

*ТП ЗА РЕВИЗИЈА **КОТЕВ** Гевгелија*  
*ул. „Гевгелиски партизански одред“ бр. 1 - МЗ/2*  
*тел. 070 218 422; 034 611-155*

*E-mail: [kotev@t.mk](mailto:kotev@t.mk)*  
*[www.revizijakotev.com](http://www.revizijakotev.com)*



## ИЗВЕШТАЈ

ЗА АНГАЖМАН ЗА РАЗУМНО УВЕРУВАЊЕ ВО  
ПОСТАПКА ЗА ОДОБРУВАЊЕ НА  
ЗДЕЛКА СО ЗАИНТЕРЕСИРАНА СТРАНА  
НА ЗК ПЕЛАГОНИЈА АД БИТОЛА

Гевгелија, јануари 2021



**Извештај за ангажман за уверување во постапка  
за одобрување на зделка со заинтересирана страна  
на ЗК ПЕЛАГОНИЈА АД Битола**

**СОДРЖИНА**

**Страна**

<b>ИЗЈАВА НА ОБЛАСТЕНИОТ РЕВИЗОР</b>	<b>2</b>
<b>ИЗВЕШТАЈ ЗА АНГАЖМАН ЗА РАЗУМНО УВЕРУВАЊЕ ВО ПОСТАПКА ЗА ОДОБРУВАЊЕ НА ЗДЕЛКА СО ЗАИНТЕРЕСИРАНА СТРАНА</b>	<b>3</b>
1. Предмет на зделка со заинтересирана страна	3
2. Дополнителни информации за реализација на зделката	4
3. Инхерентни ограничувања, ограничувања заради неможноста да се влијае и контролира вкупниот деловен амбиент, ефективност на интерните контроли и слично	5
4. Оговорност на раководството	5
5. Оговорност на ревизорот	6
6. Изјава за независност и компетентност	7
7. <i>Изјава дека ангажманот е извршен согласно со МСАУ 3000</i>	7
8. <i>Специфични ограничувања кои би влијаеле на заклучокот</i>	8
9. <i>Суштински прашања</i>	8
10. <i>Фактори на ризик</i>	9
11. <i>Извршени процедури</i>	10
12. <i>Резиме на извршената работа</i>	11
13. <i>Заклучок</i>	12



### *ИЗЈАВА НА ОВЛАСТЕНИОТ РЕВИЗОР*

*Јас Ристо Котев, овластен ревизор вработен во Трговец поединец за ревизија КОТЕВ Ристо Костадин Котев Гевгелија, под полна материјална, морална и кривична одговорност изјавувам дека немам конфликт на интереси со Земјоделскиот комбинат ПЕЛАГОНИЈА акционерско друштво Битола и дека во последните три години не сум давал консултантски услуги на ЗК ПЕЛАГОНИЈА АД Битола во смисла на Правилникот за подетално пропишување на условите и потребната документација за исполнување на условите за овластен ревизор кој дава мислење во постапка за одобрување на зделка со заинтересирана страна.*

*Гевгелија, 15.01.2021 година*

*Изјавил,*

*М-р Ристо Котев*



**ИЗВЕШТАЈ ЗА АНГАЖМАН ЗА РАЗУМНО УВЕРУВАЊЕ  
ВО ПОСТАПКА ЗА ОДОБРУВАЊЕ НА  
ЗДЕЛКА СО ЗАИНТЕРЕСИРАНА СТРАНА**

До  
Собранието на акционери на  
ЗК ПЕЛАГОНИЈА АД Битола

Ние бевме ангажирани од страна на ЗК ПЕЛАГОНИЈА АД Битола да извршиме Ангажман за разумно уверување и да издадеме заклучок во врска со Предлог-одлуката за одобрување на зделка со заинтересирана страна, донесена од Одборот на директори на ЗК ПЕЛАГОНИЈА АД Битола на ден 05.01.2021 година, за Собранието на акционери на друштвото закажано за ден 08.02.2021 година.

***1. Предмет на зделка со заинтересирана страна***

Предмет на зделката е склучување на договор за купопродажба помеѓу ЗК ПЕЛАГОНИЈА АД Битола како продавач од една страна и од друга страна Друштвото за производство, трговија и услуги ОРКА ХОЛДИНГ АД Скопје и Друштвото за градежништво ТИМ ДОО Скопје како купувачи на уделот со номинална вредност од 215.889.100 денари што ЗК ПЕЛАГОНИЈА АД Битола го има во Друштвото за трговија и услуги КОМПЛЕКС АЛЕКСАНДРИЈА ДООЕЛ Битола, а кој претставува 100% од основната главнина на КОМПЛЕКС АЛЕКСАНДРИЈА ДООЕЛ. Проценетата вредност на зделката изнесува 11.000.000 евра или 676.500.000 денари, што е 15,61% од сметководствената вредност на имотот на ЗК ПЕЛАГОНИЈА АД Битола определена врз основа на последните ревидирани финансиски извештаи на друштвото. Според ревидираните финансиски извештаи на ЗК ПЕЛАГОНИЈА АД Битола за 2019 година износот на активата изнесува 4.334.286 илјади денари.

Друштвото за производство, трговија и услуги ОРКА ХОЛДИНГ АД Скопје поседува 40.557 обични акции во ЗК ПЕЛАГОНИЈА АД Битола, што претставува учество од 19,99% во основната главнина на ЗК ПЕЛАГОНИЈА АД Битола.

Сопственици на Друштвото за градежништво ТИМ ДОО Скопје се лица поврзани со Цветан Панделески, односно синот Дејан Панделески и ќерката Снежана Георгиева. Цветан Панделески поседува 48.171 обична акција во ЗК ПЕЛАГОНИЈА АД Битола, што претставува учество од 23,74% во основната главнина на ЗК ПЕЛАГОНИЈА АД Битола.

Согласно наведеното ова претставува зделка со заинтересирана страна, каде заинтересирани страни се акционерите Цветан Панделески и Орка Холдинг АД Скопје, а страни во зделката се ЗК ПЕЛАГОНИЈА АД Битола, Друштвото за



производство, трговија и услуги ОРКА ХОЛДИНГ АД Скопје и Друштвото за градежништво ТИМ ДОО Скопје.

Овој ангажман претставува Договорна ревизија согласно член 4 став 1 точка 3 од Законот за ревизија (Сл. весник на РМ 158/10...83/18) според кој *„Договорна ревизија“ е незадолжително испитување, постапки, проверки и уверувања на годишната сметка, финансиските извештаи, консолидираната годишна сметка и на други финансиски информации, кои се вршат врз основа на договор во согласност со Меѓународните стандарди за ревизија на IFAC и други релевантни објави на IFAC прифатени и објавени во Република Македонија со цел да се изрази мислење, заклучок или уверување во врска со нивната вистинитост и непристрасност и нивната усогласеност со прифатената и друга рамка за финансиско известување.*

## ***2. Дополнителни информации за реализација на зделката***

Собранието на акционери на Земјоделскиот комбинат ПЕЛАГОНИЈА Акционерско друштво Битола на седницата одржана на ден 19.10.2020 година донесе „ОДЛУКА за одобрување продажба на удел“, со која се одобрува продажба на уделот кој ЗК Пелагонија АД Битола го поседува во Комплекс Александрија ДООЕЛ Битола со номинална вредност од 216.043.100 денари, а кој претставува 100% од основната главнина на друштвото. Одлучено е продажната цена да не може да биде пониска од 10.500.000 евра во денарска противвредност.

Извршена е проценка на влогот на ЗК Пелагонија АД Битола во Комплекс Александрија ДООЕЛ Битола со состојба на ден 15.09.2020 година. Проценката е извршена во месец септември 2020 година од страна на ВИЗИЈА-Т ДООЕЛ Скопје, проценувач дипл.екк. Антонио Георгиев при што е изготвен *ИЗВЕШТАЈ ЗА ПРОЦЕНКА на објективна пазарна вредност на капиталот на Друштвото за трговија и услуги КОМПЛЕКС АЛЕКСАНДРИЈА ДООЕЛ Битола* Пред. број 677-2020 од 23.09.2020 година. Проценетата објективна вредност на капиталот на Комплекс Александрија ДООЕЛ Битола со состојба на ден 15.09.2020 година изнесува 629.921.837 денари или 10.242.631 евро.

Купувачите Друштвото за производство, трговија и услуги ОРКА ХОЛДИНГ АД Скопје и Друштвото за градежништво ТИМ ДОО Скопје доставиле „ПИСМО ЗА ИНТЕРЕС за купување на дел од удел од Друштвото за трговија и услуги КОМПЛЕКС АЛЕКСАНДРИЈА ДООЕЛ Битола“.

Со Писмото купувачите изразуваат намера и интерес да го купат уделот кој ЗК Пелагонија АД Битола го има во Комплекс Александрија ДООЕЛ Битола за вкупна купопродажна цена од 11.000.000 евра во денарска противвредност по средниот курс на НБРСМ.



Понудувачот Друштвото за производство, трговија и услуги ОРКА ХОЛДИНГ АД Скопје со седиште на улица „Скупи“ број 3 А Скопје - Карпош, ЕМБС 5989876 и ЕДБ 4030005550719 изразува намера и интерес за купување на 1/2 од уделот за купопродажна цена од 5.500.000 евра во денарска противвредност по средниот курс на НБРСМ.

Понудувачот Друштвото за градежништво ТИМ ДОО Скопје со седиште на „Булевар Кочо Рацин“ број 17 Скопје - Центар, ЕМБС 5459672 и ЕДБ 4030000402843 изразува намера и интерес за купување на 1/2 од уделот за купопродажна цена од 5.500.000 евра во денарска противвредност по средниот курс на НБРСМ.

### ***3. Инherentни ограничувања, ограничувања заради неможнoста да се влијае и контролира вкупниот деловен амбиент, ефективност на интерните контроли и слично***

Отсутноста на перфектен пазар, воспоставена пракса за споредба на различни, но прифатливи техники за мерење може да резултира со материјално различно вреднување и може да влијае на споредливоста.

- Отсутноста на перфектен пазар, воспоставена пракса за споредба на различни, но прифатливи техники за мерење може да резултира со материјално различно вреднување и може да влијае на споредливоста.

- Нефинансиските информации кои не се содржани во Предлог одлуката на Одборот на директори од 05.01.2021 година како што е рокот на плаќање и влијанијата кои овие дејства можат да ги имаат.

### ***4. Оговорност на раководството***

Заинтересираните страни во зделката со заинтересирани страни се обелоденети во Предлог-одлуката за одобрување на зделка со заинтересирана страна.

Одборот на директори на ЗК ПЕЛАГОНИЈА АД Битола е одговорен за подготовката на Предлог-одлуката за одобрување на зделка со заинтересирана страна која ќе биде доставена до Собранието на акционери во согласност со одредбите од Законот за трговските друштва и Законот за хартии од вредност, а особено дека:

- зделката со заинтересирана страна е во согласност со важечките прописи во земјата
- зделката со заинтересираната страна е фер, односно дека вредноста на зделката е утврдена според пазарните услови во согласност со важечките прописи во земјата
- во зделката со заинтересирана страна не постои несразмерност во взаемните давања на страните



- во зделката со заинтересирана страна не постојат некои други факти и околности кои би можеле да претставуваат основ за причинување на штета
- во досегашните финансиски извештаи на ЗК ПЕЛАГОНИЈА АД Битола реално се прикажани врските и зделките со заинтересирани страни
- при реализација на зделката со заинтересирана страна не постојат ризик фактори и индикации од аспект на можна измама и манипулација

Одговорноста на раководството вклучува и селекција, воспоставување и примена на соодветни методи и критериуми, соодветно управување со ризикот и внатрешни контроли релевантни за подготовка на предлогот за уверување и употреба на претпоставките и проценките на индивидуалната одрживост на заклучоците во рамки на дадените околности. Одговорноста на Одборот на директори вклучува и дизајнирање и имплементација на системи и процеси релевантни за подготовка на предлогот.

### **5. Оговорност на ревизорот**

Наша одговорност е да спроведеме ангажман за разумно уверување со цел да дадеме заклучок врз основа на спроведените активности и врз основа на нашите постапки за тоа:

- дали зделката со заинтересирана страна е во согласност со важечките прописи во земјата
- дали зделката со заинтересираната страна е фер, односно дека вредноста на зделката е утврдена според пазарните услови во согласност со важечките прописи во земјата
- дали во зделката со заинтересирана страна постои несразмерност во взаемните давања на страните
- дали во зделката со заинтересирана страна постојат некои други факти и околности кои би можеле да претставуваат основ за причинување на штета
- дали во досегашните финансиски извештаи на ЗК ПЕЛАГОНИЈА АД Битола реално се прикажани врските и зделките со заинтересирани страни
- дали и какви ризик фактори и индикации, особено од аспект на можна измама и манипулација, постојат при реализација на зделката со заинтересирана страна
- да дадеме препорака до малцинските акционери дали да ја подржат зделката со заинтересирана страна

Нашiot заклучок е базиран на нашата работа и се однесува на тоа дали забележавме некои околности што го привлече нашето внимание за да веруваме дека Предлог-одлуката за одобрување на зделка со заинтересирана страна доставена до Собранието на акционери во сите материјални аспекти не е подготвена во согласност со одредбите и критериумите од Законот за трговски друштва и Законот за хартии од вредност.





Ние го извршивме нашиот ангажман за разумно уверување во согласност со Меѓународниот стандард за ангажмани за уверување 3000 врз основа на добиените податоци до 12. јануари 2021 година. Овој стандард бара да ги исполниме етичките барања и да го планираме и извршиме ангажманот за разумно уверување врз основа на материјалните аспекти, за да го изготвиме нашиот заклучок за ангажманот за уверување за тоа дали зделката во сите материјални аспекти е во согласност со критериумите на Законот за трговски друштва и Законот за хартии од вредност, како и да дадеме препорака до малцинските акционери дали да ја подржат зделката со заинтересирана страна.

Нашиот извештај е изготвен со цел да им помогне на акционерите на ЗК ПЕЛАГОНИЈА АД Битола да ја оценат валидноста на Предлог-одлуката за одобрување на зделка со заинтересирана страна.

Овој извештај, вклучително и заклучокот, е подготвен за целите на усогласеност со рамката за трансакции со поврзани страни на ЗК ПЕЛАГОНИЈА АД Битола и ние не прифаќаме или превземаме одговорност кон никој друг освен кон акционерите на ЗК ПЕЛАГОНИЈА АД Битола.

#### **6. Изјава за независност и компетентност**

Нашиот ангажман го извршивме во согласност со Кодексот на етика на професионалните сметководители.

Ние потврдуваме дека нашиот ангажман го извршивме во согласност со Меѓународниот стандард за ангажмани за уверување 3000, ангажмани за уверување кои не се ревизии или проверки на историски финансиски информации.

Изјавуваме дека немаме:

- деловна поврзаност со учесниците во зделката
- акции ниту удели во правните лица поврзани со зделката
- роднинска поврзаност со физичките лица поврзани со зделката, што би било закана за нашата независност
- никакви погодности кои ги добиваме од лицата поврзани со зделката
- било какви други околности кои би влијаеле на независноста при спроведување на ангажманот

#### **7. Изјава дека ангажманот е извршен согласно со МСАУ 3000**

Овој извештај е изготвен согласно *Меѓународниот стандард за ангажмани за уверување 3000*, ангажмани за уверување кои не се ревизии или проверки на историски финансиски информации издаден од страна на Одборот за меѓународни стандарди за ревизија и уверување, согласно одредбите од член 460-а став 2 в.в. со член 460-а став 3 од Законот за трговските друштва и согласно Правилникот за





содржината и формата на мислењето што овластениот ревизор го дава во постапката за одобрување на зделка со заинтересирана страна кај акционерско друштво чии хартии од вредност котираат на берза (Сл. весник на РМ 67/2013 и 182/2015).

Овој извештај се однесува на изнесеното во Предлог-одлуката за одобрување на зделка со заинтересирана страна како точка на дневниот ред на Собранието на акционери закажано 08.02.2021 година и не се однесува на работењето на Друштвото.

#### **8. Специфични ограничувања кои би влијаеле на заклучокот**

Не постојат било какви специфични ограничувања кои би влијаеле на формирање на заклучокот.

#### **9. Суштински прашања**

При нашата работа ги утврдивме следниве суштински прашања кои се однесуваат на конкретната зделка:

- Собранието на акционери на ЗК ПЕЛАГОНИЈА АД Битола на седницата одржана на ден 19.10.2020 година донесе „ОДЛУКА за одобрување продажба на удел“, со која се одобрува продажба на уделот кој ЗК Пелагонија АД Битола го поседува во Комплекс Александрија ДООЕЛ Битола со номинална вредност од 216.043.100 денари, а кој претставува 100% од основната главнина на друштвото. Одлучено е продажната цена да не може да биде пониска од 10.500.000 евра во денарска противвредност.
- Одлуката за одобрување на продажба на удел е објавена на веб страната на Македонска берза
- Номиналната вредност на основната главнина на Друштвото за трговија и услуги КОМПЛЕКС АЛЕКСАНДРИЈА ДООЕЛ Битола, со седиште на „Новачки пат“ број 11 Битола, ЕМБС 8528864 и ЕДБ 4030003496776 е 216.043.100 денари
- Проценетата објективна вредност на капиталот на КОМПЛЕКС АЛЕКСАНДРИЈА ДООЕЛ Битола е 629.921.837 денари или 10.242.631 евро, според проценката извршена од Визија - Т ДООЕЛ Скопје
- Друштвото за производство, трговија и услуги ОРКА ХОЛДИНГ АД Скопје и Друштвото за градежништво ТИМ ДОО Скопје со Писмо за интерес се јавиле како единствени заинтересирани понудувачи
- Купувачите ОРКА ХОЛДИНГ АД Скопје и ТИМ ДОО Скопје понудиле вкупна купопродажна цена од 11.000.000 евра
- Купувачот ОРКА ХОЛДИНГ АД Скопје изразува намера и интерес за купување на 1/2 од уделот за купопродажна цена од 5.500.000 евра во денарска противвредност по средниот курс на НБРСМ
- Купувачот ТИМ ДОО Скопје изразува намера и интерес за купување на 1/2 од уделот за купопродажна цена од 5.500.000 евра во денарска противвредност по средниот курс на НБРСМ



- Цветан Панделески е акционер кој поседува 23,74% од акциите на ЗК ПЕЛАГОНИЈА АД Битола е поврзано лице со Друштвото за градежништво ТИМ ДОО Скопје чии основачи се синот Дејан Панделески и ќерката Снежана Георгиева
- Орка Холдинг АД Скопје е акционер кој поседува 19,99% од акциите на ЗК ПЕЛАГОНИЈА АД Битола
- Извршена е заплена на уделот што ЗК ПЕЛАГОНИЈА АД Битола го има во големина од 100% од главнината на КОМПЛЕКС АЛЕКСАНДРИЈА ДООЕЛ Битола
- Со Заклучок за запирање на извршување врз удел И.бр.411/18 од 13.01.2020 година издаден од Извршител Николина Иванова СЕ ЗАПИРА извршувањето спрема заплениетиот удел во големина од 100% од главнината на КОМПЛЕКС АЛЕКСАНДРИЈА сопственост на Земјоделскиот комбинат ПЕЛАГОНИЈА АД Битола со ЕМБС 4167414
- Со Заклучок за запирање на извршување врз удел И.бр.852/18 од 13.03.2020 година издаден од Извршител Милица Николовска СЕ ЗАПИРА извршувањето спрема должникот Земјоделскиот комбинат ПЕЛАГОНИЈА Акционерско друштво Битола со седиште на „Новачки пат“ број 11 Битола, ЕМБС 4167414 и ЕДБ 4002991112356
- Со Заклучок за запирање на извршување врз удел И.бр.402/18 од 21.12.2020 година издаден од Извршител Николина Иванова СЕ ЗАПИРА извршувањето спрема заплениетиот удел во големина од 100% од главнината на Друштвото за трговија и услуги КОМПЛЕКС АЛЕКСАНДРИЈА со ЕМБС 5828864 и ЕДБ 4030003496776 сопственост на Земјоделскиот комбинат ПЕЛАГОНИЈА АД Битола со седиште на „Новачки пат“ број 11 Битола, ЕМБС 4167414
- Според Информација од 21.12.2020 година издадена од Централниот регистар на Република Северна Македонија 12-те трансакциски сметки со кои располага ЗК Пелагонија АД Битола и кои се водат кај 8 деловни банки немаат блокада

#### **10. Фактори на ризик**

Врз основа на извршените процедури при ангажман за разумно уверување во однос на реализација на оваа зделка која е предмет на одобрување на Собранието на акционери ги лоциравме следниве ризик фактори:

- Ограничена конкуренција и ограничени капацитети во Република Северна Македонија
- Потенцијалната заплена на уделот што ЗК Пелагонија АД Битола го има во Комплекс Александрија ДООЕЛ Битола е можен ограничувачки фактор при реализација на зделката, но исполнет е условот за спроведување на зделката со Заклучоците за запирање на извршување врз удел И.бр.411/18 од 13.01.2020 година издаден од Извршител Николина Иванова, И.бр.852/18 од 13.03.2020 година издаден од Извршител Милица Николовска и И.бр.402/18 од 21.12.2020 година издаден од Извршител Николина Иванова запишани во тековната состојба на Комплекс Александрија ДООЕЛ Битола, со кои СЕ ЗАПИРА



извршувањето спрема заплениот удел во големина од 100% од главнината на Друштвото за трговија и услуги КОМПЛЕКС АЛЕКСАНДРИЈА со ЕМБС 5828864 и ЕДБ 4030003496776 сопственост на Земјоделскиот комбинат ПЕЛАГОНИЈА АД Битола со седиште на „Новачки пат“ број 11 Битола, ЕМБС 4167414

### **11. Извршени процедури**

Ние ја планиравме и извршивме нашата работа со цел да добиеме докази, информации и објаснувања кои се неопходни за формирање на нашиот заклучок. Согласно рамката на нашиот ангажман за уверување, покрај другото, ги спроведовме следниве процедури и ги користевме следниве извори на податоци:

- Интервју со членовите на Одборот на директори одговорни за склучување на зделка со заинтересирана страна, за свикување на Собранието на акционери и за изготвување на Предлог-одлуката за одобрување на зделка со заинтересирана страна
- Интервју со овластениот ревизор кој извршил ревизија на Финансиските извештаи за годината завршена на 31. декември 2019 година на ЗК ПЕЛАГОНИЈА АД Битола
- Увид и анализа на декларираниите износи во Предлог-одлуката за одобрување на зделка со заинтересирана страна
- Увид во Одлуката за одобрување на продажба на удел донесена на Седница на Собранието на акционери на ЗК ПЕЛАГОНИЈА АД Битола на ден 19.10.2020 година
- Увид во Одлуката за поведување на постапка за продажба на удел донесена од Одборот на директори на ЗК ПЕЛАГОНИЈА АД Битола на ден 05.01.2021 година
- Увид и анализа на Записникот од седницата на Одборот на директори на ЗК ПЕЛАГОНИЈА АД Битола одржана на ден 05.01.2021 година на која е донесена Предлог-одлуката за одобрување на зделка со заинтересирана страна
- Увид во Предлог-Одлуката за одобрување зделка со заинтересирана страна за Собранието на акционери
- Утврдување на процентот на износот на зделката со заинтересирана страна, согласно член 460-а став 1 од Законот за трговските друштва, во однос на активата на Друштвото определена врз основа на последните ревидирани финасиски извештаи
- Увид во Финансиските извештаи за годината завршена на 31. декември 2019 година со извештај на независниот ревизор на ЗК ПЕЛАГОНИЈА АД Битола
- Увид во Акционерската книга на ЗК ПЕЛАГОНИЈА АД Битола од 04.01.2021 година
- Увид во тековна состојба на ЗК ПЕЛАГОНИЈА АД Битола од 21.12.2020 година
- Увид во тековна состојба на ТИМ ДОО Скопје од 21.12.2020 година
- Увид во Тековна состојба на ОРКА ХОЛДИНГ АД Скопје од 21.12.2020 година
- Увид во тековна состојба на КОМПЛЕКС АЛЕКСАНДРИЈА ДООЕЛ Битола од 24.12.2020 година



- Увид во Информација од 21.12.2020 година издадена од ЦРПСМ за трансакциските сметки со кои располага ЗК Пелагонија АД Битола кои се водат кај деловните банки
- Увид во финансиските извештаи на ЗК Пелагонија АД Битола во однос на тоа дали се реално прикажани трансакциите со поврзани страни
- Увид во Консолидираните финансиските извештаи за годината завршена на 31. декември 2019 година со извештај на независниот ревизор на Групата ЗК ПЕЛАГОНИЈА АД Битола
- Увид во Образложението кон предлог-одлуката за одобрување на зделка со заинтересирана страна
- Увид во ПИСМОТО ЗА ИНТЕРЕС доставено од Орка Холдинг АД Скопје и ТИМ ДОО Скопје
- Состанок со малцински акционери на ЗК ПЕЛАГОНИЈА АД Битола кои немаат интерес од заделката со заинтересирана страна
- Увид и анализа на Извештајот за проценка на објективната пазарна вредност на капиталот на Друштвото за трговија и услуги Комплекс Александрија ДООЕЛ Битола

## **12. Резиме на извршената работа**

Основ за нашиот ангажман е Предлог-одлуката за одобрување на зделка со заинтересирана страна број 02-20/2 донесена од Одборот на директори на ЗК ПЕЛАГОНИЈА АД Битола на Седницата одржана на ден 05.01.2021 година, а која Предлог-одлука ќе биде ставена на дневен ред на Собранието на акционери. Со Предлог-одлуката е понудена следнава зделка:

- Склучување на договор за купопродажба на удел што претставува 100% од основната главнина на Друштвото за трговија и услуги КОМПЛЕКС АЛЕКСАНДРИЈА ДООЕЛ Битола кој е со номинална вредност од 216.043.100 денари, помеѓу Земјоделскиот комбинат ПЕЛАГОНИЈА Акционерско друштво Битола како продавач од една страна и од друга страна Друштвото за производство, трговија и услуги ОРКА ХОЛДИНГ АД Скопје и Друштвото за градежништво ТИМ ДОО Скопје како купувачи. Проценетата вредност на зделката изнесува 11.000.000 евра, што е 15,61% од сметководствената вредност на имотот на ЗК Пелагонија АД Битола определена врз основа на последните ревидирани финансиски извештаи на друштвото. Орка Холдинг АД Скопје и поседува 19,99% во основната главнина на ЗК Пелагонија АД Битола. Основачи на ТИМ ДОО Скопје се поврзани лица со Цветан Панделески кој поседува 23,74% во основната главнина на ЗК Пелагонија АД Битола. Согласно наведеното ова претставува зделка со заинтересирана страна, каде заинтересирани страни се акционерите Цветан Панделески и Орка Холдинг АД Скопје, а страни во зделката се ЗК ПЕЛАГОНИЈА АД Битола, ОРКА ХОЛДИНГ АД Скопје и ТИМ ДОО Скопје.



Вкупната вредност на зделката изнесува 11.000.000 евра, што изнесува 15,6% од сметководствената вредност на имотот на ЗК ПЕЛАГОНИЈА АД Битола определена врз основа на последните ревидирани финансиски извештаи на друштвото.

Приоритетната дејност на ЗК Пелагонија АД Битола е 01.11 - одгледување на жита (освен ориз), мешункасти растенија и маслодајно семе. На површините на Комбинатот се одгледуваат житни, фуражни, индустриски, градинарски култури и долгогодишни насади. Основна дејност на Друштвото е примарно земјоделско производство на нивски култури како што се пченица, јачмен, маслена репа, сончоглед, пченка зрно, пченка силажа и друго. Покрај земјоделието, сточарството е застапено во четири производни области како млечно говедарство, овчарство, свињарство и рибарство. Вкупниот капацитет на краварските фарми е 5000 грла од кои 2250 се молзни крави. Свињарската фарма има капацитет за производство 7.000 свињи во една година, а овчарските фарми имаат капацитет од 4.500 овци, од кои 2.700 се овци за молзење. На вкупна површина од 214 ха има два рибника со капацитет од 1.200 кг/ха. Во склоп на комбинатот работи и Фабриката за добиточна храна во која се произведуваат концентрати кои се наменети првенствено за сопствени потреби, а дел од производството на концентрати е наменето и за продажба.

Цената по која ќе биде продаден уделот што е предмет на купопродажба согласно Предлог одлуката за одобрување на зделка со заинтересирана страна е повисока од номиналната вредност на уделот и поголема од проценетата вредност на капиталот на Комплекс Александрија, така да присутен е и финансискиот елемент како прилив на парични средства и остварување добивка. Цената е постигната врз основа на јавно објавена Одлука за продажба на удел, така што можел да се јави било кој потенцијален купувач, поради што сметаме дека страните во зделката немаат личен интерес, независно од фактот што се работи за зделка со заинтересирана страна. За предметот на продажба, уделот во Комплекс Александрија ДООЕЛ Битола со оваа зделка со заинтересирана страна ЗК Пелагонија АД Битола го продава по цена за која нема споредливи податоци како би се движела на пазарот во Република Северна Македонија за ист или сличен капитал. Според тоа зделката е фер и не постои несразмерност во меѓусебните давања.

Ние веруваме дека ревизорските докази што ги имаме прибавено се достатни и соодветни за да обезбедат основа за нашиот заклучок.

### **13. Заклучок**

Според наше мислење, донесено врз основа на спроведените процедури при ангажманот за разумно уверување, како што е погоре опишано, во однос на Предлог-одлуката за одобрување на зделка со заинтересирана страна која е предмет на одобрување на Собранието на акционери на ЗК ПЕЛАГОНИЈА АД Битола закажано за



ден 08.02.2021 година, базирана на тврдењата на одговорната страна, зделката е објективно искажана во сите материјални аспекти, а особено што:

- зделката со заинтересирана страна е во согласност со важечките прописи во земјата
- зделката со заинтересираната страна е фер, односно вредноста на зделката е утврдена според пазарните услови во согласност со важечките прописи во земјата
- во зделката со заинтересирана страна не постои несразмерност во взаемните давања на страните
- во зделката со заинтересирана страна не постојат некои други факти и околности кои би можеле да претставуваат основ за причинување на штета
- во досегашните финансиски извештаи на ЗК ПЕЛАГОНИЈА АД Битола реално се прикажани врските и зделките со заинтересирани страни
- при реализација на зделката со заинтересирана страна не постојат ризик фактори и индикации од аспект на можна измама и манипулација

Врз основа на претходно изнесеното ние даваме препорака до малцинските акционери на ЗК ПЕЛАГОНИЈА АД Битола да ја поддржат зделката на Седницата на Собранието на акционери, која Одлука дополнително претставува услов за склучување на оваа зделка и делегирање на надлежности за реализација на зделката на органите на управување.

Препораката произлегува од погоре изнесеното, а во врска со член 4 став 4 од Правилникот за содржината и мислењето што овластениот ревизор го дава во постапката за одобрување на зделка со заинтересирана страна кај акционерско друштво чии хартии од вредност котираат на берза (Сл весник на РМ 67/2013 и 182/2015). Зделката е во согласност со националното законодавство, истата е фер утврдена според пазарните услови и дадени околности во сите материјални аспекти.

При формирањето на овој заклучок причините за евентуална релативна рушливост на договорите кои треба да произлезат од оваа зделка се наведени и на состанокот со малцинските акционери и се состојат во налозите за заплenuвање на уделот кои се запрени со заклучоци за запирање на извршување врз удел издадени од извршителите. Според тоа договорот за продажба на удел во големина од 100% од главнината кој ЗК Пелагонија АД Битола го има во Комплекс Александрија ДООЕЛ Битола може да биде склучен, односно причините за евентуална ништовност на договорите како операционализација на зделката не постојат, заради кое и штетните последици од склучување на оваа зделка кои треба да се состојат во враќање на стекнатото врз основа на зделката како надомест на штета не постојат и се исклучени по сила на закон.

Овој заклучок со препорака ние го базираме не само раководејќи се од образложението од органот на управување, туку пред сè ценејќи го бенефитот од оваа





зделка и тоа дека предметот на зделката е утврден,возможен и извршлив во услови на одобрување-потврдување на зделката, заради реализација на предметната зделка.

Истовремено нашиот заклучок, без присуство на елементи на измама, заблуда и присила, а со цел да им послужи на акционерите при одлучувањето за одобрување на оваа зделка со заинтересирана страна, произлегува и од увидот во последните ревидирани финансиски извештаи во кои се содржани врските и зделките со заинтересирани страни и истите се реално прикажани.

Овој извештај е изготвен согласно *Меѓународниот стандард за ангажмани за уверување 3000, ангажмани за уверување кои не се ревизии или проверки на историски финансиски информации* издаден од страна на Одборот за меѓународни стандарди за ревизија и уверување, согласно одредбите од член 460-а став 2 в.в. со член 460-а став 3 од Законот за трговските друштва и согласно Правилникот за содржината и формата на мислењето што овластениот ревизор го дава во постапката за одобрување на зделка со заинтересирана страна кај акционерско друштво чии хартии од вредност котираат на берза и не може да биде користен за други цели или да се дистрибуира на друга странка. Тој се однесува на изнесеното во Предлог-одлуката за одобрување на зделка со заинтересирана страна како точка на дневниот ред на Собранието на акционери и не се однесува на работењето на Друштвото, туку само на зделката со заинтересирана која треба да се состои во склучување Договор за купопродажба на удел што претставува 100% од основната главнина на Друштвото за трговија и услуги КОМПЛЕКС АЛЕКСАНДРИЈА ДООЕЛ Битола.

Гевгелија, 15. јануари 2021 година

ТП за ревизија KOTEB Гевгелија  
Овластен ревизор  
М-р Ристо Котев

