

---

## **POROČILO NEODVISNEGA REVIZORJA O SPREJMLJIVEM ZAGOTOVILU GLEDE SKLADNOSTI IZVEDBE POSTOPKA PRIPOJITVE Z DOLOČBAMI ZGD-1**

**Nadzornemu svetu in poslovodstvu družbe SAVA TURIZEM d.d.**  
**Nadzornemu svetu in poslovodstvu družbe HOTELI BERNARDIN d.d.**

### **Določitev in opis informacij o obravnavani zadevi**

Družbi SAVA TURIZEM d.d. in HOTELI BERNARDIN d.d. sta dne 13.12.2019 sklenili Pogodbo o pripojitvi družbe HOTELI BERNARDIN d.d. k družbi SAVA TURIZEM d.d.

Na podlagi sklepa sodišča in pogodbe o izvedbi storitve, sklenjene z družbama SAVA TURIZEM d.d. in HOTELI BERNARDIN d.d. smo opravili revizijo pripojitve družbe HOTELI BERNARDIN d.d. k družbi SAVA TURIZEM d.d. v skladu s 583. členom ZGD-1, ki v prvem odstavku določa, da mora pogodbo o pripojitvi pregledati pripojitveni revizor ter ki v petem odstavku določa, da mora Poročilo o reviziji pripojitve vsebovati mnenje revizorja o tem, ali sta zagotovitev delnic prevzemne družbe po menjalnem razmerju, predlaganem v pogodbi o pripojitvi, in višina morebitnih denarnih doplačil ali ponujena odpravnina primerno nadomestilo za delnice prevzete družbe. Pri tem je treba zlasti razložiti:

- z uporabo katerih metod ocenjevanja vrednosti podjetij je bilo določeno menjalno razmerje, ki je predlagano v pogodbi o pripojitvi;
- razloge, zaradi katerih je uporaba teh metod v konkretnem primeru primerna za določitev menjalnega razmerja, in
- če je bilo za določitev menjalnega razmerja uporabljenih več metod, kakšna vrednost je bila ugotovljena pri uporabi vsake od teh metod; hkrati je treba dati mnenje o relativni pomembnosti, pripisani takim metodam pri izračunu vrednosti, o kateri se odloča, in opisati vse morebitne posebne težave pri ocenjevanju vrednosti družb, udeleženih pri pripojitvi.

### **Odgovornost poslovodstev prevzete in prevzemne družbe za skladnost izvedbe pripojitve z ZGD-1**

Poslovodstva prevzete in prevzemne družbe so odgovorna za pripravo vseh potrebnih informacij, ki jih od družb v postopku pripojitve zahteva ZGD-1 in bodo predložene pristojnim registrskim sodiščem ter za skladnost izvedbe pripojitve z določbami 583. člena ZGD-1.

### **Revizorjeva odgovornost**

Naša odgovornost je, da na podlagi postopkov, ki smo jih opravili in dokazov, ki smo jih pridobili izrazimo sklep o skladnosti izvedbe pripojitve z določbami 583. člena ZGD-1.

Naš posel dajanja sprejemljivega zagotovila smo opravili v skladu z Mednarodnim standardom dajanja zagotovil 3000 – Posli dajanja zagotovil razen revizij ali preiskav računovodskih informacij iz preteklosti (MSZ 3000), ki ga je izdal Odbor za Mednarodne standarde revidiranja in dajanja zagotovil. Ta standard zahteva, da posel načrtujemo in izvajamo tako, da pridobimo sprejemljivo zagotovilo o skladnosti izvedbe pripojitve z določbami 583. člena ZGD-1.

---

## **Opre delitev sodil**

Pri presoji primernosti, točnosti, popolnosti in ustreznosti informacij, o katerih poročamo, smo upoštevali sodila, kot so opredeljena v 581., 582. in 583. členu ZGD-1 in sicer:

1. ali Pogodba o pripojitvi ureja vsebino pravnih razmerij v skladu z določbami 581. člena ZGD-1;
2. ali je pisno poročilo poslovdstev prevzemne in prevzete družbe o pripojitvi v skladu z določbami 581. člena ZGD-1;
3. ali sta zagotovitev delnic prevzemne družbe po menjalnem razmerju, predlaganem v Pogodbi o pripojitvi primerno nadomestilo za delnice prevzete družbe;
4. z uporabo katerih metod ocenjevanja vrednosti podjetij je bilo določeno menjalno razmerje, ki je predlagano v Pogodbi o pripojitvi;
5. kateri so razlogi, zaradi katerih je uporaba teh metod v konkretnem primeru primerna za določitev menjalnega razmerja;
6. če je bilo za določitev menjalnega razmerja uporabljenih več metod, kakšna vrednost je bila ugotovljena pri uporabi vsake od teh metod.

## **Omejitve**

Izračun menjalnega razmerja temelji na oceni pravične vrednosti obeh družb. Ta ocena je v veliki meri pripravljena na podlagi projekcij bodočega poslovanja, ki jih je pripravilo poslovdstvo posamezne družbe. Načrtovani poslovni izidi in denarni tokovi so povezani s tveganji in negotovostjo; ker se nanašajo na prihodnost, je verjetno, da bodo dejanski rezultati drugačni od načrtovanih, kajti dogodki in okoliščine se pogosto ne zgodijo tako, kot je bilo načrtovano. Odstopanja so lahko pomembna. Projekcije poslovanja zahtevajo veliko predpostavlanja in ocenjevanja. Po svoji naravi so te predpostavke in ocene neločljivo povezane z negotovostjo. Tudi če se bodo dogodki odvijali v skladu z načrtom, je možno, da bodo dejanski poslovni rezultati drugačni od načrtovanih, saj lahko pride do nenačrtovanih dogodkov, ki jih ni bilo razumno mogoče upoštevati pri izdelavi načrta poslovanja.

Narava in obseg naših postopkov sta bila določena glede na oceno tveganja in našo strokovno presojo za namen pridobitve sprejemljivega zagotovila in ne vključujeta mnenja o računovodskih izkazih oziroma o posameznih postavkah v računovodskih izkazih.

## **Revizorjeva neodvisnost in obvladovanje kakovosti**

Delovali smo v skladu z zahtevami glede neodvisnosti in etičnimi zahtevami Kodeksa etike za računovodske strokovnjake, ki ga je izdal Odbor za Mednarodne standarde etike za računovodske strokovnjake. Kodeks je zasnovan na temeljnih načelih integritete, objektivnosti, strokovne usposobljenosti in dolžne skrbnosti, zaupnosti ter strokovnega vedenja.

## **Povzetek opravljenega dela**

Narava in obseg naših postopkov sta bila določena glede na oceno tveganja in našo strokovno presojo, da bi pridobili sprejemljivo zagotovilo. V okviru opravljenega dela smo pregledali:

- Pogodbo o pripojitvi družbe HOTELI BERNARDIN d.d. k družbi SAVA TURIZEM d.d. sklenjeno s strani poslovdstev prevzemne in prevzete družbe, v notarski obliki dne 13.12.2019;
- Skupno Poročilo uprav o pripojitvi družbe HOTELI BERNARDIN d.d. k družbi SAVA TURIZEM d.d., ki je sestavljeno s strani uprav prevzemne in prevzete družbe dne 24.1.2020;
- Predložene računovodske izkaze prevzemne družbe 30.6.2019 in na dan 1.7.2019 ter računovodske izkaze prevzete družbe HOTELI BERNARDIN d.d. na dan 30.6.2019;
- Izpis iz delniške knjige prevzete družbe HOTELI BERNARDIN d.d. na dan 30.6.2019;

- 
- Poročilo o oceni vrednosti lastniškega kapitala družbe Sava turizem d.d. na dan 30.6.2019, ki ga je pripravila družba NAI Significa d.o.o. Vošnjakova 1, 1000 Ljubljana, zanjo Matija Filipič, pooblaščen ocenjevalec vrednosti podjetij;
  - Poročilo o oceni vrednosti lastniškega kapitala družbe Hoteli Bernardin d.d. na dan 30.6.2019, ki ga je pripravila družba NAI Significa d.o.o. Vošnjakova 1, 1000 Ljubljana, zanjo Matija Filipič, pooblaščen ocenjevalec vrednosti podjetij;
  - Poročilo o preračunu menjalnega razmerja z dne 16.10.2019, ki ga je pripravila družba Palmar d.o.o., Ob Grabnu 16, 1217 Vodice.

Menimo, da pridobljeni dokazi zadoščajo in so ustrezna podlaga za naš sklep.

Iz bilance stanja na dan 30.6.2019 za prevzeto in prevzemno družbo izhaja:

- da znaša knjigovodska vrednost 100% osnovnega kapitala družbe Hoteli Bernardin d.d. **66.962.735,78 EUR**, pri čemer ima družba izdanih 16.046.700 delnic, z oznako HBPN;
- da znaša knjigovodska vrednost 100% osnovnega kapitala družbe Sava Turizem d.d. **39.684.899,19 EUR**, pri čemer ima družba izdanih 39.684.899 delnic z oznako SHBR.

Razmerje, po katerem se zamenjajo delnice prevzete družbe za delnice prevzemne družbe se je določilo glede na ocenjeno pravično vrednost delnice prevzemne in delnice prevzete družbe, in sicer tako, da je dogovorjeno menjalno razmerje kot sledi: delničar Hotelov Bernardin d.d. v zamenjavo za 1 delnico HBPN dobi 1,0473 delnice SHBR (torej 1 HBPN za 1,0473 SHBR). Prevzemna družba je dolžna delničarjem prevzete družbe plačati denarno doplačilo, v kolikor zaradi nezaokroženega menjalnega razmerja za celotno število delnic prevzete družbe, katerih imetnik je ob izvedbi združitve, ne more prejeti celega števila delnic prevzemne družbe. Denarno doplačilo znaša 2,75 EUR po delnici oziroma skupno 525,60 EUR.

Sredstva in obveznosti pripojene družbe se bodo v prevzemni družbi evidentirala po knjigovodski vrednosti.

### **Uporabljene metode ocenjevanja za določitev menjalnega razmerja**

Za namen določitve menjalnega razmerja je bila uporabljena ocena pravične vrednosti lastniškega kapitala obeh družb, izračunana na podlagi metode diskontiranega denarnega toka. Vrednost obeh družb je bila ocenjena na podlagi predpostavke delujočega podjetja. Pri metodi diskontiranega denarnega toka se upoštevajo dolgoročna pričakovanja družbe oziroma večinskega delničarja. Ocenjevalec vrednosti je zgolj kot kontrolno metodo uporabil metodo ocenjevanja vrednosti na osnovi primerljivih podjetij, ker je ugotovil, da ta metoda ni primerna za oblikovanje končnega sklepa o pravični vrednosti.

Metoda diskontiranega denarnega toka je primerna za izračun pravičnih vrednosti delnic, posledično menjalnega razmerja in morebitnih denarnih doplačil, saj po eni strani odraža teoretično razpoložljive denarne tokove za lastnike kapitala in hkrati temelji na poslovnih načrtih in predpostavkah o poslovanju ocenjevanih družb. Druge metode vrednotenja niso bile uporabljene.

---

## Revizorjev sklep

Po našem mnenju je prevzemna družba v postopku pripojitve glede:

- ureditve vsebine pravnih razmerij v Pogodbi o pripojitvi;
- primernosti nadomestila za delnice prevzete družbe pri zagotovitvi delnic prevzemne družbe po menjalnem razmerju in dodatnega denarnega doplačila, določenega v Pogodbi o pripojitvi in
- uporabe metode diskontiranega denarnega toka za oceno pravične vrednosti za namen določitve menjalnega razmerja v Pogodbi o pripojitvi,

v vseh pomembnih pogledih delovala skladno z določbami 581. in 583. člena ZGD-1.

## Poudarjanje zadeve

To poročilo se lahko uporabi za vpis v sodni register po 335. členu ZGD-1 izključno na podlagi sklepov o soglasjih k zadevni pripojitvi, ko bodo sprejeti na skupščinah delničarjev družbe Hoteli Bernardin d.d. in družbe Sava turizem d.d., v skladu z zahtevo 333. in 334. člena ZGD-1.



Luka Vremec  
Pooblaščen revizor / Direktor

Ljubljana, 24. januar, 2020

GM revizija, d.o.o.

