

Raporti i Audituesit të Pavarur

dhe

Pasqyra e Kontributeve të Ortakëve të shoqërisë

“Green View Alternative Investment Fund” Shoqëri Komandite SIK

“VENIS-Audit & Financë” sh.p.k.

Nipt L12005002L

Rruga “Fadil Rada”, P. Rruga-Ura, Ap.1, Sh.2, Tiranë

Përmbajtja

1.Raporti i audituesit të pavarur

2.Pasqyra e kontributeve të investuara nga ortakët

RAPORTI I AUDITUESIT TË PAVARUR

Për: Ortakët e ardhshëm të “Green View Alternative Investment Fund” Shoqëri Komandite SIK

Qëllimi i Angazhimit:

Ne kemi kryer procedurat e rëna dakort me ju, lidhur me vlerësimin e kontributit të ortakëve të ardhshëm të shoqërisë “Green View Alternative Investment Fund” Shoqëri Komandite SIK (këtu e më poshtë referuar si Shoqëria) sipas dispozitave të përcaktuara në Ligjin nr. 9901 datë 14.04.2008 “Për Tregtarët dhe Shoqëritë Tregtare”, i ndryshuar.

Angazhimi ynë u krye në përputhje me Standardet Ndërkombëtare të Shërbimeve të Lidhura (ISRS) të aplikueshme në lidhje me procedura të rëna dakord. Këto procedura u kryen për të asistuar Shoqërinë e re, në lidhje me vlerësimin e kontributeve në natyrë që Banka Credins sh.a. do të kontribuoj në shoqërinë “Green View Alternative Investment Fund” Shoqëri Komandite SIK, shprehjen e tyre në para dhe zotërimin në përqindje të kontributit nga secili ortak.

Procedurat e kryera nga ana jonë, janë:

1. Ne i kërkuam ortakëve të ardhshëm të shoqërisë, informacion për natyrën e kontributeve që ata do të investojnë në Shoqëri, si dhe listën e pasurive që përbëjnë kontributin në natyrë;
2. Ne identifikuam në pasqyrat financiare të Bankës Credins sh.a. datë 31.12.2020 (të audituara) dhe të datës 30.09.2021, rubrikën “Prona të riposeduara”, një pjesë e të cilave (tetë parcela toke) përfaqëson pasuritë, objekt i pikës 1, të cilat do të investohen në formën e kontributit në natyrë;
3. Ne verifikuam raportin e vlerësimit të vlerësuesit të licensuar të pasurive të patundshme Tetor 2021 bashkëlidhur këtij raporti, lidhur me vlerësimin e kryer për pasuritë që përbejnë kontributin në natyrë, që do të investohen nga Banka Credins sh.a., referuar listës sipas pikës 1;
4. Ne kryem rillogaritjet për vlerën totale të kontributit të ortakëve të ardhshëm në shoqëri dhe përqindjen e pjesëmarrjes së secilit prej tyre.

Rezultatet e procedurave të kryera nga ana jonë, janë paraqitur në vijim.

Për procedurën e parë:

1.1 Ortakët e ardhshëm të shoqërisë, konfirmuan se Shoqëria do të themelohet në formën e një Shoqërie komandite, në të cilën përgjegjësia e të paktën njërit prej ortakëve është e kufizuar deri në vlerën e kontributit të tij në formë monetare (ortak individ), ndërsa përgjegjësia e ortakut tjetër nuk është e kufizuar (Ref. neni 56, i Ligjit nr.9901, sipërcituar). Banka Credins sh.a. në cilësinë e Ortakut të pakufizuar, do të kontribuojë me pasuri të paluajtshme, në formën e kontributeve në natyrë të tipit “Tokë Pyll dhe Kullotë”, të cilat do të jenë subjekt i vlerësimit nga ana e vlerësuesit të licensuar (pika 3.1). Kontributi në natyrë përfaqësohet nga një sipërfaqe Toke prej 1.170.000 m², e ndarë në 8 (tetë) parcela me sipërfaqe të ndryshme, të cilat ndodhen në adresën Poro-Vlorë, në pronësi të Banka Credins sh.a., të dhënat analitike të të cilave janë paraqitur në Tabelën nr.1, pika 3.1. Toka është raportuar në Pasqyrat financiare të Bankës, në rubrikën “Prona të riposeduara”.

Për procedurën e dytë:

2.1 Nga pasqyrat financiare të Bankës Credins sh.a. datë 31.12.2020 (të audituara) dhe të datës 30.09.2021, ne analizuam rubrikën “Prona të riposeduara” dhe shqyrtuam librin analitik të pronave të riposeduara, ku janë evidentuar pasuritë, objekt i pikës 1.1 (Tabela nr.1), të cilat do të investohen nga ana e Bankës, në shoqërinë e re, në formën e kontributit në natyrë. Pronat e riposeduara, objekt i këtij raporti, janë fituar nga ana e Bankës Credins sh.a. si rezultat i ekzekutimit të detyrueshëm të kolateraleve për huatë e pakthyera në afat. Pronat e riposeduara janë dokumentuar rregullisht në bazë të çertifikatave të pronësisë të lëshuara nga ana e Agjensisë Shtetërore të Kadastrës në Vlorë (Vërtetimet) dhe janë njohur në kontabilitet me vlerën më të ulët, midis vlerës së ankandit dhe vlerës së drejtë të pronave në datën e transaksionit. Pronat e riposeduara janë raportuar në pasqyrat financiare sipas Standardit Ndërkombëtar të Kontabilitetit (SNK) nr.2, me kosto minus zhvlerësim.

Ne shqyrtoam kopjet e dokumentave justifikuese që vërtetojnë pronësinë mbi Tokën, të cilat janë në tipit “Vërtetim nga Dokumentat Hipotekore” të lëshuara nga Agjensia Shtetërore e Kadastrës në Vlorë, në emër të Bankës Credins sh.a., të cilat janë referuar në librin e pronave të riposeduara dhe janë analizuar në pikën 3.1 analitikisht dhe në formë të përmbledhur në Tabelën nr.1. Pra pronat për investim janë pronë e Bankës dhe ajo ka të drejtë ti investojë.

Për procedurën e tretë:

3.1 Porositësit e këtij raporti kanë angazhuar Shoqërinë “Colliers Albania” sh.p.k., me adresë në Rrugën “Dervish Hima”, Pallati Ambasador 3, Kati 11, Nr.88, Tiranë, Shqipëri, për të kryer vlerësimin e pasurisë, objekt i kontributit në natyrë. Bazuar në listën e pronave të vlefshme për investim, të cilat na u vunë në dispozicion nga ana e Bankës (subjekt i pikës 1.1 dhe 2.1 më lart) dhe në raportin e vlerësimit të përgatitur nga Vleresuesi i Licensuar Shoqëria “Colliers Albania” sh.p.k., në Tetor 2021, Banka Credins sh.a. do të kontribuojë në shoqërinë “Green View Alternative Investment Fund” Shoqëri Komandite SIK, në cilësinë e saj si ortak i pakufizuar, një sipërfaqe prej 1.170.000 (një milion e njëqind e shtatëdhjetë mijë) m² Tokë Pyll dhe Kullotë, me vlerë tregu 11,46 EUR/ m², në total 13.405.000 (Trembëdhjetë milion e katërqind e pesë mijë) EURO, reference Pika 8.3, Faqe 33 e raportit Tetor 2021, e detajuar për secilën pasuri, si më poshtë:

- 3.1.1 Pasuria e regjistruar në Agjensinë Shtetërore të Kadastrës, Vlorë, sipas vërtetimit të regjistrimit hipotekor nr.517, datë 03.12.2012, në Zonën Kadastrale nr. 3028, me sipërfaqe 5.000 m², me përshkrimin “Pyll dhe Kullotë”, ndodhur në adresën Poro- Vlorë, në pronesi të Bankes Credins sh.a., me vlerë tregu prej 57.286 EURO.
- 3.1.2 Pasuria e regjistruar në Agjensinë Shtetërore të Kadastrës, Vlorë, sipas vërtetimit të regjistrimit hipotekor nr.519, datë 03.12.2012, në Zonën Kadastrale nr. 3028, me sipërfaqe 350.000 m², me përshkrimin “Pyll dhe Kullotë”, ndodhur në adresën Poro- Vlorë, në pronesi të Bankes Credins sh.a., me vlerë tregu prej 4.010.043 EURO.
- 3.1.3 Pasuria e regjistruar në Agjensinë Shtetërore të Kadastrës, Vlorë, sipas vërtetimit të regjistrimit hipotekor nr.821, datë 19.09.2013, në Zonën Kadastrale nr. 3028, me sipërfaqe 200.000 m², me përshkrimin “Pyll dhe Kullotë”, ndodhur në adresën Poro- Vlorë, në pronesi të Bankes Credins sh.a., me vlerë tregu prej 2.291.453 EURO.
- 3.1.4 Pasuria e regjistruar në Agjensinë Shtetërore të Kadastrës, Vlorë, sipas vërtetimit të regjistrimit hipotekor nr.905, datë 28.09.2017, në Zonën Kadastrale nr. 3028, me sipërfaqe 55.000 m², me përshkrimin “Pyll dhe Kullotë”, ndodhur në adresën Poro- Vlorë, në pronesi të Bankes Credins sh.a., me vlerë tregu prej 630.150 EURO.
- 3.1.5 Pasuria e regjistruar në Agjensinë Shtetërore të Kadastrës, Vlorë, sipas vërtetimit të regjistrimit hipotekor nr.1019, datë 31.10.2017, në Zonën Kadastrale nr. 3028, me sipërfaqe 60.000 m², me përshkrimin “Pyll dhe Kullotë”, ndodhur në adresën Poro- Vlorë, në pronesi të Bankes Credins sh.a., me vlerë tregu prej 687.436 EURO.
- 3.1.6 Pasuria e regjistruar në Agjensinë Shtetërore të Kadastrës, Vlorë, sipas vërtetimit të regjistrimit hipotekor nr.1198, datë 17.11.2017, në Zonën Kadastrale nr. 3028, me sipërfaqe 90.000 m², me përshkrimin “Pyll dhe Kullotë”, ndodhur në adresën Poro- Vlorë, në pronesi të Bankes Credins sh.a., me vlerë tregu prej 1.031.154 EURO.
- 3.1.7 Pasuria e regjistruar në Agjensinë Shtetërore të Kadastrës, Vlorë, sipas vërtetimit të regjistrimit hipotekor nr.1250, datë 20.12.2017, në Zonën Kadastrale nr. 3028, me sipërfaqe 182.040 m², me përshkrimin “Pyll dhe Kullotë”, ndodhur në adresën Poro- Vlorë, në pronesi të Bankes Credins sh.a., me vlerë tregu prej 2.085.681 EURO.
- 3.1.8 Pasuria e regjistruar në Agjensinë Shtetërore të Kadastrës, Vlorë, sipas vërtetimit të regjistrimit hipotekor nr.1096, datë 31.12.2018, në Zonën Kadastrale nr. 3028, me sipërfaqe 227.960 m², me përshkrimin “Pyll dhe Kullotë”, ndodhur në adresën Poro- Vlorë, në pronesi të Bankes Credins sh.a., me vlerë tregu prej 2.611.797 EURO.

Në mënyrë të përmbledhur, pasuritë që do të kontribuohen referuar pikes 1.1 dhe 2.1, janë paraqitur në tabelën e mëposhtme (Tabela nr.1):



Nr.	Pronar i pasurisë	Lloji i pasurisë	Zona kadastrale	Nr. pasurie	Datë regjistrimi	Sipërfaqja në M2	Vlera e tregut për 1 M2	Vlera në total, në EUR	Adresa
1	Banka Credins sh.a.	Toke Pyll dhe Kullote	3028	517	03.12.2012	5,000	11.46	57,286	Poro-Vlore
2	Banka Credins sh.a.	Toke Pyll dhe Kullote	3028	519	03.12.2012	350,000	11.46	4,010,043	Poro-Vlore
3	Banka Credins sh.a.	Toke Pyll dhe Kullote	3028	821	19.09.2013	200,000	11.46	2,291,453	Poro-Vlore
4	Banka Credins sh.a.	Toke Pyll dhe Kullote	3028	905	28.09.2017	55,000	11.46	630,150	Poro-Vlore
5	Banka Credins sh.a.	Toke Pyll dhe Kullote	3028	1019	31.10.2017	60,000	11.46	687,436	Poro-Vlore
6	Banka Credins sh.a.	Toke Pyll dhe Kullote	3028	1198	17.11.2017	90,000	11.46	1,031,154	Poro-Vlore
7	Banka Credins sh.a.	Toke Pyll dhe Kullote	3028	1250	20.12.2017	182,040	11.46	2,085,681	Poro-Vlore
8	Banka Credins sh.a.	Toke Pyll dhe Kullote	3028	1096	31.12.2018	227,960	11.46	2,611,797	Poro-Vlore
Total 1-8		Total 1-8				1,170,000		13,405,000	

Për procedurën e katër-t:

4.1 Ne kryem rilogaritjet për vlerën totale të kontributit të ortakëve në shoqëri dhe përqindjen e pjesëmarrjes së secilit prej tyre në Shoqëri.

Referuar pikës 3.1, vlera e tregut e pronave që do të kontribuohet nga ortaku i pakufizuar Banka Credins sh.a. për themelimin e shoqërisë “Green View Alternative Investment Fund” Shoqëri Komandite SIK, është vlerësuar në total 13.405.000 EURO, ndërsa kontributi i ortakut individ do të jetë 25.000.000 Lekë.

Në përfundim të rezultateve të procedurave 1-4, si dhe të gjithë informacioneve që paraqitëm në këtë raport, Ortakët e ardhshëm do të zotërojnë kontribute në shoqërinë “Green View Alternative Investment Fund” Shoqëri Komandite SIK, si më poshtë:

4.1.1 Banka Credins sh.a., do të jetë investitore e 1.629.378 Pjesëve, me vlerë 1.629.378.000 Lekë, që përbëjnë 98.49 % të kontributit total, me burim pasuri të paluajtshme në natyrë:

4.1.2 Z. Arjan Hana, do të jetë investitor i 25.000 Pjesëve, me vlerë 25.000.000 Lekë, që përbëjnë 1.51% të kontributit total, me burim kontribut në para.

Duke qenë se procedurat e mësipërme nuk përbëjnë procedura auditimi apo rishikimi të pasqyrave financiare të kryera në përputhje me Standardet Ndërkombëtare të Auditimit apo Standardeve Ndërkombëtare për Shërbime të Rishikimit apo edhe të Standardeve apo Praktikave Kombëtare, ne nuk shprehim siguri ne lidhje me Vlerësimin e Pasqyrës së Kontributeve, datë 21 Tetor 2021.

Nëse do të kishim kryer procedura shtesë apo të kishim kryer auditim ose rishikim të Pasqyrave Financiare në përputhje me Standardet Ndërkombëtare të Auditimit apo Standardeve Ndërkombëtare për Shërbime të Rishikimit, çështje të tjera mund të kishin ardhur në vëmendjen tonë dhe do të ishin raportuar te Ju.

Kufizimi i përdorimit

Raporti ynë është vetëm për qëllimin e përcaktuar në paragrafin e parë të këtij raporti dhe për përdorimin tuaj dhe nuk duhet të përdoret për asnjë qëllim tjetër apo t’u shpërndahet Palëve të Treta, përveç depozitimit pranë Qendrës Kombëtare të Biznesit në Shqipëri. Ky raport lidhet vetëm me çështjet e përmendura më lart dhe nuk shtrihet për ndonjë Pasqyrë Financiare të Shoqërisë, si një e tërë.

Vera LALA

Administrator

Rruga “Fadil Rada”, Sh.1, Ap.2,
Tiranë, Shqipëri

venis.audit.finance@gmail.com



Auditues Ligjor

Vera Lala

PASQYRA E KONTRIBUTEVE DHE E PJESEMARRJES NË PËRQINDJE (%)

Nga Ortakët e ardhshëm të shoqërisë, është kërkuar që ne të kryejmë vlerësimin e kontributeve në natyrë që Banka Credins sh.a. do të kontribuojë në shoqërinë që do të krijohet, shprehjen e tyre në para dhe zotërimin në përqindje të kuotave nga secili ortak. Ne kryem rillogaritjet për vlerën totale të kontributit të ortakëve në shoqëri dhe përqindjen e pjesëmarrjes së secilit prej tyre.

Referuar pikës 3.1, vlera e tregut e pronave që do të kontribohet nga ortaku i pakufizuar Banka Credins sh.a. për themelimin e shoqërisë “Green View Alternative Investment Fund” Shoqëri Komandite SIK, është vlerësuar në total 13.405.000 EURO, ekuivalent me 1.629.377.750 LEKE, vlerësuar me kursin e këmbimit 121.55 LEK/EUR, të datës së vlerësimit 1 Tetor 2021 të publikuar nga Banka e Shqipërisë, ndërsa kontributi i ortakut individ do të jetë 25.000.000 Lekë.

Për efekt të emetimit të pjesëve të kontributit vlerën prej 1.629.377.750 lekë po e rrumbullakosim në shumën 1.629.378.000 lekë, përse jemi në kushtet e një vlerësimi. Në përputhje me sa më sipër, kontributi i ortakëve në shoqërinë “Green View Alternative Investment Fund” Shoqëri Komandite SIK, paraqitet si vijon:

Nr.	Emërtimi	Vlera në LEKE	Vlera në EURO	Kursi i këmbimit 01.10.2021	Vlera e kontributit në LEKE
1	Kontribute në para	25,000,000			25,000,000
2	Kontribute në natyrë		13,405,000	121.55	1,629,378,000
	Total kontribute (1+2)	25,000,000	13,405,000		1,654,378,000

Shoqëria e re do të emetojë pjesë të kontributit me vlerë nominale 1,000 Lek secila, në total 1.654.378 Pjesë, me vlerë totale prej 1.654.378.000 Lekë.

Ortakët e ardhshëm do të vënë në dispozicion të shoqërisë së re, kontributet e mëposhtme, duke transferuar titujt e pronësisë mbi Tokën dhe duke paguar kontributet në para dhe si rezultat do të zotërojnë kontribute, sikurse janë paraqitur në tabelën e mëposhtme:

Tabela nr.2

Nr.	Ortakët	Numri i pjesëve	Vlera nominale e pjesës në LEKE	Vlera e kontributit në LEKE	Pjesëmarrja në përqindje (%)	Statusi i ortakut
1	Banka Credins sh.a.	1,629,378	1,000	1,629,378,000	98.49%	Ortak i pakufizuar
2	Z.Arjan Hana	25,000	1,000	25,000,000	1.51%	Ortak i kufizuar
	Total (1+2)	1,654,378		1,654,378,000	100.00%	

Tiranë, me 21 Tetor 2021