



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNI URED ZA REVIZIJU
Područni ured Vukovar

IZVJEŠĆE
O OBAVLJENOJ REVIZIJI

VUKOVARSKA GOSPODARSKA
ZONA D.O.O., VUKOVAR

Vinkovci, listopad 2013.

SADRŽAJ

stranica

I.	PODACI O DRUŠTVU	2
	Djelokrug rada i unutarnje ustrojstvo	2
	Planiranje	3
	Financijski izvještaji	3
II.	REVIZIJA ZA 2012.	7
	Ciljevi i područja revizije	7
	Metode i postupci revizije	7
	Nalaz za 2012.	8
III.	MIŠLJENJE	12
IV.	ČLANOVI SKUPŠTINE, NADZORNOG ODBORA I UPRAVE	15



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNI URED ZA REVIZIJU
Područni ured Vukovar

KLASA: 041-01/13-07/6
URBROJ: 613-18-13-6

Vinkovci, 25. listopada 2013.

IZVJEŠĆE
O OBAVLJENOJ FINACIJSKOJ REVIZIJI
DRUŠTVA VUKOVARSKA GOSPODARSKA ZONA D.O.O., VUKOVAR ZA 2012.

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 Vukovarska gospodarska zona d.o.o., Vukovar (dalje u tekstu: Društvo) za 2012.

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 10. srpnja do 25. listopada 2013.

I. PODACI O DRUŠTVU

Djelokrug rada i unutarnje ustrojstvo

Društvo je osnovano Odlukom gradskog vijeća o osnivanju trgovačkog društva za upravljanje gospodarskom zonom od 27. travnja 2007. Upisano je u sudski registar Trgovačkog suda u Osijeku rješenjem broj Tt-07/836-4. Osnivač Društva je grad Vukovar (dalje u tekstu: Grad). Ustrojstvo, djelatnost i poslovanje Društva utvrđeno je Izjavom o osnivanju. Temeljni kapital je upisan u iznosu 20.000,00 kn, a sjedište Društva je u Vukovaru, Gospodarska zona 10.

Prema obavijesti Državnog zavoda za statistiku, o razvrstavanju poslovnog subjekta prema NKD-u, matični broj Društva je 02244055, dok je broj djelatnosti 6820. Prema klasifikaciji obveznika iz članka 3. Zakona o računovodstvu (Narodne novine 109/07 i 54/13), Društvo je razvrstano u male poduzetnike. Osnovna djelatnost Društva je upravljanje gospodarskom zonom. Druge registrirane djelatnosti Društva su: poslovanje nekretninama, računovodstveni i knjigovodstveni poslovi, istraživanje tržišta, savjetovanje u vezi s poslovanjem i upravljanjem, te druge djelatnosti.

Tijela upravljanja Društva su skupština, nadzorni odbor i uprava. Skupštinu čini osnivač Društva, koji odlučuje o važnim odlukama za poslovanje, preoblikovanju Društva, financijskim izvještajima, izboru i opozivu uprave i nadzornog odbora, uporabi ostvarene dobiti i pokrivanju gubitka i drugo. Nadzorni odbor ima predsjednika, potpredsjednika i tri člana. Nadzorni odbor nadzire vođenje poslovanja Društva, prihvaća izvješće o radu uprave za prethodnu godinu, daje suglasnosti na prijedloge uprave, sudjeluje u utvrđivanju godišnjeg obračuna i drugo. Upravu čini direktor. Direktor zastupa Društvo, organizira, koordinira i kontrolira proces rada, te odgovara za zakonito poslovanje Društva. Od 2010. i u vrijeme obavljanja revizije direktor je Dragan Njegić.

Na dan 31. prosinca 2012. Društvo nije imalo zaposlenika.

Ulaganje u gospodarsku zonu započelo je 2003. Radi ubrzanja razvitka gospodarstva u Gradu, Vlada Republike Hrvatske je pokrenula izgradnju gospodarske (industrijske) zone, za što su bila osigurana sredstva u državnom proračunu. Nositelj projekta je bio Fond za obnovu i razvoj grada Vukovara uz suradnju nadležnih ministarstava na temelju Plana i programa obnove i razvoja grada Vukovara za razdoblje od 1. siječnja 2004. do 31. prosinca 2008. (Narodne novine 198/03). Nakon odabira lokacije gospodarske zone, uklonjen je građevinski i drugi otpad, korov, te je obnovljena infrastruktura. Gospodarska zona obuhvaća područje površine 31,39 ha, a upravljanje zonom preneseno je na Društvo. Cilj osnivanja Društva je razvijanje planova i strategija, kako privući domaće i strane ulagače, te stvoriti okruženje za razvoj poduzetništva proizvodnog usmjerenja. U vrijeme obavljanja revizije u gospodarskoj zoni djeluje sedam pravnih osoba (šest trgovačkih društava i jedan obrtnik), koji koriste 89 127 m² ili 28,4% ukupne površine. Dva trgovačka društva su kupila zemljište, a drugi koriste zemljište na temelju ugovora o osnivanju prava građenja. Od sedam pravnih osoba, četiri trgovačka društva rade i imaju približno 40 zaposlenika. Preostala dva trgovačka društva i obrtnik ne rade i nemaju zaposlenih.

Planiranje

Financijski plan, kojim bi se planirali svi prihodi i rashodi po strukturi i ukupnom iznosu kao i financijska sredstva potrebna za obavljanje djelatnosti, te program rada za 2012. nisu doneseni. Izjavom o osnivanju i drugim aktima nije određeno planiranje i donošenje programa rada za poslovnu godinu.

Financijski izvještaji

Društvo vodi poslovne knjige i sastavlja financijske izvještaje prema računovodstvu poduzetnika. Sastavljeni su propisani financijski izvještaji. Financijske izvještaje za 2012. usvojila je skupština u svibnju 2013.

a) Račun dobiti i gubitka

Prema podacima iz Računa dobiti i gubitka za 2012., ukupni prihodi su ostvareni u iznosu 830.282,00 kn, rashodi u iznosu 628.431,00 kn, te dobit u iznosu 201.851,00 kn.

U tablici broj 1 se daju podaci o ostvarenim приходima.

Tablica broj 1

Ostvareni prihodi

u kn

Redni broj	Prihodi	Ostvareno za 2011.	Ostvareno za 2012.	Indeks (4/3)
1	2	3	4	5
1.	Poslovni prihodi	1.485.195,00	213.784,00	14,4
2.	Financijski prihodi	6.809,00	8.092,00	118,8
3.	Izvanredni - drugi prihodi	3.042,00	608.406,00	-
	Ukupno	1.495.046,00	830.282,00	55,5

Ukupni prihodi su ostvareni u iznosu 830.282,00 kn, što je za 664.764,00 kn ili 44,5% manje u odnosu na prethodnu godinu.

Vrijednosno značajniji su ostvareni izvanredni – drugi prihodi u iznosu 608.406,00 kn ili 73,3% ukupno ostvarenih prihoda. Poslovni prihodi i financijski prihodi iznose 221.876,00 kn i imaju udjel 26,7%.

U odnosu na prethodnu godinu vrijednosno značajnije su smanjeni poslovni prihodi za 1.271.411,00 kn, koji se u većem dijelu odnose na prodaju zemljišta.

Izvanredni - drugi prihodi su ostvareni u iznosu 608.406,00 kn. Odnose se na iskazivanje dobivenih novčanih sredstava od Grada ranijih godina u iznosu 502.500,00 kn, od Fonda za obnovu i razvoj grada Vukovara u iznosu 101.430,00 kn, te prihode od povrata doprinosa za mirovinsko i zdravstveno osiguranje prema ugovoru o djelu u iznosu 4.476,00 kn, a na temelju Zakona o obnovi i razvoju Grada Vukovara (Narodne novine 44/01, 90/05, 80/08, 83/08 i 38/09).

Poslovni prihodi su ostvareni u iznosu 213.784,00 kn, a odnose se na prihode od osnivanja prava građenja u iznosu 123.078,00 kn, prihode od prodaje građevinskog zemljišta u iznos 57.106,00 kn i zakupa zemljišta u iznosu 33.600,00 kn. Nakon provedenih natječaja s odabranim ponuditeljima su zaključeni ugovori o osnivanju prava građenja ranijih godina. U studenom 2012. građevinsko zemljište je prodano trgovačkom društvu, koje je spomenutim zemljištem raspolagalo na temelju ugovora o osnivanju prava građenja iz 2007. Procjenu vrijednosti nekretnina i građevinskog zemljišta je obavio ovlašteni sudski vještak.

U tablici broj 2 se daju podaci o ostvarenim rashodima.

Tablica broj 2

Ostvareni rashodi

u kn

Redni broj	Rashodi	Ostvareno za 2011.	Ostvareno za 2012.	Indeks (4/3)
1	2	3	4	5
1.	Poslovni rashodi	748.991,00	341.276,00	45,6
1.1.	Materijalni troškovi	134.249,00	0,00	-
1.2.	Troškovi zaposlenika	34.950,00	0,00	-
1.3.	Amortizacija	3.798,00	3.715,00	97,8
1.4.	Drugi troškovi	46.055,00	184.764,00	401,2
1.5.	Vrijednosno usklađivanje	529.939,00	32.034,00	6,0
1.6.	Drugi poslovni rashodi	0,00	120.763,00	-
2.	Financijski rashodi	88,00	22.671,00	-
3.	Izvanredni – drugi rashodi	2.000,00	264.484,00	-
	Ukupno	751.079,00	628.431,00	83,7

Ukupni rashodi su ostvareni u iznosu 628.431,00 kn, što je za 122.648,00 kn ili 16,3% manje u odnosu na prethodnu godinu.

Vrijednosno značajniji su ostvareni izvanredni rashodi u iznosu 264.484,00 kn ili 42,1%, drugi troškovi u iznosu 184.764,00 ili 29,4% i drugi poslovni rashodi u iznosu 120.763,00 kn ili 19,2% ukupno ostvarenih rashoda. Svi drugi rashodi (amortizacija, vrijednosno usklađenje i financijski rashodi) iznose 58.420,00 kn i imaju udjel 9,3%.

U odnosu na prethodnu godinu vrijednosno značajnije su povećani izvanredni rashodi za 262.484,00 kn. Odnose se na obračunani porez na promet nekretnina po rješenjima Porezne uprave iz 2009. Tijekom 2011. i 2012. prodana su građevinska zemljišta ukupne površine 65 621 m² za koje su rješenjima Porezne uprave utvrđen porez na promet nekretnina u iznosu 264.484,00 kn.

Drugi troškovi ostvareni u iznosu 184.764,00 kn se odnose na usluge promidžbe i reklame u iznosu 101.430,00 kn, usluge odvjetnika i pravna savjetovanja u iznosu 57.865,00 kn, računovodstvene usluge u iznosu 12.000,00 kn, zakup opreme u iznosu 5.011,00 kn, druge usluge (nabava stručne literature i službenih listova) u iznosu 4.916,00 kn, poštanske i telekomunikacijske usluge u iznosu 2.265,00 kn, te bankovne usluge i troškove platnog prometa u iznosu 1.277,00 kn. Plaćanje i evidentiranje rashoda je obavljeno na temelju zaključenih ugovora i ispostavljenih računa, ovjerenih od odgovorne osobe.

Drugi poslovni rashodi ostvareni u iznosu 120.763,00 kn odnose se na naknade članovima nadzornog odbora i direktoru u iznosu 110.913,00 kn, sudske, javnobilježničke naknade, članarine i drugo u iznosu 9.850,00 kn. Evidentirani su na temelju uredne dokumentacije.

b) Bilanca

Prema podacima iz Bilance na dan 31. prosinca 2012., ukupna vrijednost sredstava i izvora sredstava je iznosila 28.150.017,00 kn.

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

Tablica broj 3

Vrijednost imovine, obveza i kapitala

u kn

Redni broj	Opis	31. prosinca 2011.	31. prosinca 2012.	Indeks (4/3)
1	2	3	4	5
I.	Aktiva	28.703.342,00	28.150.017,00	98,1
1.	Dugotrajna imovina	26.381.474,00	27.129.814,00	102,8
2.	Kratkotrajna imovina	2.320.668,00	1.016.136,00	43,8
2.1.	Potraživanja	437.642,00	484.866,00	110,8
2.2.	Kratkotrajna financijska imovina	1.500,00	1.500,00	100,0
2.3.	Novac u banci i blagajni	1.881.526,00	529.770,00	28,2
3.	Plaćeni troškovi budućeg razdoblja	1.200,00	4.067,00	338,9
II.	Pasiva	28.703.342,00	28.150.017,00	98,1
1.	Kapital i rezerve	579.495,00	693.419,00	119,7
2.	Kratkoročne obveze	842.567,00	2.317.040,00	275,0
3.	Prihodi budućeg razdoblja	27.281.280,00	25.139.558,00	92,1
	Izvanbilančni zapisi	1.781.695,00	0,00	-

Dugotrajna imovina se odnosi na materijalnu imovinu, odnosno zemljište u vrijednosti 27.121.012,00 kn i opremu u vrijednosti 8.802,00 kn. Tijekom 2012. dugotrajna imovina je povećana za porez na promet nekretnina i ulaganja u iznosu 1.263.850,00 kn, a smanjena za darovano građevinsko zemljište Gradu u iznosu 425.638,00 kn, prodano građevinsko zemljište u iznosu 86.158,00 kn i obračunanu amortizaciju opreme u iznosu 3.714,00 kn.

Kratkotrajna imovine se odnosi se na novac u banci i blagajni u iznosu 529.770,00 kn, potraživanja u iznosu 484.866,00 kn i kratkotrajnu financijsku imovinu u iznosu 1.500,00 kn. U odnosu na stanje početkom 2012. vrijednost kratkotrajne imovine je smanjena za 1.304.532,00 kn ili 56,2%. Smanjenje vrijednosti kratkotrajne imovine najvećim dijelom je nastalo zbog povrata, a namjenskih neutrošenih novčanih sredstava Grada u iznosu 1.175.500,00 kn. Odluku o povratu namjenskih neutrošenih sredstava Gradu, donio je nadzorni odbor 27. prosinca 2012.

Koncem 2012. potraživanja su iskazana u iznosu 484.866,00 kn. U odnosu na stanje početkom 2012. potraživanja su veća za 47.224,00 kn ili 10,8%. Odnose se na potraživanja od kupaca u iznosu 373.853,00 kn, te države i drugih institucija u iznosu 111.013,00 kn. Najznačajnija potraživanja od kupaca se odnose na potraživanja za osnivanje prava građenja od dva trgovačka društva u iznosu 291.018,00 kn ili 77,8% ukupnih potraživanja od kupaca.

Kapital i rezerve se odnose na temeljni (upisani) kapital u iznosu 20.000,00 kn, zadržanu dobit u iznosu 559.495,00 kn i dobit poslovne godine u iznosu 113.924,00 kn.

Kratkoročne obveze se odnose na obveze za poreze i doprinose u iznosu 1.844.097,00 kn, druge kratkoročne obveze u iznosu 256.560,00 kn, obveze za depozite (jamčevine) u iznosu 203.048,00 kn i obveze prema dobavljačima u iznosu 13.335,00 kn.

U odnosu na stanje iskazano početkom godine veće su za 1.474.473,00 kn ili 175,0%, što je najvećim dijelom rezultat povećanja obveza za porez na promet nekretninama. Od ukupnih kratkoročnih obveza je dospjelo 1.816.790,00 kn ili 78,4%.

Prihodi budućeg razdoblja u iznosu 25.139.558,00 kn se odnose na vrijednost darovanog zemljište ranijih godina u iznosu 25.114.800,00 kn i sredstva Fonda za obnovu i razvoj grada Vukovara za troškove reklame u iznosu 24.758,00 kn. U odnosu na stanje početkom 2012. prihodi budućeg razdoblja su manji za 2.141.722,00 kn ili 7,9%. Tijekom godine su smanjeni prihodi budućeg razdoblja za vraćena neutrošena sredstva Gradu u iznosu 1.175.500,00 kn, utrošena novčana sredstva (za projektiranje zgrade, geodetske usluge, propagandni materijal, objavu natječaja, obavljanje redovne djelatnosti i drugo) u iznosu 502.500,00 kn, prodano i darovano zemljište u iznosu 488.480,00 kn, te su povećani za neutrošena sredstva Fonda za obnovu i razvoj grada Vukovara u iznosu 24.758,00 kn.

c) Revizija godišnjih financijskih izvještaja

Reviziju godišnjih financijskih izvještaja Društva za 2012. obavila je revizijska tvrtka. Za revidirane financijske izvještaje izrečeno je mišljenje s rezervom. Prema izvješću revizora iz srpnja 2013. financijski izvještaji sastavljeni su prema Hrvatskim standardima financijskog izvještavanja (Narodne novine 30/08, 4/09, 58/11 i 140/11), zakonima i drugim propisima. Pružaju istinit i fer prikaz financijskog položaja Društva na dan 31. prosinca 2012., osim što je primljeno zemljište ranijih godina u vrijednosti 25.114.800,00 kn evidentirano u poslovnim knjigama na vremenskim razgraničenjima – odgođeni prihodi, umjesto da su evidentirani prihodi od darovanja u razdobljima u kojima je darovanje izvršeno (2007. i 2008.), te Društvo nije izvršilo vrijednosno usklađenje potraživanja od kupaca, iako su postojali uvjeti.

II. REVIZIJA ZA 2012.

Ciljevi i područja revizije

Ciljevi revizije su bili:

- utvrditi istinitost i vjerodostojnost financijskih izvještaja i poslovanja,
- analizirati ostvarenje prihoda i rashoda,
- provjeriti usklađenost poslovanja sa zakonima i drugim propisima,
- provjeriti i ocijeniti učinkovitost korištenja sredstava,
- provjeriti raspolaganje dugotrajnom imovinom, 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, s ciljem utvrđivanja područja rizika. Također, kod utvrđivanja područja rizika, korištene su objave u 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 provjera vrijednosno značajnih stavki na pojedinim računima, dok su vrijednosno manje značajne stavke testirane metodom uzorka. Za potrebe revizije su korišteni izvještaji vezani uz pojedine aktivnosti Društva. Provjerena je dokumentacija u vezi obračuna naknada, izlazni računi, ulazni računi i druga dokumentacija. Obavljeni su razgovori s direktorom i djelatnicom knjigovodstvenog servisa, u svrhu obrazloženja pojedinih poslovnih događaja.

Nalaz za 2012.

Revizijom su obuhvaćena sljedeća područja: djelokrug rada i unutarnje ustrojstvo, sustav unutarnjih kontrola, financijski izvještaji, planiranje i računovodstveno poslovanje, prihodi, rashodi, imovina, obveze, kapital, rezerve i dobit.

Obavljenom revizijom su utvrđene nepravilnosti i propusti koji se odnose na sustav unutarnjih kontrola, računovodstveno poslovanje, imovinu i prihode.

1. Sustav unutarnjih kontrola

1.1. Sustav unutarnjih kontrola je skup postupaka i mjera koje se uspostavljaju s ciljem ostvarivanja učinkovitosti poslovanja, pouzdanog financijskog izvještavanja i usklađenosti poslovanja sa zakonima i propisima. Osnovna svrha financijskih izvještaja je davanje informacija o financijskom položaju i uspješnosti ostvarenja postavljenih ciljeva, a pretpostavka za objektivno i istinito iskazivanje podataka u financijskim izvještajima je uspostava kontrola nad postupcima evidentiranja poslovnih događaja.

Knjigovodstvene isprave kontrolira i ovjerava odgovorna osoba, a vođenje poslovnih knjiga, unos i obradu podataka u informacijski sustav i sastavljanje godišnjih financijskih izvještaja, povjereno je računovodstvenom servisu. Poslovne promjene se ažurno evidentiraju, čime je omogućen nadzor poslovanja i donošenje odluka. Informacijski sustav na odgovarajući način održava integritet podataka. Uspostavljeni su postupci koji jamče da poslovne promjene može odobriti i obaviti isključivo ovlaštena osoba.

Financijski plan, kojim bi se planirali svi prihodi i rashodi po strukturi i ukupnom iznosu, kao i financijska sredstva potrebna za obavljanje djelatnosti, te program rada za 2012., nisu doneseni.

Državni ured za reviziju predlaže donošenje financijskog plana i programa rada.

1.2. *Društvo je prihvatilo nalaz Državnog ureda za reviziju. U očitovanju je navedeno da financijski plan i program rada za 2012. nije donesen jer nije bilo moguće unaprijed planirati prihode od prodaje zemljišta novim poduzetnicima, a postojeći poduzetnici s pravom građenja nisu izvršavali ugovorne obveze. U navedenom razdoblju rješavana je problematika s postojećim poduzetnicima. Financijski plan i program rada će se donijeti za 2014.*

2. Računovodstveno poslovanje

2.1. Društvo vodi poslovne knjige i sastavlja financijske izvještaje prema računovodstvu za poduzetnike.

Koncem 2012. u poslovnim knjigama i financijskim izvještajima je iskazana, a godišnjim popisom popisana vrijednost građevinskog zemljišta u iznosu 27.121.012,00 kn i opreme u iznosu 8.802,00 kn.

Prema darovnim ugovorima i izvacima iz zemljišnih knjiga (vlasnički listovi), uz darovano građevinsko zemljište dobivena je druga imovina koja se nalazi na građevinskom zemljištu (putovi, zgrade, pruge i drugo). Iz poslovnih knjiga i analitičkih evidencija nije vidljiva vrijednost druge imovine dobivene uz građevinsko zemljište. Prema Međunarodnom računovodstvenom standardu 16 (Narodne novine 136/09, 8/10, 18/10, 27/10, 65/10, 120/10, 58/11, 140/11, 15/12, 118/12, 45/13 i 69/13) zemljište i zgrade su odvojena imovina i obračunavaju se i iskazuju odvojeno, čak ako se zajedno nabavljaju.

S obzirom na navedeno, potrebno je iskazati vrijednost navedene imovine, kako bi podaci u poslovnim knjigama i financijskim izvještajima prikazivali istinito stanje imovine. Prema odredbi članka 15. Zakona o računovodstvu, godišnji financijski izvještaji moraju pružiti istinit i objektivan prikaz financijskog položaja i uspješnosti poslovanja poduzetnika.

Državni ured za reviziju nalaže iskazati vrijednost druge dobivene imovine, kako bi podaci u poslovnim knjigama i financijskim izvještajima prikazivali istinito stanje imovine.

- 2.2. *Vezano za iskazivanje vrijednosti druge dobivene imovine, Društvo navodi da prilikom prijenosa nekretnina 2007. i 2008. s Grada na Društvo, procjena nekretnina nije izvršena i nekretnine nisu knjigovodstveno evidentirane. U 2009. Porezna uprava je rješenjima utvrdila poreznu osnovicu za plaćanje poreza na promet nekretnina, na temelju kojih je evidentirana vrijednost imovine. Evidentirana je samo vrijednost zemljišta bez vrijednosti ostalih nekretnina koje su djelomično bile uništene. Prethodna uprava Društva nije procijenila vrijednost ostalih nekretnina i knjigovodstveno ih evidentirala prije zaključivanja ugovora o pravu građenja. Ugovori o pravu građenja zaključeni su s poduzetnicima za zemljište bez navođenja objekata koji su se na njima nalazili. Tijekom 2013., uprava Društva je dala nekretnine procijeniti putem ovlaštenog sudskog vještaka, nakon čega će se evidentirati u poslovnim knjigama.*

3. Imovina

- 3.1. Prema podacima iz Bilance na dan 31. prosinca 2012., ukupna vrijednost imovine iskazana je u iznosu 28.150.017,00 kn. Odnosi se na dugotrajnu imovinu u iznosu 27.129.814,00 kn, kratkotrajnu imovinu u iznosu 1.016.136,00 kn i plaćene troškove budućeg razdoblja u iznosu 4.067,00 kn.

U razdoblju od 2007. do 2008., Grad je darovao Društvo 35 katastarskih čestica građevinskog zemljišta (s infrastrukturom, građevinskim objektima, željezničkom prugom, cestama i drugo) ukupne površine 385 662 m², radi gospodarenja i upravljanja spomenutim nekretninama.

Uvidom u zemljišno knjižne izvratke za nekretnine (zemljište) na dan 29. srpnja 2013., na dvjema nekretninama u vlasništvu Društva je upisano pravo zaloge u korist poslovnih banaka. Ugovorima o osnivanju prava građenja zaključenim ranijih godina, zemljišta su dana na korištenje trgovačkim društvima, koji su s bankama zaključili ugovore o kreditu, te je na zemljištima upisano pravo zaloge. U lipnju 2008. za kredit trgovačkog društva je upisano pravo zaloge na nekretnini u iznosu 2.307.502,82 USD u korist poslovne banke.

Nadalje, u travnju 2009., za kredit drugog trgovačkog društva je upisano pravo zaloga na nekretnini u iznosu 807.000,00 EUR u korist poslovne banke. Davanjem suglasnosti trgovačkim društvima, koji imaju ugovore o osnivanju prava građenja, za upis pravo zaloga na nekretninama u vlasništvu Društva, nije se postupalo pažnjom dobrog gospodarstvenika. Trgovačka društva imaju poteškoća u poslovanju (ne podmiruju svoje obveze, blokirani žiro računi i drugo), jedno trgovačko društvo na području gospodarske zone ne radi i nema zaposlenika, dok drugo trgovačko društvo radi i ima deset zaposlenika. S obzirom da trgovačka društva ne plaćaju preuzete obveze prema poslovnim bankama, neizvjesno je što će biti s nekretninama u vlasništvu Društva, na kojima je upisano pravo zaloga.

Državni ured za reviziju nalaže raspolaganje nekretninama Društva pažnjom dobrog gospodarstvenika.

- 3.2. *Društvo u očitovanju navodi da uprava od 2010. raspolaže nekretninama Društva pažnjom dobrog gospodarstvenika. Poduzete su sve radnje kako bi nekretnine ostale u vlasništvu Društva na kojima je prethodna uprava dozvolila upis prava zaloga. U slučaju gubitka navedenih nekretnina teretiti će se uprava Društva, koja je dala suglasnost za upis prava zaloga.*

4. Prihodi

- 4.1. Prema podacima iz Računa dobiti i gubitka za 2012., prihodi su ostvareni u iznosu 830.282,00 kn, a odnose se na izvanredne prihode u iznosu 608.406,00 kn, poslovne prihode u iznosu 213.784,00 kn i financijske prihode u iznosu 8.092,00 kn. U 2012. najveći udio imaju izvanredni prihodi od 73,3%.

Izvanredni - drugi prihodi se odnose se na iskazana dobivena novčana sredstva od Grada ranijih godina u iznosu 502.500,00 kn, od Fonda za obnovu i razvoj grada Vukovara u iznosu 101.430,00 kn, te prihode od povrata doprinosa za mirovinsko i zdravstveno osiguranje prema ugovoru o djelu u iznosu 4.476,00 kn. Poslovni prihodi su ostvareni u iznosu 213.784,00 kn, a odnose se na prihode od osnivanja prava građenja u iznosu 123.078,00 kn, prihode od prodaje građevinskog zemljišta u iznosu 57.106,00 kn i zakupa zemljišta u iznosu 33.600,00 kn.

Koncem 2012. potraživanja od kupaca su iskazana u iznosu 373.853,00 kn i čine 77,1% ukupnih potraživanja. U odnosu na stanje početkom 2012. potraživanja od kupaca su veća za 26.903,00 kn ili 7,8%. Odnose se na potraživanja od sedam pravnih osoba za osnivanje prava građenja i zakup zemljišta. U poslovnim knjigama na dan 31. prosinca 2012., iskazana su potraživanja od kupaca u iznosu 752.431,00 kn i ispravak vrijednosti potraživanja od kupaca u iznosu 378.578,00 kn. Ispravak vrijednosti potraživanja evidentiran je u 2011., a odnosi se na potraživanja od trgovačkog društva za osnovano pravo građenja. Najznačajnija potraživanja od kupaca se odnose na potraživanja za osnivanje prava građenja od dva trgovačkog društva u iznosu 291.018,00 kn. U poslovnim knjiga nije izvršeno vrijednosno usklađenje potraživanja, iako su za to postojali uvjeti u skladu s Hrvatskim standardima financijskog izvještavanja. Od iskazanih potraživanja od kupaca, koncem 2012. je dospjelo 360.309,00 kn ili 96,4%, od čega su starija od godinu dana 253.644,00 kn. Do vremena obavljanja revizije srpanj 2013. od dospjelih potraživanja naplaćeno je 21.482,00 kn ili 6,0%.

Za naplatu potraživanja su upućene opomene, zaključeni sporazumi o obročnoj otplati duga, poduzete mjere prisilne naplate (zadužnice) i raskinuti ugovori. Pozornost treba posvetiti dospelosti potraživanja kako bi se izbjegla njihova zastara. Prema odredbi članka 241. Zakona o obveznim odnosima (Narodne novine 35/05, 41/08 i 125/11), zastara se prekida podnošenjem tužbe i svakom drugom vjerovnikovom radnjom poduzetom protiv dužnika pred sudom ili drugim nadležnim tijelom radi utvrđivanja, osiguranja ili ostvarenja tražbine.

Državni ured za reviziju predlaže i nadalje poduzimati mjere za sprječavanje zastare potraživanja, te potpunu i pravodobnu naplatu prihoda.

4.2. Društvo je prihvatilo nalaz Državnog ureda za reviziju.

III. MIŠLJENJE

1. Na temelju odredbi članaka 12. i 14. Zakona o Državnom uredu za reviziju, obavljena je financijska revizija Društva za 2012. 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:
 - Financijski plan, kojim bi se planirali svi prihodi i rashodi po strukturi i ukupnom iznosu kao i financijska sredstva potrebna za obavljanje djelatnosti, te program rada za 2012., nisu doneseni. (točka 1. Nalaza)
 - Koncem 2012. u poslovnim knjigama i financijskim izvještajima je iskazana vrijednost građevinskog zemljišta u iznosu 27.121.012,00 kn. Uz darovano građevinsko zemljište dobivena je druga imovina koja se nalazi na građevinskom zemljištu. Iz poslovnih knjiga i analitičkih evidencija nije vidljiva vrijednost druge imovine, koju je potrebno iskazati, kako bi podaci u poslovnim knjigama i financijskim izvještajima prikazivali istinito stanje imovine. (točka 2. Nalaza)
 - Na dvjema nekretninama u vlasništvu Društva, danim na korištenje trgovačkim društvima na temelju ugovora o pravu građenja, upisano je pravo zaloga u korist poslovnih banaka. Trgovačka društva su s poslovnim bankama zaključili ugovore o kreditu, te su na zemljišta Društva upisana prava zaloga. Upisivanjem prava zaloga na nekretninama, Društvo nije raspolagalo nekretninama pažnjom dobrog gospodarstvenika. (točka 3. Nalaza)
4. Društvo je osnovano Odlukom gradskog vijeća o osnivanju trgovačkog društva za upravljanje gospodarskom zonom iz 2007. Osnivač Društva je grad Vukovar. Ulaganje u gospodarsku zonu započelo je 2003. Ciljevi osnivanja i strategija razvoja gospodarske zone proizlaze iz Plana i programa obnove i razvoja grada Vukovara za razdoblje od 1. siječnja 2004. do 31. prosinca 2008., što su provodila nadležna ministarstva i Fond za obnovu i razvoj grada Vukovara. Ustrojstvo, djelatnost i poslovanje Društva utvrđeno je Izjavom o osnivanju. Temeljni kapital je upisan u iznosu 20.000,00 kn. Nalazi se na području od posebne državne skrbi. Koncem 2012. nije imalo zaposlenika. Tijekom 2012. i u vrijeme obavljanja revizije direktor je Dragan Njegić. Djelatnosti Društva su upravljanje gospodarskom zonom, razvijanje planova i strategija kako privući domaće i strane ulagače, te stvoriti okruženje za razvoj poduzetništva proizvodnog usmjerenja. Prihodi za 2012. su ostvareni u iznosu 830.282,00 kn, rashodi u iznosu 628.431,00 kn, te dobit prije oporezivanja u iznosu 201.851,00 kn. Značajniji udjel imaju izvanredni – drugi prihodi u iznosu 608.406,00 ili 73,3% i poslovni prihodi u iznosu 213.784,00 kn ili 25,7% ukupno ostvarenih prihoda. Vrijednosno značajniji rashodi se odnose na obračunan porez na promet nekretnina u iznosu 262.484,00 kn ili 41,8% i druge troškove u iznosu 184.764,00 ili 29,4% ukupno ostvarenih rashoda.

Koncem 2012. potraživanja iznose 484.866,00 kn, od čega se na potraživanja od kupaca odnosi 373.853,00 kn, te države i drugih institucija 111.013,00 kn. Od ukupnih potraživanja dospjelo je 471.322,00 kn ili 97,2%. Koncem 2012. obveze su iskazane u iznosu 2.317.040,00 kn, a odnose se na kratkoročne obveze. Čine ih obveze za porez na promet nekretninama u iznosu 1.844.097,00 kn, druge kratkoročne obveze u iznosu 256.560,00 kn, obveze za depozite (jamčevine) u iznosu 203.048,00 kn i obveze prema dobavljačima u iznosu 13.335,00 kn. Na dan 31. prosinca 2012., dospjele obveze iznose 1.816.790,00 kn. Revizijom za 2012. utvrđene nepravilnosti i propusti koji se odnose na nedonošenje financijskog plana i programa rada, neiskazivanje imovine i raspolaganje nekretninama Društva, utjecale su na izražavanje uvjetnog mišljenja.

IV. ČLANOVI SKUPŠTINE, NADZORNOG ODBORA I UPRAVE

1. Skupština:

Željko Sabo, od 2008.

2. Nadzorni odbor :

Goran Bošnjak, predsjednik od 7. listopada 2009. do 19. studenoga 2012.

Vinko Lazić, član od 12. srpnja 2010., predsjednik od 20. studenoga 2012.

Boris Bauranov , član od 20. studenoga 2012.

Lidija Nikšić, zamjenik predsjednika od 7. listopada 2009.

Vlado Križan, član od 7. listopada 2010.

Đurđica Vujić, član od 12. srpnja 2010.

3. Uprava:

Dragan Njegić, direktor od 13. srpnja 2010.