



Aleš Musar za zdaj še ni nabral dovolj milijonov evrov za uvrstitev na Managerjevo lestvico stotih najbogatejših Slovencev.

Pooblaščenkin t

Tekst: **Nenad Glücks** Foto: **Primož Lavre**
nenad.glucks@reporter.si

Aleš Musar, mož informacijske pooblaščenke Nataše Pirc Musar, je solastnik offshore podjetja S. T. Hammer Limited s sedežem na britanskih Kanalskih otokih. Proizvodna podjetja v okviru S. T. Hammerja propadajo oziroma delajo prostor nepremičninskim projektom.

V poslovnem letu 2009 je S. T. Hammer, d. o. o., družba za investicije v lasti britanske istoimenske družbe, ustvarila za 4,2 milijona evrov čistega dobička. Pod okrilje S. T. Hammerja sodijo poleg tega podjetja še tri odvisne družbe; S-Real, HTG, d. d. in HT Triglav, d. o. o. S-Real je nepremičninsko podjetje, HTG in HT Triglav pa sta bili turistični družbi s sedežem v Sežani, toda zdaj se ukvarjata z oddajanjem svojih nepremičnin ter investicijami v vrednostne papirje in nepremičnine. Lastnika in direktorja krovne družbe S. T. Hammer sta poleg Musarja še Rok Habinc in Marko Konič. Edino proizvodno podjetje

Davčna oaza Kanalski otoki

Da, gre za britanske Kanalske in ne bolj znane španske Kanarske otoke. Kanalski otoki (Channel Islands) ležijo v Kanalskem prelivu med Veliko Britanijo in Francijo, bližje francoskemu polotoku Normandiji kot Britaniji. Med podjetniki so priljubljeni zaradi nizke obdavčitve, kar je bil tudi razlog, zakaj so Musar, Habinc in Konič tam (na otoku Jersey) ustanovili krovno družbo S. T. Hammer Limited. Po besedah Musarja so se za otočje odločili zaradi ugodnega davčnega statusa, ki »ga imajo družbe na Jerseyju za svoje holdinške naložbe in naložbe v upravljanju«. Lokacija je ugodna za mednarodne investicijske korporacije, ker je del Evropske unije in ima sklenjene številne bilateralne sporazume o izogibanju dvojnemu obdavčenju, finančne družbe pa so pod striktnim nadzorom Jersey Financial Services Commission. Lastniki družb so obdavčeni glede na to, kje so davčni rezidenti. Če bo Musar kdaj prodal svoje delnice v S. T. Hammerju LTD., bo torej davek na kapitalski dobiček plačal v Sloveniji.

Pred osmimi leti so Musar, Habinc in Konič večinski delež S. T. Hammerja kupili od Aktive v lasti razvpitega pidovskega tajkuna Romana Horvata, pri katerem je bil tedaj zaposlen Musar. Aktiva Invest je S. T. Hammerju prodala svoj lastniški delež v SCT Strojgradnji (predhodnici Strenie) za pičlih pol milijona evrov, nato pa so novi lastniki še dober milijon evrov plačali malim delničarjem, ki so imeli skupaj 43-odstotni delež. Pri tem so bili mali delničarji zadovoljni, saj so dosegli več kot dvakrat višjo ceno od tiste, ki so jo Musar in njegova kolega plačali Aktivi.

jkun

v tej skupini je družba Strenia IND, d. o. o., s sedežem v Mostah na Kavčičevi ulici projektira in izdeluje drobilnike, mline, sita, transporterje, za nemški, francoski in britanski trg proizvaja gradbeno opremo; komponente za bagre, hidravlična kladiiva, drobilno in sejnalno opremo ... Da proizvodnja Musarju in kolegoma ne gre tako dobro kot nepremičninski posli, priča likvidacija družbe Strenia, d. d., pred dvema letoma; takrat je ostalo brez dela 127 zaposlenih, od katerih se jih je manjšina nato zaposlila v Strenii IND. Glavna dejavnost S. T. Hammerja je investiranje v delnice in deleže podjetij ter investicijskih



V Strenii IND, kjer projektirajo in izdelujejo gradbeno mehanizacijo in opremo, je zaposlenih le še 38 ljudi, toda v lasti ima kar 36 tisoč kvadratnih metrov zazidalnih zemljišč.



Na Črnučah, kjer je nekoč delovala kovinarska družba Imko Projekt, je zdaj ugledna poslovna stavba Domus Aurea.

skladov in nepremičninski projekti. Celotna sredstva znašajo 28 mio. evrov, kapital pa 21 mio. evrov.

Zlata hiša

Za likvidacijo Strenie, d. d., so se odločili zaradi drastičnega zmanjšanja naročil v letu 2008 in na začetku leta 2009; pred tem je bila, kot so navedli v poslovnem poročilu, proizvodnja polno zasedena tako na Kavčičevi v Mostah kot na Šlandrovi v Črnučah, kjer so imeli v lasti kovinarsko podjetje Imko Projekt, ki je prav tako že pokojno, a o tem kasneje. Zaradi zniževanja aktivnosti v gradbenem sektorju se je zelo zmanjšal obseg nabav gradbenih strojev. Lokacijo na Črnučah so zaprli, vso proizvodnjo preselili na Kavčičevo, ustavili so vse investicije. Strenio, d. d. so poslali v likvidacijo, preživela pa je njena hčerinska družba Strenia, d. o. o., na isti lokaciji in z isto proizvodnjo, ki se je nato pripojila k Strenii IND. Od nekdanjega kovinarskega podjetja Imko Projekt na Črnučah ni ostalo nič, razen nekaj zanemarjenih proizvodnih hal, zato pa je na mestu, kjer je bil nekdanji sedež podjetja, zrasla nova poslovna stavba Domus Aurea (Zlata hiša).

Večnadstropna stavba je neto tlorisne površine dobrih štiristo kvadratnih metrov, dvorišče okoli 3.700 kvadratnih metrov, kupec je bila nepremičninska družba Altana. Po oceni poznavalcev

Aleš Musar je eden od zmagovalcev slovenske privatizacije, intenzivno se po investicijskih skladih udeležuje tudi bosansko-hercegovske.

so pri S. T. Hammerju za ta del zemljišča iztržili od 1,5 do dva milijona evrov. Preostanek zemljišč (6.400 kvadratnih metrov), ki so ga tudi prodali, naj bi bil vreden okoli dva milijona evrov. V Domus Aurei so dom našle številne družbe, restavracija Element, odvetniška pisarna Ulčar, zavarovalnica Victoria Volksbanken, Danone, največ prostora zavzema Lectus, vodne postelje.

Prodaja zemljišč na Črnučah

Kot pojasnjuje Musar, so v skupini S. T. Hammer od leta 2009 večino investicij izvaja v tujini (glede na poslovnem poročilo največ v Bosni in Hercegovini), nekatere naložbe v Sloveniji pa so bile prodane. Za likvidacijo Strenie, d. d., so se odločili zaradi kar 80-odstotnega upada naročil gradbenih strojev v letu 2009, tedaj je bilo tam zaposlenih 127 delavcev. Kljub tolikšnemu zmanjšanju naročil jim je uspelo približno tretjini obdržati delovna mesta, pravi Musar. Zdaj je v Strenii IND še 38 zaposlenih. Leta 2009 so Musar, Habinc in Konič delež v črnuški družbi Imko Projekt prodali vodstvu te družbe (Levstek Petri), v času prodaje je imela družba 38 zaposlenih, toda ne za dolgo. Poleti 2010 je šla zaradi plačilne nediscipline v gradbeništvu v stečaj; zapadle terjatve so presegle 1,6 milijona evrov. Trojica iz S. T. Hammerja naj bi imela s tem podjetjem večjo

Stran / Page: 36

Doseg / Reach: 23000

Država / Country: SLOVENIA

Površina prispevka / Size: 1301 cm²

3 / 4



Uprava S. T. Hammerja, sestavljena iz direktorjev Musarja, Habinca in Koniča, je nastanjena v centru Ljubljane na Šubičevi 3.

izgubo, saj so imele družbe iz njihove skupine v času stečaja v preteklosti dana poročstva za bančna posojila Imko Projekta, skupaj več kot za milijon evrov, ki so jih banke unovčile. Po oceni Musarja znaša tako izguba iz naložbe v Imko Projekt okoli milijon evrov.

Zemljišče, na katerem stoji Domus Aurea, je Imko prodal že leta 2007. V Strenii so v uspešnih poslovnih letih načrtovali razširitev proizvodnje na novo lokacijo S 4 v industrijsko poslovni coni na Črnučah, vendar so po upadu naročil in likvidaciji Strenie, d. d., postopoma prodali črnuške lokacije. Tako je njihova nepremičninska družba S-Real leta 2009 kupcem prodala okoli 7.500 kvadratnih metrov zemljišč (vključno z objekti, velikimi 1.400 kvadratnih metrov) za skupaj nekaj več kot 3,4 milijona evrov. Od tod verjetno izvira tudi največji delež dobička skupine iz tega leta. Musar poudarja, da so obveznosti Strenie, d. d., ki je šla v likvidacijo, poravnali, tako da se je konec lanskega leta likvidacija lahko končala; menda so samo za odpravnine plačali več kot milijon evrov, za vse obveznosti skupaj pa 12 milijonov evrov.

Partnerstvo za milijone

Zlata jama za Musarja, Habinca in Koniča pa seveda ni proizvodnja v Strenii IND, pač pa nepremičnine na Kavčičevi v ljubljanskih Mostah. In to kar 36 tisoč kvadratnih metrov zazidalnih površin, na katerih so zdaj skladišča in proizvodne hale, v nekaj letih pa naj bi tudi na tem delu Most zrasel veliki projekt ljubljanskega župana Zorana Jankovića Partnerstvo Šmartinska. V okviru te soseske bi bil med drugim osrednji park velik pet hektarjev (kot pišejo na strani S. T. Hammer, po vzoru Centralnega parka v New Yorku), okoli pa bi bil grozd nebotičnikov (najvišji visok 120 metrov). No-



Jankovićevo megalomansko načrtovanje kompleksa Partnerstvo Šmartinska v ljubljanskih Mostah bo Musarju, Habinču in Koniču po zemljišču Strenie IND zagotovilo milijonske prihodke.

Lastniška mreža na Balkanu

Poleg osrednjih podjetij skupine S. T. Hammer ima ta v svojem portfelju še finančne naložbe v treh bosanskih investicijskih skladih: 18-odstotni delež v investicijskem skladu ZIF Jahorina, Pale, 14-odstotni delež v investicijskem skladu ZIF Privrednik, Banja Luka, 24 odstotni delež v IF Fortuna in osem odstotni delež v ZIF Invest Nova. Glede na trenutne tržne vrednosti teh skladov ima trojica lastnikov S. T. Hammerja zgolj v teh skladih naloženih osem milijonov evrov. Poleg nepremičninskega projekta K66 v Ljubljani načrtujejo še velik nepremičninski projekt Triglav Sežana družbe HT Triglav, v okviru katerega bi zgradili 110 stanovanj. V bosanski družbi za upravljanje DUF Kapital Invest Bihać imajo 62-odstotni lastniški delež. Glede na tržno vrednost premoženja tega sklada je delež S. T. Hammerja okoli 8,5 milijona evrov. So tudi 26-odstotni solastniki črnogorske družbe za upravljanje Moneta iz Podgorice, kar pomeni dobre štiri milijone evrov.

vo urbanizirano območje bi bilo povezano z mestnim središčem in primestjem tudi z železnico, postalo naj bi središče bodočega razvoja Ljubljane. Janković v imenu MOL zemljišča sedanjih lastnikov, na katerih se bo razprostiralo Partnerstvo, ne bo odkupoval, pač pa imajo po lani sprejetem prostorskem načrtu lastniki pravico na robu parka graditi visoke poslovne in stanovanjske stavbe.

Pred tremi leti, ko smo pisali o minitajkunu Alešu Musarju, so nepremičninariji 36 tisoč kvadratnih metrov zemljišč Strenie v Mostah ob BTC ocenili na 22 milijonov evrov oziroma okoli 600 evrov za kvadratnih meter. Dober poznavalec trga nepremičnin ocenjuje, da se je ta cena zaradi gospodarske in posebej gradbene krize zmanjšala za polovico, torej govorimo o tristo evrih za kvadratni meter oziroma 11 mio. evrov za celotni kompleks. Na spletni strani S. T. Hammerja že pišejo o svojem projektu K66 (Kavčičeva 66), v okviru katerega bi bil stavbni kompleks Strenia. Projekt K66 so razdelili v tri glavne sklope: zahod, vzhod in park.

Čakajoč na selitev

Na vprašanje, koliko so po njegovi oceni vredna zemljišča na Kavčičevi, Musar odgovarja, da je v sedanjih razmerah na trgu nepremičnin to popolna špekulacija, saj ni kupec. Strenia tudi sicer ne prodaja svojega zemljišča, zanj tudi ni prejela nobene ponudbe. V bilancah so te nepremičnine po vrednotenju sodnega cenilca ocenjene na 11,3 milijona evrov. Kot je povedal Musar, je jasno, da težka industrija tja ne sodi, tako da »je potreba po selitvi proizvodnje znana že osem let«. Lani je bil izveden mednarodni natečaj za arhitekturno in programsko zasnovo območja v skladu s smernicami novega prostorskega načrta Ljubljane. Na natečaju so zmagali arhitekti iz biroja Bevk-Perović, zdaj poteka priprava dokumentacije za občinski podrobni prostorski načrt (OPPN), gradnja pa naj bi se začela najprej čez dve do tri leta. »Ko se bo gradnja lahko začela, bo poskrbljeno za selitev proizvodnje družbe Strenia IND na bolj primerno lokacijo,« je pojasnil Musar. Z vidika zaposlenih upamo, da nima v mislih lokacije na Kanalskih otokih. ■

Stran / Page: 36

Doseg / Reach: 23000

Država / Country: SLOVENIA

Površina prispevka / Size: 1301 cm2

4 / 4



Podjetje S. T. Hammer, d. o. o., v lasti S.T. Hammer Limited s Kanalskih otokov ima sedežem na Zalaznikovi 24 v Ljubljani, kjer domuje eden od solastnikov Marko Konič.