

**TEST PRYWATNEGO WIERZYCIELA
OPAL HOUSE Sp. z o.o.**



Poznań, dnia 29 grudnia 2023 roku

Spis treści

Spis treści.....	2
I. WSTĘP DO TESTU PRYWATNEGO WIERZYCIELA OPAL HOUSE SP. Z O.O.....	3
II. METODYKA TESTU PRYWATNEGO WIERZYCIELA OPAL HOUSE SP. Z O.O	4
III. ZAKRES TESTU PRYWATNEGO WIERZYCIELA OPAL HOUSE SP. Z O.O.	5
IV. PRZEWIDYWANY STOPIEŃ ZASPOKOJENIA WIERZYCIELI PUBLICZNOPRAWNYCH W RAMACH WYKONANIA UKŁADU	6
V. PRZEWIDYWANY STOPIEŃ ZASPOKOJENIA WIERZYCIELI PUBLICZNOPRAWNYCH W HIPOTETYCZNYM POSTĘPOWANIU UPADŁOŚCIOWYM	9
VI. WYLICZENIA TESTU PRYWATNEGO WIERZYCIELA DLA POSZCZEGÓLNYCH WIERZYCIELI.....	15
1. 14 Wojskowy Oddział Gospodarczy	15
2. Gmina Gubin.....	16
3. Skarb Państwa - Naczelnik Pierwszego Urzędu Skarbowego Poznań - Grunwald	17
4. Wielkopolskie Centrum Neuropsychiatryczne im Oskara Bielawskiego w Kościanie..	18
5. Wodociągi Raciborskie Sp. z o.o.	19
6. Urząd Miasta Racibórz	20
VII. PODSUMOWANIE TESTU PRYWATNEGO WIERZYCIELA DLA POSZCZEGÓLNYCH WIERZYCIELI.....	21

I. WSTĘP DO TESTU PRYWATNEGO WIERZYCIELA OPAL HOUSE SP. Z O.O.

W dniu 21 grudnia 2023 roku spółka OPAL HOUSE Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu zawarła z Mariuszem Treścińskim - doradcą restrukturyzacyjnym (nr licencji: 1820) umowę w sprawie sprawowania nadzoru nad postępowaniem o zatwierdzenie układu (art. 210 Ustawy z dnia 15 maja 2015 roku Prawo Restrukturyzacyjne, dalej: **Prawo Restrukturyzacyjne**). Dzień Układowy zgodnie z regulacją art. 211 ust 1 Prawa Restrukturyzacyjnego został wyznaczony na dzień 31 października 2023 roku.

OZNACZENIE SĄDU RESTRUKTURYZACYJNEGO do którego zostanie złożony wniosek o zatwierdzenie układu (art. 219 Prawa Restrukturyzacyjnego):

Sąd Rejonowy Poznań - Stare Miasto w Poznaniu
XI Wydział Gospodarczy do Spraw Upadłościowych i Restrukturyzacyjnych
ul. Młyńska 1a
61 – 728 Poznań

OZNACZENIE ZARZĄDCY:

Mariusz Treściński (licencja numer 1820)
(dalej także jako „**Nadzorca Sądowy**”)
Ul. ks. Stanisława Kozierowskiego 4 / lok. 103
60-185 Skórzewo
tel.: 791-499-682
e-mail: mariusz.trecinski@kfmt.pl

OZNACZENIE Spółki

OPAL HOUSE Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu
(dalej także jako: „**OPAL HOUSE**”, „**Dłużnik**”, „**Spółka**”)
KRS: 0000724207
NIP: 9721287947
REGON: 369767307

W zakresie dotyczącym planowanego wsparcia w jakiegokolwiek formie ze strony państwa lub przy użyciu zasobów państwowych, Plan Restrukturyzacyjny dodatkowo powinien zawierać test prywatnego wierzyciela sporządzony zgodnie z wymaganiami art. 140 Prawa Restrukturyzacyjnego.

II. METODYKA TESTU PRYWATNEGO WIERZYCIELA OPAL HOUSE SP. Z O.O

Celem testu prywatnego wierzyciela jest ocena czy wsparcie udzielone przez państwo lub przy użyciu zasobów państwowych w postępowaniu restrukturyzacyjnym i w trakcie wykonywania układu będzie stanowiło pomoc publiczną.

Wsparcie to może być udzielone w dowolnej formie, w szczególności przez zmniejszenie wysokości zobowiązań, rozłożenie spłaty na raty, odroczenie terminu wykonania zobowiązań lub zawieszenie postępowań egzekucyjnych, udzielenie pożyczek, kredytów, poręczeń lub gwarancji.

Test prywatnego wierzyciela ocenia zachowania wierzyciela publicznego w postępowaniu restrukturyzacyjnym i w trakcie wykonywania układu, a w szczególności ocenia czy wierzyciel publiczny zachowuje się w danym przypadku jak prywatny wierzyciel, działający w normalnych warunkach rynkowych. Przy czym uznaje się za racjonalne zachowanie wierzyciela publicznego, jeżeli akceptuje on warunki korzystniejsze mając na uwadze zawarcie i wykonanie układu oraz postępowanie upadłościowe.

Zgodnie z art. 140 ust. 3 Prawa Restrukturyzacyjnego:

Test prywatnego wierzyciela zawiera:

1) informację o przewidywanym stopniu zaspokojenia poszczególnych wierzycieli publicznoprawnych w ramach wykonania układu, która zawiera następujące dane, będące podstawą oceny, o której mowa w ust. 2:

a) wysokość objętych układem zobowiązań dłużnika wobec poszczególnych wierzycieli publicznoprawnych,

b) treść propozycji układowych wobec poszczególnych wierzycieli publicznoprawnych;

2) informację o przewidywanym stopniu zaspokojenia poszczególnych wierzycieli publicznoprawnych w postępowaniu upadłościowym, które bytoby prowadzone wobec dłużnika, zawierającą następujące dane, będące podstawą oceny, o której mowa w ust. 2:

a) wartość majątku dłużnika ze wskazaniem obciążeń,

b) przewidywaną wysokość kosztów postępowania upadłościowego,

c) kategorię, w której byliby zaspokajani poszczególni wierzyciele publicznoprawni w postępowaniu upadłościowym;

3) ocenę, czy wierzytelności wierzyciela publicznoprawnego będą zaspokojone w większym stopniu w przypadku zawarcia i wykonania układu, czy w postępowaniu upadłościowym.

III. ZAKRES TESTU PRYWATNEGO WIERZYCIELA OPAL HOUSE SP. Z O.O.

Wśród wierzycieli spółki OPAL HIOUSE Sp. z o.o. znajdują się tzw. wierzyciele publiczni, pośród których Dłużnik identyfikuje (Tabela 1)

Tabela 1 – Zakres Testu Prywatnego Wierzyciela

Nazwa podmiotu	Wartość w PLN (kwota kapitału)	Wartość w PLN (kwota odsetek)	Oferowane zaspokojenie w ramach Układu	Grupa zgodnie z Propozycjami Układowymi	Zabezpieczenie
14 Wojskowy Oddział Gospodarczy	124 122,39	20 418,88 zł	62 061,20	Grupa 3	BRAK
Gmina Gubin	50 102,30	218,60	25 051,15	Grupa 3	BRAK
Skarb Państwa - Naczelnik Pierwszego Urzędu Skarbowego Poznań - Grunwald	137 914,65	1 725,48 zł	139 491,20	Grupa 4	BRAK
Wielkopolskie Centrum Neuropsychiatryczne im Oskara Bielawskiego w Kościanie	6 765,00	76,45	3 382,50	Grupa 3	BRAK
Wodociągi Raciborskie Sp. z o.o.	350,29	14,46	350,29	Grupa 1	BRAK
Urząd Miasta Racibórz	1 707,00	30,74	1 565,60	Grupa 2	BRAK
SUMA	320 961,63	22 484,61	232 050,87	-	-

Źródło: opracowanie własne

IV. PRZEWIDYWANY STOPIEŃ ZASPOKOJENIA WIERZYCIELI PUBLICZNOPRAWNYCH W RAMACH WYKONANIA UKŁADU

Układ oferowany przez Spółkę wobec swoich wierzycieli zakłada podział wierzycieli na 5 grup. Pełna treść Propozycji Układowych, została przedstawiona w Załączniku nr 1 do niniejszego Testu Prywatnego Wierzyciela. Poniżej zostały natomiast przedstawione warunki Układu dla Grup w ramach których zaspokojenie mają uzyskać wierzyciele publiczni wyszczególnieni w Tabeli nr 1.

Grupa 1: obejmuje wierzycieli, którym przysługują wobec Spółki objęte układem wierzytelności pieniężne w łącznej wysokości, z wszystkich tytułów, w tym również z tytułu naliczonych do Dnia Układowego odsetek ustawowych, umownych lub wynikających z innej podstawy prawnej od należności głównej, nieprzekraczające łącznie sumy 1.000 zł (słownie: tysiąc złotych) w stosunku do każdego wierzyciela według stanu na Dzień Układowy. Jeżeli wierzycielowi należącemu do Grupy 1 przysługują wierzytelności, które jednocześnie kwalifikują takiego wierzyciela do ujęcia w Grupie 3 lub Grupie 4, wówczas wierzyciel taki, w zakresie takich wierzytelności, podlega ujęciu w Grupie 3 lub Grupie 4, a wierzytelności, które kwalifikują go do ujęcia w Grupie 3 lub Grupie 4, podlegają zaspokojeniu na warunkach przewidzianych dla takiej Grupy.

Warunki Zaspokojenia dla wierzycieli Grupy 1: Wierzytelności stanowiące kwotę należności głównej zostaną zaspokojone przez Spółkę w całości w następujących Ratach Układowych oraz w następujących Terminach Płatności Rat Układowych:

Termin płatności Rat Układowych	Termin	Termin
	I	II
Wysokość Raty	50%	50%

Umorzenie należności ubocznych: Umorzeniu podlegają w całości wierzytelności uboczne wynikające z odsetek ustawowych, umownych lub z innej podstawy prawnej, w tym od zaległości podatkowych.

Grupa 2: obejmuje wierzycieli, którym przysługują wobec Spółki objęte układem wierzytelności pieniężne z wszystkich tytułów, w tym również z tytułu naliczonych do Dnia Układowego odsetek ustawowych, umownych lub wynikających z innej podstawy prawnej od należności głównej, w łącznej wysokości przekraczającej sumę 1.000 zł (słownie: tysiąc złotych) w stosunku do każdego wierzyciela według stanu na Dzień Układowy. Jeżeli wierzycielowi należącemu do Grupy 2 przysługują wierzytelności, które jednocześnie kwalifikują takiego wierzyciela do ujęcia w Grupie 3 lub 4, wówczas wierzyciel taki, w zakresie takich wierzytelności, podlega ujęciu w Grupie 3 lub Grupie 4, a wierzytelności, które kwalifikują go do ujęcia w Grupie 3 lub Grupie 4, podlegają zaspokojeniu na warunkach przewidzianych dla takiej Grupy.

Warunki Zaspokojenia dla wierzycieli Grupy 2: Wierzytelności stanowiące kwotę należności głównej zostaną zaspokojone przez Spółkę w ten sposób, że każdy wierzyciel z Grupy 2 otrzyma tytułem spłaty, w Ratach Układowych płatnych w Okresie Płatności, **kwotę 1.000 zł (słownie: tysiąc złotych) oraz 80% nadwyżki jego wierzytelności ponad kwotę 1.000 zł (słownie: tysiąc złotych)** w następujących Ratach Układowych oraz w następujących Terminach Płatności Rat Układowych:

Termin płatności Rat Układowych	Termin I	Termin II	Termin III	Termin IV	Termin V	Termin VI	Termin VII	Termin VIII
Wysokość Raty	25%	15%	10%	10%	10%	10%	10%	10%

Umorzenie należności ubocznych: Umorzeniu podlegają w całości wierzytelności uboczne wynikające z odsetek ustawowych, umownych lub z innej podstawy prawnej, w tym od zaległości podatkowych.

Grupa 3: obejmuje wierzycieli, którym przysługują wobec Spółki objęte układem wierzytelności, niezależnie od kwoty, z następujących tytułów: a) niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania innego niż pieniężne, w tym, lecz nie wyłącznie: (i) z tytułu opóźnienia lub zwłoki w spełnieniu świadczenia innego niż pieniężne, (ii) odszkodowań za niewykonanie i nienależyte wykonanie zobowiązania innego niż pieniężne, (iii) kar umownych i odsetek innych niż od zobowiązań pieniężnych, (iv) świadczeń gwarancyjnych, (v) rękojmi, b) roszczeń o zwrot utraconych korzyści – niezależnie od źródła zobowiązania, c) bezpodstawnego wzbogacenia, d) szkody wyrządzonej czynem niedozwolonym, e) odpowiedzialności za niewykonanie, nienależyte wykonanie zobowiązania umownego przez osobę trzecią, innego niż gwarancja pieniężna lub poręczenie nie za zobowiązania pieniężne, f) odpowiedzialności za czyny niedozwolone osoby trzeciej, g) innych zobowiązań pozaumownych nieuwjętych w innych Grupach.

Warunki Zaspokojenia dla wierzycieli Grupy 3: Wierzytelności stanowiące kwotę należności głównej zostaną zaspokojone przez Spółkę w **50% ogółem** w stosunku do każdej wierzytelności w następujących Ratach Układowych oraz następujących Terminach Płatności Rat Układowych:

Termin płatności Rat Układowych	Termin I	Termin II	Termin III	Termin IV	Termin V	Termin VI	Termin VII	Termin VIII
Wysokość Raty	12,5%	12,5%	12,5%	12,5%	12,5%	12,5%	12,5%	12,5%

Umorzenie należności ubocznych: Umorzeniu podlegają w całości wierzytelności uboczne wynikające z odsetek ustawowych, umownych lub z innej podstawy prawnej.

Grupa 4 obejmuje wierzycieli, którym przysługują wierzytelności z tytułu podatków należnych od Spółki jako podatnika oraz należnych od Spółki jako wyłącznie płatnika podatków, w tym podatku dochodowego od osób fizycznych, wraz z związanymi z nimi odsetkami, odsetkami za zwłokę, kosztami egzekucyjnymi oraz kosztami upomnień.

Warunki Zaspokojenia dla wierzycieli Grupy 4: Wierzytelności stanowiące kwotę należności głównej oraz wszelkie wierzytelności uboczne, zostaną spłacone **w całości** w następujących Ratach Układowych oraz w następujących Terminach Płatności Rat Układowych:

Termin płatności Rat Układowych	Termin I	Termin II	Termin III	Termin IV	Termin V	Termin VI	Termin VII	Termin VIII
Wysokość Raty	25%	15%	10%	10%	10%	10%	10%	10%

V. PRZEWIDYWANY STOPIEŃ ZASPOKOJENIA WIERZYCIELI PUBLICZNOPRAWNYCH W HIPOTETYCZNYM POSTĘPOWANIU UPADŁOŚCIOWYM

Analizę poziomu zaspokojenia wierzycieli publicznych w hipotetycznym postępowaniu upadłościowym przeprowadzono na moment sporządzenia niniejszego testu w oparciu o istniejące, dostępne oraz możliwie aktualne dane dotyczące sytuacji finansowej oraz majątkowej spółki OPAL HOUSE.

Analiza została przeprowadzona w taki sposób, że założono hipotetyczne ogłoszenie upadłości Dłużnika i sposób postępowania zgodny z przepisami ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe.

W oparciu o powyższe regulacje, doświadczenie i praktykę rynkową w postępowaniach upadłościowych, jak również biorąc pod uwagę dostępne dane statystyczne (w tym raport: Doing Business „Economy Profile of Poland” opublikowany przez Bank Światowy), przyjęto następujący hipotetyczny scenariusz realizacji procesu upadłościowego dla spółki OPAL HOUSE Sp. z o.o.:

- sprzedaż przedsiębiorstwa upadłego jak działającego podmiotu nie dojdzie do skutku, gdyż okres negocjacji sprzedaży przedsiębiorstwa (po ogłoszeniu upadłości) jest zdecydowanie dłuższy niż ekonomiczne uzasadnienie pozostawienia pracowników i pokrywanie ich kosztów wynagradzania w oczekiwaniu na potencjalnego nabywcę;
- w konsekwencji założono, że likwidacji podlegać będą osobno istniejące zorganizowane części przedsiębiorstwa, poszczególne grupy środków trwałych lub pojedyncze aktywa;
- czas trwania hipotetycznego postępowania upadłościowego oszacowano na 2 lata, po których upływie wierzyciele uzyskają pierwsze środki tytułem podziału funduszy masy, co uzasadnia czas zbycia składników majątku Spółki, rozstrzygnięcie sporów toczonych na rzecz oraz wobec Spółki, jak i przewidywane spory w zakresie listy wierzytelności sporządzanej przez powołanego syndyka masy upadłości;
- przyjęto, że ze względów ekonomicznych zwolnienia pracowników rozpoczną się niezwłocznie po wydaniu postanowienia o ogłoszeniu upadłości;
- dokonano oszacowania wartości poszczególnych grup aktywów mając na uwadze jakość aktywów, istniejący rynek zbytu dla poszczególnych klas aktywów oraz osiągnięte ceny dla danych aktywów w postępowaniach upadłościowych, zgodnie z znaną, w tym zakresie praktyką i doświadczeniem rynkowym.

W ramach poniższej Tabeli 2, przedstawiono klasy aktywów posiadanych przez spółkę OPAL HOUSE zgodnie ze stanem na dzień 31 października 2023 roku. Ponadto w przypadku pozycji „Środki pieniężne i ich ekwiwalenty” dane wykazane na dzień 31 października 2023 roku, zostały zaktualizowane na dzień 20 grudnia 2023 roku, z uwagi

na dostępność takiej informacji po stronie Spółki bazującej na dostępnych w Spółce (na dzień sporządzenia Testu) wyciągach z rachunków bankowych oraz rozliczeń kasowanych.

Analizując wykazane w ramach Tabeli 2 wartości bilansowej majątku spółki OPAL HOUSE w przypadku zmiany trybu prowadzonego postępowania na postępowanie obejmujące likwidację majątku, założyć należy, że Syndyk Masy Upadłości spienięży aktywa z dyskontem lub nie uda mu się ściągnąć wszystkich wierzytelności przysługujących Spółce.

Do kalkulacji szacowanej masy upadłości (Tabela 2) przyjęto z uwagi na powyższe, w szczególności następujące założenia:

- praktyka wskazuje, że nieruchomości i ruchomości (w tym ujmowane w bilansie jako środki trwałe) wykorzystywane w ramach bieżącej działalności upadłego podmiotu, zbywane są z dyskontem sięgającym nawet 40% - 60% (przyjęto 60% dla rzeczowych aktów trwałych), a potencjalnym ich nabywcą znany jest fakt ich zbywania w trybie likwidacyjnym, co dodatkowo pogarsza pozycję negocjacyjną powołanego Syndyka Masy Upadłości. Ponadto w przypadku Dłużnika, aktywa, które posiada on w ramach swoich stanów majątkowych, które obejmują przede wszystkim samochód ciężarowy Toyota Hilux rocznik 2010, samochód osobowy Ford Connect 1,8 TDCI rocznik 2012, sprzęt do czyszczenia wentylacji firmy Pressovac ulegały naturalnemu zużyciu w ramach wykorzystywania ich do działalności operacyjnej w ramach kontraktów, jakie były realizowane przez OPAL HOUSE, co dodatkowo w ocenie Spółki uzasadnia przyjętą dla nich wartość dyskonto wobec ich ceny w chwili przyjęcia na listę aktywów Spółki;
- dyskonto na sprzedaży zapasów Spółki wyniesie 60% ich wartości bilansowej – co znajduje uzasadnienie w ujęciu w ramach tej pozycji zaliczek na dostawy towarów i usług, których ściągnięcie przez Syndyka może być utrudnione w realiach postępowania upadłościowego;
- w ramach inwestycji długoterminowych, Spółka ujmuje na dzień 31 października 2023 roku przede wszystkim pożyczkę wobec Opal House Sp. z o.o. SK o wartości 73.000 PLN. Bazując na możliwie najlepszych i dostępnych osądach sytuacji pożyczkodawcy oraz jego stanu jego majątku, zasadnym stało się założenie, iż pożyczka ta zostanie ściągnięta w stopniu nie wyższym niż 25%, co uzasadniałoby dokonanie na potrzeby niniejszego Testu Prywatnego Wierzyciela, przyjęcie jej dyskonta na poziomie 75%. Nadto zasadnym wydaje się także założenie, zgodnie z którym upadłość spółki Opal House Sp. z o.o. z uwagi na istniejące powiązania operacyjne, mogłaby także doprowadzić do upadłości spółki Opal House Sp. z o.o. SK, co w jeszcze większym stopniu uprawdopodobniałoby brak możliwości odzyskania przez Spółkę dla której sporządzony niniejszy Test Prywatnego Wierzyciela udzielonych historycznie pożyczek pieniężnych;
- wykazywane w bilansie Spółki należności krótkoterminowe, będą mogły zostać ściągnięte przez Syndyka z dyskontem, co uzasadnia także portfel obecnych i

przeszłych zleceń spółki OPAL HOUSE Sp. z o.o. Dla tej klasy aktywów Spółki z uwagi na ich istotną wartość w ramach bilansu Dłużnika, przeprowadzono także analizę poszczególnych wierzytelności przysługujących Spółce od jej poszczególnych kontrahentów, bazującą na możliwie najlepszych szacunkach Spółki, co do możliwości ściągnięcia przysługujących jej poszczególnych wierzytelności o najwyższej wartości jednostkowej, w toku hipotetycznego postępowania upadłościowego, jako alternatywy do zawarcia a następnie realizacji oferowanego przez Spółkę swoim wierzycielom, w tym tych których wierzytelności objęte zostały niniejszym Testem Prywatnego Wierzyciela. Najwyższa jednostkowa należność przysługuje Spółce od PNIWBUD Sp. z o.o. (jest to kwota 316.619,89 PLN). Zarząd spółki Opal House Sp. z o.o. znając sytuację finansową oraz majątkową tego dłużnika zakłada, iż z prawdopodobieństwem granicznym z pewnością wierzytelności od tego dłużnika są w całości nieściągalne i w związku z tym planowane jest dokonanie odpisu aktualizującego wartość tej należności w sprawozdaniu finansowym za 2023 rok. Na tej podstawie zasadnym wydaje się założenie, iż faktyczny spływ wierzytelności do Spółki w ramach hipotetycznego postępowania upadłościowego mógłby stanowić jedynie ok. 10% ich wartości nominalnej ujętej w bilansie na dzień 31 października 2023 roku, co uzasadniałoby ich dyskonto na poziomie 90%.

- w ramach pozycji długoterminowych rozliczeń międzyokresowych (54.384 PLN), Spółka na dzień 31 października 2023 roku ujmuje przede wszystkim salda rozliczeń z tytułu poniesionych kosztów dotyczących przyszłych okresów. Z tego też względu zasadnym wydaje się założenie, że pozycja ta nie będzie w żaden sposób istotna dla oszacowania salda środków, jakimi będzie dysponować syndyk w ramach hipotetycznego postępowania upadłościowego, co uzasadnia dokonania jej dyskonta w całości.
- w ramach pozycji krótkoterminowych rozliczeń międzyokresowych (1.671.836 PLN), Spółka na dzień 31 października 2023 roku ujmuje przede wszystkim poniesione a dotychczas nierozliczone koszty związane z realizowanymi kontraktami, których znacząca część to roszczenia o roboty dodatkowe powstałe w trakcie realizacji zadań. Roszczenia te są trudne do dochodzenia na ścieżce procesów sądowych stąd ich odzyskanie przez syndyka przy jednoczesnym ograniczeniu dostępu do wiedzy źródłowej może okazać się w praktyce niemożliwe. Ponadto w pozycji tej Spółka ujmuje również wartość dwóch działek w Raciborzu sąsiadujących bezpośrednio z nieruchomościami należącymi do wspólnoty mieszkaniowej, co ogranicza ich zbywalność właściwe do tego jedynego potencjalnego nabywcy. Historycznie, tj. w 2020 roku, Spółka podjęła próbę sprzedaży w/w działek do tego klienta, jednak z uwagi na brak środków po stronie kupującego transakcja ostatecznie nie doszła do skutku (łączna cena sprzedaży obu działek wynosiła w tamtym czasie blisko 65 tys. PLN). Wobec w/w okoliczności przyjęto za zasadne na potrzeby niniejszego Testu Prywatnego Wierzyciela dokonanie odpisu tej pozycji aktywów Spółki Opal House do poziomu 1/3 ich wartości nominalnej zgodnie z bilansem Spółki

sporządzonym na dzień 31 października 2023 roku, to jest dyskonto w wysokości ok. 66%.

Tabela 2 – Klasy aktywów Spółki wraz z szacowaną wartością likwidacyjną

Pozycja aktywów	31.10.2023 PLN	Zakładane dyskonto %	Szacowana wartość likwidacyjna PLN
Wartości niematerialne	534,00	100%	0,00
Rzeczowe aktywa trwałe	43 981,20	60%	17 592,48
Należności długoterminowe	0,00	-	0,00
Inwestycje długoterminowe	73 050,00	75%	18 262,50
Długoterminowe Rozliczenia Międzyokresowe	54 384,00	100%	0,00
Zapasy	8 910,10	60%	3 564,04
Należności krótkoterminowe	351 572,70	90%	35 157,27
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty**	181 569,30	Jak wyżej przyjęto dostępną możliwie aktualną wartość	18 360,09
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 671 836,00	66%	568 424,24
SUMA	2 385 837,30	-	661 360,62

Źródło: opracowanie własne

* aktywa (ruchomości) nie ujęte jako rzeczowe aktywa trwałe (ujęte jednorazowo w kosztach jako towary albo materiały zakupione przez przedsiębiorstwo Dłużnika. Wartość w pierwszej kolumnie wskazano jako cenę w dniu zakupu przez Spółkę.

**z zastrzeżeniem pozycji „Środki pieniężne i ich ekwiwalenty” – zgodnie z opisem powyżej (wskazano według stanu na dzień 20 grudnia 2023 r.).

W ramach dalszej analizy hipotetycznego postępowania upadłościowego, jakie toczyłoby się w wariacie alternatywnym (odmiennym od zawarcia układu) wobec spółki OPAL HOUSE dokonano oszacowania wartości kosztów postępowania upadłościowego w oparciu o istniejące ceny danego rodzaju usług, poziomy kosztów w postępowaniach upadłościowych oraz zidentyfikowanie czynności niezbędnych dla prawidłowego toku postępowania upadłościowego. Jak wyżej zaznaczono, przyjęto że hipotetyczne postępowanie upadłościowe będzie trwało 2 lata.

Tabela 3 – Szacowane koszty hipotetycznego postępowania upadłościowego

Pozycja kosztu / wydatku [PLN]	I rok postępowania	II rok postępowania	SUMA
Księgowość	12 000,00	7 200,00	19 200,00
Obsługa kadrowa	3 600,00	360,00	3 960,00
Administracja	2 400,00	1 200,00	3 600,00
Usługi prawne	18 000,00	9 000,00	27 000,00
Koszty korespondencji	1 800,00	900,00	2 700,00
Koszty ogłoszeń	2 000,00	1 000,00	3 000,00
Artykuły biurowe	600,00	180,00	780,00
Obsługa rachunku bankowego	1 200,00	1 200,00	2 400,00
Koszty komunikacji samochodowej	1 500,00	1 000,00	2 500,00
SUMA I - koszty obsługi	43 100,00	22 040,00	65 140,00
Wycena majątku	4 000,00	3 000,00	7 000,00
Wynagrodzenie pracownicze w okresie wypowiedzenia (odszkodowanie)	23 911,85	0,00	23 911,85
Archiwizacja dokumentów	5 000,00	20 000,00	25 000,00
Sprawozdania	1 800,00	1 800,00	3 600,00
Wynagrodzenie syndyka	62 352,29	115 797,10	178 149,39
Podróże służbowe	3 600,00	2 160,00	5 760,00
Koszty utylizacji	3 000,00	5 000,00	8 000,00
SUMA II – pozostałe koszty	103 664,14	147 757,10	251 421,24
SUMA (I + II)	146 764,14	169 797,10	316 561,24

Źródło: opracowanie własne

Mając na uwadze wykazane wpływy z likwidacji majątku, koszty hipotetycznego postępowania upadłościowego oraz wartość wszystkich wierzytelności można oszacować stopień zaspokojenia przeciętnego wierzyciela niezabezpieczonego rzeczowo, jakim są wierzyciele publiczni. Objęci niniejszym Testem Prywatnego Wierzyciela, wierzyciele w przypadku ogłoszenia wobec Spółki postępowania

upadłościowego, podlegaliby zaspokojeniu na warunkach kategorii drugiej o której mowa w art. 342 ust. 1 Prawa Upadłościowego.

„2) *kategoria druga - inne należności, jeżeli nie podlegają zaspokojeniu w innych kategoriach, w szczególności podatki i inne daniny publiczne oraz pozostałe należności z tytułu składek na ubezpieczenie społeczne*”

Tabela 4 – Środki dostępne dla wierzycieli publicznych zaspokajanych w kategorii II

Szacowany stopień zaspokojenia w ramach kategorii II	PLN
A. Szacowane wpływy z tytułu likwidacji majątku Spółki Tabela 2	661 360,62
B. Szacowane koszty Postępowania Upadłościowego Tabela 3	316 561,24
C. Szacowane środki dostępne na wierzycieli zaspokajanych w ramach kategorii I (B – C)	344 799,38
D. Kwota wierzytelności zaspokajana w ramach kategorii I	0,00
E. Kwota dostępna dla wierzycieli zaspokajanych w ramach kategorii II (C – D)	344 799,38
F. Kwota wierzytelności zaspokajana w ramach kategorii II - zgodnie z spisem	1 214 686,63
Szacowany stopień zaspokojenia [%] kategoria druga [E/F]	28,39%

Źródło: opracowanie własne

Tabela 5 – Kategorie zaspokojenia w ramach hipotetycznego postępowania upadłościowego

Nazwa podmiotu [kwota uznana na Spisie Wierzytelności]	Kapitał na Spisie	Kategoria 342.1 PU	Odsetki na Spisie	Kategoria 342.1 PU
14 Wojskowy Oddział Gospodarczy	124 122,39	II	20 418,88	III
Gmina Gubin	50 102,30	II	218,60	III
Skarb Państwa - Naczelnik Pierwszego Urzędu Skarbowego Poznań - Grunwald	137 914,65	II	1 576,55	III
Wielkopolskie Centrum Neuropsychiatryczne im Oskara Bielawskiego w Kościanie	6 765,00	II	76,45	III
Wodociągi Raciborskie Sp. z o.o.	350,29	II	14,46	III
Urząd Miasta Racibórz	1 707,00	II	30,74	III

Źródło: opracowanie własne

VI. WYLICZENIA TESTU PRYWATNEGO WIERZYCIELA DLA POSZCZEGÓLNYCH WIERZYCIELI

1. 14 Wojskowy Oddział Gospodarczy

Wierzyciel 14 Wojskowy Oddział Gospodarczy należy do Grupy 3, stąd zgodnie z Propozycją Układową otrzyma łączne zaspokojenie zgodnie z poniższymi warunkami Układowymi:

*Spląty należności głównej: Wierzytelności stanowiące kwotę należności głównej zostaną zaspokojone przez Spółkę w **50% ogółem w stosunku do każdej wierzytelności.***

Tym samym łączna kwota jaką może uzyskać Wierzyciel **14 Wojskowy Oddział Gospodarczy**, w toku realizacji oferowanego Układu to: **62.061,20 PLN**, co oznacza zaspokojenie uznanych w ramach spisu wierzytelności wierzytelności **14 Wojskowy Oddział Gospodarczy** na poziomie blisko **43%**, w tym wierzytelności głównej na poziomie: **50%**

W alternatywnym wariantcie oraz w wyniku powyższej symulacji hipotetycznego postępowania upadłościowego, można wskazać, iż omawiany Wierzyciel uzyska w wyniku realizacji planu podziału przez Syndyka Masy Upadłości kwotę: **35.233,22 PLN**, co oznaczać będzie zaspokojenie wierzytelności tego Wierzyciela uznanych w ramach spisu wierzytelności na poziomie **24,38%**, to jest na poziomie istotnie niższym niż możliwy do uzyskania przez Wierzyciela w przypadku zawarcia przez OPAL HOUSE Układu na oferowanych wierzycielom, w tym **14 Wojskowemu Oddziałowi Gospodarczemu** warunkach.

Wobec tego test prywatnego wierzyciela wskazuje, że wierzyciel 14 Wojskowy Oddział Gospodarczy zachowując się jak prywatny wierzyciel, działający w normalnych warunkach rynkowych zaakceptowałby przewidziane w propozycjach układowych warunki spląty zobowiązań.

2. Gmina Gubin

Wierzyciel Gmina Gubin należy do Grupy 3, stąd zgodnie z Propozycją Układową otrzyma łączne zaspokojenie zgodnie z poniższymi warunkami Układowymi:

*Spląty należności głównej: Wierzytelności stanowiące kwotę należności głównej zostaną zaspokojone przez Spółkę w **50% ogółem w stosunku do każdej wierzytelności.***

Tym samym łączna kwota jaką może uzyskać Wierzyciel **Gmina Gubin**, w toku realizacji oferowanego Układu to: **25.051,15 PLN**, co oznacza zaspokojenie uznanych w ramach spisu wierzytelności wierzytelności **Gminy Gubin** na poziomie: blisko: **50%**, w tym wierzytelności głównej na poziomie dokładnie: **50%**.

W alternatywnym wariancie oraz w wyniku powyższej symulacji hipotetycznego postępowania upadłościowego, można wskazać, iż omawiany Wierzyciel uzyska w wyniku realizacji planu podziału przez Syndyka Masy Upadłości kwotę: **14.221,97 PLN**, co oznaczać będzie zaspokojenie wierzytelności tego Wierzyciela uznanych w ramach spisu wierzytelności na poziomie **28,26%**, to jest na poziomie istotnie niższym niż możliwy do uzyskania przez Wierzyciela w przypadku zawarcia przez OPAL HOUSE Układu na oferowanych wierzycielom, w tym **Gminie Gubin** warunkach.

Wobec tego test prywatnego wierzyciela wskazuje, że wierzyciel Gmina Gubin zachowując się jak prywatny wierzyciel, działający w normalnych warunkach rynkowych zaakceptowałby przewidziane w propozycjach układowych warunki spląty zobowiązań.

3. Skarb Państwa - Naczelnik Pierwszego Urzędu Skarbowego Poznań - Grunwald

Wierzyciel Skarb Państwa - Naczelnik Pierwszego Urzędu Skarbowego Poznań - Grunwald należy do Grupy 4, stąd zgodnie z Propozycją Układową otrzyma zaspokojenie zgodnie z poniższymi warunkami Układowymi:

*Spłaty należności głównej: Wierzytelności stanowiące kwotę należności głównej oraz wszelkie wierzytelności uboczne, zostaną spłacone **w całości**.*

Tym samym łączna kwota jaką może uzyskać Wierzyciel **Skarb Państwa - Naczelnik Pierwszego Urzędu Skarbowego Poznań - Grunwald**, w toku realizacji oferowanego Układu to: **139.640,13 PLN**, co oznacza zaspokojenie uznanych w ramach spisu wierzytelności wierzytelności (w tym: wierzytelność główna oraz wierzytelność odsetkowa) Skarbu Państwa - Naczelnik Pierwszego Urzędu Skarbowego Poznań - Grunwald na poziomie: **100%**.

W alternatywnym wariantcie oraz w wyniku powyższej symulacji hipotetycznego postępowania upadłościowego, można wskazać, iż omawiany Wierzyciel uzyska w wyniku realizacji planu podziału przez Syndyka Masy Upadłości kwotę: **39.148,27 PLN**, co oznaczać będzie zaspokojenie wierzytelności tego Wierzyciela uznanych w ramach spisu wierzytelności na poziomie **28,04%**, to jest na poziomie istotnie niższym niż możliwy do uzyskania przez Wierzyciela w przypadku zawarcia przez OPAL HOUSE Układu na oferowanych wierzycielom, w tym **Skarbowi Państwa - Naczelnik Pierwszego Urzędu Skarbowego Poznań - Grunwald** warunkach.

Wobec tego test prywatnego wierzyciela wskazuje, że wierzyciel Skarb Państwa - Naczelnik Pierwszego Urzędu Skarbowego Poznań - Grunwald zachowując się jak prywatny wierzyciel, działający w normalnych warunkach rynkowych zaakceptowałby przewidziane w propozycjach układowych warunki spłaty zobowiązań.

4. Wielkopolskie Centrum Neuropsychiatryczne im Oskara Bielawskiego w Kościanie

Wierzyciel Wielkopolskie Centrum Neuropsychiatryczne im Oskara Bielawskiego w Kościanie należy do Grupy 3, stąd zgodnie z Propozycją Układową otrzyma łączne zaspokojenie zgodnie z poniższymi warunkami Układowymi:

*Spłaty należności głównej: Wierzytelności stanowiące kwotę należności głównej zostaną zaspokojone przez Spółkę w **50% ogółem w stosunku do każdej wierzytelności.***

Tym samym łączna kwota jaką może uzyskać Wierzyciel **Wielkopolskie Centrum Neuropsychiatryczne im Oskara Bielawskiego w Kościanie**, w toku realizacji oferowanego Układu to: **3.382,50 PLN**, co oznacza zaspokojenie uznanych w ramach spisu wierzytelności wierzytelności **Wielkopolskiego Centrum Neuropsychiatrycznego im Oskara Bielawskiego w Kościanie** na poziomie: blisko: **50%**, w tym wierzytelności głównej na poziomie dokładnie: **50%**.

W alternatywnym wariancie oraz w wyniku powyższej symulacji hipotetycznego postępowania upadłościowego, można wskazać, iż omawiany Wierzyciel uzyska w wyniku realizacji planu podziału przez Syndyka Masy Upadłości kwotę: **1.920,30 PLN**, co oznaczać będzie zaspokojenie wierzytelności tego Wierzyciela uznanych w ramach spisu wierzytelności na poziomie **28,07%**, to jest na poziomie istotnie niższym niż możliwy do uzyskania przez Wierzyciela w przypadku zawarcia przez OPAL HOUSE Układu na oferowanych wierzycielom, w tym **Wielkopolskiemu Centrum Neuropsychiatrycznemu im Oskara Bielawskiego w Kościanie** warunkach.

Wobec tego test prywatnego wierzyciela wskazuje, że wierzyciel Wielkopolskie Centrum Neuropsychiatryczne im Oskara Bielawskiego w Kościanie zachowując się jak prywatny wierzyciel, działający w normalnych warunkach rynkowych zaakceptowałby przewidziane w propozycjach układowych warunki spłaty zobowiązań.

5. Wodociągi Raciborskie Sp. z o.o.

Wierzyciel Wodociągi Raciborskie Sp. z o.o. należy do Grupy 1, stąd zgodnie z Propozycją Układową otrzyma łączne zaspokojenie zgodnie z poniższymi warunkami Układowymi:

*Splata należności głównej: Wierzytelności stanowiące kwotę należności głównej zostaną zaspokojone przez Spółkę **w całości**.*

Tym samym łączna kwota jaką może uzyskać Wierzyciel **Wodociągi Raciborskie Sp. z o.o.**, w toku realizacji oferowanego Układu to: **350,29 PLN**, co oznacza zaspokojenie uznanych w ramach spisu wierzytelności wierzytelności **Wodociągów Raciborskich Sp. z o.o.** na poziomie: około: **96%**, w tym wierzytelności głównej na poziomie dokładnie: **100%**.

W alternatywnym wariancie oraz w wyniku powyższej symulacji hipotetycznego postępowania upadłościowego, można wskazać, iż omawiany Wierzyciel uzyska w wyniku realizacji planu podziału przez Syndyka Masy Upadłości kwotę: **99,43 PLN**, co oznaczać będzie zaspokojenie wierzytelności tego Wierzyciela uznanych w ramach spisu wierzytelności na poziomie **27,26%**, to jest na poziomie istotnie niższym niż możliwy do uzyskania przez Wierzyciela w przypadku zawarcia przez OPAL HOUSE Układu na oferowanych wierzycielom, w tym **Wodociągom Raciborskim Sp. z o.o.** warunkach.

Wobec tego test prywatnego wierzyciela wskazuje, że wierzyciel Wodociągi Raciborskie Sp. z o.o. zachowując się jak prywatny wierzyciel, działający w normalnych warunkach rynkowych zaakceptowałby przewidziane w propozycjach układowych warunki spłaty zobowiązań.

6. Urząd Miasta Racibórz

Wierzyciel Urząd Miasta Racibórz należy do Grupy 2, stąd zgodnie z Propozycją Układową otrzyma łączne zaspokojenie zgodnie z poniższymi warunkami Układowymi:

Splata należności głównej: Wierzytelności stanowiące kwotę należności głównej zostaną zaspokojone przez Spółkę w ten sposób, że każdy wierzyciel z Grupy 2 otrzyma tytułem spłaty, w Ratach Układowych płatnych w Okresie Płatności, kwotę 1.000 zł (słownie: tysiąc złotych) oraz 80% nadwyżki jego wierzytelności ponad kwotę 1.000 zł (słownie: tysiąc złotych).

Tym samym łączna kwota jaką może uzyskać Wierzyciel **Urząd Miasta Racibórz.**, w toku realizacji oferowanego Układu to: **1.565,60 PLN**, co oznacza zaspokojenie uznanych w ramach spisu wierzytelności wierzytelności **Urzędu Miasta Racibórz** na poziomie: około: **90%**.

W alternatywnym wariantcie oraz w wyniku powyższej symulacji hipotetycznego postępowania upadłościowego, można wskazać, iż omawiany Wierzyciel uzyska w wyniku realizacji planu podziału przez Syndyka Masy Upadłości kwotę: **484,55 PLN**, co oznaczać będzie zaspokojenie wierzytelności tego Wierzyciela uznanych w ramach spisu wierzytelności na poziomie **27,88%**, to jest na poziomie istotnie niższym niż możliwy do uzyskania przez Wierzyciela w przypadku zawarcia przez OPAL HOUSE Układu na oferowanych wierzycielom, w tym **Urzędowi Miasta Racibórz** warunkach.

Wobec tego test prywatnego wierzyciela wskazuje, że wierzyciel Urząd Miasta Racibórz zachowując się jak prywatny wierzyciel, działający w normalnych warunkach rynkowych zaakceptowałby przewidziane w propozycjach układowych warunki spłaty zobowiązań.

VII. PODSUMOWANIE TESTU PRYWATNEGO WIERZYCIELA DLA POSZCZEGÓLNYCH WIERZYCIELI

W wyniku przeprowadzenia testu prywatnego wierzyciela zgodnie z art. 140 Prawa Restrukturyzacyjnego zidentyfikowane podmioty, dla których zgodnie z przepisami prawa należy przeprowadzić test prywatnego wierzyciela (Tabela 1).

Z dokonanej symulacji postępowania upadłościowego określono poziom zaspokojenia poszczególnych wierzycieli w wyniku hipotetycznego postępowania upadłościowego. W ramach dokonanej symulacji porównano stopień zaspokojenia wierzycieli, dla których należy sporządzić test prywatnego wierzyciela, jaki zostanie osiągnięty w wyniku zawarcia Układu przez spółkę OPAL HOUSE ze stopniem zaspokojenia wierzycieli jaki zostałby osiągnięty w wyniku przeprowadzenia hipotetycznego postępowania upadłościowego.

Dla **wszystkich wierzycieli** objętych testem prywatnego wierzyciela, na podstawie przepisów art. 140 Prawa Restrukturyzacyjnego, dokonane szacunki i symulacje wykazały, że kwoty pozyskane w wyniku zawarcia Układu przez OPAL HOUSE będą zdecydowanie wyższe niż te, które są możliwe do osiągnięcia w wyniku przeprowadzenia hipotetycznego postępowania upadłościowego.

Zatem test prywatnego wierzyciela wskazuje, że **każdy z wierzycieli** dla którego sporządzany był test prywatnego wierzyciela, zachowując się jak prywatny wierzyciel, działający w normalnych warunkach rynkowych, zaakceptowałby przewidziane w Propozycjach Układowych oferowanych przez OPAL HOUSE warunki spłaty zobowiązań.

Innymi słowy w wyniku akceptacji Propozycji Układowych przez wierzycieli, dla których sporządzany był test prywatnego wierzyciela, **nie dochodzi do udzielenia pomocy publicznej**, o której mowa w art. 140 Prawa Restrukturyzacyjnego.

Tabelaryczne podsumowanie niniejszego Testu Prywatnego Wierzyciela zostało przedstawione w ramach **Tabeli 6**.

Tabela 6 – Porównanie szacowanego stopnia zaspokojenia poszczególnych wierzycieli publicznych

Nazwa podmiotu	Zaspokojenie w przypadku zawarcia Układu [PLN]	Zaspokojenie w przypadku zawarcia Układu [%]	Zaspokojenie w przypadku upadłości [PLN]	Zaspokojenie w przypadku upadłości [%]
14 Wojskowy Oddział Gospodarczy	62 061,20	40,91%	35 233,22	24,38%
Gmina Gubin	25 051,15	49,78%	14 221,97	28,26%
Skarb Państwa - Naczelnik Pierwszego Urzędu Skarbowego Poznań - Grunwald	139 491,20	100,00%	39 148,27	28,04%
Wielkopolskie Centrum Neuropsychiatryczne im Oskara Bielawskiego w Kościanie	3 382,50	49,44%	1 920,30	28,07%
Wodociągi Raciborskie Sp. z o.o.	350,29	96,04%	99,43	27,26%
Urząd Miasta Racibórz	1 565,60	90,09%	484,55	27,88%

Źródło: opracowanie własne

 Nadzorca Układu OPAL HOUSE Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu