń odsetkowych przez przedsiębiorstwo, przy jego obecnym potencjale operacyjnym i przy jego obecnym poziomie obciążeń odsetkowych, pozwoli na poprawę rentowności dla właścicieli.

Wskaźnik ten przyjmował wartości ujemne do 2018r. W Spółce występował negatywny efekt dźwigni finansowej czyli tzw. „maczuga finansowa”. Począwszy od 2019r. wskaźnik przyjmuje porządane wielkości.

### 3.3. Podejście dochodowe.

Aktualna sytuacja finansowa Spółki nie jest w pełni zadowalająca. Głównym czynnikiem jest tu duże zaangażowanie środków finansowych w wyposażenie urządzeń do produkcji i stałe utrzymanie wytwórni betonu i wytwórni mas bitumicznych.

Obszar działania Spółki jest wysoce kapitałochłonny i wymaga zewnętrznych źródeł finansowania, tym bardziej, że popyt na wykonywaną przez Spółkę produkcję jest sezonowy.

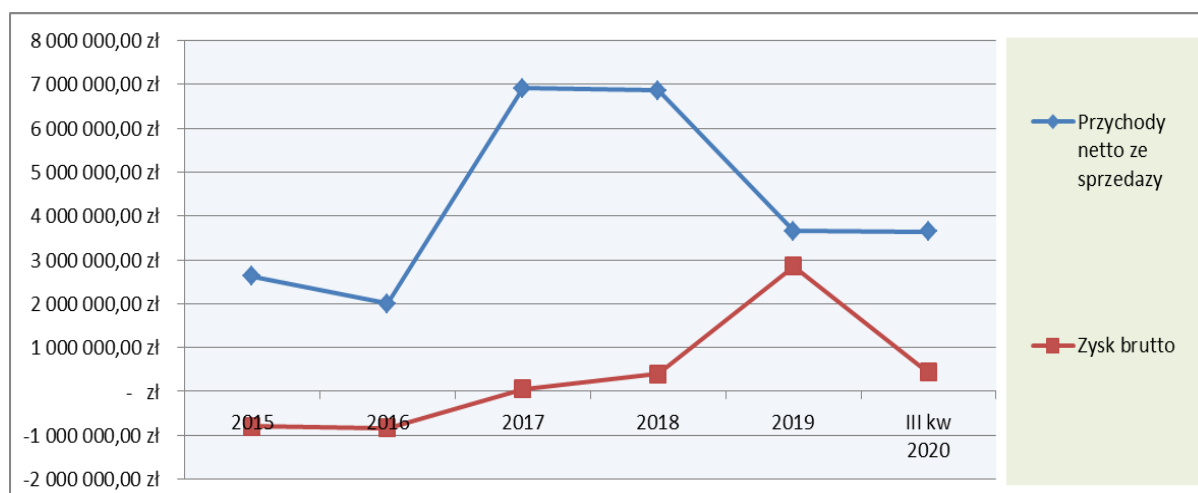
Spółka korzysta z zasileń finansowych w postaci pożyczek od podmiotów zagranicznych. Ze względu na specyfikę działalności ryzyko jest ograniczone głównie ze względu na realizowanie krótkoterminowych kontraktów a podpisywane umowy mają odpowiednie klauzule o sytuacjach nadzwyczajnych.

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

	2015	2016	2017	2018	2019	III kw 2020
Przychody netto ze sprzedaży	2 624 173,20 zł	2 006 236,92 zł	6 907 718,74 zł	6 862 214,53 zł	3 657 989,89 zł	3 642 030,69 zł
Zysk ( strata) netto.	- 794 018,93 zł	- 833 301,56 zł	58 489,48 zł	397 448,17 zł	2 858 941,91 zł	437 580,95 zł

#### Wykres nr 3:

Prezentacja trendu w formie graficznej.



Wskaźniki finansowe:

Lp	OPIS WSKAŹNIKA	2016	2017	2018	2019	III kw 2020
1	Wskaźnik rotacji aktywów ogółem. PRZYCHODY <sub>ze sprzedaży</sub> / AKTYWA <sub>OGÓŁEM</sub>	0,21	0,77	0,70	0,27	0,26
2	Wskaźnik rotacji rzeczowych aktywów trwałych. PRZYCHODY <sub>ze sprzedaży</sub> / AKTYWA <sub>trwałe</sub>	0,40	1,35	1,03	0,39	0,39
3	Wskaźnik poziomu kosztów operacyjnych. KOSZTY <sub>działaln. Operac.</sub> / PRZYCHODY <sub>ze sprzedaży</sub>	1,42	0,98	0,93	1,19	0,92
4	Wskaźnik stopy marży brutto Zysk <sub>BRUTTO</sub> / PRZYCHODY <sub>ze sprzedaży</sub>	-0,42	0,02	0,07	0,78	0,12

Wskaźnik rotacji aktywów ogółem - wskaźnik uzupełnia ocenę sprawności (efektywności) działania, z punktu widzenia zarządzania aktywami przedsiębiorstwa. Informuje o zdolności majątku przedsiębiorstwa do generowania przychodów ze sprzedaży. Wskazuje także na liczbę cykli realizowanych w ciągu roku obrotowego, w trakcie których całkowity majątek przedsiębiorstwa przekształcany jest w przychody ze sprzedaży.

Spółka z uwagi na dużą kapitałochłonność wykazuje niskie wartości wskaźnika.

Wskaźnik rotacji rzeczowych aktywów trwałych – wskaźnik określa efektywność zarządzania aktywami trwałymi w przedsiębiorstwie. Wysokie wartości wskaźnika oznaczają, że pieniądź zaangażowany w rzeczowe aktywa trwałe generuje wysokie stany przychodów ze sprzedaży.

Nastąpił spadek wskaźnika ze względu na wzrost wartości aktywów trwałych.

Wskaźnik poziomu kosztów operacyjnych – wskaźnik określa politykę zarządzania kosztami w przedsiębiorstwie. Wskaźnik ten zmalał w porównaniu z rokiem poprzednim ze względu na spadek kosztów działalności. Porządana wielkość wskaźnika to poniżej 0,90.

Wskaźnik stopy marży brutto – wskaźnik pozwala określić, jaka jest relacja zysku brutto ze sprzedaży do przychodów ze sprzedaży netto, a zatem jaka część przychodów ze sprzedaży netto przeznaczona jest na pokrycie kosztów sprzedanych produktów, towarów i materiałów.

W badanym okresie Spółka wykazuje niską rentowność sprzedaży co oznacza że koszty podstawowej działalności operacyjnej pochłaniają dużą część przychodów.

Wskaźnik przyjmuje niskie wartości za wyjątkiem 2019r. kiedy to osiągnięto nadzwyczajnie duży zysk dzięki Inny przychodom operacyjnym.

Ze względu na brak wiarygodnych prognoz oraz fakt, iż spółka w badanym okresie osiągała bardzo zróżnicowane wyniki finansowe ( strata – 816 tyś zł w 2016r. oraz zysk 2 858 tyś w 2019r. ) oraz brak możliwości przeprowadzenia wiarygodnych prognoz wyników finansowych w przyszłych kilku latach, zaniechano przeprowadzenia wyceny podejściem dochodowym.

### 3.3. 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 września 2020 roku.

$$Wk = (At + Ao) - Z i RZ =$$

$$(9\,436\,938,01 \text{ zł} + 4\,266\,679,85 \text{ zł}) - 11\,977\,836,58 \text{ zł} = 1\,725\,781,28 \text{ zł}.$$

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

#### A. AKTYWA TRWAŁE:

##### I. Wartości niematerialne i prawne.

Brak.

##### II. Rzeczowe aktywa trwałe.

Nieruchomości – skorygowano na: 7 303 000,00 zł

Zgodnie z operatem szacunkowym wykonanym w dniu 31-10-2019r. przez rzeczoznawcę majątkowego Marka Juszcza nr uprawnień: 2033.

Ruchome środki trwałe skorygowano na: 3 653 414,00 zł.

Na podstawie indywidualnej wyceny. Szczegóły w załączniku nr 8.

##### III. Należności długoterminowe.

Brak.

##### IV. Inwestycje długoterminowe

Brak.

##### V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe.

Brak.

**B. AKTYWA OBROTOWE:**

Ze względu na ogólną sytuację gospodarczą związaną z pandemią koronawirusa aktywa obrotowe korygowano z dużą ostrożnością.

- I. Zapasy. Z ostrożności skorygowano współczynnikiem 0,80 na: 779 732,21 zł.
- II. Należności krótkoterminowe.
  - 1. Należności od jednostek powiązanych – brak.
  - 2. Należności od pozostałych jednostek
    - a) z tytułu dostaw i usług o okresie spłaty do 12 m-cy. Z ostrożności skorygowano wsp. 0,70 na: 561 784,62 zł.
    - b) z tytułu podatków ( nadpłacony VAT) nie korygowano: 8 758,00 zł.
    - c) inne
      - należność od CONPOL – skorygowano współczynnikiem 0,75 na: 1 497 179,83 zł.
      - pozostałe – skorygowano współczynnikiem 0,70 na: 48 409,86 zł.
    - d) dochodzone na drodze sądowej – brak
- III. Inwestycje krótkoterminowe
  - 1. Krótkoterminowe aktywa finansowe
    - a) w jednostkach powiązanych
      - udzielone pożyczki –brak
    - b) w pozostałych jednostkach – brak.
    - c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne
      - środki pieniężne w kasie i na rachunkach – nie korygowano : 391 740,00 zł.
    - d) inne inwestycje krótkoterminowe
- IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe – nie korygowano: 28 180,80 zł

**C. ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA: (nie korygowano / 11 977 836,57zł / :**

- I. Rezerwa na zobowiązania. - brak.
- II. Zobowiązania długoterminowe. 9 968 635,66 zł.
- III. Zobowiązania krótkoterminowe. 1 917 234,91 zł.
- IV. Rozliczenia międzyokresowe. 91 966,00 zł.

Kancelaria Rzecznawcy Majątkowego „AG”  
Aleksander Gzyl

AKTYWA	Księgowe	Skorygowane
<b>A. Aktywa trwałe:</b>	<b>9 436 938,01 zł</b>	<b>10 956 414,00 zł</b>
<b>I. Wartości niematerialne i prawne.</b>	- zł	- zł
<b>II. Rzeczowe aktywa trwałe.</b>	4 193 938,01 zł	10 956 414,00 zł
1. Środki trwałe	4 193 938,01 zł	10 956 414,00 zł
a) nieruchomości	1 542 359,99 zł	7 303 000,00 zł
grunty	- zł	5 243 000,00 zł
budynki, lokale, obiekty inżynierii lądowej	1 542 359,99 zł	2 060 000,00 zł
b) ruchome urządzenia techniczne i maszyny	2 649 003,53 zł	3 653 414,00 zł
c) środki transportu	2 574,49 zł	
2. Środki trwałe w budowie	- zł	- zł
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie	- zł	- zł
<b>III. Należności długoterminowe</b>	- zł	- zł
1. Od jednostek powiązanych	- zł	
2. Od pozostałych jednostek	- zł	
<b>IV. Inwestycje długoterminowe</b>	5 243 000,00 zł	- zł
1. Nieruchomości	5 243 000,00 zł	
2. Wartości niematerialne i prawne	- zł	
3. Długoterminowe aktywa finansowe	- zł	- zł
a) w jednostkach powiązanych	- zł	- zł
b) w pozostałych jednostkach	- zł	- zł
4. Inne inwestycje długoterminowe	- zł	
<b>V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	- zł	- zł
<b>B. Aktywa Obrotowe:</b>	<b>4 266 679,85 zł</b>	<b>3 315 785,32 zł</b>
<b>I. Zapasy</b>	<b>974 665,26 zł</b>	<b>779 732,21 zł</b>
1. Materiały	974 665,26 zł	779 732,21 zł
2. Połprodukty i produkcja w toku	- zł	
3. Produkty gotowe	- zł	
4. Towary	- zł	
5. Zaliczki na dostawy	- zł	
<b>II. Należności krótkoterminowe</b>	<b>2 872 093,71 zł</b>	<b>2 116 132,31 zł</b>
1. Należności od jednostek powiązanych	- zł	- zł
a) z tytułu dostaw i usług o okresie spłaty do 12 m-cy	- zł	- zł
2. Należności od pozostałych jednostek	2 872 093,71 zł	2 116 132,31 zł
a) Należności z tytułu dostaw i usług	802 549,46 zł	561 784,62 zł
o okresie spłaty do 12 m-cy	802 549,46 zł	561 784,62 zł
o okresie spłaty powyżej 12 m-cy	- zł	- zł
b) Z tytułu podatków, dotacji, ceł ob. społ. i zdrwotnych	8 758,00 zł	8 758,00 zł
c) inne	2 060 786,25 zł	1 545 589,69 zł
d) dochodzone na drodze sądowej	- zł	
<b>III. Inwestycje krótkoterminowe</b>	<b>391 740,08 zł</b>	<b>391 740,00 zł</b>
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	391 740,08 zł	391 740,00 zł
a) w jednostkach powiązanych	- zł	- zł
udzielone pożyczki	- zł	- zł
inne krótkoterminowe aktywa finansowe	- zł	- zł
b) w pozostałych jednostkach	- zł	- zł
udzielone pożyczki	- zł	- zł
c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	391 740,00 zł	391 740,00 zł
środki pieniężne w kasie i na rachunkach	391 740,00 zł	391 740,00 zł
d) inne inwestycje krótkoterminowe	- zł	- zł
<b>IV. Rozliczenia międzyokresowe kosztów</b>	<b>28 180,80 zł</b>	<b>28 180,80 zł</b>
<b>R A Z E M</b>	<b>13 703 617,86 zł</b>	<b>14 272 199,32 zł</b>

<b>PASYWA</b>	<b>Księgowe</b>	<b>Skorygowane</b>
I. Rezerwa na zobowiązania.	- zł	- zł
II. Zobowiązania długoterminowe.	9 968 635,66 zł	9 968 635,66 zł
III. Zobowiązania krótkoterminowe.	1 917 234,91 zł	1 917 234,91 zł
IV. Rozliczenia międzyokresowe.	91 966,00 zł	91 966,00 zł
<b>R A Z E M</b>	<b>11 977 836,57 zł</b>	<b>11 977 836,57 zł</b>

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.

$$WpA(S) = 14\,272\,199,32\text{ zł} - 11\,977\,836,57\text{ zł} = 2\,294\,362,75\text{ zł} \\ \approx 2\,294\,400,00\text{ zł}$$

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

2 294 400,00 zł

#### 4. PODSUMOWANIE.

Wobec braku możliwości wykonania wyceny podejściem dochodowym, które to podejście uwzględniałoby skapitalizowany na dzień wyceny przyszły dochód osiągany przez Spółkę, wartość firmy UNIWERSIM Spółka z o.o., przyjęto jako wartość ustaloną podejściem majątkowym.

Wartość przedsiębiorstwa UNIWERSIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością wynosi :

2 294 400,00 zł

Przy szacowaniu tego rodzaju wartości zakłada się, że w transakcji bierze udział: typowy hipotetyczny kupujący oraz typowy hipotetyczny sprzedający. Obydwaj są zainteresowani przeprowadzeniem transakcji i nie działając 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 przedsiębiorstwa 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 UNIWERSIM 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 20 stycznia 2021r.*