



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNI URED ZA REVIZIJU
Područni ured Dubrovnik

**IZVJEŠĆE O OBAVLJENOJ REVIZIJI
PRETVORBE I PRIVATIZACIJE**

HOTEL BELLEVUE, DUBROVNIK

Dubrovnik, ožujak 2002.

S A D R Ź A J

strana

1.	ZAKONSKA REGULATIVA	2
2.	OSNOVNI PODACI O DRUŠTVENOM PODUZEĆU	2
2.1.	Osnovni podaci o društvenom poduzeću u trenutku pretvorbe	2
2.2.	Statusne i druge promjene	3
3.	REVIZIJA POSTUPKA PRETVORBE	3
3.1.	Odluka o pretvorbi	3
3.2.	Program pretvorbe	5
3.3.	Izvještaj Službe društvenog knjigovodstva Hrvatske	6
3.4.	Podaci o proizvodnim, tehnološko-tehničkim, kadrovskim i organizacijskim mogućnostima, tržišnom položaju i ocjeni boniteta Poduzeća	6
3.5.	Razvojni program	7
3.6.	Elaborat o procjeni vrijednosti Poduzeća	7
3.6.1.	Zemljište	13
3.6.2.	Građevinski objekti	14
3.6.3.	Druga imovina	16
3.6.4.	Dugoročne obveze	16
3.6.5.	Kratkoročne obveze	16
3.6.6.	Pretvaranje potraživanja Dubrovačke banke d.d. u dionički ulog	17
3.7.	Potvrda Fonda o suglasnosti na pretvorbu	20
3.8.	Provedba programa pretvorbe	21
3.9.	Upis u sudski registar	21
4.	PROMJENE VLASNIČKE STRUKTURE NAKON PRETVORBE	21
4.1.	Dionice s popustom	22
4.2.	Dionice iz portfelja Fonda	24
4.3.	Dionice iz portfelja DAB	25
4.4.	Dokapitalizacija	26
5.	VLASNIČKA STRUKTURA U VRIJEME OBAVLJANJA REVIZIJE I POSLOVANJE DRUŠTVA	27
5.1.	Vlasnička struktura u vrijeme obavljanja revizije	27
5.2.	Podaci o poslovanju prema temeljnim financijskim izvještajima	28
5.3.	Raspolaganje pojedinim nekretninama koje su uključene u procjenu	29
6.	OCJENA PROVEDBE POSTUPAKA PRETVORBE I PRIVATIZACIJE	30
6.1.	Ocjena postupka pretvorbe	30
6.2.	Ocjena postupka privatizacije	32
7.	OČITOVANJE ZAKONSKOG PREDSTAVNIKA PRAVNE OSOBE	33



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNI URED ZA REVIZIJU
Područni ured Dubrovnik

Klasa: 041-03/01-01/94

Urbroj: 613-21-02-17

Dubrovnik, 22. ožujka 2002.

IZVJEŠĆE
O OBAVLJENOJ REVIZIJI PRETVORBE I PRIVATIZACIJE
HOTELSKO-TURISTIČKOG PODUZEĆA HOTEL BELLEVUE S P.O., DUBROVNIK

Na temelju odredbi Zakona o državnoj reviziji (Narodne novine 70/93, 48/95, 105/99 i 44/01) i Zakona o reviziji pretvorbe i privatizacije (Narodne novine 44/01) obavljena je revizija pretvorbe i privatizacije Hotelsko-turističkog poduzeća Hotel Bellevue s p.o., Dubrovnik.

Revizija je obavljena u razdoblju od 6. rujna 2001. do 22. ožujka 2002.

Postupak revizije proveden je u skladu s revizijskim standardima Međunarodne organizacije vrhovnih revizijskih institucija - INTOSAI (Narodne novine 93/94) i Kodeksom profesionalne etike državnih revizora.

1. ZAKONSKA REGULATIVA

Proces pretvorbe i privatizacije reguliraju sljedeći zakoni i propisi:

- Zakon o pretvorbi društvenih poduzeća (Narodne novine 19/91, 45/92, 83/92, 16/93, 94/93, 18/94, 9/95),
- Upute za provedbu članka 11. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća (Narodne novine 26/91),
- Zakon o Agenciji Republike Hrvatske za restrukturiranje i razvoj (Narodne novine 29/91),
- Zakon o Hrvatskim fondu za razvoj (Narodne novine 29/91),
- Upute za provedbu članka 20. stavak 4. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća (Narodne novine 18/93),
- Upute za primjenu članka 1. stavak 3. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća (Narodne novine 42/95),
- Zakon o privatizaciji (Narodne novine 21/96, 71/97, 73/00),
- Pravilnik o uvjetima i načinu zamjene dionica ili udjela (Narodne novine 44/96),
- Pravilnik o prodaji dionica, udjela, stvari i prava javnim prikupljanjem ponuda (Narodne novine 44/96),
- Vjerodostojno tumačenje članka 24. Zakona o privatizaciji (Narodne novine 16/98),
- Zakon o Hrvatskom fondu za privatizaciju (Narodne novine 84/92, 76/93, 19/94, 52/94, 87/96),
- Uredba o raspolaganju dionicama i udjelima koje je Hrvatski fond za privatizaciju stekao temeljem Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća (Narodne novine 94/95),
- Pravilnik o vrsti dokumenata koje je kupac dionica, udjela, stvari i prava dužan dostaviti Hrvatskom fondu za privatizaciju prilikom sklapanja ugovora o kupnji (Narodne novine 36/96),
- Zakon o trgovačkim društvima (Narodne novine 111/93),
- Zakon o izdavanju i prometu vrijednosnim papirima (Narodne novine 107/95),
- Zakon o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine (Narodne novine 92/96),
- Zakon o sprječavanju pranja novca (Narodne novine 69/97), te drugi zakoni i propisi.

2. OSNOVNI PODACI O DRUŠTVENOM PODUZEĆU

2.1. Osnovni podaci o društvenom poduzeću u trenutku pretvorbe

Hotelsko-turističko poduzeće Hotel Bellevue s p.o. Dubrovnik (dalje u tekstu: Poduzeće) kao društveno poduzeće upisano je u sudski registar Okružnog privrednog suda u Splitu u registarskom ulošku I-7785 pod brojem Fi 1658/91 od 15. travnja 1991. Sjedište Poduzeća je u Dubrovniku. Matični broj je 3706222, a šifra djelatnosti 080111.

Djelatnosti Poduzeća su: ugostiteljstvo i turizam, trgovina, prijevoz putnika čamcima i vozilima, pranje, čišćenje i bojanje rublja i odjeće, instalacijski i završni radovi u građevinarstvu, vanjska trgovina, te usluge u vanjskotrgovinskom prometu. Poduzeće je organizirano kao jedinstvena poslovna i ekonomska cjelina i kao pravna osoba nositelj je prava i obveza u odnosu na sva sredstva kojima raspolaže i kojima se koristi. Poduzećem rukovodi direktor. U trenutku pretvorbe, direktor je bio Stjepan Hrtica.

Na dan 31. prosinca 1992. Poduzeće je imalo 17 zaposlenika.

U bilanci uspjeha za 1992. iskazani su prihodi u iznosu 91.187.000.- HRD, rashodi u iznosu 119.813.000.- HRD i gubitak u iznosu 28.626.000.- HRD (57.830,- DEM). Bilanca na dan 31. prosinca 1992. sadrži vrijednost aktive, odnosno pasive u iznosu 1.171.298.000.- HRD (2.366.259,- DEM).

2.2. Statusne i druge promjene

Dioničko društvo Hotel Bellevue (dalje u tekstu Društvo) nastalo je pretvorbom društvenog poduzeća Hotel Bellevue. Upisano je u sudski registar Trgovačkog suda u Splitu 25. srpnja 1994. Osnovna glavnica Društva iznosila je 11.369.317,62 kn (2.990.500,- DEM). U prosincu 1995. u sudski registar upisana je promjena djelatnosti na način da su izbrisane djelatnosti prijevoz putnika čamcima i vozilima, te instalacijski i završni radovi u građevinarstvu. U veljači 1996. Društvo je uskladilo opće akte sa Zakonom o trgovačkim društvima i izvršilo izmjene upisa u sudskom registru.

Odlukom glavne skupštine od 14. svibnja 1997. smanjen je temeljni kapital Društva za 2.117,62 kn zbog usklađenja nominalnih iznosa dionica prema odredbama Zakona o trgovačkim društvima, te povećan za iznos dokapitalizacije od 5.000.000,00 kn. Nakon provedenih izmjena temeljni kapital Društva iznosi 16.367.200,00 kn.

Zbog usklađenja nominalnih iznosa dionica sa zakonskim odredbama, utvrđena je nova nominalna vrijednost jedne dionice u iznosu 400,00 kn, ukupan broj dionica smanjen je s 29 905 na 28 418, a broj dionica svakog pojedinog dioničara utvrđen je na način da se broj dionica koje posjeduje pojedini dioničar pomnožio s dotadašnjom nominalnom vrijednošću jedne dionice od 100,- DEM i pomnožio s tečajem 3,8018117 kuna za 1,- DEM (tečaj na dan 31. prosinca 1993. iz Potvrde o pretvorbi) i podijelio s utvrđenom novom nominalnom vrijednosti jedne dionice od 400,00 kn.

Odlukom glavne skupštine od 13. rujna 1998. smanjen je temeljni kapital Društva za 4.091.800,00 kn i to zbog pokrivanja gubitaka u iznosu 1.871.733,77 kn i smanjenja nominalnog iznosa dionica u iznosu 2.220.066,23 kn. Nominalna vrijednost pojedine dionice smanjena je s 400,00 kn na 300,00 kn. Istom Odlukom temeljni kapital je povećan za iznos dokapitalizacije od 874.800,00 kn. Nakon provedenih izmjena temeljni kapital Društva iznosi 13.150.000,00 kn.

3. REVIZIJA POSTUPKA PRETVORBE

3.1. Odluka o pretvorbi

Poduzeće je 24. lipnja 1992. uputilo Agenciji Republike Hrvatske za restrukturiranje i razvoj (dalje u tekstu: Agencija) zahtjev za produžetak roka za pretvorbu. U zahtjevu je navedeno da se Poduzeće nalazi u ratnom području i ne obavlja osnovnu djelatnost već brine o prognanicima, da mu većina dokumentacije nije dostupna, te da nije u mogućnosti nastaviti započete aktivnosti na pretvorbi Poduzeća i završiti pretvorbu, odnosno dostaviti Agenciji odluku o pretvorbi s propisanom dokumentacijom, do 30. lipnja 1992. kako je to propisano odredbama Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća. Agencija nije dostavila Poduzeću pisano odobrenje za produženje roka za podnošenje potrebne dokumentacije.

Odluku o pretvorbi društvenog poduzeća Hotelsko-turističkog poduzeća Hotel Bellevue s p.o., Dubrovnik, u dioničko društvo donio je zbor radnika Poduzeća na sjednici od 20. kolovoza 1992. Predsjednik zbora radnika bio je Andro Burđelez. Odluka je dostavljena Agenciji u kolovozu 1992. Odlukom je utvrđeno da se društveno poduzeće pretvara u dioničko društvo prodajom Poduzeća upisom i otkupom dionica, prijenosom dionica republičkim fondovima, te pretvaranjem potraživanja Dubrovačke banke d.d., Dubrovnik (MBS 3303543) u dionički ulog.

Procijenjena vrijednost Poduzeća iznosila je 82.239.958.- HRD ili 1.495.272,- DEM i uvećana je za potraživanja Dubrovačke banke d.d. Dubrovnik koja su pretvorena u dionički ulog u iznosu 5.225.000.- HRD ili 95.000,- DEM, nakon čega osnovna glavnica iznosi 87.464.958.- HRD ili 1.590.272,- DEM.

Procijenjena vrijednost Poduzeća ne uključuje vrijednost stanova na kojima je postojalo stanarsko pravo. Osnovna glavnica podijeljena je na 15 903 dionice, a nominalna vrijednost jedne dionice iznosila je 100,- DEM. U skladu s odredbama članka 11. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća, uz Odluku, dostavljeni su svi zakonom utvrđeni prilozi i to:

- program pretvorbe Poduzeća u dioničko društvo,
- Izvještaj Službe društvenog knjigovodstva Hrvatske,
- podaci o proizvodnim, tehnološko-tehničkim, kadrovskim i organizacijskim mogućnostima Poduzeća, tržišnom položaju Poduzeća i ocjeni boniteta Poduzeća,
- razvojni program,
- podaci i dokazi o pravu korištenja nekretnina,
- izvadci iz sudskog registra i
- Elaborat o procjeni vrijednosti Poduzeća.

Agencija je u rujnu 1992. uputila Poduzeću dvije primjedbe na dostavljenu dokumentaciju. Prva primjedba se odnosila na Elaborat o procjeni vrijednosti Poduzeća, a druga na nepotpune podatke o pravu korištenja nekretnina.

Upravni odbor Poduzeća je na sjednici od 26. ožujka 1993. donio izmjenu Odluke o pretvorbi. Predsjednik Upravnog odbora bio je gospodin Josip Martinović, a članovi Upravnog odbora bili su Slavica Rozić, Pavuša Babarović, Andro Burđelez i Vlaho Martinović. Izmjenom Odluke je utvrđeno da se društveno poduzeće pretvara u dioničko društvo prodajom Poduzeća upisom i otkupom dionica, prijenosom dionica Hrvatskom fondu za privatizaciju, pretvaranjem potraživanja Dubrovačke banke d.d., Dubrovnik u dionički ulog, te dokapitalizacijom građana.

U odnosu na prethodnu Odluku predviđena je dokapitalizacija građana kao jedan od načina pretvorbe, a osnovna glavnica povećana je za 1.142.228,- DEM. Povećanje osnovne glavnice proizišlo je iz povećanja procijenjene vrijednosti Poduzeća za 438.728,- DEM, povećanja potraživanja Dubrovačke banke d.d., Dubrovnik (pretvorenih u dionički ulog) za 383.500,- DEM, te prihvaćanjem dokapitalizacije građana od 320.000,- DEM. Odlukom je određeno da rezervacije dionica za neriješene vlasničke odnose iznose 483.500,- DEM. Ova Odluka o pretvorbi dostavljena je Hrvatskom fondu za privatizaciju (dalje u tekstu Fond) u ožujku 1993.

Fond je u svibnju 1993. ponovno uputio Poduzeću primjedbe na dostavljenu dokumentaciju. Primjedbe su se odnosile na dostavljeni Elaborat o procjeni vrijednosti Poduzeća, nepotpune podatke o pravu korištenja nekretnina, te neusklađenost pojedinih odredbi Odluke o pretvorbi s Programom pretvorbe.

Upravni odbor Poduzeća je na sjednici od 23. srpnja 1993. donio izmjenu Odluke o pretvorbi. Ovom Odlukom nije se mijenjao model pretvorbe u odnosu na Odluku iz ožujka 1993. U odnosu na prethodne Odluke u kojima se vrijednost Poduzeća utvrđivala na dan 31. prosinca 1991., ovom Odlukom vrijednost Poduzeća utvrđena je na dan 31. prosinca 1992. U odnosu na Odluku iz ožujka 1993., osnovna glavnicu uvećana je za 167.766,- DEM zbog povećanja procijenjene vrijednosti Poduzeća. Iznos rezerviranih dionica za neriješene vlasničke odnose nije se mijenjao i iznosi 483.500,- DEM. Odluka o pretvorbi dostavljena je Fondu u srpnju 1993.

Fond je u rujnu i listopadu 1993. uputio Poduzeću primjedbe na dostavljenu dokumentaciju. Primjedbe su se odnosile na Elaborat o procijenjenoj vrijednosti Poduzeća, nerazrađeni model dokapitalizacije u Odluci i Programu pretvorbe, te nedostavljanje bilance stanja i bilance uspjeha za 1992.

Upravni odbor Poduzeća donio je na sjednici održanoj 9. studenoga 1993. izmjenu Odluke o pretvorbi, kojom je utvrđeno da se Poduzeće pretvara u dioničko društvo prodajom Poduzeća upisom i otkupom dionica, prijenosom dionica Fondu, te pretvaranjem potraživanja Dubrovačke banke d.d., Dubrovnik u dionički ulog.

U odnosu na Odluku iz srpnja 1993., izuzeta je dokapitalizacija kao jedan od načina pretvorbe, a osnovna glavnicu umanjena je za 278.930,- DEM. Umanjenje osnovne glavnice proizišlo je iz povećanja procijenjene vrijednosti Poduzeća za 41.078,- DEM, te izuzimanja dokapitalizacije iz osnovne glavnice za 320.000,- DEM. Vrijednost rezerviranih dionica za neriješene vlasničke odnose nije se mijenjala i iznosila je 483.500,- DEM. Odluka o pretvorbi dostavljena je Fondu u studenom 1993. Fond nije bio zadovoljan procjenom vrijednosti Poduzeća, te je u prosincu 1993. samostalno izradio konačnu procjenu vrijednosti Poduzeća na temelju koje je 31. prosinca 1993. izdao Potvrdu kojom se daje suglasnost Poduzeću na namjeravanu pretvorbu.

Upravni odbor Poduzeća je na sjednici od 16. svibnja 1994. donio izmjene Odluke o pretvorbi radi usklađenja s Potvrdom Fonda. U izmjeni Odluke o pretvorbi procijenjena vrijednost Poduzeća utvrđena je u iznosu 9.550.150.990,- HRD ili 2.512.000,- DEM, pretvaranje potraživanja Dubrovačke banke d.d. u dionički ulog u iznosu 1.819.166.898,- HRD ili 478.500,- DEM, te temeljni kapital Društva iznosi 11.369.317.888,- HRD ili 2.990.500,- DEM po srednjem tečaju na dan izdavanja Potvrde Fonda o suglasnosti na pretvorbu. U odnosu na Odluku Poduzeća iz studenoga 1993., osnovna glavnicu uvećana je za 369.164,- DEM zbog povećanja procijenjene vrijednosti Poduzeća. Vrijednost rezerviranih dionica za neriješene vlasničke odnose povećala se za 776.900,- DEM i iznosila je 1.260.400,- DEM.

3.2. Program pretvorbe

Zbor radnika Poduzeća je 20. kolovoza 1992. donio Program pretvorbe u kojem su sadržani osnovni podaci o Poduzeću, registrirana djelatnost, način pretvorbe, procijenjena vrijednost Poduzeća, uvjeti stjecanja, prodaja, prijenos i izdavanje dionica, te druge pojedinosti koje su od važnosti za postupak pretvorbe Poduzeća. Način pretvorbe, te podaci o vrijednosti Poduzeća istovjetni su s podacima iz Odluke o pretvorbi. Program pretvorbe mijenjan je i usklađivan s izmjenama Odluke o pretvorbi.

Programom je utvrđeno da se osnovna glavnicna Društva koja iznosi 2.990.500,- DEM dijeli na 29 905 dionica s nominalnom vrijednosti jedne dionice 100,- DEM. Od ukupnog broja dionica 4 785 dionica prenosi se na Dubrovačku banku d.d., Dubrovnik na temelju ugovora o pretvaranju potraživanja u dionički ulog, a 12 604 dionice prenose se Fondu na ime rezervacija za neriješene vlasničke odnose. Preostalih 12 516 dionica (što čini 49,82% procijenjene vrijednosti Poduzeća) prodaje se putem javnog oglašavanja osobama iz članka 5. stavak 1. točka 1., 2. i 2.a korištenjem prava prvenstva, te kupnje dionica uz popust i obročnu otplatu. Eventualno neprodani dio ovih dionica prodaje se u skladu s odredbama Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća i Pravilnika o prodaji dijela poduzeća javnim prikupljanjem ponuda.

3.3. Izvještaj Službe društvenog knjigovodstva Hrvatske

Služba društvenog knjigovodstva Hrvatske je u svibnju 1992. izradila Izvještaj o zakonitosti i realnosti godišnjeg obračuna za 1991., na temelju provjere najznačajnijih bilančnih pozicija. U Izvještaju je istaknuto da Služba društvenog knjigovodstva nije obavila postupak utvrđivanja zakonitosti i realnosti na početnim stanjima na dan 1. travnja 1991., niti je prisustvovala popisu sredstava i izvora sredstava na dan 31. prosinca 1991. U Izvještaju je navedeno da se postupkom utvrđivanja zakonitosti i realnosti godišnjeg obračuna za 1991. nije mogla utvrditi realnost i vjerodostojnost bilančnih stavki, jer diobena bilanca između bivšeg Hotelsko-turističkog poduzeća "Dubrovnik" i novonastalih poduzeća do dana izrade Izvještaja nije prihvaćena. U lipnju 1993. Služba društvenog knjigovodstva Hrvatske je, na zahtjev Poduzeća, sastavila Dodatak Izvještaju o zakonitosti i realnosti godišnjeg obračuna za 1991. o kontroli popisa sredstava i izvora sredstava na dan 31. prosinca 1992.

U Dodatku Izvještaja je navedeno da, s obzirom na datum podnošenja zahtjeva, Služba nije prisustvovala kod obavljanja fizičkog popisa, te da su predmetom kontrole popisa bile najznačajnije stavke bilance stanja na temelju kojih je utvrđeno da je Poduzeće obavilo popis u skladu s propisima.

3.4. Podaci o proizvodnim, tehnološko-tehničkim, kadrovskim i organizacijskim mogućnostima, tržišnom položaju i ocjeni boniteta Poduzeća

Analiza poslovnih podataka, dostavljena uz Odluku o pretvorbi, sadrži podatke o poslovnim mogućnostima, tehnološko-tehničkim mogućnostima, kadrovima, organizaciji i lokaciji Poduzeća, tržišnom položaju Poduzeća, te ekonomsko-financijskim pokazateljima učinkovitosti Poduzeća. Prosudbe iz Analize poslovnih podataka izvodile su se na temelju podataka iz normalnih turističkih godina, posebice 1987., 1988. i 1989. Analizom poslovnih podataka i njihovom usporedbom s odgovarajućim standardima i drugim poduzećima, kao i procjenom utjecaja ratnih uvjeta na imovinu i poslovanje, zaključeno je da Poduzeće posljednje tri godine ne ostvaruje normalan prihod zbog posrednih šteta nastalih u ratnim uvjetima, da se materijalna, organizacijska i kadrovska osnova Poduzeća može prilagoditi tržišnim kriterijima privređivanja, da je interes za objekte veličine i strukture ponude ovog Poduzeća na međunarodnom turističkom tržištu posljednjih godina u porastu, te da buduće dioničko društvo ima važne preduvjete za brži razvoj i ostvarenje iznadprosječnih financijsko-ekonomskih učinaka. Smještajni i ugostiteljski kapaciteti Poduzeća objedinjeni su na privlačnoj lokaciji u gradu Dubrovniku. Hotelski objekti su "B" kategorije i imaju 50 soba s ukupno 104 kreveta i 1 apartman.

Najveći broj noćenja ostvaren je u 1987. i iznosi 17 950, dok je broj noćenja u 1991. osjetno pao i iznosi 2 901, kao posljedica nestabilne političke situacije i početka rata u listopadu 1991. na ovom području. Analizom je utvrđeno da pokazatelji boniteta za 1991. ne upućuju na realnu prosudbu o mogućnostima Poduzeća jer je u toj godini ostvaren gubitak u poslovanju zbog ratnih uvjeta. Za ranije godine bonitet nije moguće utvrditi zbog nedostatka potrebnih podataka. Zaključeno je da bi u normalnim poslovnim godinama i bonitet Poduzeća, iskazan kroz pokazatelje financijske stabilnosti, likvidnosti i poslovne uspješnosti, vjerojatno bio iznad utvrđenih standarda.

3.5. Razvojni program

Razvojni program sadrži analizu razvojnih mogućnosti, sažetak analize tržišta, statusna, organizacijska i kadrovska rješenja, lokacijska razvojna rješenja i zaštitu čovjekova okoliša, investicije, ocjenu izvodljivosti programa, financijsko-ekonomske projekcije, ocjenu razvojnog programa, te zaključno razmatranje razvojnog programa. Razvojnim programom za iduće petogodišnje razdoblje ne predviđaju se radikalne mjere i aktivnosti u području investicija, restrukturiranja poslovanja i prilagodbe poslovnog programa. Opredjeljenje je da se potpuniye koriste postojeći kapaciteti. Ne predviđa se smanjenje broja zaposlenih, a povećanom produktivnošću stvorit će se uvjeti za porast plaća, zadržane neto-dobiti i dividende. Nastavit će se istraživanjem tržišta, te pripremati potrebna razvojna dokumentacija za unapređenje kvalitete usluga.

Uvest će se suvremenija organizacija rada, novi način rukovođenja (management), a marketinški pristup uvesti će se u sve djelatnosti i poslovne funkcije. Informatizacija temeljena na suvremenoj informatizacijskoj tehnologiji zahvatiti će u početku poslovne funkcije, a potom i dio neposrednog recepcijskog i ugostiteljskog poslovanja. Svi ekonomsko-financijski pokazatelji iz razvojnog programa su pozitivni. Uvjet djelotvorne provedbe razvojnog programa su stabilne političke, gospodarske i socijalne prilike, slobodna trgovina i povoljni uvjeti financiranja obrtnih sredstava.

3.6. Elaborat o procjeni vrijednosti Poduzeća

Elaborat o procjeni vrijednosti Poduzeća izradio je DTS - Inženjering d.o.o. iz Dubrovnika na temelju zaključenog ugovora o obavljanju stručnih i konzalting poslova pretvorbe poduzeća iz svibnja 1992. U Elaboratu je naznačeno da je u ekonomskom dijelu Elaborata surađivalo društvo Effect Economic Engineering d.o.o., Dubrovnik.

U Elaboratu o procjeni vrijednosti Poduzeća utvrđena je knjigovodstvena vrijednost Poduzeća na dan 31. prosinca 1991. u iznosu 89.684.000.- HRD ili 1.630.618,- DEM, a procijenjena vrijednost Poduzeća na dan 31. prosinca 1991. u iznosu 82.239.958.- HRD ili 1.495.272,- DEM.

Poduzeće je tijekom 1993. tri puta i to u ožujku, srpnju i studenom donosilo izmjene i dopune Elaborata. Izmjene i dopune donošene su na temelju primjedaba Agencije koje su se odnosile na procijenjenu vrijednost nekretnina, kratkoročnih potraživanja, dugoročnih i kratkoročnih obveza, te nepotpuno obrazložene procjene nematerijalnih ulaganja. Izmjenama Elaborata iz srpnja 1993. procijenjena vrijednost Poduzeća utvrđena je sa stanjem na dan 31. prosinca 1992. dok je u osnovnom Elaboratu i prvoj izmjeni Elaborata bila utvrđena sa stanjem na dan 31. prosinca 1991. Knjigovodstvena vrijednost Poduzeća na dan 31. prosinca 1992. iznosila je 890.292.000.- HRD ili 1.798.570,- DEM.

U trećim (posljednjim) dopunama Elaborata iz studenoga 1993. procijenjena vrijednost Poduzeća na dan 31. prosinca 1992. iznosila je 1.060.707.775.- HRD ili 2.142.844,- DEM što je za 647.572,- DEM ili 43,3% više u odnosu na osnovni Elaborat.

Fond nije prihvatio dopune Elaborata u dijelu procjene nekretnina, te je u prosincu 1993. samostalno izradio procjenu nekretnina i utvrdio procijenjenu vrijednost Poduzeća u iznosu 1.243.390.500.- HRD ili 2.512.000,- DEM.

U nastavku se daje usporedni pregled knjigovodstvene vrijednosti Poduzeća na dan 31. prosinca 1991. i 31. prosinca 1992. i procijenjene vrijednosti Poduzeća u osnovnom Elaboratu, izmjenama i dopunama Elaborata, te procjena Fonda.

Usporedni pregled knjigovodstvene i procijenjene vrijednosti Poduzeća na dan 31. prosinca 1991.

1,- DEM = 55.- HRD

Redni broj	O P I S	Knjigovodstvena vrijednost 31.XII.1991.		Procijenjena vrijednost 31.XII.1991. (u VIII. 1992.)		Indeks 6/4	Dopuna procjene u III. 1993.		Indeks 9/6
		u 000 HR	u DEM	u 000	u DEM		u HRD	u DEM	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
A K T I V A		104.634.-	1.902.436,-	97.243.-	1.768.054,-	92,9	148.318.-	2.696.701,-	152,5
1.	Nematerijalna ulaganja	1.029.-	18.709,-	1.029.-	18.709,-	100,0	1.029.-	18.709,-	100,0
2.	Materijalna ulaganja	90.620.-	1.647.636,-	85.050.-	1.546.363,-	93,8	135.131.-	2.456.937,-	158,9
	- Zemljište	13.300.-	241.818,-	10.229.-	185.983,-	76,9	53.600.-	974.555,-	524,0
	- Građevinski objekti	76.140.-	1.384.364,-	63.261.-	1.150.198,-	83,1	69.971.-	1.272.200,-	110,6
	- Oprema	1.180.-	21.454,-	11.560.-	210.182,-	979,7	11.560.-	210.182,-	100,0
3.	- Dugoročna fin. ulaganja	1.617.-	29.400,-	1.617.-	29.400,-	100,0	1.617.-	29.400,-	100,0
4.	Obrtna sredstva	6.732.-	122.400,-	5.556.-	101.018,-	82,5	6.694.-	121.709,-	120,5
	- Zalihe	234.-	4.255,-	196.-	3.564,-	83,8	196.-	3.564,-	100,0
	- Kratkoročna potraživanje	3.335.-	60.636,-	2.197.-	39.945,-	65,9	3.335.-	60.636,-	151,8
	- Kratkoročna financijska ulaganja	2.165.-	39.364,-	2.165.-	39.364,-	100,0	2.165.-	39.364,-	100,0
	- Novčana sredstva	998.-	18.145,-	998.-	18.145,-	100,0	998.-	18.145,-	100,0
5.	Aktivna vremenska razgraničenja	42.-	764,-	42.-	764,-	100,0	42.-	764,-	100,0
6.	Gubitak	3.805.-	69.182,-	3.805.-	69.182,-	100,0	3.805.-	69.182,-	100,0

Redni broj	O P I S	Knjigovodstvena vrijednost 31.XII.1991.		Procijenjena vrijednost 31.XII.1991. (u VIII. 1992.)		Indeks 6/4	Dopuna procjene u III. 1993.		Indeks 9/6
		u 000 HR	u DEM	u 000	u DEM		u HRD	u DEM	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
7.	Stanovi	645.-	11.727,-	-	-	-	-	-	-
8.	Ostala izvanposlovna aktiva	144.-	2.618,-	144.-	2.618,-	100,0	-	-	-
Redni broj	O P I S	Knjigovodstvena vrijednost 31.XII.1991.		Procijenjena vrijednost 31.XII.1991. (u VIII. 1992.)		Indeks 6/4	Dopuna procjene u III. 1993.		Indeks 9/6
		u 000 HR HRDD HRD	u DEM	u 000 HRD	u DEM		u HRD	u DEM	
U M A N J E N J A		14.950.-	271.818,-	15.003.-	272.782,-	100,4	41.498.-	762.696,-	279,6
9.	Gubitak	3.805.-	69.182,-	3.805.-	69.182,-	100,0	3.805.-	69.182,-	100,0
10.	Stanovi	645.-	11.727,-	-	-	-	-	-	-
11.	Dugoročne obveze	1.002.-	18.218,-	1.002.-	18.218,-	100,0	3.598.-	65.424,-	359,1
12.	Kratkoročne obveze	7.521.-	136.746,-	8.219.-	149.437,-	109,3	29.637.-	538.857,-	360,6
13.	Pasivna vremenska razgraničenja	1.977.-	35.945,-	1.977.-	35.945,-	100,0	1.977.-	35.945,-	100,0
14.	Izravne ratne štete	-	-	-	-	-	2.931.-	53.288,-	-
VRIJEDNOST PODUZEĆA		89.684.-	1.630.618,-	82.240.-	1.495.272,-	91,7	106.370.-	1.934.005,-	129,3
15.	Dionički ulog Dubrovačke banke	-	-	5.225.-	95.000,-	-	26.318.-	478.500,-	503,7
16.	Dokapitalizacija	-	-	-	-	-	17.600.-	320.000,-	-
TEMELJNI KAPITAL		-	-	87.465.-	1.590.272,-	-	150.288.-	2.732.505,-	171,8

Tablica broj 2

Usporedni pregled knjigovodstvene i procijenjene vrijednosti Poduzeća na dan 31. prosinca 1992.

1,- DEM = 495.- HRD

Redni broj	O P I S	Knjigovodstvena vrijednost 31.XII.1992.		Procijenjena vrijednost 31.XII.1992. (Izmjene 7/93)		Indeks 6/4	Izmjene procjene u 11/93	Indeks 8/6	Procjena Fonda	Indeks 10/8	Indeks 10/4
		u 000 HRD	u DEM	u HRD	u DEM						
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
A K T I V A		1.171.298.-	2.366.259,-	1.347.758.-	2.722.743,-	115,1	2.763.821,-	101,5	3.132.877,-	113,4	132,4
1.	Nematerijalna ulaganja	15.595.-	31.505,-	15.595.-	31.505,-	100,0	31.505,-	100,0	31.505,-	100,0	100,0
2.	Materijalna ulaganja	1.058.068.-	2.137.511,-	1.234.528.-	2.493.995,-	116,7	2.535.073,-	101,6	2.904.130,-	114,6	135,9
	- Zemljište	163.499.-	330.301,-	482.405.-	974.555,-	295,1	974.555,-	100,0	784.881,-	80,6	237,6
	- Građevinski objekti	874.905.-	1.767.485,-	629.739.-	1.272.200,-	72,0	1.313.278,-	103,2	1.872.008,-	142,5	105,9
	- Oprema	12.840.-	25.939,-	115.560.-	233.455,-	900,0	233.455,-	100,0	233.455,-	100,0	900,0
	- Avansi	6.824.-	13.786,-	6.824.-	13.786,-	100,0	13.786,-	100,0	13.786,-	100,0	100,0
3.	- Dugoročna financijska ulaganja	380.-	768,-	380.-	768,-	100,0	768,-	100,0	768,-	100,0	100,0
4.	Obrtna sredstva	64.703.-	130.713,-	64.703.-	130.713,-	100,0	130.713,-	100,0	130.713,-	100,0	100,0
	- Zalihe	2.615.-	5.283,-	2.615.-	5.283,-	100,0	5.283,-	100,0	5.283,-	100,0	100,0
	- Kratkoročna potraživanja	13.329.-	26.927,-	13.329.-	26.927,-	100,0	26.927,-	100,0	26.927,-	100,0	100,0
	- Kratkoročna financijska ulaganja	48.244.-	97.463,-	48.244.-	97.463,-	100,0	97.463,-	100,0	97.463,-	100,0	100,0
	- Novčana sredstva	515.-	1.040,-	515.-	1.040,-	100,0	1.040,-	100,0	1.040,-	100,0	100,0
5.	Aktivna vremenska razgraničenja	63.-	128,-	63.-	128,-	100,0	128,-	100,0	128,-	100,0	100,0
6.	Gubitak	32.489.-	65.634,-	32.489.-	65.634,-	100,0	65.634,-	100,0	65.634,-	100,0	100,0

Redni broj	OPIS	Knjigovodstvena vrijednost 31.XII.1992.		Procijenjena vrijednost 31.XII.1992. (Izmjene 7/93)		Indeks 6/4	Izmjene procjene	Indeks 8/6	Procjena Fonda	Indeks 10/8	Indeks 10/4
		u 000 HRD	u DEM	u HRD	u DEM		u DEM		u DEM		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
U M A N J E N J A		281.006.-	567.689,-	307.384.-	620.977,-	109,4	620.977,-	100,0	620.977,-	100,0	109,4
8.	Gubitak	32.489-	65.634,-	32.489.-	65.634,-	100,0	65.634,-	100,0	65.634,-	100,0	100,0
9.	Dugoročne obveze	236.854.-	478.493,-	236.854.-	478.493,-	100,0	478.493,-	100,0	478.493,-	100,0	100,0
10	Kratkoročne obveze	11.663.-	23.562,-	11.663.-	23.562,-	100,0	23.562,-	100,0	23.562,-	100,0	100,0
11.	Izravna ratna šteta	-	-	26.378.-	53.288,-	-	53.288,-	100,0	53.288,-	100,0	-
VRIJEDNOST PODUZEĆA		890.292.-	1.798.570,-	1.040.374.-	2.101.766,-	116,9	2.142.844,-	102,0	2.511.900,-	117,2	139,7
12.	Dionički ulog Dubrovačke banke	-	-	236.858.-	478.493,-	-	478.493,-	100,0	478.493,-	100,0	-
13.	Dokapitalizacija	-	-	158.400.-	320.000,-	-	-	-	-	-	-
TEMELJNI KAPITAL		-	-	1.435.632.-	2.900.266,-	-	2.621.337,-	90,4	2.990.393,-	114,1	-

3.6.1. Zemljište

Vrijednost zemljišta iskazana u knjigovodstvu na dan 31. prosinca 1991. iznosila je 13.300.000.- HRD ili 241.818,- DEM, a procijenjena vrijednost zemljišta u osnovnom Elaboratu iznosila je 10.229.069.- HRD ili 185.983,- DEM, što je za 23,1% manje od knjigovodstvene vrijednosti. U procjenu su uključene 4 parcele građevinskog zemljišta ukupne površine 4 047 m². Ukupna procijenjena vrijednost zemljišta sastojala se od vrijednosti građevinskog zemljišta u iznosu 4.572.450.- HRD ili 83.135,- DEM, vrijednosti priključaka na komunalni sustav u iznosu 697.619.- HRD ili 12.684,- DEM, te vrijednosti uređenja okoliša u iznosu 4.959.000.- HRD ili 90.164,- DEM. Procjena je izvršena na temelju općinskih odluka o cijenama uređenja građevinskog zemljišta i priključaka na komunalni sustav iz 1990. i 1991. Kao dokazi vlasništva priloženi su zemljišno knjižni izvadci iz 1982. Pravo korištenja bilo je upisano na pravnog prednika Poduzeća.

Agencija je uputila primjedbe na procjenu, te je od Poduzeća zatražila da cijene građevinskog zemljišta, rente, pripreme, komunalnih zajedničkih priključaka, te naknade za javno pomorsko dobro uskladi s općinskim odlukama, kod određivanja vrijednosti uređenja okoliša navede točno pozicije s opisom radova, dostavi diobeni akt između pravnih slijednika društvenog poduzeća, dostavi izvod iz katastra s popisom posjeda iz kojeg se vidi veličina parcela, te da dostavi zemljišno knjižne izvratke s cjelovitim podacima radi utvrđenja jesu li parcele oduzete nekadašnjim vlasnicima nakon 15. svibnja 1945. i dokaze da nekretnine ne podliježu Zakonu o zabrani prijenosa prava raspolaganja i korištenja određenih nekretnina u društvenom vlasništvu na druge korisnike, odnosno u vlasništvo fizičkih i pravnih osoba.

U izmjenama Elaborata iz ožujka 1993. vrijednost zemljišta procijenjena je u iznosu 53.600.525.- HRD ili 974.555,- DEM, što je za 424,0% više u odnosu na procjenu iz osnovnog Elaborata. Do povećanja je došlo jer su pri izračunu vrijednosti zemljišta korištene cijene uređenja građevinskog zemljišta iz općinskih odluka iz 1992. koje su znatno veće od cijena iz općinskih odluka iz 1990. i 1991. koje su korištene pri izračunu u osnovnom Elaboratu. Procijenjene su iste parcele kao i u osnovnom Elaboratu. Ukupna procijenjena vrijednost zemljišta sastoji se od vrijednosti građevinskog zemljišta u iznosu 43.168.400.- HRD ili 784.880,- DEM, vrijednosti priključaka na komunalni sustav u iznosu 5.473.105.- HRD ili 99.511,- DEM, te vrijednosti uređenja okoliša u iznosu 4.959.000.- HRD ili 90.164,- DEM. Pri izračunu vrijednosti zemljišta korištene su cijene iz Prijedloga tržišne vrijednosti građevinskog zemljišta, visine rente te naknade za korištenje pomorskog dobra koje je utvrdio u kolovozu 1992. Sekretarijat za komunalne i stambene poslove, izgradnju i prostorno uređenje općine Dubrovnik. Uz Elaborat su priloženi Popis posjeda iz Zavoda za katastar i geodetske poslove općine Dubrovnik, zemljišno knjižni izvadci iz 1992. s cjelovitim podacima o pravu korištenja od 1. svibnja 1945., te izvadak iz diobenog akta zaključenog između pravnih slijednika društvenog poduzeća.

Fond nije prihvatio procjenu vrijednosti zemljišta u dijelu priključaka na komunalni sustav i uređenja okoliša, te je izradio konačnu procjenu vrijednosti priključaka na komunalni sustav u iznosu 102.567,- DEM i uređenja okoliša u iznosu 96.925,- DEM. Vrijednost priključaka na komunalni sustav i uređenja okoliša izuzeta je iz vrijednosti zemljišta i iskazana je u vrijednosti građevinskih objekata pa ukupno iskazana procijenjena vrijednost zemljišta na dan 31. prosinca 1992. iznosi 784.880,- DEM.

3.6.2. Građevinski objekti

Vrijednost građevinskih objekata u knjigovodstvu na dan 31. prosinca 1991. iznosila je 76.140.000.- HRD ili 1.384.364,- DEM, a procijenjena vrijednost građevinskih objekata u osnovnom Elaboratu iznosila je 63.260.889.- HRD ili 1.150.198,- DEM, što je za 16,9% manje od knjigovodstvene vrijednosti. U procjenu su uključena 4 objekta ukupne bruto razvijene površine 2 605 m², odnosno neto izgrađene površine 2 164 m². U procjenu su uključeni sljedeći objekti:

- kuća "Šuković", bruto razvijene površine 461 m², neto izgrađene površine 332 m², starosti 53 godine,
- kuća "Florida" stari dio, bruto razvijene površine 668 m², neto izgrađene površine 554 m², starosti 60 godina,
- kuća "Florida" dogradnja, bruto razvijene površine 199 m², neto izgrađene površine 166 m², starosti 25 godina, te
- novi objekt i recepcija, bruto razvijene površine 1 277 m², neto izgrađene površine 1 112 m², starosti 21 godina.

Kao dokazi vlasništva priloženi su zemljišno knjižni izvadci. U Elaboratu je obrazloženo da je procjena izvršena na način da je izračunana nova vrijednost objekta raščlanjena prema grupama izvedenih radova i da je za svaki dio izračunano ili procijenjeno umanjenje zbog starosti i stanja korištenja.

Agencija je uputila primjedbe na procjenu, te je od Poduzeća zatraženo da ispravi jedinične cijene objekata jer su preniske, u vrijednost objekata uvrsti biffe restaurant koji se nalazi na javnom pomorskom dobru a Poduzeće ga koristi na temelju rješenja o koncesiji, dostavi diobeni akt između pravnih slijednika društvenog poduzeća, dostavi situaciju s ucrtanim i označenim objektima, te da procjenu vrijednosti nekretnina treba potpisati ovlaštenu procjenitelj koji ima licencu za procjenu vrijednosti.

U izmjenama Elaborata iz ožujka 1993., vrijednost građevinskih objekata procijenjena je u iznosu 69.971.000.- HRD ili 1.272.200,- DEM, što je za 122.002,- DEM ili 10,6% više u odnosu na procjenu iz osnovnog Elaborata.

Do povećanja je došlo zbog više procijenjene vrijednosti objekata iz osnovnog Elaborata u iznosu 89.956,- DEM, te unošenja u procijenjenu vrijednost građevinskih objekata dijelova dvije poslovne zgrade (dva poslovna prostora) koji su pripali Poduzeću temeljem Ugovora o međusobnom odnosima poduzeća koja su nastala podjelom Hotelsko turističkog poduzeća Dubrovnik p.o., Dubrovnik, zaključenim u veljači 1993. Procijenjena vrijednost dobivenih dijelova zgrada (poslovnih prostora) ukupne površine 49,47 m² iznosi 32.046,- DEM. U Elaboratu je obrazloženo da su relevantni podaci neophodni za procjenu prikupljeni iz postojeće projektne dokumentacije, od stručnih službi vlasnika predmetnih objekata, te uvidom u postojeće stanje objekata. Ujedno su navedeni pravilnici, odluke i propisi na temelju kojih je izvršena procjena vrijednosti predmetnih objekata i to: Upute za provedbu članka 11. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća, Uputstvo o načinu utvrđivanja građevinske vrijednosti ekspropiriranih objekata, Bilten Standardna kalkulacija XX-91 IGH Zagreb, JUS U.C2.100, te Građevinska regulativa. Način procjene nije se mijenjao u odnosu na osnovni Elaborat. U ovom Elaboratu, kao i u izmjenama Elaborata iz srpnja 1993., procijenjena vrijednost građevinskih objekata ne sadrži procjenu vrijednosti biffe restauranta, te je Fond u listopadu 1993. ponovo zatražio od Poduzeća da procijeni navedeni objekt i da izradi pregled s granicama građevinske parcele na kojoj treba biti označen navedeni objekt. Ujedno je zatraženo da se površine svih građevinskih objekata raščlane po svakoj etaži po pojedinoj prostoriji.

U dopuni Elaborata iz studenoga 1993., vrijednost građevinskih objekata procijenjena je u iznosu 650.072.610,- HRD ili 1.313.278,- DEM, što je za 41.078,- DEM ili 3,2% više u odnosu na procjenu iz prethodno izmijenjenoga Elaborata. Do povećanja je došlo zbog unošenja procijenjene vrijednosti objekta biffe restoranta bruto razvijene površine 80 m² odnosno neto izgrađene površine 69 m² u vrijednosti 34.258,- DEM, te septičke jame volumena 44 m³ u vrijednosti 6.820,- DEM.

Fond nije prihvatio procjenu vrijednosti građevinskih objekata, te je samostalno izradio procjenu vrijednosti građevinskih objekata i utvrdio vrijednost u iznosu 1.662.415,- DEM što je za 349.137,- DEM ili 26,6% više u odnosu na procijenjenu vrijednost iz dopune Elaborata. U odnosu na dopune Elaborata, više su procijenjeni objekti kuća "Šuković", kuća "Florida" stari dio i dogradnja, novi objekt i recepcija u ukupnom iznosu 281.363,- DEM, te dijelovi poslovnih zgrada dobivenih diobenim aktom zaključenim između pravnih slijednika društvenog poduzeća u ukupnom iznosu 74.594,- DEM, dok je vrijednost septičke jame u iznosu 6.820,- DEM uključena u vrijednost uređenja okoliša. Procijenjena vrijednost biffe restoranta je prihvaćena iz dopuna Elaborata. Iz dokumentacije Fonda ne može se utvrditi koji podaci su korišteni pri povećanju procijenjene vrijednosti građevinskih objekata, niti su priloženi dokazi za povećanje procijenjene vrijednosti, što nije u skladu s odredbama Uputa za provedbu članka 11. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća kojim je propisano da elaborat o procjeni vrijednosti poduzeća treba sadržavati dokaze za pojedine postupke u proceduri procjene ili poziv na korišteni izvor podataka.

Procijenjena vrijednost građevinskih objekata na dan 31. prosinca 1992. iznosila je 1.872.008,- DEM, a sastoji se od vrijednosti objekata u iznosu 1.662.415,- DEM, priključaka na komunalni sustav u iznosu 102.567,- DEM, te uređenja okoliša u iznosu 96.925,- DEM. U nastavku se daje pregled vrijednosti građevinskih objekata procijenjenih u osnovnom Elaboratu, izmjenama i dopunama Elaborata i procjeni Fonda.

Tablica broj 3

Procijenjena vrijednost građevinskih objekata

u DEM

Red br	Građevinski objekti	Procijenjena vrijednost građevinskih objekata					Indeks 7/3	Indeks 7/6
		Elabora	Dopuna I	Dopuna II	Dopuna	Fond		
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1.	Kuća "Šuković"	163.798	170.563,-	170.563,-	170.563,-	209.359,-	127,8	122,7
2.	Kuća Florida staro	257.180	257.180,-	257.180,-	257.180,-	315.558,-	122,7	122,7
3.	Kuća Florida	95.549,-	110.769,-	110.769,-	110.769,-	135.912,-	142,2	122,7
4.	Novi objekt i	633.671	701.642,-	701.642,-	701.642,-	860.688,-	135,8	122,7
5.	Dio zgrade HTP	-	11.885,-	11.885,-	11.885,-	24.828,-	-	208,9
6.	Dio zgrade	-	20.161,-	20.161,-	20.161,-	81.812,-	-	405,8
7.	Biffet restaurant	-	-	-	34.258,-	34.258,-	-	100,0
UKUPNO		1.150.1	1.272.200-	1.272.200,-	1.313.278	1.662.415	144,5	126,6

3.6.3. Druga imovina

Vrijednost druge imovine u knjigovodstvu na dan 31. prosinca 1992. iznosila je 100.342.000.- HRD ili 202.711,- DEM, a procijenjena vrijednost iznosila je 203.062.000.- HRD ili 410.227,- DEM, što je za 102,4% više od knjigovodstvene vrijednosti. Procijenjena vrijednost sastoji se od opreme u iznosu 233.455,- DEM, nematerijalnih ulaganja u iznosu 31.505,- DEM, predujmova za materijalna ulaganja u iznosu 13.786,- DEM, dugoročnih financijskih ulaganja u iznosu 768,- DEM, zaliha u iznosu 5.283,- DEM, kratkoročnih potraživanja u iznosu 26.927,- DEM, kratkoročnih financijska ulaganja u iznosu 97.463,- DEM, novčanih sredstava u iznosu 1.040,- DEM, te aktivnih vremenskih razgraničenja u iznosu 128,- DEM. U Elaboratu je specificirana sva imovina pojedinačno uz obrazloženje procjene. Sva imovina procijenjena je po knjigovodstvenoj vrijednosti, osim opreme čija je procijenjena vrijednost za 900,0% viša od knjigovodstvene vrijednosti. U Elaboratu je obrazloženo da je procijenjena vrijednost opreme znatno veća od knjigovodstvene vrijednosti jer je u funkcionalnom stanju i može se upotrebljavati i u idućem razvojnem razdoblju do čega se došlo uvidom u stvarno stanje, te primjenom aktualnih cijena i koeficijenata otpisanosti. Procjenu vrijednosti u cijelosti je prihvatio Fond.

3.6.4. Dugoročne obveze

Dugoročne obveze na dan 31. prosinca 1991. iskazane u bilanci stanja iznosile su 1.002.000.- HRD ili 18.218,- DEM i u istom iznosu su procijenjene u osnovnom Elaboratu. Obveze se odnose na dugoročni kredit Dubrovačke banke d.d.

U izmjenama Elaborata iz ožujka 1993. procijenjena vrijednost dugoročnih obveza iznosila je 3.598.320.- HRD ili 65.424,- DEM, što je za 47.206,- DEM više od procijenjene vrijednosti u osnovnom Elaboratu. U Elaboratu je navedeno da su obveze povećane u skladu s odgovarajućim ugovorom s Dubrovačkom bankom d.d. Dubrovnik, kojim su njena potraživanja revalorizirana i pretvorena u dionički ulog. Fond je u svibnju 1993. uputio Poduzeću primjedbu da je procijenjenu vrijednost dugoročnih obveza neosnovano povećao jer povećana vrijednost nije knjigovodstveno evidentirana na dan procjene odnosno na dan 31. prosinca 1991., te se ne može ni pretvoriti u dionički ulog. U izmjenama Elaborata iz srpnja 1993. vrijednost Poduzeća utvrđena je na dan 31. prosinca 1992. Vrijednost dugoročnih obveza u knjigovodstvu na dan 31. prosinca 1992. iznosila je 236.854.000.- HRD ili 478.493,- DEM i u istom iznosu su i procijenjene. U Elaboratu je obrazloženo da se dugoročne obveze u cijelosti odnose na dugoročni kredit Dubrovačke banke d.d. kojim su reprogramirana i revalorizirana kratkoročna i dugoročna potraživanja banke na temelju ugovoru o pretvaranju potraživanja u dionički ulog. Fond je prihvatio procjenu.

3.6.5. Kratkoročne obveze

Kratkoročne obveze na dan 31. prosinca 1991. iskazane u bilanci stanja iznosile su 7.521.000.- HRD ili 136.745,- DEM, a u osnovnom Elaboratu procijenjene su u iznosu 8.219.000.- HRD ili 149.436,- DEM, što je 9,3% više od knjigovodstvene vrijednosti. Najznačajniji dio kratkoročnih obveza odnosi se na kredite za obrtna sredstva od Dubrovačke banke d.d. čija je knjigovodstvena vrijednost iznosila 4.201.000.- HRD ili 76.382,- DEM, a procijenjene su u iznosu 5.228.000.- HRD ili 95.055,- DEM, što je za 18.673,- DEM više u odnosu na knjigovodstvenu vrijednost. U Elaboratu je navedeno da su kratkoročne obveze prema Dubrovačkoj banci d.d., u dogovoru s bankom, revalorizirane prema kretanju tečaja DEM, te da će se njena potraživanja prema Poduzeću pretvoriti u dionički ulog.

Društvo nema pisani dokument o dogovoru s bankom. Druge kratkoročne obveze iskazane u knjigovodstvu na dan 31. prosinca 1991. odnosile su se na dobavljače u iznosu 879.000.- HRD ili 15.982,- DEM, primljene predujmove u iznosu 800.000.- HRD ili 14.545,- DEM, bruto osobne dohotke u iznosu 254.000.- HRD ili 4.618,-DEM i druge obveze u iznosu 1.387.000.- HRD ili 25.218,- DEM. U osnovnom Elaboratu obveze prema dobavljačima procijenjene su u iznosu 10.000,- DEM, a sve druge obveze procijenjene su po knjigovodstvenoj vrijednosti.

Izmjenama Elaborata iz ožujka 1993. kratkoročne obveze procijenjene su u iznosu 29.637.115.- HRD ili 538.856,- DEM, što je za 389.420,- DEM više od procijenjene vrijednosti u osnovnom Elaboratu. U odnosu na osnovni Elaborat, procijenjena vrijednost kratkoročnih obveza prema Dubrovačkoj banci d.d. povećana je za 383.438,- DEM i iznosila je 26.317.115.- HRD ili 478.493,- DEM, a procijenjena vrijednost obveza prema dobavljačima povećana je za 5.982,- DEM i iznosila je 879.000.- HRD ili 15.982,- DEM.

U izmjenama Elaborata je navedeno da je do povećanja kratkoročnih obveza prema Dubrovačkoj banci d.d. došlo zbog izvršene revalorizacije kredita, na temelju ugovora zaključenog s bankom, te da će se potraživanja banke pretvoriti u dionički ulog. Fond je u svibnju 1993. uputio Poduzeću primjedbu da je procijenjenu vrijednost kratkoročnih obveza neosnovano povećao jer povećana vrijednost nije knjigovodstveno evidentirana na dan procjene odnosno na dan 31. prosinca 1991., te se ne može ni pretvoriti u dionički ulog.

Izmjenama Elaborata iz srpnja 1993. procijenjena vrijednost drugih kratkoročnih obveza na dan 31. prosinca 1992. iznosila je 11.663.000.- HRD ili 23.562,- DEM i identična je knjigovodstvenoj vrijednosti. Odnose se na obveze prema dobavljačima u iznosu 8.570.000.- HRD ili 17.313,- DEM, plaće u iznosu 1.560.000.- HRD ili 3.152,-DEM i druge obveze u iznosu 1.533.000.- HRD ili 3.097,- DEM. Fond je prihvatio procjenu.

3.6.6. Pretvaranje potraživanja Dubrovačke banke d.d. u dionički ulog

Potraživanja Dubrovačke banke d.d. pretvorena su u dionički ulog na temelju zaključenog ugovora i obračuna revalorizacije odobrenih kredita. Poduzeće i Dubrovačka banka d.d. su 28. prosinca 1992. zaključili ugovor, kojim je utvrđeno da zbog objektivnih okolnosti Poduzeće nije udovoljavalo obvezama prema banci, te je došlo do pomicanja rokova otplate kredita. Zbog neadekvatne kamate i tečajne politike tijekom 1991. došlo je do značajnijeg realnog pada vrijednosti odobrenih kredita, te će se krediti revalorizirati prema njihovoj stvarnoj vrijednosti izraženoj u DEM i pretvoriti u dionički ulog.

Prema odredbama ugovora revalorizacija kredita izvršena je na dva načina i to:

- sve kredite stavljene u tečaj (korištenje) prije 31. ožujka 1991. prema stanju na navedeni datum (početno stanje), izražene u DEM po tečaju na taj dan, uvećano za 10% kamate godišnje do dana pretvorbe, a umanjeno za otplaćene rate i kamate također preračunato u DEM po tečaju na dan otplate,
- za sve kredite stavljene u tečaj nakon 31. ožujka 1991. godine prema njihovoj vrijednosti izraženoj u DEM na dan stavljanja u tečaj uvećano za 10% kamate godišnje do dana pretvorbe, a umanjeno za otplaćene obroke i kamate preračunato u DEM na dan otplate.

Ugovoreno je da će se kamata obračunati proporcionalnom metodom, s tim da kamata obračunata u jednoj kalendarskoj godini ulazi u osnovicu za obračun kamate u sljedećoj godini. Odredbama ugovora utvrđeno je da se danom pretvorbe smatra 31. prosinac 1992.

Banka je izradila i priložila uz ugovor specifikaciju revaloriziranih kredita do dana pretvorbe odnosno do 31. prosinca 1992. u iznosu 478.493,- DEM i to za dva dugoročna kredita u ukupnom iznosu 65.424,- DEM, te za dvanaest kratkoročnih kredita u ukupnom iznosu 413.069,- DEM.

Upravni odbor Poduzeća je 1. ožujka 1993. donio odluku kojom je odobreno zaključivanje ugovora između Dubrovačke banke d.d. i Poduzeća kojim se potraživanja banke pretvaraju u dionički ulog Poduzeća. Revizijom je utvrđeno da je odluka Upravnog odbora donesena dva mjeseca nakon zaključivanja ugovora, te da su poslovne promjene po osnovi zaključenog ugovora evidentirane u računovodstvu i iskazane u bilanci stanja na dan 31. prosinca 1992.

Na temelju podataka iz bilance stanja Poduzeća za 1991. i 1992. daje se pregled kredita, dospjelih obveza i vrijednost revaloriziranih kredita prema Dubrovačkoj banci d.d.

Tablica broj 4

Obveze po kreditima prema Dubrovačkoj banci d.d.

Redni broj	O P I S	Stanje kredita 31.12.1991		Stanje kredita 31.12.1992		Indeks 6:4
		u HRD	u DEM	u HRD	u DEM	
1	2	3	4	5	6	7
A.	DUGOROČNI KREDITI "Dubrovačke banke"					
1.	Stanje dugoročnih kredita	1.002.000.-	18.218,-	1.327.797.-	2.682,-	14,7
2.	Dospjele obveze - anuiteti	-	-	218.397.-	441,-	-
3.	Dospjele obveze - kamate	-	-	7.991.634.-	16.145,-	-
4.	Ukupno dugoročne obveze (1+2+3)	1.002.000.-	18.218,-	9.537.828.-	19.268,-	105,8
5.	Revalorizacija dugoročnih kredita prema ugovoru s bankom	-	-	22.847.050.-	46.156,-	-
6.	Ukupno dugoročne obveze (4+5)	1.002.000.-	18.218,-	32.384.878.-	65.424,-	359,1
B.	KRA TKOROČNI KREDITI "Dubrovačke banke"					
7.	Stanje kratkoročnih kredita	4.201.000.-	76.382,-	59.995.595.-	121.203,-	158,7
8.	Dospjele kamate	-	-	22.325.689.-	45.102,-	-
9.	Ukupno kratkoročne obveze (7+8)	4.201.000.-	76.382,-	82.321.284.-	166.305,-	217,7
10.	Revalorizacija kratkoročnih kredita prema ugovoru s bankom	-	-	122.147.868.-	246.764,-	-
11.	Ukupne kratkoročne obveze (9+10)	4.201.000.-	76.382,-	204.469.152.-	413.069,-	540,8
	Ukupne obveze prema banci bez revalorizacije kredita (4+9)	5.203.000.-	94.600,-	91.859.112.-	185.573,-	196,2
	Ukupno revalorizacija kredita (5+10)	-	-	144.994.918.-	292.920,-	-
	Ukupne obveze prema banci (6+11)	5.203.000.-	94.600,-	236.854.030.-	478.493,-	505,8

Programom pretvorbe i Odlukom o pretvorbi Poduzeća iz kolovoza 1992. utvrđeno je da će se potraživanja Dubrovačke banke d.d. pretvoriti u dionički ulog u ukupnom iznosu 95.000,- DEM, te da će se o tome s bankom zaključiti poseban ugovor.

U osnovnom Elaboratu o procjeni vrijednosti Poduzeća iz kolovoza 1992. navedeno je da su kratkoročne financijske obveze po osnovi kredita prema Dubrovačkoj banci d.d. revalorizirane prema kretanju tečaja DEM u dogovoru s bankom. Knjigovodstvena vrijednost kratkoročnih financijskih obveza iznosila je 4.201.000.- HRD ili 76.382,- DEM, a procijenjena vrijednost iznosila je 5.228.000.- HRD ili 95.055,- DEM ili 24,4% više od iznosa iskazanog u knjigovodstvu na dan 31. prosinca 1991.

Iako Agencija nije stavila primjedbu na procijenjenu vrijednost obveza prema Dubrovačkoj banci d.d. u osnovnom Elaboratu, izmjenom Odluke iz ožujka 1993. utvrđeno je da će se potraživanja Dubrovačke banke d.d. pretvoriti u dionički ulog u iznosu 478.500,- DEM. U izmjenama Elaborata iz ožujka 1993. kratkoročne financijske obveze po osnovi kredita prema Dubrovačkoj banci d.d. procijenjene su u iznosu 26.317.115.- HRD ili 478.493,- DEM, što je za 402.111,- DEM ili 526,4% više od iznosa iskazanog u knjigovodstvu na dan 31. prosinca 1991, odnosno 383.438,- DEM ili 403,4% više od procijenjene vrijednosti u osnovnom Elaboratu. Do povećanja je došlo zbog izvršene revalorizacije kredita na temelju zaključenog ugovora s Dubrovačkom bankom d.d. 28. prosinca 1992.

Fond je u svibnju 1993. stavio primjedbe Poduzeću na neosnovano povećanje procijenjene vrijednosti obveza prema Dubrovačkoj banci d.d., jer obveze nisu bile knjigovodstveno evidentirane na dan 31. prosinca 1991., niti potvrđene Izvještajem Službe društvenog knjigovodstva, te se kao takve ne mogu pretvoriti u dionički ulog.

Poduzeće je u srpnju 1993. dostavilo Fondu nove izmjene Odluke i Programa pretvorbe, te Elaborat o procjeni vrijednosti Poduzeća na dan 31. prosinac 1992. Ovim izmjenama Odluke također je utvrđeno da će se potraživanja Dubrovačke banke d.d. pretvoriti u dionički ulog u iznosu 236.854.000.- HRD ili 478.500,- DEM na temelju ugovora zaključenog s bankom 28. prosinca 1992.

Revizijom je utvrđeno da je Odlukom o pretvorbi iz srpnja 1993. izmijenjena Odluka o pretvorbi iz ožujka 1993. na način da je danom pretvorbe utvrđen 31. prosinac 1992. umjesto 31. prosinca 1991. Time je omogućeno da se revalorizacija kredita u iznosu 292.920,- DEM pretvori u dionički ulog čime je Dubrovačka banka d.d. nerealno stekla vlasnički udjel od 9,8% u temeljnom kapitalu, a za isti iznos je nerealno umanjena vrijednost društvenog kapitala.

Fond je Potvrdom o pretvorbi od 31. prosinca 1993. prihvatio u cijelosti pretvaranje potraživanja Dubrovačke banke d.d. u dionički ulog u iznosu 478.493,- DEM, što čini 16% temeljnog kapitala Društva.

U postupku revizije pretvorbe zatražena je dokumentacija Društva i Dubrovačke banke d.d. u vezi pretvaranja potraživanja banke u dionički ulog. Društvo je dostavilo godišnji popis obveza, bilancu stanja za 1992., te izračun revalorizacije za 11 kratkoročnih kredita koje je izradila Dubrovačka banka d.d., a koji su predmet ugovora zaključenog s bankom. Za 2 dugoročna kredita i 1 kratkoročni kredit izračuni nisu dostavljeni.

Iz podataka bilance stanja Poduzeća za 1992. utvrđeno je da je Poduzeće Dubrovačkoj banci po osnovi kredita bez revalorizacije dugovalo 185.573,- DEM, a dug se sastojao od dospjelih obveza iz 1991. u iznosu 94.600,- DEM, te dospjelih obveza iz 1992. u iznosu 90.973,- DEM. Ugovorom od 28. prosinca 1992. ova potraživanja su revalorizirana i pretvorena u dionički ulog u iznosu 478.493,- DEM, što je za 292.920,- DEM ili 157,8% više od duga bez revalorizacije. Revizijom je utvrđeno je da je revalorizacija dugoročnih i kratkoročnih kredita u iznosu 292.920,- DEM evidentirana u računovodstvu i uključena u knjigovodstvenu vrijednost Poduzeća. Također je utvrđeno da su dospjele obveze po kreditima evidentirane u sveukupnom iznosu, a ne po pojedinim kreditima, te se ne može utvrditi iznos odobrenih kredita, početak korištenja kredita, iznos otplaćenih rata i kamata, stanje kredita prije revalorizacije i iznos revalorizacije po svakom kreditu.

Dubrovačka banka d.d. je od 14 kredita dostavila ugovore za dva dugoročna kredita, te ugovore za 11 kratkoročnih kredita, dok za 1 kratkoročni kredit nije dostavljen ugovor. Dubrovačka banka d.d. je dopisom od 6. studenoga 2001. izvijestila Državni ured za reviziju da poslovnu dokumentaciju o dužniku s analitikom svih kredita koje uključuju podatke o korištenju, otplati i revalorizaciji, te druge priloge nisu u mogućnosti dostaviti.

Iz ugovora o kreditima koje je dostavila banka utvrđeno je da su dugoročni krediti nastali iz dijela kredita bivšeg Hotelsko-turističkog poduzeća "Dubrovnik", te da su odobreni u razdoblju 1986. do 1988. za investicijska ulaganja i za trajna obrtna sredstva, na rok od 10 godina, a kratkoročni krediti u 1991. i 1992. na rok od tri do šest mjeseci. Svi krediti su odobreni u HRD, uz promjenljivu godišnju kamatnu stopu.

3.7. Potvrda Fonda o suglasnosti na pretvorbu

Poduzeće je dostavilo Fondu Odluku o pretvorbi zajedno s potrebnom dokumentacijom propisanom člankom 11. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća. Uvidom u kompletnu dokumentaciju Fond je ocijenio da se pretvorba predlaže u skladu s uvjetima i na način propisan Zakonom, te je 31. prosinca 1993. izdao Potvrdu kojom je dana suglasnost društvenom poduzeću HTP Hotel Bellevue Dubrovnik na namjeravanu pretvorbu, prema kojoj se društveno poduzeće pretvara u dioničko društvo.

Temeljni kapital iznosio je 11.369.317.888.- HRD ili 2.990.500,- DEM po srednjem tečaju Narodne banke Hrvatske na dan izdavanja Potvrde, a sastojao se od procijenjene vrijednosti Poduzeća u iznosu od 9.550.150.990.- HRD ili 2.512.000,- DEM, te pretvaranja potraživanja Dubrovačke banke d.d. u dionički ulog u iznosu 1.819.166.898.- HRD ili 478.500,- DEM.

Vrijednost rezerviranih dionica za neriješene vlasničke odnose iznosila je 4.791.803.467.- HRD odnosno 1.260.400,- DEM što je činilo 50,18% procijenjene vrijednosti Poduzeća. U Potvrdi nije navedeno na koju imovinu se odnose rezervirane dionice.

Nominalna vrijednost dionice iznosi 380.181,-HRD odnosno protuvrijednost 100,- DEM po srednjem tečaju Narodne banke Hrvatske na dan izdavanja Potvrde.

- a) prodajom dionica uz popust osobama iz članka 5. stavak 1. točka 1., 2. i 2.a Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća u iznosu 4.758.347.524.- HRD ili 1.251.600,- DEM što čini 49,82% procijenjene vrijednosti temeljnog kapitala,
- b) pretvaranjem potraživanja Dubrovačke banke d.d. u dionice u iznosu 1.819.166.898.- HRD ili 478.500,- DEM,
- c) neprodani dio dionica osobama iz članka 5. stavak 1. točka 1., 2. i 2.a Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća prodat će se u skladu s odredbama Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća i Pravilnika o prodaji dijela poduzeća javnim prikupljanjem ponuda.

3.8. Provedba programa pretvorbe

Na temelju Potvrde Fonda od 31. prosinca 1993., u tjednom listu Dubrovački vjesnik objavljen je 8. siječnja 1994. poziv za upis i kupnju dionica. Poziv za upis i kupnju dionica sadrži sve podatke navedene u Programu pretvorbe, te Potvrdi Fonda. Upis je trajao od 8. do 15. siječnja 1994. Na poziv za upis i kupnju dionica javilo se 65 fizičkih osoba. Od ukupno prispjelih prijava, 20 se odnosi na zaposlene i ranije zaposlene u Poduzeću, 21 na zaposlene u poduzećima i ustanovama koje ne podliježu pretvorbi, a 24 na punoljetne državljane Republike Hrvatske. Dvije prijavljene osobe iz kategorije zaposlenih u poduzećima i ustanovama koje ne podliježu pretvorbi izjavama su odustale od upisa i kupnje dionica.

S obzirom da ukupni iznos dionica po izjavama o namjeri kupnje iznosi 12 516 i odgovara iznosu ponuđenih dionica na prodaju, s kupcima su zaključena 63 ugovora o kupnji. Svi ugovori zaključeni su na rok od 5 godina uz obročnu otplatu.

3.9. Upis u sudski registar

Društvo je upisano u sudski registar 25. srpnja 1994. Temeljni kapital iznosio je 11.369.317,62 kn ili 2.990.500,- DEM na dan izdavanja Potvrde. Vlasnička struktura kapitala bila je sljedeća:

- mali dioničari 4.758.347,27 kn ili 1.251.600,- DEM,
- Fond (za rezervacije) 4.791.803,46 kn ili 1.260.400,- DEM,
- Dubrovačka banka d.d. 1.819.166,89 kn ili 478.500,- DEM.

4. PROMJENE VLASNIČKE STRUKTURE NAKON PRETVORBE

Društvo je ustrojilo i vodi knjigu dionica. U knjigu dionica upisuju se dionice sa svim podacima značajnim za prava koja proizlaze iz dionica. U nastavku se daje pregled udjela pojedinih dioničara u temeljnom kapitalu od momenta pretvorbe do vremena obavljanja revizije.

Vlasnička struktura nakon pretvorbe do vremena obavljanja revizije

Godina	Fond - rezervirane dionice	Fond - slobodne dionice	Mali dioničari	Dubrovačka banka d.d.	DAB	KIN d.o.o.	Goran Štok
1994. srpanj	42,15	-	41,85	16,00	-	-	-
1996. ožujak	42,15	-	10,70	47,15	-	-	-
1997. kolovoz	42,15	-	7,35	50,50	-	-	-
1997. studeni	29,27	-	5,10	65,63	-	-	-
1999. svibanj	27,33	9,35	4,93	58,39	-	-	-
1999. srpanj	27,33	9,35	4,93	-	58,39	-	-
2000. ožujak	27,33	10,40	3,88	-	58,39	-	-
2000. svibanj	27,33	4,54	3,88	-	58,39	5,86	-
2001. srpanj	27,33	-	3,88	-	-	5,86	62,93

4.1. Dionice s popustom

U postupku pretvorbe prodano je 12 516 dionica s popustom osobama iz članka 5. stavak 1. točka 1., 2. i 2.a Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća (dalje u tekstu: mali dioničari). S malim dioničarima zaključena su 63 ugovora o prodaji dionica s popustom nominalne vrijednosti 4.758.347.524.- HRD ili 1.251.600.- DEM što čini 41,85% temeljnog kapitala Društva.

Svi ugovori su zaključeni na rok od 5 godina uz obročnu otplatu. U ožujku 1997. zaključeno je 16 dodataka ugovoru kojima se mijenja rok otplate na 20 godina.

Dubrovačka banka d.d. je u ožujku 1996. zaključila s malim dioničarima 47 ugovora o prodaji i prijenosu dionica, kojima su mali dioničari prenijeli u vlasništvo Dubrovačke banke d.d. 9 316 dionica nominalne vrijednosti 931.600.- DEM. Mali dioničari su prodali i prenijeli u vlasništvo Dubrovačke banke d.d. sve otplaćene dionice, dionice koje su stekli temeljem odobrenog popusta i neotplaćene dionice. Ugovorima o prodaji i prijenosu dionica Dubrovačka banka d.d. je preuzela sva prenositeljeva prava i obveze utvrđene ugovorima o prodaji dionica s popustom zaključenih s Fondom. Kupac je dostavio po jedan primjerak ugovora Fondu. Nakon ovih promjena udjel malih dioničara u temeljnom kapitalu Društva smanjen je s 41,85% na 10,7% i imali su 3 200 dionica, dok je Dubrovačka banka d.d. povećala svoj udjel s 16,0% na 47,15% i imala je 14 101 dionicu.

Dubrovačka banka d.d. je u kolovozu 1997. zaključila ugovore o prodaji i prijenosu dionica s 5 malih dioničara od kojih je otkupljeno 1 000 dionica nominalne vrijednosti 100.000,- DEM. Mali dioničari su u ožujku 1997. zaključili s Fondom dodatke ugovora o prodaji dionica s popustom kojima je otplata neotplaćenih dionica ugovorena obročno u roku 20 godina. Mali dioničari su prodali i prenijeli u vlasništvo Dubrovačke banke d.d. 523 otplaćenih dionica i 477 neotplaćenih dionica. Ugovorom je Dubrovačka banka preuzela ispunjenje duga za neotplaćene dionice prema Fondu, te obvezu plaćanja mjesečnih obroka malih dioničara utvrđenih ugovorom i dodatkom ugovora zaključenim između Fonda i malih dioničara. Mali dioničari su prenijeli kupcu sva svoja prava po osnovi kupljenih, a još neotplaćenih dionica. Ugovoreno je da će neotplaćene dionice prodavatelj prenositi sukcesivno u vlasništvo kupca na kraju svake godine ovisno o otplati mjesečnih obroka u skladu s ugovorom i dodatkom ugovoru o prodaji dionica s popustom zaključenih između Fonda i malih dioničara. Nakon ovih promjena udjel malih dioničara u temeljnom kapitalu Društva smanjen je s 10,7% na 7,35% i imali su 2 200 dionica, dok je Dubrovačka banka d.d. povećala svoj udjel s 47,15% na 50,5% i imala je 15 101 dionicu.

Stjecatelj nije dostavio Fondu po jedan primjerak ugovora o prijenosu neotplaćenih dionica što nije u skladu s odredbama članka 21. d Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća kojima je propisano da je stjecatelj dužan dostaviti Fondu jedan primjerak ugovora o prijenosu neotplaćenih dionica. Neotplaćene dionice stjecatelj nije platio jednokratno u roku 6 mjeseci od dana zaključenja ugovora o prijenosu neotplaćenih dionica što nije u skladu s odredbama članka 36. Zakona o privatizaciji kojima je propisano da je stjecatelj koji preuzima prenositeljev dug prema Fondu iz ugovora o prodaji dionica kupljenih s popustom na obročnu otplatu do 20 godina dužan preostali dug platiti jednokratno u roku 6 mjeseci od dana zaključenja ugovora.

U svibnju 1999. Fond je raskinuo s Dubrovačkom bankom d.d. 47 ugovora o kupnji dionica na obročnu otplatu i uz popust. Nakon raskida ugovora u portfelj Fonda preneseno je 4 100 neotplaćenih dionica, a 72 dionice prenesene su malim dioničarima i vode se u zalogu zbog pokrenutog sudskog postupka. Nakon ovih promjena udjel malih dioničara u temeljnom kapitalu Društva smanjen je s 5,1% na 4,93% i imali su 2 162 dionice, udjel Dubrovačke banke d.d. smanjen je s 65,63% na 58,39% i imala je 25 592 dionice, dok je Fond stekao udjel od 9,35% na temelju 4 100 slobodnih dionica. Iz pregleda otplata Dubrovačke banke d.d. koje je dostavio Fond, utvrđeno je da je Dubrovačka banka d.d. prestala plaćati obveze u ožujku 1998., a Fond je raskinuo ugovore s više od godinu dana zakašnjenja. Iako je došlo do prekoračenja ugovorenog roka plaćanja dionica, Fond nije postupio u skladu s odredbama ugovora o prodaji i prijenosu dionica i ugovora o prodaji dionica s popustom, prema kojima se ukoliko kupac ne otplati dva dospjela obroka ugovor raskida bez prethodne opomene, a neotplaćene dionice prenose Fondu.

U ožujku 2000. u portfelj Fond prenesena je 461 neotplaćena dionica nakon raskida ugovora o kupnji dionica na obročnu otplatu i uz popust s 10 dioničara. Nakon ovih promjena udjel malih dioničara u temeljnom kapitalu Društva smanjen je s 4,93% na 3,88% i imali su 1 701 dionicu, dok je Fond povećao svoj udjel na temelju posjedovanja 4 561 slobodne dionice s 9,35% na 10,4%.

Iz pregleda otplata malih dioničara koje je dostavio Fond, utvrđeno je da su mali dioničari koji su zaključili dodatak ugovoru o prodaji dionica uz popust prestali plaćati obveze tijekom 1997., 1998. i 1999., a Fond je raskidao ugovore sa zakašnjenjem od 10 mjeseci do dvije godine. Do kraja 1999. raskinuto je 10 dodataka ugovoru, od čega je 5 raskinuto u svibnju 1999., a 5 u studenom 1999. Iako je došlo do prekoračenja ugovorenog roka plaćanja dionica malih dioničara, Fond nije postupio prema odredbama dodatka ugovoru o prodaji dionica s popustom prema kojima se ugovor i dodatak ugovoru automatski raskidaju bez prethodne opomene ukoliko kupac ne otplati 3 dospjela obroka, a neotplaćene dionice se prenose Fondu.

4.2. Dionice iz portfelja Fonda

U postupku pretvorbe, Fond je na temelju rezervacije dionica u vrijednosti imovine za koju nisu riješeni vlasnički odnosi stekao 12 604 dionice nominalne vrijednosti 1.260.400,- DEM što čini 42,15% temeljnog kapitala Društva. Rezervacija se odnosila na cjelokupnu procijenjenu vrijednost zemljišta u protuvrijednosti 784.880,- DEM, građevinski objekt "Šuković" (80% procijenjene vrijednosti) u iznosu 167.487,- DEM, građevinski objekt "Florida" stari dio (80% procijenjene vrijednosti) u iznosu 252.446,- DEM s pripadajućim priključcima na komunalni sustav za navedene objekte u iznosu 43.128,- DEM i vanjskim uređenjem u iznosu 12.493,- DEM.

Nasljednici ranijih vlasnika i suvlasnici nacionaliziranih objekata "Florida" stari dio i "Šuković" zajedno s česticama zemlje na kojima se objekti nalaze podnijeli su zahtjeve Uredu za imovinsko-pravne poslove Dubrovačko-neretvanske županije za povrat imovine, odnosno određivanje naknade za oduzetu imovinu temeljem Zakona o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine. Po zahtjevu nasljednika ranijih suvlasnika objekta "Florida" stari dio i čestice zemlje na kojoj se objekt nalazi, navedeni Ured donio je dva rješenja. Rješenjem koje je postalo pravomoćno u rujnu 1999. utvrđeno je da Luki Grbiću i Mariji Hedberg za po 1/4 dijela pripada pravo na naknadu u dionicama koje su rezervirane pri Fondu, te se obvezuje Fond da nakon pravomoćnosti rješenja utvrdi visinu naknade u dionicama na ime procijenjenog zemljišta i objekta i prenese u vlasništvo ovlaštenicima naknade. Rješenjem koje je postalo pravomoćno u listopadu 1999. utvrđeno je da Diani Bona-Pende i Mariji Kristini Bona Salame za po 2/12 dijela pripada pravo na naknadu u dionicama koje su rezervirane pri Fondu, te se obvezuje Fond da u roku od 30 dana od pravomoćnosti rješenja posebnim rješenjem utvrdi visinu naknade u dionicama i udjelima iz svog portfelja na ime procijenjenog zemljišta i objekta i prenese u vlasništvo ovlaštenicima naknade.

Fond je sačinio izračun broja dionica koje se prenose ovlaštenicima naknade prema kojem ovlaštenici trebaju dobiti ukupno 5 723 dionice ukupne nominalne vrijednosti 1.716.900,00 kn i to Marija Hedberg 3 433 dionice, a Diana Bona-Pende i Maria Kristina Bona Salame po 1 145 dionica. Prema dokumentaciji Fonda, na temelju navedenog izračuna pravna služba Fonda izvršiti će ugovaranje s ovlaštenicima naknade.

Po zahtjevu ranijih suvlasnika objekta "Šuković" i čestice zemlje na kojoj se objekt nalazi, navedeni Ured je donio u lipnju 2000. rješenje kojim utvrđuje da Jeli Šuković-Dileo za 4/16 dijelova i njenim kćerima Miri Kosović, Jovanki Miljević, Dubravki Margaritoni i Irini Miljas za po 3/16 dijelova pripada pravo na naknadu u dionicama koje su rezervirane pri Fondu, te se obvezuje Fond da nakon pravomoćnosti Rješenja utvrdi visinu naknade u dionicama na ime procijenjenog zemljišta i objekta i prenese u vlasništvo ovlaštenicima naknade. Raniji suvlasnici uputili su u srpnju 2000. Ministarstvu pravosuđa Republike Hrvatske, Upravi za građansko pravo žalbu na ovo Rješenje sa zahtjevom da drugostupanjski organ pobijano Rješenje preinači prihvaćanjem zahtjeva ranijih suvlasnika za naturalnim povratom oduzete imovine. Do trenutka obavljanja revizije, Ministarstvo pravosuđa Republike Hrvatske, Uprava za građansko pravo nije donijela rješenje po žalbi ranijih suvlasnika.

U vrijeme obavljanja revizije, 11 980 rezerviranih dionica za neriješene vlasničke odnose bile su u vlasništvu Fonda i činile su 27,33% udjela u temeljnom kapitalu Društva.

Osim dionica rezerviranih za neriješene vlasničke odnose, Fond je u svibnju 1999. i ožujku 2000. stekao u vlasništvo i 4 561 dionicu na temelju raskinutih ugovora s kupcima dionica kupljenih na obročnu otplatu i uz popust.

Fond je u svibnju 2000. prenio 2 570 slobodnih dionica društvu KLN d.o.o. Orašac na temelju ugovora o prijenosu dionica. Ugovor je zaključen na temelju Zaključaka Vlade Republike Hrvatske iz studenoga 1996., svibnja 1997. te travnja 1998., članka 26. Zakona o izvršavanju Državnog proračuna Republike Hrvatske za 1998., te Izjave Ministarstva razvitka i obnove iz siječnja 2000. Ugovorom je utvrđeno da se prijenosom dionica podmiruju u cijelosti obveze iz Ugovora o građenju i Dodatka ugovora o građenju zaključenog između Ministarstva razvitka i obnove i društva KLN d.o.o. Orašac od 27. prosinca 1999. Nakon ovih promjena udjel Fonda na temelju slobodnih dionica u temeljnom kapitalu Društva smanjen je s 10,4% na 4,54% posjedovanjem 1 991 dionice, dok je društvo KLN d.o.o. Orašac steklo udjel od 5,86% posjedovanjem 2 570 dionica. Preostalih 1 991 dionica koje su činile 4,54% udjela u temeljnom kapitalu Društva Fond je prodao u srpnju 2001. zajedno s dionicama iz portfelja Državne agencije za osiguranje štednih uloga i sanaciju banaka (dalje u tekstu DAB).

4.3. Dionice iz portfelja DAB

Vlada Republike Hrvatske je donijela 16. travnja 1999. Odluku o sanaciji i restrukturiranju Dubrovačke banke d.d. Na temelju ove odluke, Dubrovačka banka d.d. Dubrovnik je prenijela 25 592 dionice Društva na DAB. Ugovor o prijenosu dionica zaključen je 15. srpnja 1999. Ovim prijenosom DAB je stekla 58,39 % udjela u temeljnom kapitalu Društva.

Fond je 27. veljače 2001. u Jutarnjem listu i Financial Timesu oglasio poziv za kupnju 27 583 dionice Društva (25 592 dionice u vlasništvu DAB i 1 991 dionice u vlasništvu Fonda koje čine ukupno 62,93% udjela u temeljnom kapitalu Društva) s početnom cijenom od 8.274.900,00 kn. Početna cijena bila je jednaka nominalnoj vrijednosti dionica. Oglasom je utvrđen rok za kupnju ponudbene dokumentacije od 21. ožujka do 9. travnja 2001., te rok za podnošenje ponuda do 11. travnja 2001. Određeno je da se ponudbena dokumentacija preuzima u prostorijama Fonda po uplati troškova ponudbene dokumentacije u iznosu od 250,- EUR u kunsnoj protuvrijednosti po srednjem tečaju Hrvatske Narodne Banke na dan uplate.

Zapisnikom Povjerenstva za javno otvaranje ponuda od 11. travnja 2001., utvrđeno je da je u roku pristigla jedna ponuda i to od Gorana Štroka, te da je uplaćena naknada za ponudbenu dokumentaciju u iznosu 1.920,00 kn.

Također je konstatirano da je ponuditelj uz ponudu poslao zamolbu u kojoj navodi da mu je na računu Fonda ostala uplata u iznosu od 80.000,- DEM izvršena u siječnju 2001. koja se odnosi na uplatu 2,0% na ime natječaja za kupnju nekretnina u Zenčišću, a u kojoj njegova ponuda nije bila najpovoljnija, te moli Fond da mu se ta uplata prizna kao uplata 2% garancije za kupnju predmetnih dionica. Ponuditelj je za kupnju svih dionica ponudio iznos od 8.274.900,00 kn uz rok plaćanja od 30 dana od dana zaključivanja ugovora o prodaji. U ponudi su opisani status zaposlenih u Poduzeću, program razvoja Poduzeća, te uvjeti sklapanja ugovora. Uz ponudu je priložena promidžbena dokumentacija hotela u vlasništvu ponuditelja.

Upravni odbor Fonda je na sjednici od 27. travnja 2001. donio Odluku o prihvaćanju ponude Gorana Štroka. Ugovor o prodaji i prijenosu dionica zaključen je 2. srpnja 2001. Ugovorena cijena za plaćanje svih 27 583 dionica iznosi 8.274.900,00 kn umanjena za iznos već uplaćene jamčevine u iznosu od 80.000,- DEM prema srednjem tečaju Hrvatske Narodne Banke na dan plaćanja kupoprodajne cijene. Plaćanje je ugovoreno jednokratno u roku od 30 dana od zaključivanja ugovora. Programom razvoja Društva koji čini sastavni dio ponude za kupnju, kupac se obvezao postojeći objekt s dosadašnje "dvije zvjezdice" urediti i koristiti za hotelski smještaj s popratnim sadržajima čija će kategorija nakon uređenja biti jednaka međunarodnim standardima visokokategoriziranih hotela (s 4 zvjezdice). Također se obvezao u roku od 180 dana od dana zaključenja ugovora predati prodavatelju preciziran Program razvoja Društva sa strukturom i dinamikom izvršenja te novčanim iznosom koji planira uložiti, izvršavati ponuđeni Program razvoja i ulaganja u Društvo i u tu svrhu dostavljati prodavatelju polugodišnja izvješća o ulaganjima. Posebno se obvezao nastaviti osnovnu djelatnost Društva a s obzirom na odlučujuću ulogu u upravljanju Društvom, kupac se obvezao zadržati zatečenih 14 zaposlenika Društva u vremenu najmanje od 1 godine od dana zaključivanja ugovora, te u smislu svoje ponude voditi poslovnu politiku u cilju održanja i povećavanja broja zaposlenika, a za određeni broj zaposlenika provesti dodatno školovanje i usavršavanje, te u skladu s potrebama Društva i ponudom nastojati otvoriti nova radna mjesta u Društvu i proširivati postojeće djelatnosti u cilju ostvarivanja što kvalitetnije usluge. Nakon 1 godine od dana zaključenja ugovora, u slučaju tehnološkog viška zaposlenika, kupac se obvezao da će smanjenje broja zaposlenika provoditi u skladu s propisima Republike Hrvatske, osigurati redovito podmirivanje obveza prema zaposlenima u Društvu, uplate doprinosa koji se plaćaju iz plaće zaposlenih, te da će u obavljanju svoje djelatnosti poštivati propise o zaštiti čovjekovog okoliša u skladu sa standardima Republike Hrvatske, te da će eventualne prilagodbe provesti u najkraćem roku. Kupoprodajna cijena uplaćena je na način da je 23. srpnja 2001. uplaćeno 7.677.600,00 kn na žiro račun DAB, a 286.534,00 kn na žiro račun Fonda. Uplaćena kupoprodajna cijena umanjena je za iznos uplaćene jamčevine u iznosu 310.766,00 kn. Uplatu kupoprodajne cijene obavila je HYPO ALPE-ADRIA BANK d.d. Zagreb po nalogu komitenta Gorana Štroka, nakon čega je Goran Štok stekao 27 583 dionica uz 62,93% udjela u temeljnom kapitalu Društva.

4.4. Dokapitalizacija

Povećanja temeljnog kapitala Društva izvršena su dva puta i to u studenom 1997. i svibnju 1999. U skladu s odredbama Statuta direktor Društva je 10. ožujka 1997., uz prethodnu suglasnost Nadzornog odbora, donio odluku o povećanju temeljnog kapitala ulozima i izdavanju 12 500 dionica na ime serije "B", svaka nominalne vrijednosti 400,00 kn u ukupnoj nominalnoj vrijednosti 5.000.000,00 kn. Komisija za vrijednosne papire Republike Hrvatske donijela je Rješenje o odobrenju prospekta o izdavanju vrijednosnih papira 25. ožujka 1997. Društvo je izdalo prospekt i objavilo javni poziv za upis dionica. Svih 12 500 dionica ove serije upisala je Dubrovačka banka d.d. Uplata uloga u iznosu 5.000.000,00 kn obavljena je 25. travnja 1997. Glavna skupština Društva je 14. svibnja 1997. donijela odluku o provedenom povećanju temeljnog kapitala. Upis u knjigu dionica obavljen je nakon upisa povećanja temeljnog kapitala u sudski registar u studenom 1997. Nakon ove promjene ukupan broj dionica povećan je s 28 418 na 40 918 redovnih dionica, a udjel Dubrovačke banke d.d. u temeljnom kapitalu Društva povećan je s 50,5% na 65,63% posjedovanjem 26 848 dionica.

Glavna skupština Društva donijela je 13. rujna 1998. odluku o povećanju temeljnog kapitala pretvaranjem potraživanja Dubrovačke banke d.d. Dubrovnik u iznosu 874.800,00 kn u dionički ulog na temelju ugovora o kreditu od 2. listopada 1997. i ugovora o reguliranju kreditnih obveza od 31. listopada 1997. Potraživanja se sastoje od glavnice u iznosu 857.965,00 kn i dospjelih, a neplaćenih kamata u iznosu 16.835,00 kn. Uvidom u analitičke kartice utvrđeno je da su krediti iskorišteni tijekom 1996. i 1997. u ukupnom iznosu 1.394.140,00 kn i otplaćeni u iznosu 536.175,00 kn. Ugovor o pretvaranju potraživanja u udjel zaključen je s bankom 31. prosinca 1997., a dodatak ugovoru 29. srpnja 1998. Za vrijednost potraživanja pretvorenih u udjel u iznosu 874.800,00 kn izdano je 2 916 dionica serije "C", svaka nominalne vrijednosti 300,00 kn. Na temelju rješenja Trgovačkog suda, prije upisa u sudski registar, obavljena je revizija povećanja temeljnog kapitala od strane Ekonomik-Revizija d.o.o. Dubrovnik, kojom je utvrđeno da su obveze Društva po ovim kreditima nastale na temelju ugovora o kreditu i uredno obračunatih kamata, te da su obveze uredno evidentirane u knjigovodstvenim evidencijama Društva. Upis u knjigu dionica obavljen je nakon upisa povećanja temeljnog kapitala u sudski registar u svibnju 1999. Nakon ove promjene ukupan broj dionica povećan je s 40 918 na 43 834 redovne dionice, a udjel Dubrovačke banke d.d. u temeljnom kapitalu Društva je 58,39% posjedovanjem 25 592 dionice.

5. VLASNIČKA STRUKTURA U VRIJEME OBAVLJANJA REVIZIJE I POSLOVANJE DRUŠTVA

5.1. Vlasnička struktura u vrijeme obavljanja revizije

U kolovozu 2001. vlasnička struktura promijenila se nakon upisa u knjigu dionica prijenosa 27 583 dionice (vlasništvo Gorana Štroka) u vlasništvo HYPO ALPE-ADRIA BANK d.d. Zagreb. Upis je izvršen na temelju Sporazuma radi osiguranja novčanih potraživanja prijenosom dionica, zaključenog 27. srpnja 2001. između Gorana Štroka i HYPO ALPE ADRIA BANK D.D. Zagreb, uz zabilježbu da je prijenos obavljen radi osiguranja potraživanja. Vlasnička struktura u vrijeme obavljanja revizije daje se u tablici u nastavku.

Tablica broj 6

Vlasnička struktura u vrijeme obavljanja revizije

Redni broj	Dioničari	Broj dionica	Udio u %	Promjena broja dionica u odnosu na srpanj 2000.
1.	mali dioničari	1 701	3,88	-
2.	Fond - rezervirane dionice	11 980	27,33	-
3.	KLN d.o.o Orašac	2 570	5,86	-
4.	Goran Štok	-	-	- 27 583
5.	HYPO ALPE-ADRIA BANK	27 583	62,93	+ 27 583
UKUPNO		43 834	100,00	-

5.2. Podaci o poslovanju prema temeljnim financijskim izvještajima

U nastavku se daje pregled prihoda, rashoda i gubitka iz računa dobiti i gubitka, te pregled imovine, obveza i kapitala iz bilance stanja na dan 31. prosinca, po godinama za razdoblje od 1993. do 2000.

Tablica broj 7

Rezultati poslovanja za razdoblje od 1993. do 2000.

u kn

Godina	Prihodi	Rashodi	Gubitak
1993.	909.989,75	2.736.160,67	1.826.170,92
1994.	806.910,67	1.569.790,58	762.879,91
1995.	767.701,32	1.439.635,91	671.934,59
1996.	882.830,88	1.528.717,38	645.886,50
1997.	1.173.574,61	2.385.728,78	1.212.154,17
1998.	1.632.210,47	2.344.111,86	711.901,39
1999.	953.955,34	1.878.308,72	924.353,38
2000.	2.117.276,94	2.288.184,02	170.907,08

Društvo je u svim godinama od pretvorbe do obavljanja revizije poslovalo s gubitkom. Gubitak u 1993. u iznosu 1.826.170,92 kn umanjen je za dobit na neto monetarnom položaju (višak revalorizacijske rezerve radi potrebne zaštite kapitala) u iznosu 154.318,05 kn, te je gubitak financijske godine 1993. iznosio 1.671.852,87 kn. Odlukom Upravnog odbora iz ožujka 1994. te odlukama glavne skupštine iz travnja 1995., travnja 1996., rujna 1998., kolovoza 1999., kolovoza 2000. te rujna 2001. gubici iz svih godina u ukupnom iznosu 6.771.869,69 kn pokriveni su iz sredstava pričuve u iznosu 4.900.135,92 kn, te smanjenjem temeljnog kapitala u iznosu 1.871.733,77 kn.

Pregled imovine, obveza i kapitala za razdoblje od 1993. do 2000.

u kn

Godina	Imovina	Dugoročne obveze	Kratkoročne obveze	Kapital i pričuve
1993.	14.791.214,94	1.819.166,89	26.020,54	12.946.027,51
1994.	14.075.326,96	-	73.012,47	14.002.314,49
1995.	11.702.768,41	-	349.261,51	11.353.506,90
1996.	11.582.531,00	-	874.910,60	10.707.620,40
1997.	15.582.345,36	-	212.079,13	15.370.266,23
1998.	15.657.232,70	520.329,33	478.538,53	14.658.364,84
1999.	15.162.535,42	1.217.169,44	211.354,52	13.734.011,46
2000.	15.350.202,07	1.661.941,10	125.156,59	13.563.104,38

Najznačajnije smanjenje imovine iskazano je u 1995., a odnosi se na usklađenje knjigovodstvene vrijednosti dugotrajne imovine s procijenjenom vrijednosti. Usklađenje je provedeno na teret pričuva Društva. Najznačajnije povećanje imovine iskazano je u 1997. a odnosi se na nova ulaganja. Najznačajnije povećanje kapitala i pričuva iskazano je u 1997., a odnosi se na povećanje temeljenog kapitala ulozima u novcu i potraživanja. U razdoblju od 1998. do 2000. došlo je do novih kreditnih zaduženja kod poslovnih banaka za pripremu turističke sezone.

5.3. Raspolaganje pojedinim nekretninama koje su uključene u procjenu

Uvidom u knjigovodstvenu dokumentaciju u vezi promjene nastale na imovini koja je uključena u procijenjenu vrijednost Poduzeća, utvrđeno je da je u 1997. prodan dio poslovne zgrade ex HTP Dubrovnik površine 15,70 m² koji je Poduzeću pripao na temelju Ugovora o međusobnim odnosima poduzeća koji su nastali podjelom Hotelsko turističkog poduzeća Dubrovnik p.o. Dubrovnik. Uz suglasnost Nadzornog odbora, ova nekretnina prodana je u siječnju 1997. neposrednom pogodbom Dubrovačkoj banci d.d. Dubrovnik. Kupoprodajna cijena iznosila je 18.840,- DEM po srednjem tečaju Narodne banke Hrvatske na dan plaćanja. Kupac je u cijelosti uplatio kunsku protuvrijednost ugovorene cijene u iznosu 67.232,42 kn, što iznosi 18.840,- DEM na dan uplate. Kupoprodajna cijena prodane nekretnine manja je za 23.421,58 kn od knjigovodstvene vrijednosti na dan 1. siječnja 1997. Prije prodaje nije tražena procjena vrijednosti nekretnine od strane ovlaštenog procjenitelja.

6. OCJENA PROVEDBE POSTUPAKA PRETVORBE I PRIVATIZACIJE

Obavljena je revizija pretvorbe i privatizacije Hotelsko-turističkog poduzeća Hotel Bellevue s p.o., Dubrovnik.

Revizijom su obuhvaćeni dokumenti, odluke, poslovne knjige, ugovori i akti na temelju kojih je obavljena pretvorba i privatizacija radi provjere je li pretvorba i privatizacija provedena u skladu s odredbama Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća, Zakona o privatizaciji i drugih posebnih propisa.

Postupci revizije pretvorbe i privatizacije provedeni su u skladu s revizijskim standardima Međunarodne organizacije vrhovnih i revizijskih institucija - INTOSAI.

6.1. Ocjena postupka pretvorbe

Postupak pretvorbe društvenog poduzeća Hotel Bellevue s p.o., Dubrovnik nije u potpunosti obavljen u skladu s odredbama Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća. Utvrđene su sljedeće nepravilnosti:

- Procijenjena vrijednost građevinskih objekata u Elaboratu iznosila je 63.260.889.- HRD ili 1.150.198,- DEM. U tijeku 1993., na zahtjev Fonda, donesene su tri izmjene Elaborata. Prema trećoj izmjeni, procijenjena vrijednost građevinskih objekata iznosi 650.072.610.- HRD ili 1.313.278,- DEM. Procijenjenu vrijednost građevinskih objekata Fond nije prihvatio, te je samostalno izradio konačnu procjenu na temelju koje je vrijednost građevinskih objekata procijenjena u iznosu 1.662.415,- DEM, što je za 349.137,- DEM ili 26,6% više u odnosu na procijenjenu vrijednost iz zadnje izmjene Elaborata. Iz dokumentacije Fonda nije vidljivo koji su podaci korišteni pri povećanju procijenjene vrijednosti građevinskih objekata, niti su priloženi dokazi za povećanje procijenjene vrijednosti. Navedeno nije u skladu s odredbama Uputa za provedbu članka 11. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća, kojim je propisano da elaborat o procjeni vrijednosti poduzeća treba sadržavati dokaze za pojedine postupke u proceduri procjene ili poziv na korišteni izvor podataka.

- Programom pretvorbe i Odlukom o pretvorbi Poduzeća iz kolovoza 1992. utvrđeno je da će se potraživanja Dubrovačke banke d.d. pretvoriti u dionički ulog u iznosu 95.000,- DEM, na temelju ugovora koji će se zaključiti s bankom. U osnovnom Elaboratu o procjeni vrijednosti Poduzeća iz kolovoza 1992. navedeno je da su kratkoročne financijske obveze po osnovi kredita prema Dubrovačkoj banci d.d. revalorizirane prema kretanju tečaja DEM u dogovoru s bankom. Društvo nema pisani dokument o dogovoru s bankom. Knjigovodstvena vrijednost kratkoročnih financijskih obveza na dan 31. prosinca 1991. iznosila je 4.201.000.- HRD ili 76.382,- DEM, a procijenjena vrijednost iznosila je 5.228.000.- HRD ili 95.055,- DEM što je 24,4% više od iznosa iskazanog u knjigovodstvu.

Poduzeće je na zahtjev Agencije izvršilo izmjene procjene vrijednosti nekretnina, te je u ožujku 1993. donijelo novu Odluku, Program pretvorbe i izmjene Elaborata o procjeni vrijednosti Poduzeća. Iako Agencija nije stavila primjedbu na procijenjenu vrijednost obveza prema Dubrovačkoj banci d.d. u

osnovnom Elaboratu, ovom Odlukom utvrđeno je da će se potraživanja Dubrovačke banke d.d. pretvoriti u dionički ulog u iznosu 478.500,- DEM prema ugovoru s bankom od 28. prosinca 1992., kojim se ugovorena potraživanja revaloriziraju i pretvaraju u dionički ulog budućeg Društva. U izmjenama Elaborata kratkoročne financijske obveze po osnovi kredita prema Dubrovačkoj banci d.d. procijenjene su u iznosu 26.317.115.- HRD ili 478.493,- DEM, što je za 402.111,- DEM ili 526,4% više od iznosa iskazanog u knjigovodstvu na dan 31. prosinca 1991, odnosno 383.438,- DEM ili 403,7% više od procijenjene vrijednosti u osnovnom Elaboratu.

Fond je u svibnju 1993. stavio primjedbe Poduzeću na neosnovano povećanje procijenjene vrijednosti obveza prema Dubrovačkoj banci d.d., jer te obveze nisu bile knjigovodstveno evidentirane na dan 31. prosinca 1991., niti potvrđene Izvještajem Službe društvenog knjigovodstva, te se kao takve ne mogu pretvoriti u dionički ulog.

Poduzeće je u srpnju 1993. dostavilo Fondu Elaborat i nove izmjene Programa pretvorbe i Odluke o pretvorbi kojom je određen dan procjene 31. prosinac 1992. umjesto 31. prosinca 1991. Ovim izmjenama Odluke također je utvrđeno da će se potraživanja Dubrovačke banke d.d. pretvoriti u dionički ulog u iznosu 236.854.000.- HRD ili 478.500,- DEM na temelju ugovora o pretvaranju potraživanja Dubrovačke banke d.d. u dionički ulog Društva, zaključenog 28. prosinca 1992. s bankom. Odredbama ugovora, pored ostalog, utvrđeno je da se danom pretvorbe smatra 31. prosinca 1992.

Izmjenom Odluke o pretvorbi, kojom je utvrđen dan pretvorbe 31. prosinac 1992. umjesto 31. prosinca 1991., omogućeno je da se revalorizacija kredita u iznosu 292.920,- DEM pretvori u dionički ulog čime je Dubrovačka banka d.d. nerealno stekla vlasnički udjel 9,8% u temeljnom kapitalu, a za isti iznos je nerealno umanjena vrijednost društvenog kapitala. Osim toga, Upravni odbor Poduzeća donio je dva mjeseca nakon zaključivanja ugovora, odluku kojom je odobreno zaključivanje ugovora između Dubrovačke banke d.d. i Poduzeća.

Uvidom u bilancu stanja Poduzeća na dan 31. prosinca 1992. utvrđeno je da je revalorizacija kredita u iznosu 292.920,- DEM evidentirana u računovodstvenim evidencijama i uključena u knjigovodstvenu vrijednost Poduzeća na dan 31. prosinca 1992. Fond je Potvrdom o pretvorbi od 31. prosinca 1993. prihvatio u cijelosti pretvaranje potraživanja Dubrovačke banke d.d. u dionički ulog u iznosu 478.500,- DEM, što čini 16,0% temeljnog kapitala Poduzeća.

U postupku revizije pretvorbe zatražena je dokumentacija Društva i Dubrovačke banke d.d. o pretvaranju potraživanja banke u dionički ulog. Društvo je dostavilo godišnji popis obveza, bilancu stanja za 1992., te izračun revalorizacije za 11 kratkoročnih kredita koje je izradila Dubrovačka banka d.d., a koji su predmet ugovora zaključenog s bankom. Za 2 dugoročna kredita i 1 kratkoročni kredit izračuni nisu dostavljeni. Iz podataka bilance stanja Poduzeća za 1992. utvrđeno je da je Poduzeće Dubrovačkoj banci po osnovi kredita bez revalorizacije dugovalo 185.573,- DEM, a dug se sastojao od dospjelih obveza iz 1991. u iznosu 94.600,- DEM, te dospjelih obveza iz 1992. u iznosu 90.973,- DEM. Ugovorom od 28. prosinca 1992. ova potraživanja su revalorizirana i pretvorena u dionički ulog Poduzeća u iznosu 478.493,- DEM, što je za 292.920,- DEM ili 157,8% više od duga bez revalorizacije.

Dospjele obveze po kreditima evidentirane su u ukupnom iznosu, a ne po pojedinim kreditima, te nema podataka o iznosu odobrenih kredita, početku korištenja kredita, iznosu otplaćenih rata i kamata, stanju kredita prije revalorizacije i iznosu revalorizacije po svakom kreditu. Dubrovačka banka d.d. je od 14 kredita, dostavila ugovore za dva dugoročna kredita, te ugovore za 11 kratkoročnih

kredita, dok za jedan kratkoročni kredit nije dostavljen ugovor. Dubrovačka banka d.d. je dopisom od 6. studenoga 2001. izvijestila Državni ured za reviziju da poslovnu dokumentaciju o dužniku s analitikom svih kreditnih partija koje uključuju podatke o korištenju, otplati i revalorizaciji, te druge priloge nije u mogućnosti dostaviti.

6.2. Ocjena postupaka privatizacije

Postupci privatizacije obavljani su u skladu sa zakonskim odredbama, osim što:

- Ugovori o kupoprodaji dionica, zaključeni u kolovozu 1997. između Dubrovačke banke d.d. i 5 malih dioničara Hotela Bellevue, od kojih je otkupljeno 1 000 dionica, nisu dostavljeni Fondu, što nije u skladu s odredbama članka 21.d Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća. Promjene vlasništva temeljem ovih ugovora upisane su u knjigu dionica u studenom 1997. Iz dokumentacije Fonda o otplati dionica malih dioničara utvrđeno je da su plaćanja neotplaćenih dionica na temelju zaključenih ugovora obavljana do konca ožujka 1998., što nije u skladu s odredbama članka 36. Zakona o privatizaciji, prema kojima je stjecatelj bio obavezan neotplaćene dionice platiti Fondu jednokratno u roku 6 mjeseci.

Društvo je ispunilo ciljeve programa razvoja. U petogodišnjem razdoblju nakon pretvorbe izvršilo je nova ulaganja, uvedena je suvremenija organizacija rada i management kao način rukovođenja, te uveden marketinški pristup i informatizacija u sve djelatnosti i poslovne funkcije.

Društvo je u svim godinama od pretvorbe do 31. prosinca 2000. poslovalo s gubicima koji su u cijelosti pokriveni iz sredstava pričuve u iznosu 4.900.135,92 kn i smanjenjem temeljnog kapitala u iznosu 1.871.733,77 kn. U razdoblju od pretvorbe do 1997., objekti Društva korišteni su za zbrinjavanje prognanika i izbjeglica. Najznačajnije prihode u 2000. Društvo je ostvarilo obavljanjem osnovne djelatnosti, odnosno pružanjem ugostiteljsko turističkih usluga. Tijekom 2000. ostvareno je 6 890 noćenja, što je za 91,55% više u odnosu na prethodnu godinu.

U postupku pretvorbe utvrđena je tržišna vrijednost Poduzeća u iznosu 2.511.900,- DEM koja je uvećana za vrijednost potraživanja pretvorenih u dionički ulog u iznosu 478.500,- DEM, te temeljni kapital nakon završene pretvorbe iznosi 2.990.500,- DEM. Na dan 31. prosinca 2000. neto knjigovodstvena vrijednost Društva iznosi 13.563.104,38 kn ili 3.491.177,- DEM. Pokazatelji likvidnosti i zaduženosti Društva na koncu 2000. su povoljniji u odnosu na granične norme i u odnosu na prethodne godine. Društvo je koncem 1992. imalo 17 zaposlenika, a tijekom 2000. imalo je 14 stalnih, te 4 sezonska zaposlenika.

S obzirom na navedene činjenice, djelomično su ostvareni ciljevi privatizacije, utvrđeni odredbama članka 1. Zakona o privatizaciji, koji se odnose na tehnološku modernizaciju, primjenu novih metoda managementa, te očuvanje zaposlenosti.

7. OČITOVANJE ZAKONSKOG PREDSTAVNIKA PRAVNE OSOBE

Zakonski predstavnik Društva je, 21. ožujka 2002., dostavio očitovanje na Izvješće o obavljenoj reviziji pretvorbe i privatizacije, te u očitovanju navodi:

U uvodnom dijelu očitovanja navodi da je pretvorba Društva obavljena u ratnim uvjetima, u vrijeme kada je Dubrovnik živio u ratnoj opasnosti i kada turističke djelatnosti u Dubrovniku uopće nije ni bilo, te da su upravo ove okolnosti u mnogome određivale način pretvorbe Društva. Također navodi da Poduzeće nije normalno poslovalo kao u predratnim godinama, nije uredno podmirivalo svoje obveze pa tako i dospjele kreditne obveze prema Dubrovačkoj banci, zbog čega je i došlo do revalorizacije kredita, te da je Društvo bilo ucjenjivano pokretanjem stečajnog postupka ukoliko ne potpiše ugovor o pretvaranju potraživanja u dionički ulog.

U vezi pretvaranja potraživanja Dubrovačke banke d.d. u dionički ulog, navodi se da je donošenje izmjena Odluke o pretvorbi, Programa pretvorbe i Elaborata o procijenjenoj vrijednosti upravo imalo za cilj uskladiti ovaj dio postupka pretvorbe s zakonskim propisima. Također navodi da su navedene izmjene prihvaćene od Fonda donošenjem Potvrde o pretvorbi kojom je prihvaćeno pretvaranje potraživanja u dionički ulog, te da je pretvorba Poduzeća upisana u sudski registar čime je potvrđeno da je postupak pretvorbe obavljen u skladu s zakonskim propisima. Navodi da je istina da je zaključivanje ugovora o pretvaranju potraživanja u dionički ulog upravni odbor Poduzeća odobrio dva mjeseca nakon njegovog zaključenja, ali da se ne radi se o nepravilnosti, budući se za odluku direktora može dati prethodna suglasnost ili naknadno odobrenje za već poduzete radnje. U vezi realnosti revalorizacije kredita Dubrovačke banke d.d., navodi da je Državni ured za reviziju u pravu kada je utvrdio da je Dubrovačka banka d.d. nerealno stekla vlasnički udjel od 9,8% u temeljnom kapitalu Društva, te da to utvrđenje nije nepravilnost koja postupak pretvorbe čini nezakonitim.

U vezi nedostatka dokaza o povećanju procijenjene vrijednosti građevinskih objekata u odnosu na procijenjenu vrijednost iz Elaborata koju je izradio Fond, predlaže da se Izvješće dostavi Fondu na očitovanje.

Prema odredbama članka 7. stavka 3. Zakona o državnoj reviziji (Narodne novine 70/93, 48/95, 105/99 i 44/01) na ovo Izvješće zakonski predstavnik može staviti prigovor u roku od 8 dana od dana njegova primitka.

O prigovoru odlučuje glavni državni revizor.

Prigovor se dostavlja Državnom uredu za reviziju, Područnom uredu Dubrovnik, Put Republike 26, Dubrovnik.

Ovlašteni državni revizori:

Nikola Pijević, dipl. oec.

Stana Čokljat, dipl. oec.

Izvješće uručeno dana: _____

Primitak potvrđuje: _____
(žig i potpis)