



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNI URED ZA REVIZIJU
Područni ured Čakovec

IZVJEŠĆE
O OBAVLJENOJ REVIZIJI

MIN - MEĐIMURJE, INVESTICIJE, NEKRETNINE D.O.O.,
ČAKOVEC

Čakovec, siječanj 2012.

SADRŽAJ

stranica

I.	PODACI O DRUŠTVU	2
	Djelokrug rada i unutarnje ustrojstvo	2
	Financijski izvještaji	2
II.	REVIZIJA ZA 2010.	5
	Ciljevi i područja revizije	5
	Metode i postupci revizije	5
	Nalaz za 2010.	6
III.	MIŠLJENJE	11
IV.	ČLANOVI SKUPŠTINE I UPRAVE	13



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNI URED ZA REVIZIJU
Područni ured Čakovec

KLASA: 041-01/11-07/100
URBROJ: 613-22-12-6

Čakovec, 27. siječnja 2012.

IZVJEŠĆE
O OBAVLJENOJ FINACIJSKOJ REVIZIJI
DRUŠTVA MIN - MEĐIMURJE, INVESTICIJE, NEKRETNINE D.O.O., ČAKOVEC ZA
2010.

Na temelju odredbi članaka 12. i 14. Zakona o Državnom uredu za reviziju (Narodne novine 80/11), obavljena je financijska revizija kojom su obuhvaćeni financijski izvještaji i poslovanje društva MIN – Međimurje, investicije, nekretnine d.o.o., Čakovec (dalje u tekstu: Društvo) za 2010.

Revizija je obavljena na način i prema postupcima utvrđenim okvirom revizijskih standarda Međunarodne organizacije vrhovnih revizijskih institucija (INTOSAI) i Kodeksom profesionalne etike državnih revizora.

Postupci revizije su provedeni u razdoblju od 29. studenoga 2011. do 27. siječnja 2012.

I. PODACI O DRUŠTVU

Djelokrug rada i unutarnje ustrojstvo

Društvo je osnovano u listopadu 2007. pod nazivom Međimurje nekretnine d.o.o., te je upisano u registar Trgovačkog suda u Varaždinu. Odlukom Skupštine iz veljače 2009. naziv Društva je promijenjen u MIN – Međimurje, investicije, nekretnine d.o.o. Sjedište je u Čakovcu, Bana Josipa Jelačića 22, matični broj: 070081012, a šifra djelatnosti 6832 - upravljanje nekretninama uz naplatu ili na osnovi ugovora. Osnivač i jedini član je Međimurska županija (dalje u tekstu: Županija). Temeljni kapital Društva iznosi 20.000,00 kn.

Osnovne djelatnosti upisane u sudski registar su poslovanje nekretninama, stvaranje novih nekretnina i prodaja nekretnina, iznajmljivanje, kupnja i prodaja vlastitih nekretnina, upravljanje nekretninama uz naplatu ili po govoru, agencija za promet nekretninama, zasnivanje i izrada nacrti (projektiranje) zgrada, nadzor nad izvođenjem građevinskih i obrtničkih radova (elektroinstalaterskih, građevinskih i strojarskih radova), izrada nacrti strojeva i industrijskih postrojenja, inženjering, projektni menadžment i tehničke djelatnosti, geodetsko premjeravanje, izrada procjenidbenih elaborata za građevinsko zemljište i građevinske objekte, izrada elaborata etažnog vlasništva, etažiranje, projektiranje, gradnja, rekonstrukcija postojeće građevine, ugradnja i montaža opreme, gotovih građevnih elemenata i konstrukcija, pripremni radovi, održavanje građevine, praćenje i očuvanje namjene građevine te poduzimanje mjera nužnih za sigurnost i mehaničku otpornost i stabilnost građevine te za život i zdravlje ljudi i drugo. Obavljanje djelatnosti je financirano sredstvima primljenima iz županijskog proračuna i vlastitim prihodima. Početkom 2010. Društvo je imalo jednog, a koncem 2010. ima dva zaposlenika.

Tijela Društva su skupština i uprava. Skupštinu čini jedini član Društva - Županija zastupana po županu. Skupština se saziva najmanje jednom godišnje te odlučuje o financijskim izvješćima, upotrebi dobiti i pokrivanju gubitka, uplati temeljnog uloga i drugim pitanjima. Dužnost direktora od studenoga 2007., obavlja Ivan Vinković dipl. ing. Osim Izjave o osnivanju, donesene su računovodstvene politike.

Financijski izvještaji

Društvo vodi poslovne knjige i sastavlja financijske izvještaje prema računovodstvu za poduzetnike. Sastavljeni su sljedeći financijski izvještaji: Račun dobiti i gubitka, Bilanca i Bilješke uz financijske izvještaje.

a) Račun dobiti i gubitka

Prema podacima iz Računa dobiti i gubitka, ukupni prihodi su ostvareni u iznosu 912.082,00 kn, rashodi u iznosu 908.404,00 kn, te je utvrđena dobit prije oporezivanja u iznosu 3.687,00 kn.

U tablici broj 1 daju se podaci o planiranim i ostvarenim prihodima za 2010.

Tablica broj 1

Planirani i ostvareni prihodi za 2010.

u kn

Redni Broj	Prihodi	Planirano	Ostvareno	Ostvarenje u %	Udjel ostvarenja u %
1	2	3	4	5	6
1.	Poslovni prihodi	1.157.000,00	911.984,00	78,8	99,9
1.1.	Prihodi od prodaje	250.000,00	229.492,00	91,8	25,1
1.2.	Drugi poslovni prihodi	907.000,00	682.492,00	75,2	74,8
2.	Financijski prihodi	400,00	98,00	24,5	0,1
	Ukupno	1.157.400,00	912.082,00	78,8	100,0

U odnosu na prethodnu godinu, prihodi su manji za 3.065.566,00 kn ili 77,1%. Značajno smanjenje prihoda posljedica je smanjenih potpora iz županijskog proračuna za financiranje investicijskih radova na nekretninama bivše vojarne u vlasništvu Županije, dane Društvu na upravljanje ugovorom o plodouživanju iz 2007. Vrijednosno najznačajniji udjel imaju drugi poslovni prihodi u iznosu 682.492,00 kn ili 74,8% ukupnih prihoda, a odnose se na prihode od potpora Županije u iznosu 377.764,00 kn, za nadoknadu režijskih troškova u iznosu 299.678,00 kn i priznate odgođene prihode u visini amortizacije u iznosu 5.050,00 kn. Svi drugi prihodi iznose 229.590,00 kn ili 25,2% ukupnih prihoda, a odnose se na prihode od pružanja usluga nadzora nad radovima i savjetovanja, te financijske prihode.

U tablici broj 2 daju se podaci o planiranim i ostvarenim rashodima za 2010.

Tablica broj 2

Planirani i ostvareni rashodi za 2010.

u kn

Redni broj	Rashodi	Planirano	Ostvareno	Ostvarenje u %	Udjel ostvarenja u %
1	2	3	4	5	6
1.	Poslovni rashodi	1.131.350,00	907.968,00	80,3	99,9
1.1.	Materijalni troškovi	616.100,00	423.834,00	68,8	46,6
1.2.	Troškovi zaposlenika	300.000,00	285.891,00	95,3	31,5
1.3.	Amortizacija	20.000,00	15.569,00	77,8	1,7
1.4.	Drugi troškovi	195.250,00	182.674,00	93,6	20,1
2.	Financijski rashodi	500,00	436,00	87,2	0,1
	Ukupno	1.131.850,00	908.404,00	80,3	100,0

U odnosu na prethodnu godinu, rashodi su manji za 2.790.557,00 kn ili 75,4%. Umanjenje se najvećim dijelom odnosi na troškove usluga investicijskog održavanja koji su u odnosu na prethodnu godinu manji za 2.591.387,00 kn i amortizaciju koja je manja za 87.323,00 kn. Vrijednosno najznačajniji rashodi su ostvareni za materijalne troškove u iznosu 423.834,00 kn ili 46,6% i troškove zaposlenika u iznosu 285.891,00 kn ili 31,5% ukupnih rashoda. Svi drugi rashodi iznose 198.679,00 kn i imaju udjel 21,9%.

b) Bilanca

Prema podacima iz Bilance na dan 31. prosinca 2010., ukupna vrijednost sredstava i izvora sredstava iznosila je 671.370,00 kn.

U tablici broj 3 daju se podaci o vrijednosti imovine, obveza i kapitala.

Tablica broj 3

Vrijednost imovine, obveza i kapitala

Redni broj	Opis	u kn		
		31. prosinca 2009.	31. prosinca 2010.	Indeks (4/3)
1	2	3	4	5
I.	Aktiva	661.836,00	671.370,00	101,4
1.	Dugotrajna imovina	527.911,00	519.509,00	98,4
2.	Kratkotrajna imovina	133.925,00	151.861,00	113,4
2.1.	Potraživanja	85.108,00	77.581,00	91,2
2.2.	Novac u banci	48.817,00	74.280,00	152,2
II.	Pasiva	661.836,00	671.370,00	101,4
1.	Kapital i rezerve	72.937,00	74.778,00	102,5
3.	Kratkoročne obveze	87.019,00	99.763,00	114,6
4.	Odgođeno plaćanje troškova i prihod budućega razdoblja	501.880,00	496.829,00	99,0

Dugotrajna imovina se odnosi na materijalnu imovinu (ulaganja u objekte, prijevozno sredstvo, uredsku opremu i računala) u vrijednosti 519.509,00 kn, a kratkotrajna imovina se odnosi na potraživanja u iznosu 77.581,00 kn, te novac u banci 74.280,00 kn. Potraživanja se odnose na potraživanja od kupaca 65.102,00 kn i za poreze 12.479,00 kn, a naplaćena su u 2011.

Kapital i rezerve u iznosu 74.778,00 kn se odnose na upisani temeljni kapital u iznosu 20.000,00 kn, zadržanu dobit 52.936,00 kn, te dobit poslovne godine 1.842,00 kn.

Obveze iznose 99.763,00 kn i u cijelosti se odnose na kratkoročne obveze koje su plaćene u 2011. U odnosu na prethodnu godinu su veće za 12.744,00 kn ili 14,6%. Najznačajnije su obveze prema dobavljačima u iznosu 62.791,00 kn i zaposlenicima u iznosu 19.136,00 kn.

Odgođeno plaćanje troškova i prihod budućeg razdoblja u iznosu 496.829,00 kn se odnosi na bespovratna sredstva Županije uložena u građevinske objekte. Prema računovodstvenim politikama Društva, navedena sredstva su prihodi budućeg razdoblja u skladu s visinom godišnje obračunane amortizacije.

II. REVIZIJA ZA 2010.

Ciljevi i područja revizije

Ciljevi revizije su:

- utvrditi istinitost i vjerodostojnost financijskih izvještaja i poslovnih knjiga,
- analizirati ostvarenje prihoda i rashoda,
- provjeriti usklađenost poslovanja sa zakonima i drugim propisima,
- provjeriti i ocijeniti učinkovitost korištenja sredstava, te
- provjeriti druge aktivnosti vezane uz poslovanje Društva.

Područja revizije su određena prema kriteriju značajnosti i na temelju procjene rizika pojave nepravilnosti.

Metode i postupci revizije

Za potrebe prikupljanja revizijskih dokaza proučena je i analizirana pravna regulativa te dokumentacija i informacije o poslovanju Društva. Ocijenjeno je funkcioniranje sustava unutarnjih kontrola radi određivanja revizijskog pristupa. Podaci iskazani u financijskim izvještajima uspoređeni su s podacima iz ranijeg razdoblja i s podacima iz plana, s ciljem utvrđivanja područja rizika. Također, kod utvrđivanja područja rizika, korištene su objave u stručnim publikacijama, elektronskim medijima i tisku. Provjerene su poslovne knjige i knjigovodstvene isprave koje služe kao dokaz o nastalim poslovnim događajima. Ispitana je dosljednost primjene zakonskih propisa, te pravila, procedura i drugih internih akata. Za izračun i analizu značajnih pokazatelja, omjera i trendova, primijenjeni su odgovarajući analitički postupci. Obavljena je detaljna provjera vrijednosno značajnih stavki na pojedinim računima, dok su brojnije, vrijednosno manje značajne stavke testirane metodom uzorka. Za potrebe revizije korišteni su izvještaji vezani uz pojedine aktivnosti i subjekt u cjelini. Provjerena je dokumentacija u vezi obračuna plaća i naknada za zaposlene, izlaznih računa, ulaznih računa, ugovori, računi i druga dokumentacija. Obavljeni su razgovori s direktorom i predstavnikom pravne osobe koja vodi poslovne knjige Društva.

Nalaz za 2010.

Revizijom su obuhvaćena sljedeća područja: sustav unutarnjih kontrola, djelokrug rada i unutarnje ustrojstvo, financijski izvještaji, planiranje i računovodstveno poslovanje, prihodi, rashodi, imovina, potraživanja, obveze, kapital i pričuve, te postupci javne nabave.

Obavljenom revizijom su utvrđene nepravilnosti i propusti koji se odnose na računovodstveno poslovanje i prihode.

1. Sustav unutarnjih kontrola

1.1. Sustav unutarnjih kontrola osigurava ekonomično i učinkovito ostvarenje ciljeva poslovanja, poštivanje zakonske regulative, sigurnost imovine i informacija, sprečavanje i otkrivanje pogrešaka, te kvalitetu računovodstvenih podataka i pravodobno pružanje financijskih i rukovodnih informacija, a za sustav unutarnjih kontrola odgovara rukovodstvo Društva. Društvo koncem 2010. ima dva zaposlenika. Unos podataka u poslovne knjige provodi se kod pravne osobe koja vodi poslovne knjige, a dokumentaciju za knjiženje kontrolira i ovjerava ovlaštena osoba Društva. Skreće se pozornost na potrebu razvijanja učinkovitog sustava unutarnjih (financijskih) kontrola, posebno u dijelu što se odnosi na ekonomično i učinkovito ostvarivanje ciljeva poslovanja Društva.

Državni ured za reviziju predlaže razvijati sustav unutarnjih kontrola kako bi se osiguralo ekonomično i učinkovito ostvarivanje utvrđenih ciljeva poslovanja Društva.

1.2. *Društvo je prihvatilo prijedlog Državnog ureda za reviziju. Navodi da će razvijati sustav unutarnjih kontrola uključivanjem predstavnika osnivača, kako bi se osigurao učinkoviti sustav sprečavanja i pronalaženja pogrešaka, poštivanje zakonske regulative, te efikasnog i ekonomičnog ostvarivanja ciljeva Društva.*

2. Računovodstveno poslovanje

2.1. Društvo vodi poslovne knjige i sastavlja financijske izvještaje prema računovodstvu za poduzetnike. Sastavljeni su sljedeći financijski izvještaji: Račun dobiti i gubitka, Bilanca i Bilješke uz financijske izvještaje.

- Popis imovine i obveza

Povjerenstvo je popisalo imovinu, potraživanja i obveze, te sastavilo zapisnik. Ukupna vrijednost imovine iznosi 671.370,00 kn. Popisom nije obuhvaćena imovina kojom Društvo upravlja na temelju ugovora o plodouživanju iz prosinca 2007. Ugovorom je Županija Društvu dala pravo služnosti bez naknade na nekretninama bivše vojarne površine 108 637 m² što je upisano u zemljišne knjige (18 objekata s dvorištem i zemljišta). Prema odredbama članka 5. Zakona o računovodstvu (Narodne novine 109/07), poduzetnik mora najmanje jednom i to na kraju poslovne godine popisati imovinu i uskladiti knjigovodstveno stanje. Nekretnine u vrijednosti 42.138.065,00 kn Društvo je evidentiralo u okviru izvanbilančnih zapisa tijekom obavljanja revizije.

Državni ured za reviziju nalaže popisivanje imovine u skladu s odredbama Zakona o računovodstvu.

- Amortizacija

Troškovi amortizacije su planirani u iznosu 20.000,00 kn, a ostvareni su u iznosu 15.569,00 kn, što je za 4.431,00 kn ili 22,2% manje od plana. U odnosu na prethodnu godinu troškovi amortizacije su manji za 87.323,00 kn ili 84,9%.

Društvo je u 2010. amortizaciju obračunalo linearnom metodom po godišnjim stopama istim ili nižim od propisanih odredbama Zakona o porezu na dobit (Narodne novine 177/04, 90/05, 57/06, 146/08 i 80/10), a za 2009. ubrzanom linearnom metodom po višim godišnjim stopama od propisanih odredbama Zakona. U skladu s odredbama članka 12. Zakona o porezu na dobit, godišnje amortizacijske stope mogu se podvostručiti, a ako porezni obveznik obračunava amortizaciju u svoti nižoj od porezno dopustive, tako obračunana amortizacija smatra se i porezno priznatim rashodom. Prema Hrvatskom standardu financijskog izvještavanja 6 – Dugotrajna materijalna imovina, amortizirajući iznos pojedine imovine treba rasporediti sustavno tijekom njegovog vijeka upotrebe. Korištena metoda amortizacije treba odražavati okvir očekivanog trošenja budućih ekonomskih koristi imovine od strane poduzetnika. Izbor metode koja se koristi za obračun amortizacije zasniva se na očekivanom okviru trošenja ekonomskih koristi imovine, a metode amortizacije primjenjuju se dosljedno, osim ako ne dođe do promjene okvira trošenja budućih ekonomskih koristi imovine. Društvo je odredbama članka 5. Pravilnika o računovodstvenim politikama propisalo, da su kvalitativna obilježja za prikazivanje financijskih izvještaja, između ostalog razumljivost, pouzdanost i usporedivost. Prema načelu usporedivosti, korisnici informacija u financijskim izvještajima moraju biti u stanju usporediti financijske izvještaje poduzetnika za više razdoblja, kao i s financijskim izvještajima drugih poduzetnika, a prema načelu dosljednosti prezentiranje i klasificiranje stavaka u financijskim izvještajima treba biti isto tijekom više obračunskih razdoblja osim ako Hrvatski standardi financijskog izvještavanja zahtijevaju promjene.

S obzirom da se obračunani iznos amortizacije priznaje kao rashod, te ima izravni utjecaj na iskazivanje financijskog rezultata za poslovnu godinu, Državni ured za reviziju predlaže računovodstvenim politikama utvrditi metodu amortizacije i amortizacijskih stopa, te njihovu dosljednu primjenu kako bi podaci u financijskim izvještajima za različite poslovne godine bili dosljedni, usporedivi i razumljivi.

2.2. *Društvo je prihvatilo nalaz Državnog ureda za reviziju. U očitovanju navodi da je obveznik poreza na dobit i svojim poslovnim politikama može kreirati pozitivan financijski rezultat, koristeći različite amortizacijske stope u pojedinim godinama. Smatra da je godišnji financijski obračun za 2010. korektno izrađen, te da je ostvaren planirani rezultat.*

3. Prihodi

3.1. Prihodi su planirani u iznosu 1.157.400,00 kn, a ostvareni su u iznosu 912.082,00 kn, što je za 245.318,00 kn ili 21,2% manje od plana. U odnosu na prethodnu godinu su ostvareni u manjem iznosu za 3.065.566,00 kn ili 77,1%. Značajno smanjenje prihoda posljedica je smanjenih potpora iz županijskog proračuna za financiranje investicijskih radova na nekretninama bivše vojarne u vlasništvu Županije, dane Društvu na upravljanje ugovorom o plodouživanju iz 2007.

- Prihodi od potpora iz županijskog proračuna

Županija je Društvu ugovorom dala pravo služnosti bez naknade na nekretninama bivše vojarne površine 108 637 m² što je upisano u zemljišne knjige (18 objekata s dvorištem i zemljišta). Vrijednost nekretnina iznosi 42.138.065,00 kn. Društvo se obvezalo koristiti nekretnine u skladu sa smjernicama koje donose Županija i razvojna agencija u vlasništvu Županije, te je ovlašteno nastupati kao investitor i zaključivati ugovore o građenju i druge ugovore u svoje ime i za svoj račun, odnosno za račun Županije. Stupanjem u posjed nekretnina, Društvo je preuzelo obvezu podmirenja troškova koji treće nekretnine (režije i drugo). Ugovor je zaključen na određeno vrijeme, odnosno do donošenja odluke županijske skupštine kojom se na drugi način uređuje vlasništvo ili posjed nekretnina. U siječnju 2010. je zaključen dodatak ugovoru kojim se raskida pravo služnosti za dio nekretnine površine 25 002 m² (sedam izgrađenih zemljišta s dvorištem), koje je Županija namijenila prodaji.

Prihodi od županijskih potpora su planirani u iznosu 600.000,00 kn, a ostvareni su u iznosu 377.764,00 kn, što je za 222.236,00 kn ili 37,0% manje od planiranog. Prihodi su ostvareni na temelju godišnjih sporazuma o financiranju investicijskih radova na nekretninama bivše vojarne, zaključenih sa Županijom. Prema sporazumima, u razdoblju 2008. - 2010. Županija se obvezala prenijeti sredstva u ukupnom iznosu do 26.000.000,00 kn, a društvo se obvezalo provesti postupke nabave roba, radova i usluga, voditi investicije, plaćati dobavljačima i drugo. Do konca 2010. Županija je Društvu prenijela ukupno 8.500.679,00 kn, od čega su obnovljena dva objekta i dio komunalne infrastrukture (ceste, ograda, priključci i drugo) u vrijednosti 7.941.771,00 kn, te su izmijenjena krovišta u vrijednosti 558.908,00 kn. Društvo je uvećalo imovinu za vrijednost krovišta, a Županija je uvećala imovinu za prenesena sredstva u iznosu 7.585.565,00 kn.

Sredstva prenesena Društvu tijekom 2010. odnose se na plaćene radove tekućeg investicijskog održavanja prema računima iz 2009. u iznosu 243.005,00 kn, te na radove i usluge tekućeg održavanja iz 2010. u iznosu 134.759,00 kn. Priznavanje prihoda od državnih potpora provodi se na temelju Hrvatskog standarda financijskog izvještavanja 15 - Prihodi i Međunarodnog računovodstvenog standarda 20 - Računovodstvo za državne potpore i objavljivanje državnih potpora. Ovisno o namjeni potpore, odnosno ako je povezana s dugotrajnom imovinom, iskazuje se kao odgođeni prihod u razdoblju vijeka uporabe sredstava koje se amortizira, a u prihode razdoblja unosi se razmjerno visini amortizacije. Sučeljavanjem prihoda i rashoda djeluje se neutralno na osnovicu poreza na dobit. Po navedenoj osnovi je Društvo u 2008. za vrijednost krovišta objekata evidentiralo odgođeni prihod u iznosu 558.908,00 kn, a prihodi razdoblja su iskazani u visini obračunane amortizacije. Za potpore iz proračuna za tekuće investicijsko održavanje dugotrajne imovine, evidentiraju se prihodi razdoblja prema ispostavljenim zahtjevima, odnosno u visini doznačenih sredstava za plaćene radove. Zbog nedostatka financijskih sredstava Županija Društvu nije prenosila sredstva prema zahtjevima za izvedene i plaćene radove, a Društvo je radove platilo iz sredstava povrata poreza na dodanu vrijednost. Prema Godišnjem izvješću o radu Društva za 2010., potraživanja od Županije za radove iz ranijih razdoblja iznose 750.545,00 kn, od čega je do vremena obavljanja revizije Društvu preneseno 488.019,00 kn, a potraživanja u iznosu 262.526,00 kn su evidentirana u poslovnim knjigama za 2011.

Zaključcima župana iz ožujka i rujna 2009., razvojnoj agenciji u vlasništvu Županije dane su suglasnosti za obnovu druga dva objekta, na kojima je Županija prethodno pravo služnosti dala Društvu. Razvojna agencija je nositelj projekta tehnološko inovacijskog centra u okviru Programa razvoja tehnološke infrastrukture TEHCRO sufinanciranog od središnje ustanove za razvoj i unapređenje inovacijskog i tehnološkog sustava u državnom vlasništvu. U svrhu ostvarivanja projekta, razvojna agencija je u rujnu 2009. ugovorila obnovu dva objekta. Prema pismu namjere iz svibnja 2009., Županija u razdoblju 2009.-2013. u obnovu objekata planira uložiti 5.400.000,00 kn, te je razvojnu agenciju ovlastila da nastupa kao investitor obnove objekata prema izrađenoj projektnoj dokumentaciji. Do konca 2010. Županija je razvojnoj agenciji za obnovu objekata prenijela 1.215.000,00 kn. Istodobno su Društvu koje je osnovano za upravljanje i investicijska ulaganja u nekretnine znatno umanjeni prihodi, te Društvo nema mogućnosti za ispunjenje osnovnih zadaća i ciljeva za koje je osnovano

Državni ured za reviziju predlaže s osnivačem urediti imovinsko pravne odnose i u skladu s navedenim evidentirati imovinu. S obzirom da Društvo vlastitom djelatnošću ne ostvaruje dovoljno prihoda za ispunjenje zadaća i ciljeva za koje je osnovano, a da Županija ne prenosi potpore za ulaganja u dugotrajnu imovinu, što izravno utječe na smanjenje obujma poslovanja Društva, potrebno je preispitati opravdanost dodatnog zapošljavanja u 2010., te ciljeve daljnjeg poslovanja i način financiranja Društva.

- Zakup poslovnih prostora

U listopadu 2008., je s razvojnom agencijom u vlasništvu Županije (dalje u tekstu: zakupnik), zaključen ugovor o zakupu poslovnih prostora površine 2 000 m² za obavljanje vlastite djelatnosti agencije i uspostavu tehnološko inovacijskog centra (dalje u tekstu: centar). Ugovorom je Društvo ovlašteno za račun zakupnika obnoviti prostore, a zakupnik plaća zakupninu prijebijem za radove. Zakupnik je ovlašten dio prostora dati u podzakup korisnicima centra uz suglasnost Društva i Županije, a Društvu pripada 30,0% zakupnine od podzakupnika. Ugovor je zaključen na vrijeme od 20 godina. Zakupnik je tijekom 2010. dao u podzakup tri poslovna prostora uz zakupninu, a Društvo zakupniku nije ispostavljalo račune za zakupninu i 30,0% podzakupnine, te prihodi nisu ostvareni. Osim toga, za davanje u podzakup Društvo nije dalo suglasnost, što nije u skladu s ugovorenim.

Državni ured za reviziju nalaže u cilju ekonomičnog poslovanja prikupljanje svih prihoda iz ugovorenih poslovnih odnosa.

- Prihodi od prodaje usluga

Prihodi od prodaje usluga su planirani u iznosu 250.000,00 kn, a ostvareni su u iznosu 229.492,00 kn, što je za 20.508,00 kn ili 8,2% manje od plana i čine 25,1% prihoda. U odnosu na prethodnu godinu ovi prihodi su veći za 93.812,00 kn ili 69,0%. Ostvareni su od pružanja usluga izrade troškovnika radova, tehničke konzultacije, projektne dokumentacije i za obavljanje stručnog nadzora nad izvođenjem radova. S obzirom da su navedene usluge gospodarske djelatnosti, a Društvo ostvaruje potpore iz županijskog proračuna, skreće se pozornost da bi se Društvo moglo smatrati korisnikom državne potpore u smislu odredbi članka 2. Zakona o državnim potporama (Narodne novine 140/05).

Prema odredbama Zakona, korisnici državne potpore jesu pravne i fizičke osobe koje obavljajući gospodarsku djelatnost sudjeluju u prometu roba i usluga, a koriste neki od oblika državne potpore. Zakonom je utvrđena nadležnost Agencije za zaštitu tržišnog natjecanja da odobrava i nadzire provedbu državnih potpora. Društvo je za obavljanje gospodarske djelatnosti dužno voditi odvojeno knjigovodstvo, kako bi se pratilo poslovanje sukladno provedbenim propisima, odnosno isključila mogućnost prelijevanja financijskih sredstava iz potpora proračuna za financiranje radova i usluga za određene namjene, u ostale gospodarske djelatnosti.

Državni ured za reviziju nalaže za obavljanje gospodarske djelatnosti postupanje u skladu s odredbama Zakona o državnim potporama.

- 3.2. *Društvo je prihvatilo nalaz Državnog ureda za reviziju. Navodi da će uređenjem imovinsko pravnih odnosa s osnivačem povećati prihode, a da je dodatno zapošljavanje podiglo razinu kvalitete svakodnevnih poslova. U dijelu što se odnosi na ostvarivanje zakupa od poslovnih prostora, navodi da ugovor nije realiziran, a da su za 2011. zaključeni sporazumi o korištenju objekata prema kojima se naplaćuju samo naknade režijskih troškova. Nadalje navodi, da je Županija u veljači 2011. zatražila mišljenje Agencije za zaštitu tržišnog natjecanja smatra li se Društvo korisnikom državnih potpora, a da odgovor do pisanja očitavanja nije primljen. Društvo prihvaća prijedlog o vođenju odvojenog knjigovodstva za obavljanje gospodarske djelatnosti, što će doprinijeti jačanju transparentnosti poslovanja i sustava unutarnjih financijskih kontrola.*

III. MIŠLJENJE

1. Na temelju odredbi članaka 12. i 14. Zakona o Državnom uredu za reviziju, obavljena je financijska revizija Društva za 2010. Revizijom su obuhvaćeni financijski izvještaji i poslovanje. Izraženo je uvjetno mišljenje.
2. Revizija je obavljena na način i prema postupcima utvrđenim okvirom revizijskih standarda Međunarodne organizacije vrhovnih revizijskih institucija (INTOSAI) i Kodeksom profesionalne etike državnih revizora. Planirana je i obavljena s ciljem da pruži razumno uvjerenje jesu li financijski izvještaji sastavljeni prema računovodstvenim propisima i standardima, a poslovanje usklađeno sa zakonima i drugim propisima.
3. Sljedeće činjenice su utjecale na izražavanje uvjetnog mišljenja:
 - Ukupna vrijednost imovine iznosi 671.370,00 kn. Popisom nije obuhvaćena imovina kojom Društvo upravlja na temelju ugovora o plodouživanju iz prosinca 2007. (točka 2. Nalaza).
 - U 2008. zaključen je ugovor o zakupu poslovnih prostora na vrijeme od 20 godina, uz mogućnost davanja u podzakup. Zakupnik je tijekom 2010. dao u podzakup tri poslovna prostora uz zakupninu, a Društvo zakupniku nije ispostavljalo račune za zakupninu i 30,0% podzakupnine, te prihodi nisu ostvareni. Za davanje u podzakup Društvo nije dalo suglasnost, što nije u skladu s ugovorenim. Prihodi od pružanja usluga izrade troškovnika radova, tehničke konzultacije, projektne dokumentacije i za obavljanje stručnog nadzora nad izvođenjem radova su ostvareni u iznosu 229.492,00 kn. S obzirom da su navedene usluge gospodarske djelatnosti, Društvo se može smatrati korisnikom državne potpore, te je za odobravanje i nadzor državnih potpora nadležna Agencija za zaštitu tržišnog natjecanja. Društvo je za obavljanje gospodarske djelatnosti dužno voditi odvojeno knjigovodstvo (točka 3. Nalaza).
4. Društvo je 2007. osnovala Međimurska županija. Zakonski predstavnik je Ivan Vinković dipl. ing. Djelatnost Društva je upravljanje nekretninama. Društvo nema vlastite nekretnine, te je Županija 2007. ugovorom o plodouživanju Društvu dala na upravljanje nekretnine bivše vojarnе površine 108 637 m² (18 objekata s dvorištem i zemljišta) u vrijednosti 42.138.065,00 kn. Financira se iz županijskog proračuna i vlastitih prihoda. Koncem 2010. Društvo je početkom godine imalo jednog, a koncem godine ima dva zaposlenika. Prihodi za 2010. su ostvareni u iznosu 912.082,00 kn, a rashodi su ostvareni u iznosu 908.404,00 kn, te je dobit poslovne godine iznosila 3.678,00 kn. Vrijednosno najznačajniji udjel imaju prihodi od potpora Županije za radove na objektima bivše vojarnе vrijednosti 377.764,00 kn i za nadoknadu režijskih troškova u iznosu 299.678,00 kn. U odnosu na prethodnu godinu, prihodi su manji za 3.065.566,00 kn ili 77,1%, zbog značajnog smanjenja primljenih potpora iz županijskog proračuna za ulaganja u nekretnine. Društvo je u 2010. ostvarilo prihode od obavljanja gospodarske djelatnosti u iznosu 229.492,00 kn, te se može smatrati korisnikom državne potpore. Vrijednosno najznačajniji rashodi su ostvareni za materijalne troškove u iznosu 423.834,00 kn i troškove zaposlenika u iznosu 285.891,00 kn. U 2010. su za ostvarenje osnovne djelatnosti (tekuće i investicijsko održavanje nekretnina) ostvareni rashodi u iznosu 117.295,00 kn.

Zaključcima župana iz 2009., razvojnoj agenciji u vlasništvu Županije dane su suglasnosti za obnovu druga dva objekta, na kojima je Županija prethodno pravo služnosti dala Društvu. Županija je sredstva za obnovu objekata prenosila razvojnoj agenciji, kojoj prema pismu namjere i dalje planira prenositi sredstva. Istodobno su Društvu, koje je osnovano za upravljanje i investicijska ulaganja u nekretnine, znatno umanjeni prihodi od potpora iz županijskog proračuna, te Društvo nema mogućnosti za ispunjenje osnovnih zadaća i ciljeva za koje je osnovano. Društvo vlastitom djelatnošću ne ostvaruje dovoljno prihoda za ispunjenje zadaća i ciljeva za koje je osnovano, a Županija ne prenosi potpore za ulaganja u dugotrajnu imovinu, što izravno utječe na smanjenje obujma poslovanja Društva. U 2010. su nabavljene robe, radovi i usluge na koje se primjenjuju propisi o javnoj nabavi u vrijednosti 577.116,00 kn. Pojedinačne nabave nisu prelazile 70.000,00 kn te su nabavljene izravno od dobavljača. Revizijom su utvrđene nepravilnosti koje se odnose na računovodstveno poslovanje i prihode, što je utjecalo na izražavanje uvjetnog mišljenja.

