



**REPUBLIKA HRVATSKA**  
**DRŽAVNI URED ZA REVIZIJU**  
**Područni ured Karlovac**

---

**IZVJEŠĆE O OBAVLJENOJ REVIZIJI  
PRETVORBE I PRIVATIZACIJE**

**HUP KORANA, KARLOVAC**

Karlovac, ožujak 2002.

**S A D R Ź A J**

---

1.	ZAKONSKA REGULATIVA	2
2.	OSNOVNI PODACI O PODUZEĆU	2
2.1.	Podaci o društvenom poduzeću	2
2.2.	Statusne i druge promjene	3
2.3.	Vlasnički povezana društva	3
3.	REVIZIJA POSTUPKA PRETVORBE	3
3.1.	Odluka o pretvorbi	3
3.1.1.	Razvojni program	4
3.1.2.	Program pretvorbe	4
3.1.3.	Izvještaj Službe društvenog knjigovodstva Hrvatske	5
3.1.4.	Elaborat o procijenjenoj vrijednosti Poduzeća	5
3.2.	Rješenje o pretvorbi	7
3.3.	Provedba programa pretvorbe	8
4.	PROMJENE VLASNIČKE STRUKTURE NAKON PRETVORBE	9
5.	VLASNIČKA STRUKTURA U VRIJEME OBAVLJANJA REVIZIJE I POSLOVANJE DRUŠTVA	11
5.1.	Vlasnička struktura u vrijeme obavljanja revizije	11
5.2.	Podaci o poslovanju prema temeljnim financijskim izvještajima	11
5.3.	Raspolaganje pojedinim nekretninama koje su uključene u procjenu	13
5.4.	Poslovanje s vlasnički povezanim društvima	14
6.	OCJENA PROVEDBE POSTUPAKA PRETVORBE I PRIVATIZACIJE	16
6.1.	Ocjena postupka pretvorbe	16
6.2.	Ocjena postupka privatizacije	17
7.	OČITOVANJE ZAKONSKOG PREDSTAVNIKA PRAVNE OSOBE	18



Klasa: 041-03/01-01/314  
Urbroj: 613-06-02-44

Karlovac, 5. ožujka 2002.

IZVJEŠĆE  
O OBAVLJENOJ REVIZIJI PRETVORBE I PRIVATIZACIJE  
DRUŠTVENOG PODUZEĆA HUP KORANA s p.o., KARLOVAC

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 društvenog poduzeća HUP Korana s p.o., Karlovac.

Revizija je obavljena od 6. rujna 2001. do 5. ožujka 2002.

Postupak revizije proveden je sukladno revizijskim standardima Međunarodne organizacije vrhovnih revizijskih institucija - INTOSAI revizijski standardi (Narodne novine 93/94) i Kodeksa profesionalne etike državnih revizora.

1. ZAKONSKA REGULATIVA

Proces pretvorbe i privatizacije reguliraju sljedeći propisi:

- Zakon o pretvorbi društvenih poduzeća (Narodne novine 19/91, 45/92, 83/92, 16/93, 94/93, 2/94 i 9/95),
- Zakon o privatizaciji (Narodne novine 21/96, 71/97 i 73/00),
- Pravilnik o uvjetima, načinu zamjene dionica ili udjela (Narodne novine 44/96),
- Pravilnik o prodaji dionica, udjela, stvari i prava javnim prikupljanjem ponuda (Narodne novine 44/96),
- Pravilnik o dodjeli dionica bez naplate (Narodne novine 44/96, 1/97, 137/97 i 6/98),
- Zakon o Hrvatskom fondu za privatizaciju (Narodne novine 84/92, 70/93, 76/93, 19/94, 52/94 i 87/96),
- Uredba o raspolaganju dionicama i udjelima koje je Hrvatski fond za privatizaciju ~~stao~~ temeljem Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća (Narodne novine 94/95),
- Zakon o privatizacijskim investicijskim fondovima (Narodne novine 109/97),
- Zakon o trgovačkim društvima (Narodne novine 111/93 i 34/99),
- Zakon o računovodstvu (Narodne novine 90/92),
- Zakon o prometu i raspolaganju društvenim kapitalom (Službeni list SFRJ 84/89 i 46/90), te drugi zakoni i propisi.

## 2. OSNOVNI PODACI O PODUZEĆU

### 2.1. Podaci o društvenom poduzeću

Poduzeće je osnovano 1947. Pod imenom Korana posluje od 1963., a naziv poduzeća u trenutku pretvorbe je Hotelsko-ugostiteljsko poduzeće Korana s p.o. (dalje u tekstu: Poduzeće), sa sjedištem u Karlovcu, Masarykova 2, skraćeno HUP Korana s p.o. Matični broj je 3122786.

Osnovna djelatnost Poduzeća je pružanje ugostiteljskih usluga smještaja, prehrane te usluživanja pića i napitaka. U trenutku pretvorbe ima 15 ugostiteljskih objekata u vlasništvu te 10 objekata u zakupu, a koji čine organizacijsko-poslovne cjeline i to: 4 hotela, motel, prenoćište, 8 restorana, 3 gostionice, 7 bife-a i snack-bar. Najznačajniji objekt je hotel B-kategorije Korana koji je raspolagao s 335 kreveta, 1 100 sjedala, a imao je kapacitet od 1 000 obroka. Od rujna 1991., zbog rata dolazi do razaranja na objektima Poduzeća, te je u trenutku pretvorbe izvan uporabe 6 ugostiteljskih objekata i to 2 hotela (od kojih je jedan hotel Korana), prenoćište, restoran, gostionica i bife. Izravna procijenjena ratna šteta u 1996., odnosno gubitak materijalne imovine iznosi 3,43 milijuna DEM.

Tijekom 1991. i 1992. poduzeće je obavljalo poslove za potrebe Ministarstva unutarnjih poslova i Hrvatske vojske, a poslije zbrinjavanje prognanika i izbjeglica.

Osoba ovlaštena za zastupanje društvenog poduzeća je Jasna Brajdić, dipl. oec. - direktor.

Ukupni prihodi ostvareni u 1991. iznosili su 103.405.806.- HRD, rashodi 115.019.723.- HRD te gubitak iznosi 11.613.918.- HRD. Aktiva i pasiva iznose 543.040.000.- HRD. Na dan 31. prosinca 1991., Poduzeće je imalo 281 zaposlenika.

3

### 2.2. Statusne i druge promjene

Rješenjem Okružnog privrednog suda u Karlovcu, Fi-913/1993 od 28. prosinca 1993., upisana je u sudski registar pretvorba društvenog poduzeća u dioničko društvo. Puni naziv društva je Hotelijersko-ugostiteljsko poduzeće Korana d.d. (dalje u tekstu: Društvo), Karlovac, Masarykova 2, skraćeno: HUP Korana d.d. Temeljni kapital društva je 19.185.000,- DEM.

Rješenjem Trgovačkog suda, broj Tt-95/1478-2 od 11. travnja 1996., upisano je usklađenje općih akata sa Zakonom o trgovačkim društvima, te promjena naziva tvrtke u Korana d.d. za hotelijerstvo i ugostiteljstvo, sa sjedištem u Karlovcu, Masarykova 2, skraćeno: Korana d.d. Rješenjem Trgovačkog suda, broj Tt-97/864-2 od 11. lipnja 1998., upisana je promjena temeljnog kapitala, promjena člana nadzornog odbora te izmjene odredbi statuta. Odlukom glavne skupštine od 1. prosinca 1997., temeljni kapital Društva od 19.185.000,- DEM ili 68.340.307,00 kn smanjuje se za 10.785.807,00 kn na iznos od 57.555.000,00 kn. Smanjenje temeljnog kapitala provodi se na način da se nominalni iznos izdanih dionica od 100,- DEM ili 356,22 kn smanji na 300,00 kn.

Prema rješenju Trgovačkog suda u Karlovcu, Tt-98/542-2 od 28. srpnja 1999., upisana je promjena temeljnog kapitala, izmjena odredbi statuta te promjena članova nadzornog odbora. Odlukom glavne skupštine od 17. prosinca 1998., temeljni kapital Društva povećava se u stvarima za 2.566.800,00 kn. Povećan je i broj dionica za 8 556. Do povećanja dolazi zbog naknadnog utvrđivanja vrijednosti nekretnina motela Vojnić. U trenutku donošenja rješenja za pretvorbu društvenog poduzeća, navedena nekretnina uključena je u procjenu po knjigovodstvenoj vrijednosti, a naknadno je izvršena procjena koja je veća za 2.566.800,00 kn. Istom odlukom, kapital se smanjuje za 20.040.600,00 kn, a odnosi se na pokriće gubitka u iznosu 12.930.103,69 kn, dok se razlika u iznosu 7.110.496,31 kn odnosi na smanjenje nominalne vrijednosti dionice. Broj dionica ostao je isti. Nakon navedenih promjena, temeljni kapital Društva iznosi 40.081.200,00 kn odnosno 200 406 dionica nominalne vrijednosti 200,00 kn.

### 2.3. Vlasnički povezana društva

Društvo je u razdoblju od pretvorbe do vremena obavljanja revizije osnovalo dva društva s ograničenom odgovornošću:

- Korana-Nova d.o.o., s udjelom od 94,7% i
- Central d.o.o., s udjelom od 50%.

## 3. REVIZIJA POSTUPKA PRETVORBE

### 3.1. Odluka o pretvorbi

Radnički savjet društvenog poduzeća na sjednici održanoj 26. lipnja 1992., donio je Odluku o pretvorbi društvenog poduzeća u dioničko društvo. Predsjednik radničkog savjeta bila je Nada Hata.

Društveno poduzeće je u skladu s odredbama članka 9. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća, Agenciji Republike Hrvatske za restrukturiranje i razvoj dostavilo Odluku o pretvorbi u zakonskom roku, odnosno 29. lipnja 1992. Navedenom odlukom, procijenjena vrijednost poduzeća na dan 31. prosinca 1991. iznosi 18.090.400,- DEM.

U skladu s odredbama Upute za provedbu članka 11. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća, Agenciji Republike Hrvatske za restrukturiranje i razvoj dostavljena je uz odluku sljedeća dokumentacija: program pretvorbe poduzeća, izvještaj Službe društvenog knjigovodstva o zakonitosti i realnosti godišnjeg obračuna za 1991., podaci o poslovanju poduzeća, razvojni program poduzeća, podaci i dokazi o pravu korištenja nekretnina, izvod iz sudskog registra te elaborat o procijenjenoj

vrijednosti poduzeća.

S obzirom da su u elaboratu o procijenjenoj vrijednosti poduzeća izvršene korekcije nakon kojih procijenjena vrijednost na dan 31. prosinca 1991. iznosi 19.185.000,- DEM, donesena je izmjena odluke 26. travnja 1993. odnosno na dan donošenja Rješenja o suglasnosti na pretvorbu.

### 3.1.1. Razvojni program

U razvojnom programu obrađeni su podaci o poslovanju kao što su pregled hotelsko-ugostiteljskih kapaciteta, ostvarena noćenja, godišnji kapaciteti prodaje pića, broj i kvalifikacijska struktura zaposlenih, organizacijska shema po sistemu rukovođenja i po funkcijama, moguća rješenja za predvidivi tehnološki višak, analiza ostvarenih rezultata poslovanja, ocjena boniteta, pokazatelji poslovne uspješnosti, financijske stabilnosti i likvidnosti.

Poduzeće je prije rata izradilo razvojni program koji se bazirao na izgradnji novog motelskog kapaciteta te proširenju hotela Marin, Selce. U trenutku stvaranja razvojnog programa, glavni objekt (hotel Korana) pretrpio je teška razaranja, najnoviji motelski kapacitet - motel Vojnić nalazio se na privremeno okupiranom području, bilježi se značajan pad prometa u ugostiteljstvu i turizmu, a Poduzeće je napustio značajni broj kvalificiranih zaposlenika. U zaključku se navodi da je osnovna orijentacija razvojnog programa, sanacija ratnih šteta na objektima te normalizacija poslovanja u djelatnosti ugostiteljstva i turizma.

### 3.1.2. Program pretvorbe

Program pretvorbe sadrži podatke u skladu s odredbama Upute za provedbu članka 11. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća, odnosno opće podatke o poduzeću, način pretvorbe, pojedinosti o uvjetima stjecanja dionica, nominalnu vrijednost i broj dionica te druge pojedinosti o načinu pretvorbe poduzeća. Društveno poduzeće pretvara se u dioničko društvo i to na sljedeći način:

- prodajom Poduzeća upisom i otkupom dionica od strane zaposlenih i ranije zaposlenih,
- prodajom Poduzeća upisom i otkupom dionica od strane zaposlenih prema točki 2. stavak 1. članka 5. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća,
- prijenosom dionica Hrvatskom fondu za razvoj, Republičkom fondu mirovinskog i invalidskog osiguranja radnika Hrvatske te Republičkom fondu mirovinskog i invalidskog osiguranja individualnih poljoprivrednika Hrvatske,
- pretvaranjem obveza prema vjerovniku u dionice,
- rezervacijom dionica prijenosom Hrvatskom fondu za razvoj u vrijednosti društvenog kapitala koji se odnosi na knjigovodstvenu vrijednost motela u Vojniću koji se nalazi na privremenoj nedostupnoj teritoriji.

### 3.1.3. Izvještaj Službe društvenog knjigovodstva Hrvatske

Zakonitost i realnost godišnjeg obračuna za 1991. utvrdila je Služba društvenog knjigovodstva u skladu s programom postupaka za utvrđivanje zakonitosti i realnosti godišnjih obračuna i drugih postupaka ocjene. Kvalifikacija o zakonitosti i realnosti godišnjeg obračuna dana je na temelju provjere najznačajnijih bilančnih pozicija.

### 3.1.4. Elaborat o procijenjenoj vrijednosti Poduzeća

Elaborat sadrži opće podatke o Poduzeću, osnovne podatke o procjeni, knjigovodstvenu vrijednost, procjenu vrijednosti nekretnina i opreme, procjenu vrijednosti obrtnih sredstava, ostale aktive i obveza, usporednu bilancu stanja po knjigovodstvenoj i procijenjenoj vrijednosti.

Procjena je obavljena u razdoblju od 1. siječnja do 31. svibnja 1992., a na dan 31. prosinca 1991. uz odgovarajući tečaj 1,- DEM = 55.- HRD. Kod procjene je primijenjena metoda tržišne i korigirane knjigovodstvene vrijednosti, a podloga za izračunavanje knjigovodstvene vrijednosti te za izradu usporedne bilance stanja prije i poslije procjene bio je Izvještaj Službe društvenog knjigovodstva o zakonitosti i realnosti godišnjeg obračuna za 1991.

Procjenu vrijednosti nekretnina i opreme obavila je ovlaštena pravna osoba (Zavod za produktivnost Zagreb) u suradnji sa zaposlenicima Poduzeća, a procjenu drugih pozicija aktive te obveza u pasivi izvršili su zaposlenici Poduzeća. Radnički savjet je donio, u skladu s člankom 2. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća, Odluku da u procjenu vrijednosti ne ulazi vrijednost stanova u vlasništvu Poduzeća.

Elaborat o procijenjenoj vrijednosti Poduzeća mijenjao se dva puta, a izmjene su se odnosile na procjenu vrijednosti nekretnina te kratkoročne financijske obveze.

Elaborat o procjeni vrijednosti nekretnina sadrži osnove vrednovanja i procjene zemljišta, priključaka, objekata i uređenja okoliša. Procjena vrijednosti nekretnina obuhvaća 12 lokacija: hotel Marin Selce, hotel Korana, hotel Central, hotel Mrežnica, objekt Europa, kavana Neboder, objekt Dobra, Mirni kut, Plavo nebo, ribarska kuća Dobra, Rakovac i Kupa. Trinaesta lokacija je motel Vojnić na privremeno nedostupnom području koji je u procjenu vrijednosti Poduzeća uključen po knjigovodstvenoj vrijednosti u iznosu 1.324.400,- DEM. Kod procjene nekretnina uzeta je u obzir procjena ratne štete u iznosu 1.831.203,- DEM koju je izvršila općinska komisija za popis i procjenu ratne štete.

Procjena zemljišta je izvršena prema rješenjima Izvršnog vijeća Skupštine općine Karlovac o utvrđivanju prosječnog iznosa rente za gradnju u 1992. te Uprave društvenih prihoda o prosječnoj prometnoj vrijednosti građevinskog zemljišta.

Procjena obrtnih sredstava obuhvaća procjenu zaliha materijala po prosječnim tekućim nabavnim cijenama pa knjigovodstvena vrijednost odgovara tržišnoj vrijednosti. Procjena kratkoročnih potraživanja odnosi se na analizu potraživanja od kupaca koja su umanjena za nenaplaćena potraživanja u roku 60 dana i potraživanja od kupaca iz Srbije. Potraživanja od države i drugih institucija umanjena su za ratnu štetu u iznosu 1.481.130.- HRD. Procjena drugih pozicija aktive odnosi se na dugoročna financijska ulaganja te izvanposlovna sredstva.

Izvanposlovna sredstva u iznosu 1.427.751.- HRD nisu uključena u procjenu jer se odnose na potraživanja po prijašnjim zakonskim propisima te ne postoje realni izgledi da se ova sredstva naplate.

Procjena obveza u pasivi odnosi se na dugoročne i kratkoročne obveze te pasivna vremenska razgraničenja. U okviru kratkoročnih obveza evidentiran je kredit od Karlovačke banke, Karlovac u iznosu 7.472.000.- HRD. U lipnju 1992. zaključen je ugovor između Karlovačke banke, Karlovac i Poduzeća o ulaganju kapitala pretvaranjem potraživanja u ulog u iznosu 109.100,- DEM. Navedeno je u

skladu s programom pretvorbe.

Prema elaboratu, procijenjena vrijednost Poduzeća na dan 31. prosinca 1991. iznosi 18.090.400,- DEM, od čega se na pretvaranje obveza prema vjerovniku u dionice odnosi 109.100,- DEM, na rezervaciju dionica prijenosom u portfelj Fonda 1.324.000,- DEM, a odnosi se na knjigovodstvenu vrijednost motela Vojnić na privremeno nedostupnom području.

U elaboratu o procjeni vrijednosti nekretnina nije uključena vrijednost zemljišta i objekta gostionice Turanj k.č. broj 17/9 k.o. Turanj, za što je postojala vjerodostojna dokumentacija o vlasništvu odnosno ugovor o kupnji. Navedeni ugovor nije proveden u zemljišnim knjigama.

Nakon predaje elaborata o procjeni vrijednosti Poduzeća 29. lipnja 1992., Agencija za restrukturiranje i razvoj izvršila je izmjene na procijenjenoj vrijednosti zemljišta i građevinskih objekata. Pored toga u procjenu vrijednosti Poduzeća naknadno je uključena procijenjena vrijednost hotela Park. Procjenu je izvršio dipl. ing. Janko Šimanović na zahtjev Poduzeća u travnju 1993. u iznosu 108.600,- DEM. Navedena nekretnina upisana je kao društveno vlasništvo dano na korištenje općini Karlovac. Odgovorna osoba je Jasna Brajdić.

Prema izvršenim izmjenama elaborata, procijenjena vrijednost Poduzeća iznosi 19.185.000,- DEM. U Hrvatskom fondu za privatizaciju izvršena je privremena rezervacija dionica u iznosu 4.548.900,- DEM, a odnosi se na objekte ranije nacionalizirane u iznosu 1.835.400,- DEM (hotel Central i poslovni prostor Europa), neriješene imovinsko-pravne odnose u iznosu 1.389.500,- DEM (zemljište hotela Korana, hotel Mrežnica, objekt Mirni kut i hotel Park) te za motel Vojnić koji se nalazi na privremeno nedostupnom području u iznosu 1.324.000,- DEM (knjigovodstvena vrijednost).

U nastavku se daje usporedna bilanca knjigovodstvene i procijenjene vrijednosti poduzeća na dan 31. prosinca 1991.

Tablica broj 1

Knjigovodstvena i procijenjena vrijednost Poduzeća  
na dan 31. prosinca 1991.

Opis	Knjigovodstvena vrijednost u	Procijenjena vrijednost	



	HRD	HRD	DEM
A) STALNA SREDSTVA			
- nematerijalna ulaganja	1.099.000.-	1.099.000.-	19.982,-
- materijalna ulaganja	467.914.000.-	1.055.888.745.-	19.197.977,-
- dugotrajna financijska ulaganja	2.851.000.-	2.851.000.-	51.836,-
UKUPNO STALNA SREDSTVA	471.864.000.-	1.059.838.745.-	19.269.795,-
B) OBRTNA SREDSTVA	21.689.000.-	19.694.000.-	358.073,-
C) GUBITAK	11.689.000.-	11.689.000.-	212.527,-
D) POSLOVNA AKTIVA	505.242.000.-	1.091.221.745.-	19.840.395,-
E) IZVANPOSLOVNA AKTIVA	2.170.000.-	743.000.-	13.509,-
F) UKUPNA AKTIVA A+B+C+D+E	507.412.000.-	1.091.964.745.-	19.853.904,-
G) GUBITAK	11.689.000.-	11.689.000.-	212.527,-
H) OBVEZE	30.649.000.-	24.621.000.-	447.654,-
I) PASIVNA VREMENSKA RAZGRANIČENJA	1.430.000.-	450.000.-	8.182,-
VRIJEDNOST F-G-H-I	463.644.000.-	1.055.204.745.-	19.185.541,-

### 3.2. Rješenje o pretvorbi

Rješenjem Fonda od 26. travnja 1993. daje se suglasnost društvenom poduzeću na provedbu pretvorbe u dioničko društvo, a Odluka je predana Agenciji za restrukturiranje i razvoj 29. lipnja 1992. Nakon predaje Odluke, izvršena je izmjena procijenjene vrijednosti nekretnina kao i dodatne procjene nekretnina koje nisu uključene u elaborat, što je utjecalo na produženje roka za donošenje rješenja.

Temeljni kapital iznosi 19.185.000,- DEM ili 21.372.090.000.- HRD i podjeljen je na 191 850 dionica po nominalnoj vrijednosti 100,- DEM. Prema rješenju Okružnog privrednog suda u Karlovcu, Fi-913/1993 od 28. prosinca 1993., dioničko društvo upisano je u sudski registar.

Fond je 1. srpnja 1998. donio rješenje za obnovu postupka u predmetu davanja suglasnosti na namjeravanu pretvorbu Društva. Rješenje od 26. travnja 1993. mijenja se u dijelu ukidanja rezervacija dionica na ime nekretnina motela Vojnić u ukupnoj knjigovodstvenoj vrijednosti od 1.474.936.000.- HRD odnosno 1.324.000,- DEM. U trenutku donošenja rješenja za pretvorbu društvenog poduzeća u dioničko društvo nije se mogla procijeniti njena vrijednost te je u proces pretvorbe ušla knjigovodstvena vrijednost nekretnine. Zbog navedenog, naknadno je utvrđena procijenjena vrijednost nekretnine koja iznosi 7.380.600,00 kn odnosno 2.030.000,- DEM.

### 3.3. Provedba programa pretvorbe

Prodaja Poduzeća obavljena je nakon javnog prikupljanja ponuda. Prodano je 17,05% vrijednosti Poduzeća zaposlenima i prijašnjim zaposlenima. Zaključena su 224 ugovora s 223 dioničara (jedna fizička osoba je stekla pravo nasljeđivanja te ima zaključena 2 ugovora o kupnji dionica). S popustom je prodano 32 700 dionica ili 17,05% od čega je 6 upisnika kupilo 1 100 dionica starom deviznom štednjom (jednokratnom uplatom), a preostali iznos na obročnu otplatu. Prvih 5% uplaćivano je putem isplatnih lista i pojedinačnih uplata.

Fondovima je preneseno dionica u vrijednosti 11.257.000,- DEM ili 58,68% vrijednosti Poduzeća, a 109.100,- DEM ili 0,57% vrijednosti Poduzeća odnosi se na pretvaranje obveza prema vjerovniku u dionice.

Udjel od 23,7% čine privremeno rezervirane dionice za objekte ranije nacionalizirane, neriješene imovinsko-pravne odnose te za motel u Vojniću koji se nalazio na privremeno nedostupnom području. Ukupna vrijednost rezervacije je 4.548.900,- DEM, a odnosi se na:

- zemljište hotela Korana	453.500,- DEM,
- hotel Central	1.263.200,- DEM,
- hotel Mrežnica	774.600,- DEM,
- bife Mirni kut	52.800,- DEM,
- poslovni prostor Europa	572.200,- DEM,
- hotel Park	108.600,- DEM i
- motel Vojnić	
(knjigovodstvena vrijednost)	1.324.000,- DEM.

Vlasnička struktura nakon provedenih upisnih krugova je sljedeća:

- mali dioničari (223): zaposleni, ranije zaposleni i ostali građani Republike Hrvatske	32 700 dionica ili 17,05%,
- Hrvatski fond za privatizaciju	75 047 dionica ili 39,12%,
- Republički fond MIO radnika	26 266 dionica ili 13,69%,
- Republički fond MIO poljoprivrednika	11 257 dionica ili 5,87%,
- Karlovačka banka d.d. Karlovac (pretvorba uloga u dionice)	1 091 dionica ili 0,57% i
- privremeno rezervirano	45 489 dionica ili 23,70%.

## 4. PROMJENE VLASNIČKE STRUKTURE NAKON PRETVORBE

Od pretvorbe do listopada 1997. nije bilo promjena u vlasničkoj strukturi. Fond je 3. srpnja 1993. objavio javni natječaj za prodaju dionica u svom portfelju na koji nije pristigla niti jedna ponuda.

Ugovor o zamjeni dionica kojim su 37 523 dionice Društva iz Republičkog fonda mirovinskog i invalidskog osiguranja radnika Hrvatske i Republičkog fonda mirovinskog i invalidskog osiguranja individualnih poljoprivrednika Hrvatske prenesene u Fond zaključen je 20. listopada 1997. Zamjena dionica izvršena je po nominalnoj vrijednosti od 100,- DEM. Promjene u dioničkoj knjizi upisane su 4. studenoga 1997. te je Fond postao vlasnikom 112 570 ili 58,7% dionica.

Od 217 kupaca dionica na obročnu otplatu, u skladu s odredbama članka 5. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća, zahtjev za izmjenu ugovora na temelju članka 33. Zakona o privatizaciji u zakonskom je roku (6 mjeseci od dana stupanja na snagu navedenog Zakona - do 22. rujna 1996.) podnijelo 58 kupaca. Dodaci ugovorima o prodaji dionica s popustom zaključeni su 15. svibnja 1997. s 53 kupca za 8 200 dionica. Rok za otplatu dionica produžen je na 20 godina. S preostalih 165 kupaca na obročnu otplatu, ugovori za kupnju 23 400 dionica raskinuti su u lipnju 1998. Ovi kupci su otplatili ukupno 9 963 dionice, a 13 437 dionica preneseno je u portfelj Fonda.

Kupci koji su zaključili dodatak nisu redovito uplaćivali obroke te su u srpnju 1998. raskinuta 53 ugovora o prodaji s popustom ( u skladu s odredbama članka 31. Zakona o privatizaciji). Otplaćena je 3 601 dionica, a 4 599 dionica preneseno je u portfelj Fonda.

U srpnju 1998. Rješenjem Fonda ukinuta je rezervacija dionica za hotel Vojnić i 13 240 dionica uneseno je u portfelj Fonda. Istodobno, odlukom Vlade Republike Hrvatske, a na temelju članka 3. Zakona o privatizaciji, 8 511 dionica preneseno je iz portfelja Fonda na grad Karlovac (na temelju ulaganja u hotel Korana). Navedene dionice grad Karlovac unosi kao dio osnivačkog uloga u novo društvo Central d.o.o.

U nastavku se daje vlasnička struktura na koncu 1998.

Tablica broj 2

Promjene vlasničke strukture u 1998.

Redni broj	Dioničar	Broj dionica 1.1.	Udjel u %	Povećanje/ smanjenje	Povećanje/ smanjenje u %	Broj dionica 31.12.	Udjel u %
1.	Dioničari-223 fizičke osobe	32 700	17,0	-18 036	-9,4	14 664	7,6
2.	Karlovačka banka d.d.	1 091	0,6	0	0,0	1 091	0,6
3.	Fond	112 570	58,7	+22 765	+11,9	135 335	70,6
4.	Fond-rezervacije	45 489	23,7	-13 240	-6,9	32 249	16,8
5.	Grad Karlovac	-	-	+8 511	+4,4	8 511	4,4
UKUPNO		191 850	100,0	0	0,0	191 850	100,0

U siječnju 1999. Fond je donio deset rješenja o ustupanju dionica bez naplate fizičkim osobama u skladu s odredbama članka 21. Zakona o privatizaciji. Preneseno je 7 533 dionica. Na temelju utvrđenih rezultata dražbovanja kuponske privatizacije (u skladu sa Zakonom o privatizaciji i Zakonom o privatizacijskim investicijskim fondovima), Fond u travnju 1999. prenosi 18 600 dionica na Velebit, privatizacijski investicijski fond (osnivač Dalbank invest d.o.o.) i 22 894 dionica na Sunce, privatizacijski investicijski fond (osnivač Sunce invest d.o.o.), u svibnju 3 255 dionica na Pleter, privatizacijski investicijski fond (osnivač Fima invest d.o.o.), 21 919 dionica na Dom, privatizacijski investicijski fond (osnivač Epic invest d.o.o.), 10 469 dionica na Snf, privatizacijski investicijski fond (osnivač Kaptol invest d.o.o.) te 27 900 dionica na Slavonski privatizacijski investicijski fond (osnivač Slavoinvest d.o.o.) odnosno ukupno 105 037 dionica.

Na koncu 1999., vlasnička struktura je sljedeća:

Tablica broj 3

Vlasnička struktura 31. prosinca 1999.

Redni broj	Dioničar	Broj dionica na kraju godine	Udjel u %
1.	Dioničari-233 fizičke osobe	22 197	11,1
2.	Karlovačka banka d.d.	1 091	0,5
3.	Fond - ukupno	63 570	31,7
3.1.	Fond	31 321	15,6
3.2.	Fond - rezervacije	32 249	16,1
4.	Central d.o.o., Karlovac	8 511	4,3
5.	PIF-ovi ukupno	105 037	52,4
5.1.	PIF Velebit d.d.	18 600	9,3
5.2.	Slavonski PIF d.d.	50 794	25,4
5.3.	PIF Pleter d.d.	3 255	1,6
5.4.	PIF Dom d.d.	21 919	10,9
5.5.	PIF SNF d.d.	10 469	5,2
U K U P N O		200 406	100,0

Tijekom 2000., privatizacijski investicijski fondovi su prodali društvu Bond d.o.o., Karlovac, 44 725 dionica odnosno 22,3%.

11

## 5. VLASNIČKA STRUKTURA U VRIJEME OBAVLJANJA REVIZIJE I POSLOVANJE DRUŠTVA

### 5.1. Vlasnička struktura u vrijeme obavljanja revizije

Tijekom 2001. nije bilo promjena u vlasničkoj strukturi Društva. U vrijeme obavljanja revizije Društvo ima 242 dioničara.

### 5.2. Podaci o poslovanju prema temeljnim financijskim izvještajima

U razdoblju od pretvorbe do prosinca 2001. Društvo je iskazalo podatke o poslovanju u financijskim izvještajima kako slijedi:

Tablica broj 4

Podaci iz bilance stanja za godine od 1993. do 2000.

u 000 kn

Opis	1993.	1994.	1995.	1996.	1997.	1998.	1999.	2000.	Indeks 00/93
Ukupna imovina	112.226	103.445	99.891	72.726	50.203	47.423	48.130	45.601	40,6
Ukupno kapital, rezerve i obveze	112.226	103.445	99.891	72.726	50.203	47.423	48.130	45.601	40,6
- upisani kapital	72.938	72.938	72.938	68.341	68.341	57.555	40.081	40.081	55,0
- rezerve	38.710	38.710	38.710	2.757	-	-	4.222	1.607	4,2
-obveze i ostalo	661	1.427	3.925	6.007	5.578	5.798	6.441	6.767	690,9
- preneseni gubitak	-	83	9.630	148	1.622	12.930	-	-	-
- gubitak tekuće godine	83	9.547	6.052	4.231	22.094	3.000	2.614	2.854	0,0

12

Tablica broj 5

Podaci iz računa dobiti i gubitka za godine od 1993. do 2000.

u 000 kn

Opis	1993.	1994.	1995.	1996.	1997.	1998.	1999.	2000.	Indeks 00/93
Ukupni prihod	19.103	11.899	11.975	8.622	15.672	5.697	4.404	3.475	18,2
- poslovni i	18.954	11.567	11.540	8.205	6.250	5.358	4.057	3.219	28,4

financijski									
- izvanredni	149	332	435	417	9.422	339	347	256	177,2
Ukupni rashod	12.614	21.446	18.027	12.853	37.766	8.697	7.018	6.329	50,2
- poslovni i financijski	12.573	21.143	17.932	12.533	10.177	8.552	6.985	6.253	676,3
- izvanredni	41	303	95	320	27.589	145	33	76	184,6
Dobit	6.489	-	-	-	-	-	-	-	-
Gubitak na neto monetarnom položaju	6.572	-	-	-	-	-	-	-	-
Gubitak	83	9.547	6.052	4.231	22.094	3.000	2.614	2.854	0,0

U razdoblju od 1. siječnja 1993. do 31. prosinca 2000., Društvo je ostvarilo gubitak u iznosu 50.475.049,00 kn. Za 2000. gubitak iznosi 2.853.973,00 kn, a o poslovnom rezultatu do vremena obavljanja revizije, skupština Društva nije raspravljala. Razlika gubitka u iznosu 47.621.107,00 kn odlukom skupštine pokrivena je iz pričuva u iznosu 33.068.524,00 kn i na teret kapitala u iznosu 14.552.483,00 kn.

Kontrolu financijsko materijalnog poslovanja Društva za 1997., 1998., 1999. i 2000. izvršila je Financijska policija, a Zapisnik o obavljenom inspekcijskom nadzoru sastavljen je 26. lipnja 2001. i dopuna Zapisnika 5. srpnja 2001. U promatranom razdoblju iskazan je gubitak u iznosu 34.793.327,00 kn, od čega je najznačajniji u 1997. Gubitak je nastao iz redovnih i izvanrednih aktivnosti. U navedenom razdoblju također je došlo do znatnih promjena na materijalnoj i financijskoj imovini, a posebno tijekom 1997. i 1999. Dio gubitka po završnom računu za 1997. te smanjenje materijalne imovine tijekom 1997. rezultat je izvanrednih aktivnosti koje se odnose na prodaju hotela Marin Selce i gostionice Plavo nebo, unošenje hotela Korana kao temeljnog kapitala u novo društvo Korana-Nova d.o.o. te predaju hotela Park gradu Karlovcu.

U 1996. Društvo je iskazalo kratkoročne obveze u iznosu 5.890.284,00 kn u kojima su evidentirane i obveze po kratkoročnom kreditu od Hrvatske banke za obnovu i razvoj u iznosu 1.842.855,00 kn (odnosno 500.000,- DEM), što zajedno s jednokratnom naknadom i kamatama iznosi 564.093,66 DEM. Kredit je odobren za osposobljavanje hotelsko-turističkih kapaciteta za prihvata gostiju u 1996. i to za uređenje objekata 80.000,- DEM, za obrtna sredstva 150.000,- DEM te 270.000,- DEM za refundaciju. Prema priloženoj dokumentaciji te nalazu Financijske policije, sredstva su utrošena namjenski. Do roka navedenog u ugovoru (rujan 1997.), Društvo je vratilo dio kredita u iznosu 17.658,83 DEM. Razliku u iznosu 546.434,83 DEM, na temelju ugovora o preuzimanju duga podmirila je Karlovačka banka i odobrila dugoročni kredit Društvu, čime su se kratkoročne obveze smanjile a povećale su se dugoročne obveze. Na dan 30. lipnja 2001., neotplaćene obveze po kreditu iznose 437.147,87 DEM.

### 5.3. Raspolaganje pojedinim nekretninama koje su uključene u procjenu

Prodajom hotela Marin Selce i gostionice Plavo nebo, unošenjem hotela Korana kao temeljnog kapitala u društvo Korana-Nova d.o.o. te predajom hotela Park gradu Karlovcu bez naknade, došlo je do smanjenja vrijednosti materijalne imovine.

Suglasnost na oglas o prodaji hotela Marin Selce dao je Fond. Nakon provedenog natječaja, s društvom Kabah, Karlovac, zaključen je 14. siječnja 1997. ugovor. Kupoprodajna cijena iznosi 8.850.000,00 kn. Knjigovodstvena vrijednost hotela Marin Selce iznosila je 17.853.465,90 kn. Prodajom ispod knjigovodstvene vrijednosti nastao je gubitak iz izvanrednih aktivnosti u iznosu 9.003.465,90 kn.

Društvo Kabah je podmirio obvezu u roku predviđenom u ugovoru i to 2.550.000,00 kn po potpisu ugovora, a razliku u 12 jednakih mjesečnih rata po 525.000,00 kn. Primljena sredstva Društvo je oročavalo kod Karlovačke banke. U 1997. oročeno je 5.265.374,37 kn, što je do 31. prosinca 2000. zajedno s kamatama i tečajnim razlikama iznosilo 7.207.197,00 kn. U razdoblju od 1. siječnja 1997. do 31. prosinca 2000., sredstva su podizana tako da je ostalo neutrošeno 307.291,10 kn. Prema nalazu Financijske policije, sredstva u iznosu 6.899.905,90 kn utrošena su za tekuću likvidnost (plaćanje obveza prema dobavljačima, zaposlenima i državnim institucijama).

Na temelju oglašenog poziva za poslovnu suradnju u javnim glasilima, za kupnju gostionice Plavo nebo su pristigle dvije ponude, a odluku o izboru ponuditelja donio je nadzorni odbor. Navedena nekretnina prodana je za 249.403,00 kn, a pri prodaji knjigovodstvena vrijednost iznosila je 346.888,28 kn. Prodajom ispod knjigovodstvene vrijednosti nastao je gubitak iz izvanrednih aktivnosti u iznosu 97.485,28 kn.

Prema elaboratu, procijenjena vrijednost nekretnina hotela Korana bila je 8.229.069,- DEM (s uključenim ratnim štetama u iznosu 1.831.203,- DEM). Od rujna 1991. hotel je zatvoren zbog oštećenja nastalih granatiranjem, a kasnije uništen i devastiran. Nakon ratnih razaranja, tijekom 1996. sudski vještak županijskog suda u Karlovcu Imre Radić, dipl. ing. graditeljstva izvršio je novu procjenu objekta hotela Korana, prema kojoj vrijednost objekta iznosi 5.065.131,60 DEM. Za iznos ratnih šteta, koje su naknadno procijenjene, nije smanjena knjigovodstvena vrijednost hotela Korana. Navedenu nekretninu Društvo je unijelo kao osnivački ulog u novo društvo Korana Nova d.o.o., po procijenjenoj vrijednosti u iznosu 19.861.900,00 kn. Kako je knjigovodstvena vrijednost iznosila 28.464.451,40 kn, nastao je gubitak iz izvanrednih aktivnosti u iznosu 8.602.551,10 kn.

14

Elaboratom o procjeni, zemljište i objekat hotela Park uključeni su u pretvorbu društvenog poduzeća. Kako za navedene nekretnine nisu dostavljeni dokazi o vlasništvu, dionice koje odgovaraju procijenjenoj vrijednosti hotela u iznosu 108.600,- DEM stavljene su u rezervaciju. Navedena nekretnina upisana je kao društveno vlasništvo dano na korištenje općini Karlovac. Za navedene nekretnine grad Karlovac podnosi tužbu. Rješenjem Općinskog suda od 18. lipnja 1996., grad Karlovac postaje vlasnikom hotela Park. Na Skupštini Društva održanoj 22. studenoga 1996., donesena je odluka o pokretanju postupka skidanja hotela Park s pripadajućim zemljištem iz rezervacije i temeljnog kapitala Društva. Odluka nije provedena već je navedena imovina isknjižena iz materijalne imovine Društva te je nastao gubitak iz izvanrednih aktivnosti u 559.744,30 kn.

Knjigovodstvena vrijednost navedene materijalne imovine prije provedenih aktivnosti iznosila

je 47.224.549,58 kn. Prodajom po vrijednosti manjoj od knjigovodstvene, pretvaranjem materijalne imovine u udjel po procijenjenoj vrijednosti manjoj od knjigovodstvene i prijenosom bez naknade, ostvaren je gubitak u poslovanju u iznosu 18.263.246,58 kn.

Ukupni gubitak po završnom računu za 1997. iznosio je 22.093.532,00 kn. Odlukom Skupštine od 17. prosinca 1998. navedeni gubitak se pokriva u iznosu 9.163.428,00 kn iz pričuva, a razlika u iznosu 12.930.104,00 kn na teret kapitala.

Početakom 1998. prodane su nekretnine gostionice Turanj odnosno zemljište i objekt na k.č. broj 17/9 k.o. Turanj po cijeni od 61.308,22 kn, a koje nisu bile sadržane u elaboratu o procijenjenoj vrijednosti poduzeća. Navedeno nije u skladu s odredbama članka 47. Zakona o privatizaciji kojima je propisano da se dionice, udjeli, stvari i prava koji nisu procijenjeni u vrijednosti društvenog kapitala pravne osobe na temelju Zakona o pretvorbi, prenose Fondu, ako ne postoje razlozi za obnovu postupka, odnosno ako prijenos ne utječe na postojeću tehnološku cjelinu.

Odgovorna osoba je Jasna Brajdić.

#### 5.4. Poslovanje s vlasnički povezanim društvima

Društvo je u razdoblju od pretvorbe do vremena obavljanja revizije osnovalo dva društva (Korana-Nova d.o.o. i Central d.o.o.).

Društveni ugovor o osnivanju Korana-Nova d.o.o. za hotelijerstvo i turizam, skraćeno Korana-Nova d.o.o. (MB: 1288148), zaključen je 5. veljače 1997., na temelju odluke skupštine Društva od 20. studenoga 1996. Postupku osnivanja prethodilo je prikupljanje ponuda za poslovnu suradnju na koje je dana suglasnost Fonda. Izabrana je ponuda društva Beta-Inženjering d.o.o. i društva Hvidra Trade d.o.o., prema kojoj bi se izvršila dokapitalizacija u iznosu 18.300.000,00 kn kroz izvođenje radova i opremanje hotela Korana do 30. lipnja 1997. Revizijom osnivanja koju je obavila revizorska tvrtka Centar-Revizija d.o.o., Karlovac, utvrđeno je da temeljni kapital društva Korana-Nova d.o.o. iznosi 20.980.200,00 kn, a osnivači su:

- Društvo s temeljnim ulogom u stvarima (nekretnine hotela Korana) u iznosu 19.861.900,00 kn ili 94,7%;
- Beta-Inženjering d.o.o. s temeljnim ulogom u novcu u iznosu 1.100.000,00 kn ili 5,2% te
- Hvidra Trade d.o.o. s temeljnim ulogom u novcu 18.300,00 kn ili 0,1%.

15

Prije osnivanja društva Korana-Nova d.o.o., izvršena je procjena vrijednosti nekretnina hotela Korana koja obuhvaća vrijednost građevinskog objekta i priključaka u iznosu 5.211.598,- DEM i zemljišta u iznosu 358.527,- DEM, odnosno ukupno u iznosu 5.570.125,- DEM ili 19.861.900,00 kn. U tijeku pretvorbe, za zemljište na kojem je izgrađen hotel nije pribavljen dokaz o vlasništvu te su dionice u iznosu od 453.500,- DEM uključene u rezervaciju. Prema društvenom ugovoru, društvo Beta-Inženjering d.o.o. se obvezuje unijeti u temeljni kapital društva opremu, novac odnosno prava u iznosu 19.900.000,00 kn do 30. rujna 1997., čime bi steklo 51% udjela.

Popis radova i opreme što ih društvo Beta-Inženjering d.o.o. treba unijeti u temeljni kapital nije priložen društvenom ugovoru, a uvjeti iz zaključenog društvenog ugovora ne odgovaraju uvjetima iz ponude. Prijava za upis u sudski registar (bez priloženog dokaza o vlasništvu zemljišta na kojem je izgrađen hotel Korana), predana je u veljači 1997. Trgovački sud u Karlovcu donio je rješenje o upisu



društva Korana-Nova d.o.o. 3. lipnja 1997. pod brojem Tt-97/59-4, a zaključcima su produživani rokovi za predaju dokaza o vlasništvu nekretnina do 30. rujna 1998. S obzirom da prijava za upis nije dopunjena ni u produženom roku, a financijski izvještaji za 1997. nisu predani u sudski registar, Trgovački sud je po službenoj dužnosti 23. studenoga 1998. donio rješenje o brisanju društva Korana Nova d.o.o. s temeljnim kapitalom u iznosu 20.980.200,00 kn.

U razdoblju od lipnja 1997. do studenoga 1998. nadzorni odbor Društva nije poduzeo mjere zbog neizvršavanja obveza društva Beta-inženjering d.o.o. po društvenom ugovoru o osnivanju društva Korana-Nova d.o.o. Nakon rješenja Trgovačkog suda o brisanju, nadzorni odbor Društva donosi odluku o vraćanju nekretnina hotela Korana u imovinu po istoj vrijednosti po kojoj je bila unesena u temeljni kapital društva Korana-Nova d.o.o. Za poslovanje u 1997., društvo Korana-Nova d.o.o. je predalo financijske izvještaje u Poreznu upravu, Područni ured Karlovac. U bilanci je temeljni kapital iskazan u iznosu 23.097.080,16 kn, odnosno za 2.116.880,46 kn više od upisanog kapitala te gubitak u poslovanju u iznosu 256.617,24 kn. Odluka o povećanju temeljnog kapitala društva Korana-Nova d.o.o. za 2.116.800,00 kn donesena je na skupštini 27. veljače 1998., a odnosi se na povećanje uloga društva Beta-Inženjering d.o.o. na temelju pretvaranja potraživanja za izvedene radove na obnovi objekta ali nije provedena u sudskom registru. Porezna uprava Karlovac je prigodom kontrole podnošenja prijava poreza na dobit utvrdila da društvo Korana-Nova d.o.o. nije predalo financijske izvještaje za 1998. te je u listopadu 1999. pokrenula prekršajni postupak protiv društva i odgovorne osobe. Rješenjem Porezne uprave od 7. travnja 2000., obustavljen je prekršajni postupak protiv društva Korana-Nova d.o.o. jer je prestalo postojati, a odgovorna osoba kažnjava se novčanom kaznom u iznosu 10.000,00 kn.

Društvenim ugovorom od 11. lipnja 1999., osnovano je novo društvo s ograničenom odgovornošću pod nazivom Central d.o.o. za ugostiteljstvo i turizam, skraćeno Central d.o.o. sa sjedištem u Karlovcu, Haulikova 7. Osnivači su Društvo i grad Karlovac. Temeljni kapital iznosi 9.255.400,00 kn, a osnivači unose udjele svaki u vrijednosti od 4.627.700,00 kn ili 50%. Izvješće o reviziji osnivanja izradila je revizorska tvrtka Centar-Revizija d.o.o. Društvo u novo poduzeće unosi temeljni ulog u stvarima u iznosu 4.627.700,00 kn, a sastoji se od:

- vrijednosti hotela Central u Karlovcu, upisan u z.k. ul. broj 1269, 1270/1, 1271/2 i 1274/4 na k.č. broj 98. i 99., površine zemljišta 222 čhv odnosno 799,20 m<sup>2</sup> u iznosu 4.345.213,70 kn.
- Procjena vrijednosti nekretnine obuhvaća vrijednost građevinskog objekta hotela u iznosu 4.126.846,50 kn, građevinskog zemljišta u iznosu 92.707,20 kn te vanjskog uređenja i priključaka u iznosu 125.660,00 kn,
- projektno tehničke dokumentacije glavnog i izvedbenog projekta za rekonstrukciju hotela Central u iznosu 282.500,00 kn.

16

Temeljni ulog grada Karlovca sastoji se od uloga u stvarima u iznosu 1.702.200,00 kn, pravima u iznosu 2.648.172,49 kn i novcu u iznosu 277.327,51 kn. Ulog u stvarima sastoji se od 8 511 dionica Društva po nominalnoj vrijednosti od 200,00 kn, odnosno ukupno 1.702.200,00 kn. Prema izvješću revizorske tvrtke, grad je povremeno, u razdoblju od 1964. do 1990. iz sredstava proračuna uložio novčana sredstva u adaptaciju, rekonstrukciju i dogradnju hotela Korana izravnom doznakom sredstava ili otplatom 50% zaduženja s temelja dugoročnog kredita. Ukupna ulaganja iznose 851.151,- DEM odnosno 3.086.274,00 kn. U postupku pretvorbe društvenog poduzeća u dioničko društvo, grad iz raznih okolnosti (ratno stanje i drugo) ne sudjeluje u pretvorbi zahtjevom za obuhvat svoga dijela ulaganja pri utvrđivanju vrijednosti društvenog kapitala, niti se bilo kakvim aktom odriče svoga uloga. Naknadno, u sređivanju imovinsko-pravnih i vlasničkih odnosa, grad pokreće postupak utvrđivanja pravnog statusa svojih svojedobno uloženi sredstava u privredne objekte. Tako je otvoren postupak utvrđivanja ulaganja u adaptaciju, rekonstrukciju i dogradnju hotela Korana. U skladu s odredbama članka 3. Zakona o privatizaciji, Vlada Republike Hrvatske je u srpnju 1998. donijela Odluku o

izuzimanju od prodaje i prijenosu 8 511 dionica nominalne vrijednosti 100,- DEM u korist grada Karlovca. Dionice je Fond osigurao po raskidu ugovora s malim dioničarima. U trenutku donošenja odluke Vlade Republike Hrvatske, nominalna vrijednost dionice iznosila je 300,00 kn, a u trenutku unošenja dionica u kapital društva Central d.o.o. 200,00 kn. Ulog u pravima sastoji se od dospjelih potraživanja grada Karlovca za komunalne usluge i komunalnu naknadu prema Društvu u iznosu 737.209,01 kn te prava korištenja vrelovoda i vrelovodnog priključka i parkirališta koja novoosnovano društvo preuzima od grada - gradskog poglavarstva u iznosu 1.910.963,48 kn. Navedena prava specificirana su u Društvenom ugovoru. Trgovački sud u Karlovcu donio je rješenje o upisu društva Central d.o.o. 30. srpnja 1999. pod brojem Tt-99/308-2.

## 6. OCJENA PROVEDBE POSTUPAKA PRETVORBE I PRIVATIZACIJE

Obavljena je revizija pretvorbe i privatizacije društvenog poduzeća HUP Korana, Karlovac.

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 revizijskih institucija - INTOSAI.

### 6.1. Ocjena postupka pretvorbe

Postupak pretvorbe društvenog poduzeća HUP Korana s p.o., obavljen je u skladu s odredbama Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća, osim što:

- Prema elaboratu procijenjena vrijednost Poduzeća na dan 31. prosinca 1991. iznosi 18.090.400,- DEM, a sastoji se od procjena nekretnina, obrtnih sredstava ostale aktive i obveza. Procjena vrijednosti nekretnina obuhvaća 12 lokacija. Trinaesta lokacija je motel Vojnić na privremeno nedostupnom području koji je u procjenu vrijednosti Poduzeća uključen po knjigovodstvenoj vrijednosti.

17

U elaboratu o procjeni vrijednosti nekretnina nisu uključeni vrijednost zemljišta i objekta gostionice Turanj k.č. broj 17/9 k.o. Turanj, kojeg je Poduzeće steklo temeljem ugovora o kupnji a nije provelo u zemljišnim knjigama, što nije u skladu s odredbama članka 2. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća. Početkom 1998. prodane su nekretnine gostionice Turanj odnosno zemljište i objekt na k.č. broj 17/9 k.o. Turanj. Navedeno nije u skladu s odredbama članka 47. Zakona o privatizaciji, kojima je propisano da se dionice, udjeli, stvari i prava koji nisu procijenjeni u vrijednosti društvenog kapitala pravne osobe na temelju Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća, prenose Fondu, ako ne postoje razlozi za obnovu postupka, odnosno ako prijenos ne utječe na postojeću tehnološku cjelinu.

Nakon predaje elaborata o procjeni vrijednosti Poduzeća 29. lipnja 1992., na procijenjenoj vrijednosti zemljišta i građevinskih objekata Agencija za restrukturiranje i razvoj izvršila je izmjene. Pored toga, u procjenu vrijednosti Poduzeća naknadno je uključena procijenjena vrijednost hotela Park u iznosu 108.600,- DEM. Navedena nekretnina upisana je kao društveno vlasništvo dano na korištenje

općini Karlovac te su dionice koje odgovaraju procijenjenoj vrijednosti stavljene u rezervaciju. Prema izvršenim izmjenama elaborata, procijenjena vrijednost Poduzeća iznosi 19.185.000,- DEM.

Za navedene postupke izmjena elaborata o procjeni vrijednosti zemljišta i građevinskih objekata nema dokaza, a za opravdanost uvećanja vrijednosti Poduzeća s osnova uključivanja procijenjene vrijednosti hotela Park nema vjerodostojne dokumentacije.

- Rješenjem Općinskog suda od 18. lipnja 1996., grad Karlovac kao pravni slijednik općine Karlovac postaje vlasnikom hotela Park. Na skupštini Društva održanoj 22. studenoga 1996. donesena je odluka o pokretanju postupka skidanja hotela Park s pripadajućim zemljištem iz rezervacije i temeljnog kapitala Društva. Odluka nije provedena već je navedena imovina isknjižena iz materijalne imovine te je nastao gubitak koji se pokriva iz kapitala.

## 6.2. Ocjena postupaka privatizacije

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

- Osnovna orijentacija razvojnog programa je sanacija ratnih šteta na objektima te normalizacija poslovanja. U razdoblju od 1. siječnja 1993. do 31. prosinca 2000., Društvo je ostvarilo gubitak iz redovnih i izvanrednih aktivnosti. Odlukom skupštine pokriven je iz pričuva u iznosu 33.068.524,00 kn i na teret kapitala u iznosu 14.552.483,00 kn. Također je došlo do smanjenja materijalne i financijske imovine, a posebno tijekom 1997. i 1999. kao rezultat izvanrednih aktivnosti koje se odnose na prodaju hotela Marin Selce i gostionice Plavo nebo, unošenje hotela Korana kao temeljnog kapitala u društvo Korana-Nova d.o.o. te prijenos hotela Park gradu Karlovcu. Knjigovodstvena vrijednost navedene materijalne imovine prije provedenih aktivnosti iznosila je 47.224.549,58 kn. Prodajom po vrijednosti manjoj od knjigovodstvene, pretvaranjem materijalne imovine u udjel po procijenjenoj vrijednosti manjoj od knjigovodstvene i prijenosom bez naknade, ostvaren je gubitak za 1997. u iznosu 18.263.246,58 kn. Ukupni gubitak u poslovanju za 1997. iznosio je 22.093.532,00 kn. Prijenosom hotela Park gradu Karlovcu temeljem sudskog rješenja o vlasništvu, hotel Park isknjižen je iz materijalne imovine na teret izvanrednih rashoda te je tako stvoren gubitak od 559.744,00 kn koji je pokriven na teret kapitala. Navedeno nije u skladu s odlukom skupštine od 22. studenoga 1996. prema kojoj je Društvo trebalo pokrenuti postupak skidanja iz rezervacije odnosno tražiti smanjenje temeljnog kapitala u obnovi postupka.

18

Broj zaposlenih u razdoblju od pretvorbe do 31. prosinca 2000. smanjio se s 281 na 53. Nakon neuspjelog pokušaja sanacije hotela Korana kroz osnivanje društva Korana-Nova d.o.o., nekretnine navedenog hotela vraćene su u imovinu Društva u 1999. po procijenjenoj vrijednosti iz 1997. Hotel do vremena obavljanja revizije nije obnovljen i ne koristi se za obavljanje osnovnih djelatnosti.

Iz ranije navedenog, proizlazi da u procesu privatizacije nisu ostvareni osnovni ciljevi razvoja Društva jer je značajni dio imovine izvan uporabe ili prodan te nije postignuta normalizacija poslovanja. Društvo je ostvarilo gubitak u poslovanju, a broj zaposlenih je smanjen.

## 7. OČITOVANJE ZAKONSKOG PREDSTAVNIKA PRAVNE OSOBE

*U svom očitovanju od 28. veljače 2002. zakonski predstavnik Društva izjavljuje da o opisanim događajima i radnjama vezanim uz pretvorbu i privatizaciju društvenog poduzeća HUP Korana s p.o.*

*nema nikakvih direktnih saznanja jer je za zakonskog predstavnika imenovana u svibnju 2000.*

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, Područni ured Karlovac, Trg M. Šuflaya 2/5.

Ovlašteni državni revizori:

Štefica Križanić, dipl. oec.

Barka Grgurić, dipl. oec.

Sandra Burja, dipl. oec.

Izvješće uručeno dana: \_\_\_\_\_

Primitak potvrđuje: \_\_\_\_\_

(žig i potpis)