



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNI URED ZA REVIZIJU

IZVJEŠĆE O OBAVLJENOJ REVIZIJI
PRETVORBE I PRIVATIZACIJE

HUP ZAGREB, ZAGREB

Zagreb, svibanj 2002.

SADRŽAJ

strana

1.	ZAKONSKA REGULATIVA	2
2.	OSNOVNI PODACI O DRUŠTVENOM PODUZEĆU	2
2.1.	Podaci o društvenom poduzeću	2
2.2.	Statusne i druge promjene	3
2.3.	Vlasnički povezana društva	4
3.	REVIZIJA POSTUPKA PRETVORBE	6
3.1.	Odluka o pretvorbi	6
3.1.1.	Razvojni program	7
3.1.2.	Program pretvorbe	8
3.1.3.	Izveštaj Službe društvenog knjigovodstva Hrvatske	8
3.1.4.	Elaborat o procijenjenoj vrijednosti Poduzeća	9
3.2.	Rješenje o suglasnosti na pretvorbu	15
3.3.	Provedba programa pretvorbe	16
3.4.	Dokapitalizacija	19
3.5.	Upis u sudski registar	19
4.	PROMJENE VLASNIČKE STRUKTURE NAKON PRETVORBE	20
4.1.	Dionice s popustom i bez popusta	20
4.2.	Dionice iz portfelja fondova	21
4.3.	Vlastite dionice	23
5.	VLASNIČKA STRUKTURA U VRIJEME OBAVLJANJA REVIZIJE I POSLOVANJE DRUŠTVA	24
5.1.	Vlasnička struktura u vrijeme obavljanja revizije	24
5.2.	Podaci o poslovanju prema temeljnim financijskim izvještajima	25
5.3.	Raspolaganje pojedinim nekretninama koje su uključene u procjenu	29
5.4.	Poslovanje s vlasnički povezanim društvima	32
6.	OCJENA PROVEDBE POSTUPAKA PRETVORBE I PRIVATIZACIJE	34
6.1.	Ocjena postupka pretvorbe	34
6.2.	Ocjena postupka privatizacije	34



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNI URED ZA REVIZIJU

Klasa: 041-03/01-01/320

Urbroj: 613-01-02-02-7

Zagreb, 13. svibnja 2002.

IZVJEŠĆE
O OBAVLJENOJ REVIZIJI PRETVORBE I PRIVATIZACIJE
DRUŠTVENOG PODUZEĆA HUP ZAGREB, ZAGREB

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 Zagreb, Zagreb.

Revizija je obavljena u razdoblju od 31. siječnja do 13. svibnja 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, 2/94, 9/95),
- Upute za provedbu članka 11. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća (Narodne novine 26/91),
- Upute za provedbu članka 20. st. 4. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća (Narodne novine 18/93),
- Upute za primjenu članka 1. st. 3. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća (Narodne novine 42/95),
- Uredba o načinu zaštite interesa Republike Hrvatske u postupku pretvorbe društvenog vlasništva u druge oblike vlasništva (Narodne novine 43/90),
- Zakon o privatizaciji (Narodne novine 21/96, 71/97, 73/00),
- Vjerodostojno tumačenje članka 24. Zakona o privatizaciji (Narodne novine 16/98),
- 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 Agenciji Republike Hrvatske za restrukturiranje i razvoj (Narodne novine 18/90, 47/90, 52/90, 19/91, 29/91),
- Zakon o Hrvatskom fondu za razvoj (Narodne novine 187/90, 42/90, 19/91, 29/91),
- Zakon o Hrvatskom fondu za privatizaciju (Narodne novine 84/92, 70/93, 76/93, 19/94, 52/94, 87/96),
- 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),
- Pravilnik o dodjeli dionica bez naplate (Narodne novine 44/96, 1/97, 137/97, 6/98),
- Uredba o raspolaganju dionicama i udjelima koje je Hrvatski fond za privatizaciju stekao temeljem zakona o pretvorbi društvenih poduzeća (Narodne novine 94/95),
- Zakon o poduzećima (Narodne novine 53/91),
- Zakon o trgovačkim društvima (Narodne novine 111/93),
- Zakon o prometu i raspolaganju društvenim kapitalom (Službeni list SFRJ 47/86 46/90),
- Zakon o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavensko komunističke vladavine (Narodne novine 92/96),
- Zakon o sprječavanju pranja novca (Narodne novine 69/97),
- Zakon o postupku preuzimanja dioničkih društava (Narodne novine 124/97), te drugi zakoni i propisi.

2. OSNOVNI PODACI O DRUŠTVENOM PODUZEĆU

2.1. Podaci o društvenom poduzeću

Hotelsko ugostiteljsko poduzeće Zagreb registrirano je 29. prosinca 1989. kod Okružnog privrednog suda u Zagrebu pod brojem Fi-4193/89-2 kao Hotelsko ugostiteljsko poduzeće Zagreb, s potpunom odgovornošću, Zagreb. Sjedište poduzeća je u Zagrebu, Trg sportova 9. Osnovna djelatnost poduzeća je pružanje ugostiteljskih usluga smještaja i prehrane, turističko posredovanje, te trgovina na malo i veliko mješovitom robom.

Hotelsko ugostiteljsko poduzeće Zagreb (dalje u tekstu: Poduzeće) nastalo je procesima udruživanja hotelsko ugostiteljskih radnih organizacija na području grada Zagreba,

kao dio aktivnosti koju je vodila Privredna komora grada, a s ciljem omogućavanja daljnjeg razvoja i jačanja materijalne osnove rada ugostiteljsko hotelijerske privrede grada, koja je u ono vrijeme bila jako usitnjena. Poduzeće je raspolagalo smještajnim kapacitetima od 577 soba s 1 073 ležaja, te restoranskim kapacitetom od 4 600 sjedala, odnosno 1 355 sjedala u snack barovima i buffetima. Hotelsko ugostiteljski objekti grupirani su prema karakteristikama osnovne djelatnosti, odnosno prema obliku pružanja određenih ugostiteljskih usluga. Veća investicijska ulaganja obavljena su u razdoblju od 1983. do 1992., i to na adaptaciji i prekategorizaciji hotela Sport u današnji hotel Panorama B kategorije, adaptaciji i prekategorizaciji hotela Jadran iz hotela C kategorije u hotel B kategorije. U razdoblju pripreme grada Zagreba za održavanje Univerzijade, koja je održana 1987., obnovljen je nekadašnji Samački hotel u hotel B kategorije koji od tada posluje pod imenom hotel Park. Drugi objekti koji su s obzirom na lokaciju bili zanimljivi obnovljeni su i uređeni. Od novijih investicija, najznačajnija je izgradnja hotela Sheraton u Zagrebu, koja je započela kupnjom zemljišta u 1987. Zbog visoke vrijednosti investicije i traženja financijskih rješenja u rujnu 1991. osnovano je posebno društvo H.B.I. d.o.o. kojem je polazno opredjeljenje izgradnja hotela, koji bi po najvišim standardima izgradnje i opreme udovoljio predviđenim kriterijima za hotel s 5 zvjezdica.

Prosječna iskorištenost smještajnih kapaciteta Poduzeća u 1989. iznosila je 58,00%, u 1990. godini 57,00%, a u 1991. iznosila je 35,00%. U povijesti Poduzeća, u 1991. bilo je najlošije korištenje smještajnih kapaciteta, a uzrokovano je popunjavanjem dijela kapaciteta prognanicima i ratnim okolnostima. U ukupnom broju noćenja broj stranih gostiju smanjen je sa 61,00% u 1989. na 22,00% u 1991. Prosječna iskorištenost smještajnih kapaciteta hotela Panorama u razdoblju od 1991. do 2001. iznosila je 49,20%, od čega je najmanja iskorištenost smještajnih kapaciteta bila u 1991. kada je iznosila 31,00%, zatim u 1999. kada je iznosila 36,60%, a najveća je bila u 1993. kada je iznosila 65,00%. U hotelu je od 1998. obavljena rekonstrukcija, te je radi toga u 1998. i 1999. imao niži stupanj iskorištenja kapaciteta. Za vrijeme obavljanja rekonstrukcije hotel nije zatvaran. Nakon rekonstrukcije hotel Panorama je kategoriziran u hotel s 4 zvjezdice.

Direktor Poduzeća u vrijeme pretvorbe pa sve do vremena obavljanja revizije (travanj 2002.) je Anđelko Leko.

Poduzeće je 31. prosinca 1991. imalo 983 stalno zaposlena radnika.

U bilanci uspjeha za 1991. iskazani su prihodi u iznosu 591.176.000.- HRD, rashodi u iznosu 554.565.000.- HRD i dobit u iznosu 209.391.000.- HRD.

U bilanci stanja za 1991. iskazana je vrijednost aktive odnosno pasive u iznosu 1.253.213.000.- HRD ili 22.785.691,- DEM.

2.2. Statusne i druge promjene

Rješenjem Trgovačkog suda u Zagrebu broj Fi-5403/93 od 24. ožujka 1993. upisana je promjena oblika organiziranja pretvorbom društvenog poduzeća u dioničko društvo pod nazivom Hotelsko ugostiteljsko poduzeće Zagreb, d.d., sa sjedištem u Zagrebu, Trg Sportova 9 (dalje u tekstu: Društvo). Temeljni kapital Društva iznosio je 30.327.573.000.- HRD, što je predstavljalo protuvrijednost od 57.936.000,- DEM.

Dana 10. ožujka 1993. Društvo je donijelo Statut, kao temeljni opći akt, kojim se uređuju temeljna pravila u pogledu pravnog statusa i ustrojstva, te pravila o međusobnim

odnosima dioničara i Društva. Organi upravljanja su Uprava, Nadzorni odbor i Glavna skupština. Uprava vodi poslovanje Društva a sastoji se od jednog člana koji zastupa Društvo pojedinačno i samostalno.

Na temelju Odluke o smanjenju temeljnog kapitala od 18. studenoga 1995., temeljni kapital smanjen je povlačenjem otkupljenih vlastitih dionica za 4.215.000,- DEM, te nakon smanjenja iznosi 53.721.000,- DEM. Smanjenje temeljnog kapitala je registrirano u Trgovačkom sudu 15. prosinca 1995.

Rješenjem Trgovačkog suda od 13. veljače 1996. ispravljane su pogrešno upisane ovlasti i ograničenja, te adrese nekih članova nadzornog odbora. Prema Rješenju Trgovačkog suda od 25. studenoga 1996. u sudski registar su upisane promjene članova i funkcija članova nadzornog odbora. Na prijedlog Društva, u Trgovačkom sudu je 5. travnja 2000. upisana promjena predmeta poslovanja, promjena članova nadzornog odbora, smanjenje temeljnog kapitala povlačenjem vlastitih dionica i pretvaranje temeljnog kapitala iz DEM u kune. Odlukom Skupštine Društva vrijednost temeljnog kapitala smanjena je povlačenjem 23 877 vlastitih dionica nominalne vrijednosti 100,- DEM. Temeljni kapital u kunskoj protuvrijednosti na dan donošenja odluke iznosio bi 202.941.068,22 kn, te je iz sredstava rezervi povećan za 2.392.131,78 kn.

Vrijednost temeljnog kapitala podijeljena je na 513 333 dionice svaka nominalne vrijednosti 400,00 kn, što ukupno iznosi 205.333.200,00 kn ili 51.333.300,- DEM. Od pretvorbe pa do konca 2001. temeljni kapital je smanjen povlačenjem 66 027 vlastitih dionica nominalne vrijednosti 6.602.700,- DEM ili za 11,40%, s 57.936.000,- DEM na 51.333.300,- DEM.

2.3. Vlasnički povezana društva

Društvo je na koncu 2000. imalo dionice i udjele u 5 društava, a što je iskazano u narednoj tablici.

Tablica broj 1

Vlasnički povezana društva

u kn

Redni broj	Društvo	Temeljni kapital	Udjel i dionice u vlasnički povezanim društvima	
			kn	%
1.	H.B.I. d.o.o.	453.918.792,00	226.752.719,00	49,95
2.	International d.d.	67.941.313,00	56.535.990,00	83,21
3.	Astoria d.o.o.	1.318.000,00	1.318.000,00	100,00
4.	HUP-Park d.d.	4.000.000,00	1.000.000,00	25,00
5.	Tuh-Invest d.o.o.	39.014,00	19.897,00	51,00
Ukupno:		527.217.119,00	285.626.606,00	54,18

Društvo ima dionice i udjele u 5 društva u kojima registrirani kapital iznosi 527.217.119,00 kn. Vrijednost udjela i dionica Društva u temeljnom kapitalu navedenih

društava je 285.626.606,00 kn ili 54,18%.

U društvu H.B.I. d.o.o., Društvo ima 49,95% udjela. U okviru tog društva posluje hotel Sheraton Zagreb. Hotel je započeo s poslovanjem sredinom siječnja 1996. Drugi vlasnici udjela su Državna agencija za osiguranje štednih uloga i sanaciju banaka u visini 49,95% i tvrtka Bag Austrija u visini 0,10%.

Od ukupno izdanih 180 300 dionica Hotela International d.d. nominalne vrijednosti 18.030.000,- DEM, na koncu 2001. Društvo je prema knjizi dionica imalo 150 033 dionice nominalne vrijednosti 15.003.300,- DEM (83,21%), 22 935 dionica nominalne vrijednosti 2.293.500,- DEM su trezorske dionice (12,72%), mali dioničari su imali 6 765 dionica nominalne vrijednosti 676.500,- DEM (3,76%), a Hrvatski fond za privatizaciju imao je 567 dionica nominalne vrijednosti 56.700,- DEM ili 0,31% temeljnog kapitala.

Većinski vlasnik Hotela International d.d., Društvo je postalo kupovinom dionica od društva Heruc d.d., Hrvatskog mirovinskog osiguranja, društva Eurco d.o.o. i malih dioničara. Društvo je 95 920 dionica nominalne vrijednosti 9.592.000,- DEM kupilo od društva Heruc d.d., što čini 53,20% dioničke glavnice. Prema ugovoru o kupnji dionica, zaključenom 23. siječnja 1997. za navedene dionice Društvo je za otplaćene dionice društvu Heruc d.d. trebalo platiti 7.000.000,- DEM, a razliku od 8.876.381,96 kn platiti Fondu.

Ugovor o kupovini 38 220 dionica Hotela International d.d. nominalne vrijednosti 3.822.000,- DEM zaključen je 23. siječnja 1998. s Hrvatskim mirovinskim osiguranjem. Za navedene dionice Društvo je platilo 1.200.000,- DEM, što je za 2.622.000,- DEM manje od nominalne vrijednosti ili 68,60%. Kunska protuvrijednost u iznosu 4.224.360,00 kn uplaćena je 17. veljače 1998. kako je i ugovoreno.

Treći ugovor o kupovini 36 090 dionica Hotela International d.d. nominalne vrijednosti 3.609.000,- DEM zaključen je 28. prosinca 1998. s društvom Eurco d.o.o. Vinkovci. Za navedene dionice Društvo je platilo 1.711.000,- DEM, što je za 1.898.000,- DEM manje od nominalne vrijednosti ili 52,59%. Kunska protuvrijednost u iznosu 6.401.022,10 kn uplaćena je 28. prosinca 1998. kako je i ugovoreno. Od 7 malih dioničara Društva otkupljene su 1 643 dionice nominalne vrijednosti 164.300,- DEM. Prema navedenim ugovorima Društvo je ukupno kupilo 168 587 dionica, ali je zbog neplaćanja u portfelj Fonda vraćeno 18 554 dionice, te je Društvo na koncu 2001. imalo 150 033 dionice Hotela International d.d. Temeljni kapital u postupku pretvorbe Hotela International d.d. iznosio je 18.030.000,- DEM i bio je podijeljen na 180 300 dionica. Na temelju odluke skupštine Društva od 23. svibnja 2001. temeljni kapital Hotela International d.d. smanjen je na 15.736.500,- DEM zbog povlačenja 22 935 vlastitih dionica nominalne vrijednosti 2.293.500,- DEM. Nakon ovog smanjenja temeljnog kapitala, Društvo je vlasnik 95,35% ukupno izdanih dionica.

Hotel International d.d. je u 1997. i 1998. ostvario negativan financijski rezultat u iznosu 8.952.185,83 kn. U narednim godinama (1999. - 2001.) Hotel International d.d. je poslovao pozitivno i ostvario dobit u iznosu 34.615.824,37 kn, odnosno dobit je veća od iskazanog gubitka za 25.663.638,54 kn.

Društvo Astoria d.o.o., Trg sportova 9, Zagreb, nastalo je od društva HUP-Automati d.o.o. koje je osnovalo Društvo 23. ožujka 2000. i 100,00% je vlasnik. Osnovna djelatnost društva je priređivanje igara na sreću i zabavnih igara.

Temeljni kapital društva HUP-Automati d.o.o. iznosio je 798.000,00 kn. Društvo je promijenilo naziv u društvo Astoria d.o.o. Zagreb, a dana 25. veljače 2001. povećalo je

temeljni kapital na 1.318.000,00 kn. U 2000. društvo Astoria d.o.o. ostvarilo je dobit nakon oporezivanja u iznosu 1.239.424,38 kn, a u 2001. u iznosu 1.577.300,78 kn.

Društvo je 10. studenoga 1997. osnovalo društvo Hotel Park d.d. s temeljnim kapitalom od 9.000.000,00 kn. U sastavu društva poslovao je hotel Park koji je prodan i dalje se koristi kao Dom umirovljenika, a primopredaja je izvršena koncem svibnja 1999. Društvo mijenja naziv tvrtke u HUP-Park d.d., a temeljni kapital iznosi 4.000.000,00 kn i podijeljen je na 10 000 redovnih dionica nominalne vrijednosti 400,00 kn. Vlasnici društva HUP-Park d.d. su Društvo, Hotel International d.d., H.B.I. d.o.o. i Astoria d.o.o. svaki s po 25,00% dionica.

Uvidom u poslovne knjige Društva utvrđeno je da na računima ulaganja nisu iskazivane poslovne promjene do 2000. što nije u skladu s odredbama članka 15. Zakona o računovodstvu i Međunarodnog računovodstvenog standarda (MRS) 28 kojim je određeno da se postojeći udjeli u zavisnim društvima povećavaju ili smanjuju ovisno o ostvarenoj dobiti odnosno gubitku. Promjene na računima ulaganja iskazane su na koncu 2001. kada su udjeli u vlasnički povezanim društvima povećani za pripadajući dio dobiti u iznosu 28.959.790,52 kn, a smanjeni za pripadajući dio gubitka u iznosu 14.313.801,44 kn.

3. REVIZIJA POSTUPKA PRETVORBE

Poduzeća s društvenim kapitalom bila su dužna obaviti pretvorbu najkasnije do 30. lipnja 1992. u skladu s odredbama Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća koji je stupio na snagu početkom svibnja 1991. Postupak pretvorbe započeo je na temelju Odluke Upravnog odbora o pretvorbi društvenog poduzeća u dioničko društvo HUP Zagreb od 25. lipnja 1992.

U skladu s odredbama navedenog Zakona, društvena poduzeća bila su obvezna Agenciji Republike Hrvatske za restrukturiranje i razvoj (dalje u tekstu: Agencija), uz Odluku o pretvorbi, dostaviti program pretvorbe poduzeća, izvještaj Službe društvenog knjigovodstva, podatke o proizvodnim, tehničko-tehnološkim, kadrovskim i organizacijskim mogućnostima, tržišnom položaju i ocjeni boniteta poduzeća, razvojni program, podatke i dokaze o pravu korištenja nekretnina, izvod iz sudskog registra i elaborat o procijenjenoj vrijednosti poduzeća.

3.1. Odluka o pretvorbi

Odluku o pretvorbi i usvajanju Programa pretvorbe donio je radnički savjet na sjednici održanoj 25. lipnja 1992. Sjednici su prisustvovali sljedeći članovi: Nikola Brkić, Marijana Dukarić, Ivanka Miljević, Mara Serdarušić, Zlatko Jambrošić, Josip Klarić, Ivan Anić, Anka Jurić, Iva Gorianc, Svjetlana Galović, Željko Skelin, Stanko Aralica i Mirjana Miličić.

Upravni odbor društvenog poduzeća HUP Zagreb donio je 25. lipnja 1992. Odluku o pretvorbi kojom se društveno poduzeće HUP Zagreb pretvara u dioničko društvo HUP Zagreb, na sljedeći način:

- a) prodajom dionica osobama iz članka 5. točke 1. i 2. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća uz popust i obročnu otplatu, do 50,00% procijenjene vrijednosti društvenog kapitala,
- b) prodajom dionica bez popusta do iznosa 10.549.560,- DEM,
- c) prodajom dionica nominalne vrijednosti 10.000.000,- DEM najpovoljnijem ponuditelju, domaćoj ili stranoj pravnoj ili fizičkoj osobi, na temelju javnog prikupljanja ponuda,
- d) ulaganjem kapitala prodajom dionica u iznosu od 10.000.000,- DEM,
- e) prijenosom neupisanih i neprodanih dionica fondovima u omjerima utvrđenim

člankom 5. stavak 3. i 4. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća.

Zahtjev za izdavanje rješenja o suglasnosti za provođenje pretvorbe zaprimljen je u zakonskom roku. Uz Odluku o pretvorbi dostavljeni su svi prilozi navedeni u članku 11. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća: program pretvorbe, izvještaj Službe društvenog knjigovodstva Hrvatske da je godišnji obračun za proteklu godinu iskazan u skladu s propisima i računovodstvenim standardima, podaci o proizvodnim, tehnološko-tehničkim, kadrovskim i organizacijskim mogućnostima poduzeća, tržišnom položaju i ocjeni boniteta poduzeća, razvojni program poduzeća, podaci i dokazi o pravu korištenja nekretnina, izvod iz sudskog registra i elaborat o procjeni vrijednosti poduzeća.

Upravni odbor Poduzeća na sjednici održanoj 5. siječnja 1993., na zahtjev Agencije, izmijenio je i dopunio Odluku o pretvorbi od 25. lipnja 1992. tako da je osnovna glavica povećana za 4.695.600,- DEM (10,86%), s 43.240.400,- DEM na 47.936.000,- DEM. Također je određena dokapitalizacija u iznosu 10.000.000,- DEM, tako da temelji kapital iznosi 57.936.000,- DEM.

3.1.1. Razvojni program

U uvodnom dijelu razvojnog programa istaknuto je da Poduzeće ima dugogodišnju tradiciju i da je nastalo udruživanjem hotelsko ugostiteljskih poduzeća na području grada Zagreba. Osnovna djelatnost Poduzeća je pružanje ugostiteljskih usluga smještaja i prehrane, trgovačko posredovanje i trgovina na malo i veliko mješovitom robom.

U programu je dan pregled ugostiteljskih objekata koji se nalaze u sastavu Poduzeća iz kojeg je vidljivo da Poduzeće raspolaže s 4 hotela, 3 motela, 21 restoranom, 7 snack barova, 3 gostionice, 47 buffeta, pivnicom, slastičarnom i cassinom.

Na temelju analize rezultata poslovanja za razdoblje od 1989. do 1991. utvrđeno je da je Poduzeće poslovalo s dobiti, ali da poslovni rezultati ne predstavljaju značajan temelj za budući razvoj. Analizom je utvrđeno da je najslabiji poslovni rezultat ostvaren tijekom 1991. kada je dio smještajnih kapaciteta stavljen na raspolaganje prognanicima. Navedeno je da se Poduzeće pravodobno tržišno preorijentiralo, pa je smanjena rentabilnost poslovanja osnovne djelatnosti, uzrokovana objektivnim okolnostima, nadoknađena s rezultatima dopunske djelatnosti kao i rezultatima povoljnih plasmana slobodnih novčanih sredstava ostvarenjem značajnih prihoda od kamata, zbog čega je i u 1991. Poduzeće ostvarilo dobit.

U analizi razvoja Poduzeća za razdoblje od 1983. do 1992. istaknuto je da su veći investicijski zahvati ostvareni adaptacijom i prekategorizacijom hotela Sport, Panorama i Jadran, a aktivnosti na modernizaciji i rekonstrukciji postojećih sadržaja bile su naročito intenzivne u razdoblju pripreme grada Zagreba za održavanje sportske manifestacije Univerzijada 87. Navedeno je, da je primarni razvojni cilj Poduzeća dovršenje započete izgradnje hotela Sheraton, kao i adaptacija hotela Panorama, Park i motela Zagreb. Program sadrži i procjenu turističke potražnje, dugoročno za područje grada Zagreba, na temelju analize tržišta izrađene u Institutu za turizam Zagreb.

Zbog visoke vrijednosti investicijskog zahvata izgradnje hotela Sheraton i nemogućnosti Poduzeća da svojim izvorima financira dovršenje izgradnje hotela, programom je predviđeno

osnivanje posebnog društva H.B.I. d.o.o., a suosnivači su Bureaustark AG Austrija i poduzeće INA Zagreb. U ocjeni izvedivosti programa, naglašeno je da je izgradnja hotela Sheraton ocijenjena s visokim stupnjem izvedivosti, kao i da za adaptaciju hotela Panorama, Park i motela Zagreb nedostaju sredstva.

Razvojnim programom predviđena je dokapitalizacija Poduzeća od strane društva Zagrebačka banka d.d. u iznosu 10.000.000,- DEM. Dokapitalizacijom je predviđeno da će društvo Zagrebačka banka d.d. postati jedan od dioničara budućeg dioničkog društva. Sredstva dokapitalizacije, uložiti će se u dovršenje izgradnje hotela Sheraton kao primarnog razvojnog zadatka budućeg dioničkog društva.

3.1.2. Program pretvorbe

Programom pretvorbe određen je: model pretvorbe, pojedinosti o uvjetima stjecanja dionica, nominalna vrijednost i broj dionica, pojedinosti o načinu pretvorbe, način, upis i uplata dionica, sazivanje i rad osnivačke skupštine.

Programom pretvorbe određeno je da će se pretvorba poduzeća u dioničko društvo obaviti: prodajom dionica uz popust i obročnu otplatu do 50,00% procijenjene vrijednosti poduzeća osobama iz članka 5. stavka 1. i 2. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća, prodajom dionica bez popusta do iznosa 10.549.560,- DEM, prodajom dionica nominalne vrijednosti 10.000.000,- DEM najpovoljnijem ponuditelju, domaćoj ili inozemnoj pravnoj ili fizičkoj osobi, na temelju javnog prikupljanja ponuda i prijenosom neupisanih i neprodanih dionica fondovima u skladu s odredbama Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća.

U programu je navedena procijenjena vrijednost Poduzeća u iznosu 57.936.000,- DEM koja se dijeli na 579 360 dionica svaka nominalne vrijednosti 100,- DEM. Svaka dionica, u skupštini dioničkog društva, daje pravo na jedan glas.

Programom pretvorbe utvrđeni su svi osnovni elementi i postupci koji su od utjecaja na predloženi način pretvorbe.

3.1.3. Izvještaj Službe društvenog knjigovodstva Hrvatske

Postupak utvrđivanja zakonitosti i realnosti godišnjeg obračuna za 1991. obavila je Služba društvenog knjigovodstva u razdoblju od 11. do 17. svibnja 1992.

Provedenim postupkom utvrđivanja ispravnosti i zakonitosti podataka iskazanih u godišnjem obračunu za 1991. Služba društvenog knjigovodstva je utvrdila da su materijalno značajne pozicije bilance stanja i bilance uspjeha iskazane ispravno i zakonito, te da se procjena vrijednosti poduzeća može obaviti po metodama procjene koje se temelje na knjigovodstvenim vrijednostima.

3.1.4. Elaborat o procijenjenoj vrijednosti Poduzeća

Procjenu vrijednosti Poduzeća sa stanjem na dan 31. prosinca 1991. obavilo je društvo Kopun i Kopun d.o.o. Zagreb, Breščenskoga 4, zajedno s društvom Cod-Ing d.o.o. iz Zagreba. Procjenu je obavio tim od 6 procjenitelja, a voditelj tima bio je mr. Vladimir Kopun, dipl. oec.

Procjena vrijednosti obavljena je primjenom metode tržišne vrijednosti (statički pristup), koja podrazumijeva procjenu tržišne vrijednosti imovine poduzeća, odnosno korigiranu knjigovodstvenu vrijednost. U Elaboratu je pored procijenjene prikazana i knjigovodstvena vrijednost poduzeća (društveni kapital), koja predstavlja razliku između vrijednosti imovine poduzeća (ukupne aktive) i obveza za koje se umanjuje vrijednost društvenog kapitala.

U skladu s Odlukom radničkog savjeta od 3. travnja 1992. vrijednost stanova izuzeta je od procjene i nije uključena u procijenjenu vrijednost Poduzeća.

Izrada Elaborata o procijenjenoj vrijednosti poduzeća započeta je u prosincu 1991. a završena je u lipnju 1992. Elaborat je nakon usuglašavanja s Agencijom izmijenjen i dopunjen u siječnju 1993.

Pregled knjigovodstvene vrijednosti, te procijenjene vrijednosti Poduzeća prema Elaboratu o procijenjenoj vrijednosti poduzeća i izmijenjenom i dopunjenom Elaboratu danje u tablici broj 2.

Tablica broj 2

Knjigovodstvena i procijenjena vrijednost poduzeća

10
na dan 31. prosinca 1991.

u DEM

Redni broj	Opis pozicija bilance	Knjigovodstvena vrijednost	Procijenjena tržišna vrijednost	
			Elaborat	Dopuna Elaborata
1.	Materijalna ulaganja	13.636.782,-	30.009.618,-	33.481.887,-
1.1.	Zemljište	1.275.236,-	8.958.709,-	8.981.945,-
1.2.	Građevinski objekti	10.111.836,-	19.095.418,-	22.544.449,-
1.3.	Oprema	2.241.964,-	1.947.745,-	1.947.748,-
1.4.	Investicije u tijeku i predujmovi	7.745,-	7.745,-	7.745,-
2.	Dugoročna financijska ulaganja	4.031.073,-	13.040.200,-	14.264.474,-
2.1.	Uložena i udružena sredstva	3.979.927,-	12.989.055,-	14.213.329,-
2.2.	Ulaganja u vrijednosne papire	51.145,-	51.145,-	51.145,-
3.	Obrtna sredstva	4.549.091,-	4.568.364,-	4.568.362,-
3.1.	Zalihe	527.128,-	527.128,-	527.127,-
3.2.	Potraživanja	804.400,-	823.673,-	823.672,-
3.3.	Kratkoročna financijska ulaganja	2.210.818,-	2.210.818,-	2.210.818,-
3.4.	Novčana sredstva i vrijednosni papiri	1.006.745,-	1.006.745,-	1.006.745,-
4.	Poslovna sredstva	22.616.945,-	47.618.182,-	52.314.723,-
5.	Izvanposlovna imovina	568.745,-	86.018,-	86.018,-
6.	UKUPNO IMOVINA	22.785.691,-	47.704.200,-	52.400.742,-
7.	ODBITNE STAVKE (UMANJENJA)	4.217.527,-	4.463.764,-	4.463.764,-
7.1.	Stanovi i stambene zgrade	408.745,-	-	-
7.2.	Druga izvanposlovna sredstva	83.290,-	-	-
7.3.	Trajni uložci inozemnih osoba	1.495.673,-	2.233.945,-	2.233.945,-
7.4.	Kratkoročne obveze	1.449.182,-	1.449.182,-	1.449.182,-
7.5.	Dugoročne obveze	632.182,-	632.182,-	632.182,-
7.6.	Pasivna vremenska razgraničenja	39.364,-	39.364,-	39.364,-
7.7.	Dugoročna rezerviranja	109.091,-	109.091,-	109.091,-
8.	NETO VRIJEDNOST (6-7)	18.568.164,-	43.240.436,-	47.936.978,-

Za preračunavanje knjigovodstvene vrijednosti iz HRD u DEM, te za procjenu vrijednosti poduzeća na dan 31. prosinca 1991., primijenjen je tečaj 1,- DEM = 55,- HRD.

Prema odredbama članka 2. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća, društveni kapital je razlika između vrijednosti sredstava (ukupne aktive) i vrijednosti obveza poduzeća. U skladu s navedenim odredbama u procjenu vrijednosti nekretnina uključene su sve nekretnine koje su na dan 31. prosinca 1991. bile iskazane u aktivi poduzeća.

- Knjigovodstvena vrijednost

Knjigovodstvena vrijednost Poduzeća utvrđena je prema bilanci stanja na dan 31.

prosina 1991. u iznosu 18.568.164,- DEM ili 1.021.249.020.- HRD na način da je ukupna imovina iskazana u bilanci u iznosu 22.785.691,- DEM umanjena za 4.217.527,- DEM. Navedena umanjena odnose se na vrijednost kratkoročnih obveza u iznosu 1.449.182,- DEM, vrijednost trajnih uloga inozemnih pravnih osoba u iznosu 1.495.673,- DEM, vrijednost dugoročnih obveza u iznosu 632.182,- DEM, vrijednost stambenih zgrada i stanova u iznosu 408.745,- DEM, vrijednost dugoročnih rezerviranja u iznosu 109.091,- DEM, vrijednost obveznih zajmova i udruženih sredstava u iznosu 83.291,- DEM i vrijednost pasivnih vremenskih razgraničenja u iznosu 39.364,- DEM.

Umanjenje za vrijednost trajnih uloga inozemnih pravnih osoba odnosi se na obvezu prema društvu Alpha Automaten iz Linza koja je nastala na temelju ugovora o zajedničkom ulaganju s ciljem ostvarivanja i podjele dobitka. Ugovor o zajedničkom ulaganju zaključen je 4. srpnja 1989., na rok od 10 godina. Zaključen je i dodatak ugovoru 17. rujna 1990. Prema ugovoru inozemni ulagatelj je uložio automate za igru, a Poduzeće prostor u omjeru 70,00% prema 30,00%. Vrijednost uložene opreme iznosila je 2.929.657,- DEM, a nakon povećanja za efekte revalorizacije i umanjena za iznos otpisanosti u razdoblju korištenja, procijenjena je u iznosu 2.233.945,- DEM. U poslovnim knjigama Poduzeća obveza prema inozemnom ulagaču potkraj 1991. nije usklađena prema tečaju 1,- DEM = 55.- HRD što je dovelo do povećanja procijenjene obveze za 738.273,- DEM. Kratkoročne obveze iskazane u iznosu 1.449.182,- DEM odnose se na obveze prema dobavljačima u iznosu 429.473,- DEM, za plaće u iznosu 293.164,- DEM, za poreze, doprinose i druge pristojbe u iznosu 291.763,- DEM, obveze za kredite u iznosu 211.418,- DEM, razne obveze iz poslovanja u iznosu 111.000,- DEM, te druge obveze u iznosu 112.364,- DEM. Dugoročne obveze iskazane u iznosu 632.182,- DEM odnose se na obveze prema poduzeću INA za odobrenu pozajmicu. Dugoročna rezerviranja u iznosu 109.091,- DEM odnose se na ukalkulirane troškove investicijskog održavanja za otklanjanje šteta u hotelu nastalih dužim boravkom prognanih osoba.

- Procjena tržišne vrijednosti prema elaboratu o procijenjenoj vrijednosti

Elaboratom o procijenjenoj vrijednosti Poduzeća tržišna vrijednost poduzeća procijenjena je u iznosu 43.240.436,- DEM ili 2.378.224.000.- HRD. Na zahtjev Agencije procijenjena vrijednost Poduzeća povećana je za 4.695.564,- DEM, a vrijednosno najznačajniji dio odnosi se na povećanje vrijednosti objekata i dugotrajne financijske imovine.

Procijenjena vrijednost Poduzeća obuhvaća vrijednost objekata u iznosu 17.609.539,- DEM (36,74%), vrijednost financijske imovine u iznosu 14.264.474,- DEM (29,76%), vrijednost zemljišta u iznosu 8.981.945,- DEM (18,74%) vrijednost priključaka u iznosu 4.934.910,- DEM (10,29%), vrijednost opreme u iznosu 1.947.748,- DEM (4,06%), vrijednost obrtnih sredstava u iznosu 4.568.362,- DEM (9,53%), vrijednost izvanposlovne imovine u iznosu 92.786,- DEM (0,19%). Procijenjena vrijednost Poduzeća umanjena je za vrijednost trajnih uloga inozemnih osoba, kratkoročnih i dugoročnih obveza, dugoročnih rezerviranja i pasivnih vremenski razgraničenja u iznosu 4.463.764,- DEM (9,31%).

Procijenjena vrijednost Poduzeća prema Elaboratu i prema Rješenju Fonda iskazana je u sljedećoj tablici.

Tablica broj 3

Vrijednost poduzeća prema elaboratu i rješenju Fonda

u DEM

Redni broj	Opis	Vrijednost prema Elaboratu		Vrijednost prema dopunjenom Elaboratu		Razlika (5-3)
		Iznos	%	Iznos	%	
1	2	3	4	5	6	7
1.	Materijalna imovina	30.001.872,-	69,38	33.474.142,-	69,83	3.472.270,-
1.1.	Zemljište	8.958.709,-	20,72	8.981.945,-	18,74	23.236,-
1.2.	Objekti	14.160.516,-	32,75	17.609.539,-	36,74	3.449.023,-
1.3.	Priključci	4.934.902,-	11,41	4.934.910,-	10,29	8,-
1.4.	Oprema	1.947.745,-	4,50	1.947.748,-	4,06	3,-
2.	Financijska imovina	13.040.200,-	30,16	14.264.474,-	29,76	1.224.274,-
3.	Obrtna sredstva	4.568.364,-	10,57	4.568.362,-	9,53	-2,-
4.	Izvanposlovna imovina	93.764,-	0,22	92.786,-	0,19	-978,-
5.	Stavke umanjnja	4.463.764,-	10,32	4.463.764,-	9,31	
Ukupno		43.240.436,-	100,00	47.936.000,-	100,00	4.695.564,-

Materijalna imovina procijenjena je u iznosu 33.474.142,- DEM ili 1.841.077.810,- HRD, od čega se na zemljište odnosi 8.981.945,- DEM ili 494.006.975,- HRD, građevinske objekte 17.609.539,- DEM ili 968.524.645,- HRD, priključke 4.934.910,- DEM ili 271.420.050,- HRD i opremu 1.947.748,- DEM ili 107.126.140,- HRD. Od ukupno procijenjene vrijednosti nekretnina Poduzeća u iznosu 31.526.394,- DEM, 21.979.035,- DEM odnosi se na vrijednost hotela, 5.350.389,- DEM odnosi se na vrijednost lokala u vlasništvu, 3.020.591,- DEM odnosi se na vrijednost motela, 1.176.379,- DEM odnosi se na vrijednost lokala za koje ne postoje dokazi o vlasništvu. Poduzeće raspolaže s 4 hotela od kojih je hotel Panorama najveći i procijenjen je u iznosu 15.706.140,- DEM i čini 49,82% ukupno procijenjene vrijednosti nekretnina.

- Vrijednost zemljišta

Pregledom Elaborata o procijenjenoj vrijednosti zemljišta utvrđeno je da su u vrijednost zemljišta uključeni svi propisani elementi kao što je priprema zemljišta, renta, te troškovi komunalnog uređenja. Korištene su cijene pripreme zemljišta, rente i komunalnih priključaka iz izvještaja Gradskog zavoda za izgradnju i uređenje koje su se primjenjivale potkraj 1991., ovisno o zoni u kojoj se zemljište nalazi. Vrijednost zemljišta procijenjena je u iznosu 8.981.945,- DEM i čini 18,74% ukupne procijenjene vrijednosti Poduzeća.

- Vrijednost objekata

Procjenu vrijednosti objekata obavilo je društvo Cod-Ing Zagreb. Procjena je započela u prosincu 1991. a završena je u lipnju 1992. Procjena vrijednosti nekretnina (zemljište i građevinski objekti) iskazana je u posebnom elaboratu, a procjenom su obuhvaćena 4 hotela, 3 motela i 39 lokala u vlasništvu, te 8 lokala za koje nisu postojali dokazi o vlasništvu. Prema Elaboratu, vrijednost objekata procijenjena je u iznosu 14.160.516,- DEM a prema Rješenju u iznosu 17.609.539,- DEM, što je u odnosu na procijenjenu vrijednost objekata iskazanu u Elaboratu više za 3.449.023,- DEM ili 24,36%. Do povećanje procijenjene vrijednosti došlo je kod svih objekata osim kod motela.

Procjena objekata obavljena je na temelju Uputstva o načinu utvrđivanja građevinske vrijednosti eksproprijiranih objekata (Narodne novine 52/84), važećih građevinskih propisa i normativa Republike Hrvatske, gradskih ili općinskih podataka o prometnoj vrijednosti građevinskog zemljišta i cijenama komunalnih priključaka komunalne infrastrukture, Biltena III/92 IGH i Priručnika za pretvorbu društvenih poduzeća, izdavač kojeg je bila Zagrebačka poslovna škola, dok su suizdavači bili Agencija, te Hrvatska gospodarska komora.

U Elaboratu su navedeni osnovni podaci o objektima, proračun vrijednosti, odnosno dan je prikaz geometrijskih podataka nove i sadašnje vrijednosti, te ukupna vrijednost i jedinične cijene, a priložena je i rekapitulacija vrijednosti objekata po lokacijama i strukturi. Priloženi su izvodi iz katastra, izvodi iz zemljišnih knjiga, te kupoprodajni ugovori. Procijenjena vrijednost objekata izražena je u DEM, prema tečaju na dan 31. prosinca 1991. Uz izračun procjene priloženi su i dokazi o pravu vlasništva i korištenja nekretnina Poduzeća, osim za 2 hotela za koja nisu riješeni imovinski odnosi i 8 lokala za koje nije bilo dokaza o vlasništvu.

U procijenjenu vrijednost Poduzeća uključena je i procijenjena vrijednost objekata koji su bili nacionalizirani na temelju odredbi Zakona o nacionalizaciji najamnih zgrada i građevinskog zemljišta.

Odredbama članka 1. Zakona o zabrani prijenosa prava raspolaganja i korištenja određenih nekretnina u društvenom vlasništvu na druge korisnike odnosno u vlasništvo fizičkih i pravnih osoba (donesen 1990.), propisano je da se zabranjuje prijenos prava raspolaganja i korištenja nekretninama koje su postale društveno vlasništvo (državno vlasništvo odnosno općenarodna imovina) na temelju Zakona o nacionalizaciji najamnih zgrada i građevinskog zemljišta, na druge društveno pravne osobe odnosno u vlasništvo fizičkih i pravnih osoba. Ova zabrana traje do donošenja odgovarajućih zakona o pretvorbi društvenog vlasništva i o ustanovljavanju vlasništva fizičkih i pravnih osoba na tim nekretninama. Odredbama članka 2. Zakona o zabrani prijenosa prava raspolaganja i korištenja određenih nekretnina u društvenom vlasništvu na druge korisnike odnosno u vlasništvo fizičkih i pravnih osoba, propisano je da se od spomenute zabrane izuzimaju one nekretnine u društvenom vlasništvu koje su društvene pravne osobe stekle kupnjom, odnosno drugim naplatnim pravnim poslom, bez obzira što je prednik te društveno pravne osobe stekao nekretnine na temelju Zakona o nacionalizaciji najamnih zgrada i građevinskog zemljišta.

Objekti za koje nisu riješeni imovinsko-pravni odnosi (hotel Jadran, Zagreb i hotel Lavica, Samobor), uključeni su u procijenjenu vrijednost kapitala. U protuvrijednosti procijenjenih objekata na ime naknade prijašnjim vlasnicima rezervirane su dionice nominalne vrijednosti 3.418.440,- DEM koje su prenesene Fondu.

- Vrijednost priključaka

Procijenjena vrijednost priključaka na komunalnu javnu i individualnu infrastrukturu utvrđena je na temelju cijena izgradnje komunalnih priključaka zajedničke i individualne potrošnje izraženih po m² bruto razvijene površine. Cijenu izgradnje priključaka utvrđuje Gradski zavod za izgradnju i uređenje, a različita je ovisna o lokaciji na kojoj se objekt nalazi. Procijenjena vrijednost priključaka utvrđena je u iznosu 4.934.910,- DEM i u ukupnoj vrijednosti nekretnina sudjeluju s 15,65%.

- Dugoročna financijska imovina

Dugoročna financijska ulaganja u knjigovodstvenim evidencijama iskazana su u iznosu 4.031.073,- DEM, a odnose se na udružena sredstva u izgradnju hotela Sheraton u iznosu 3.979.927,- DEM i na 2 813 dionica društva Zagrebačka banka d.d. u vrijednosti 51.145,- DEM. Procijenjena vrijednost uloženi sredstava u izgradnju hotela Sheraton iznosi 14.213.329,- DEM i veća je od vrijednosti iskazane u knjigovodstvu za 10.233.401,- DEM ili 3,6 puta.

Za izgradnju hotela, Društvo je zajedno s poduzećem INA i austrijskom tvrtkom Bag osnovalo društvo H.B.I. d.o.o. Zagreb. U vrijeme pretvorbe hotel je bio u izgradnji i bila su potrebna značajna sredstva za njegovo unutarnje uređenje. Udjel Društva u izgradnji hotela, na koncu 1991., bio je 55,00%, poduzeće INA imalo je udjel 40,00% i tvrtka Bag Austrija 5,00%. Ukupna bruto površina hotela je 36 480 m², a neto površina 33 030 m². Od društva Interkonzalting, koje je obavljalo nadzor nad izgradnjom hotela, Društvo je zatražilo je da ocjeni stupanj izgrađenosti objekta. Prema ocjeni društva Interkonzalting ukupna vrijednost dovršenog hotela iznosila bi 61.529.560,- DEM, odnosno 1.863,- DEM po m² neto građevinske površine. Ocjenjeno je da je potkraj 1991. stupanj dovršenosti hotela bio 42,00%, a vrijednost ulaganja je 25.842.415,- DEM. Kako je udjel Društva u izgradnji hotela 55,00%, procijenjeno je da udjel Društva iznosi 14.213.329,- DEM.

- Procjena opreme

Procijenjena vrijednost opreme prema Elaboratu iznosila je 1.947.745,- DEM. Vrijednost opreme procjenjivana je na temelju revalorizirane nabavne i knjigovodstvene vrijednosti. Nije utvrđivana zamjenska ili usporedna cijena opreme. Procijenjeno je 15 887 grupa opreme koja se nalazila u 87 poslovnih objekta.

Procjenom je obuhvaćena oprema navedena u popisu imovine obavljenom na dan 31. prosinca 1991., osim opreme u vrijednosti 2.241.964,- DEM, koju je u Poduzeće unio inozemni ulagatelj na temelju ugovora o zajedničkom ulaganju. Prema ugovoru oprema je vlasništvo strane pravne osobe i u roku 10 godina treba se otpisati.

- Obrtna sredstava

Obrtna sredstva prema elaboratu procijenjena su u iznosu 4.568.364,- DEM i veća su od vrijednosti iskazanih u knjigovodstvu za 19.273,- DEM. Obuhvaćaju kratkoročna financijska ulaganja u iznosu 2.210.818,- DEM, novčana sredstva i vrijednosne papire u iznosu 1.006.745,- DEM, potraživanja u iznosu 823.673,- DEM i zalihe u iznosu 527.128,- DEM. Kratkoročna financijska ulaganja odnose se na šest odobrenih pozajmica poduzećima i jedan kredit odobren poslovnoj banci.

Od odobrenih pozajmica jedna pozajmica u iznosu 363.636,36 DEM odobrena je društvu H.B.I. d.o.o. Zagreb u kojem Društvo ima udjel. Procijenjena vrijednost novčanih sredstva i vrijednosnih papira utvrđena je prema knjigovodstvenoj vrijednosti na dan 31. prosinca 1991. Vrijednost potraživanja procijenjena je u iznosu 823.673,- DEM i veća je od potraživanja iskazanih u knjigovodstvu za 19.273,- DEM. Odnose se na potraživanja od povezanih poduzeća u iznosu 398.127,- DEM, od kupaca u iznosu 361.673,- DEM, i druga kratkoročna potraživanja u iznosu 63.873,- DEM.

Do povećanja potraživanja za 19.273,- DEM, došlo je usklađivanjem potraživanja od kupaca iz inozemstva sa srednjim tečajem Narodne banke Hrvatske na dan 31. prosinca 1991. Vrijednost zaliha je procijenjena u iznosu 527.127,- DEM, a odnosi se na procijenjenu vrijednost prehrambenih proizvoda i pića u iznosu 474.782,- DEM, duhanskih prerađevina u iznosu 36.327,- DEM i sitnog inventara u iznosu 16.018,- DEM.

3.2. Rješenje o suglasnosti na pretvorbu

Na temelju članka 11. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća, Poduzeće je dostavilo Agenciji Odluku o pretvorbi i drugu potrebnu dokumentaciju. Prema odluci procijenjena vrijednost društvenog kapitala iznosila je 43.240.400,- DEM, što je prema srednjem tečaju Narodne banke Hrvatske na dan procjene iznosilo 2.378.224.000,- HRD. Agencija nije prihvatila procjenu vrijednost Poduzeća prema Elaboratu iz lipnja 1992., zbog čega je, u kolovozu 1992., na temelju primjedbi Agencije, dopunjen Elaborat o procjeni prema kojem procijenjena vrijednost poduzeća iznosi 47.936.000,- DEM. Agencija je izdala Rješenje 30. prosinca 1992. kojim se Poduzeću daje suglasnost na namjeravanu pretvorbu.

U skladu s odredbama članka 12. Agencija je bila dužna u roku od 60 dana od primitka Odluke i druge zakonom propisane dokumentacije, odnosno do 14. studenoga 1992. dati suglasnost Poduzeću na namjeravanu pretvorbu.

Agencija nije izdala suglasnost na namjeravanu pretvorbu u zakonskom roku. Uvidom u dokumentaciju, utvrđeno je da je Fond 9. rujna 1992. dao mišljenje na ekonomski dio elaborata o procijenjenoj vrijednosti, te tražio dopunu elaborata. Poduzeće je 15. rujna dostavilo dopunska obrazloženja na utvrđene nedostatke. Nakon toga datuma nema dokaza da je ponovo tražena dopuna ili izmjena dokumentacije, te nije vidljivo iz kojih je razloga dana suglasnost sa zakašnjenjem od 46 dana.

Prema Rješenju procijenjena vrijednost društvenog kapitala iznosila je 47.936.000,- DEM, odnosno 23.153.088.000,- HRD po tečaju 483,- HRD za 1,- DEM.

Također je navedeno da se Poduzeće pretvara u dioničko društvo prodajom 50,00% dionica s popustom osobama iz članka 5. stavak 1. točke 1. i 2. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća, prodajom dionica bez popusta do iznosa od 10.549.560,- DEM, osobama iz članka 5. točka 1. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća, prodajom dionica nominalne vrijednosti 10.000.000,- DEM najpovoljnijem ponuditelju i prodajom dionica na ime ulaganja dodatnog kapitala u iznosu 10.000.000,- DEM. U Rješenju je navedeno da se na ime osiguranja naknade bivšim vlasnicima nekretnina zabranjuje raspolaganje dionicama nominalne vrijednosti 3.418.440,- DEM koje se prenose Fondu.

U skladu s Rješenjem, Upravni odbor Poduzeća je 5. siječnja 1993. izmijenio i dopunio Odluku od 25. lipnja 1992. i uskladio s Rješenjem Agencije.

3.3. Provedba programa pretvorbe

Pretvorba Poduzeća provedena je na temelju programa pretvorbe, Odluke i Rješenja Agencije. Odlukom je određeno da će se pretvorba društvenog poduzeća u dioničko društvo obaviti prodajom, upisom i otkupom dionica, prijenosom neupisanih dionica fondovima i ulaganjem dodatnog kapitala.

Poziv za upis i kupnju dionica objavljen je u Večernjem listu 12. siječnja 1993. U pozivu je naveden temeljni kapital u iznosu 57.936.000,- DEM ili 27.983.088.000,- HRD koji se sastoji od procijenjene vrijednosti poduzeća u iznosu 47.936.000,- DEM, odnosno 23.153.088.000,- HRD i dodatno uloženog kapitala društva Zagrebačka banka d.d. u iznosu 10.000.000,- DEM, odnosno 4.830.000.000,- HRD. Temeljni kapital podijeljen je na 579 360 redovnih dionica, a nominalna vrijednost jedne dionice iznosila je 100,- DEM. Na temelju dodatnog ulaganja kapitala društvo Zagrebačka banka d.d. upisano je kao vlasnik 100 000 dionica.

Pravo prvenstva pri kupnji dionica uz popust nominalne vrijednosti do 20.000,- DEM imali su zaposleni i ranije zaposleni u Poduzeću, uz osnovni popust od 20,00% i dodatni popust od 1,00% za svaku godinu radnog staža, te pravo kupnje na obročnu otplatu od 5 godina, na način da se u prvoj godini otplati 10,00%, u drugoj 25,00%, u trećoj 25,00%, u četvrtoj 25,00%, i petoj 15,00% nominalne vrijednosti kupljenih dionica. Jedna osoba mogla je kupiti najviše 200 dionica s popustom, a bez popusta do 9 000 dionica.

Zaposlenici u pravnim osobama koji rade sredstvima u društvenom vlasništvu, zaposleni u organima državne vlasti i u njima odgovarajućim organima imali su pravo na upis i kupnju preostalih dionica do 50,00% procijenjene vrijednosti poduzeća koje nisu upisali i kupili uz popust zaposleni i ranije zaposleni u Poduzeću.

U pozivu na upis i kupnju dionica, navedeno je da su prema Rješenju Agencije dionice nominalne vrijednosti 3.418.440,- DEM rezervirane za naknadu prijašnjim vlasnicima nekretnina koje se prenose Fondu, te da će se dionice nominalne vrijednosti 10.000.000,- DEM prodati u paketu uz suglasnost Agencije na temelju javnog prikupljanja ponuda. Naveden je rok za upis dionica za zaposlene i ranije zaposlene od 12. do 21. siječnja 1993., a za zaposlene u drugim pravnim osobama 22. i 23. siječnja 1993. Također je navedeno, da se dionice mogu platiti gotovinom, obveznicama Republike Hrvatske i starom deviznom štednjom, kao i to da će se u slučaju da zaposleni upišu uz popust više od 50,00% procijenjene vrijednosti Poduzeća upisani iznos razmjerno smanjiti.

Prema pregledu liste dioničara od 18. veljače 1993. utvrđeno je da je dionice s popustom nominalne vrijednosti 19.552.000,- DEM upisalo 1 080 zaposlenih, od čega je 889 dioničara upisalo dionice nominalne vrijednosti 15.841.000,- DEM uz obročnu otplatu. Dionice s popustom nominalne vrijednosti 3.711.000,- DEM uz jednokratnu uplatu upisao je 191 dioničar. Dionice bez popusta nominalne vrijednosti 14.574.500,- DEM uz jednokratnu uplatu upisalo je 58 dioničara. Poduzeće je, uz suglasnost Agencije, u Večernjem listu od 31. siječnja 1993. objavilo poziv za kupnju neupisanih 103 458 dionica nominalne vrijednosti 10.345.800,- DEM.

Na oglas se nitko nije javio, te su navedene dionice prenesene fondovima u skladu s odredbama članka 5. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća od čega je 2/3 dionica nominalne vrijednosti 6.927.360,- DEM preneseno Fondu, a 1/3 dionica nominalne vrijednosti 3.463.700,- DEM preneseno je mirovinskim fondovima.

Prema Rješenju Agencije na ime osiguranja naknade nekadašnjim vlasnicima nekretnina rezervirano je 34 184 dionice nominalne vrijednosti 3.418.440,- DEM i prenesene su Fondu. Na temelju dodatnog ulaganja društvo Zagrebačka banka d.d. upisalo je 100 000 dionica nominalne vrijednosti 10.000.000,- DEM.

U tablici broj 4 iskazan je pregled upisanih i kupljenih, te prenesenih dionica fondovima početkom 1993.

Tablica broj 4

Pregled upisanih, kupljenih i prenesenih dionica početkom 1993.

u DEM

Redn i broj	Vrsta dionica	Broj ugovora	Broj dionica	% udjela	Vrijednost dionica	Popust	Obveza za uplatu
1.	Dionice s popustom uz obročnu otplatu	889	158 410	27,34	15.841.000,-	6.184.000,-	9.657.000,-
2.	Dionice s popustom uz jednokratnu otplatu	191	37 110	6,41	3.711.000,-	1.743.900,-	1.967.100,-
3.	Ukupno dionice s popustom (1+2)	1 080	195 520	33,75	19.552.000,-	7.927.900,-	11.624.100,-
4.	Dionice bez popusta uz jednokratnu otplatu	58	145 745	25,16	14.574.500,-	5.101.075,-	9.473.425,-
I	Ukupno (3+4)	-	341 265	58,90	34.126.500,-	13.028.975,-	21.097.525,-
5.	Preneseno Fondu	-	100 000	17,26	10.000.000,-	-	-
6.	Dionice prenesene Fondu koje nisu prodane uz popust	-	3 458	0,60	345 800,-	-	-
II	Ukupno dionice prenesene Fondu (5+6)	-	103 458	17,86	10.345.800,-	-	-
III	RFMIORH	-	24 246	4,18	2.424.600,-	-	-
IV	RFMIOPH	-	10 391	1,79	1.039.100,-	-	-
V	Dionice za dodatno uloženi kapital	-	100 000	17,26	10.000.000,-	-	-
UKUPNO (I+II+III+IV+V)		1 138	579 360	100,00	57.936.000,-	13.028.975,-	21.097.525,-

Dioničarima uz popust prodano 195 520 dionica nominalne vrijednosti 19.552.000,- DEM ili 9.443.616.000,- HRD. Primijenjen je srednji tečaj Narodne banke Hrvatske na dan izdavanja Rješenja Agencije koji je iznosio 483,- HRD za 1,- DEM. Na prodane dionice ostvaren je popust u iznosu od 7.927.900,- DEM, odnosno 3.829.175.700,- HRD ili 40,55% nominalne vrijednosti dionica prodanih uz popust, odnosno 13,68% nominalne vrijednosti svih dionica, te je ostala obveza za uplatu u iznosu 11.624.100,- DEM. Pored ugovora o prodaji dionica s popustom zaključeno je i 58 ugovora o prodaji 145 745 dionica bez popusta nominalne vrijednosti 14.574.500,- DEM, odnosno 7.039.483.500,- HRD.

- Prodaja dionica uz popust

Fond je 1. veljače 1993. zaključio 1 080 ugovora o prodaji dionica s popustom. Ugovorima je određen predmet ugovora (broj dionica koji se prodaje, nominalna vrijednost jedne dionice, iznos popusta, ukupno ugovorena cijena), način plaćanja, prava kupca, odustanak od kupnje dionica i raskid ugovora.

Od toga je zaključeno 889 ugovora o prodaji 158 410 dionica nominalne vrijednosti 15.841.000,- DEM ili 7.651.203.000,- HRD uz obročnu otplatu od 5 godina, odnosno 60 mjesečnih obroka, s tim da se u prvoj godini otplati 10,00%, u drugoj, trećoj i četvrtoj godini po 25,00% i u petoj godini 15,00% od ugovorene cijene. Također je zaključen 191 ugovor o prodaji 37 110 dionica s popustom nominalne vrijednosti 3.711.000,- DEM ili 1.792.413.000,- HRD uz jednokratnu otplatu i dodatni popust u visini 35,00% za jednokratno plaćanje. Primijenjen je srednji tečaj Narodne banke Hrvatske na dan izdavanja Rješenja Agencije koji je iznosio 483,- HRD za 1,- DEM. Prvi obrok i jednokratne uplate u iznosu 656.241.581,- HRD trebalo je platiti u roku 7 dana od dana zaključenja ugovora. Uplate su obavljene na žiro račun Fonda u ugovorenom roku.

Vrijednost neotplaćenog dijela upisanih dionica kupljenih uz popust i obročnu otplatu revalorizirana je istekom svake godine. Fond je po ugovoru bio dužan omogućiti kupcu da izvrši prijevremenu uplatu, na način da kupcu revalorizira iznos koji želi prijevremeno otplatiti indeksom cijena na malo od dana zaključenja ugovora do mjeseca u kojem kupac vrši prijevremeno plaćanje, s tim da se ne revaloriziraju obroci koji dopijevaju u toj godini otplate.

Prema odredbama članka 33. Zakona o privatizaciji osobe koje su zaključile ugovor o kupnji dionica s popustom uz obročnu otplatu od 5 godina imale su pravo od ožujka 1996. na izmjenu ugovora i na produženje roka otplate do 20 godina. Društvo je bilo u obvezi obavijestiti dioničare o pravu izmijene ugovora, a rok za podnošenje zahtijeva bio je 6 mjeseci od stupanja na snagu Zakona o privatizaciji, odnosno do 11. rujna 1997. Na temelju podnesenih zahtijeva Fond je 5. veljače 1997. s malim dioničarima zaključio 435 dodataka ugovoru za izmjenu roka otplate, na način da je 41 dioničar zaključio dodatak ugovora s jednokratnom otplatom, 3 dioničara s rokom otplate od 1 godine, 5 dioničara s rokom otplate 2 godine, 3 dioničara s rokom otplate 3 godine, 87 dioničara s rokom otplate 5 godina, 5 dioničara s rokom otplate 7 godina, 3 dioničara s rokom otplate 8 godina, 220 dioničara s rokom otplate 10 godina, 18 dioničara s rokom otplate 15 godina i 49 dioničara s rokom otplate 20 godina. Dioničarima koji su zaključili ugovore s rokom otplate kraćim od 20 godina odobren je popust od 2,50% za svaku raniju godinu otplate u odnosu na rok od 20 godina.

- Prodaja dionica bez popusta

Fond je 1. veljače 1993. zaključio 58 ugovora o prodaji 145 745 dionica bez popusta nominalne vrijednosti 14.574.500,- DEM ili 7.039.483.500,- HRD, obračunano po srednjem tečaju Narodne banke Hrvatske na dan izdavanja Rješenja Agencije (1,- DEM=483,- HRD) uz jednokratnu otplatu. Za ugovorenu jednokratnu uplatu kupcima je odobren popust u visini 35,00% nominalne vrijednosti dionica.

Nakon obračuna popusta za jednokratno plaćanje u iznosu od 5.101.075,- DEM, odnosno 2.463.819.225,- HRD ugovorena obveza za uplatu iznosila je 9.473.425,- DEM, odnosno 4.575.664.275,- HRD. Iz dokumentacije Fonda utvrđeno je da je uplaćeno 5.215.579.525,- HRD. Razlika više uplaćenog, u iznosu 639.915.250,- HRD, odnosi se na tečajne razlike. Plaćanje je obavljeno starom deviznom štednjom poslovnih banaka.

- Prijenos neupisanog i neotplaćenog dijela dionica fondovima

Od 138 095 neupisanih dionica, na ime osiguranja naknade bivšim vlasnicima rezervirano je 34 184 dionice. Od ostatka 2/3 odnosno 69 274 dionica preneseno je Fondu, a 1/3 odnosno 34 637 dionica preneseno je mirovinskim fondovima i to Republičkom fondu mirovinskog i invalidskog osiguranja radnika preneseno je 24 246 dionica i Republičkom fondu mirovinskog i invalidskog osiguranja poljoprivrednika 10 391 dionica. Na Fond je preneseno ukupno 103 458 neupisanih dionica (34 184 dionice na ime naknade bivšim vlasnicima, a 69 274 dionice su 2/3 koje pripadaju Fondu).

3.4. Dokapitalizacija

Na temelju članka 22. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća Društvo je s društvom Zagrebačka banka 18. siječnja 1993. zaključilo ugovor o ulaganju kapitala u iznosu 10.000.000,- DEM. Društvo Zagrebačka banka je na temelju uloženi sredstava postala vlasnik 100 000 dionica nominalne vrijednosti 10.000.000,- DEM, odnosno 17,26% temeljnog kapitala. Uvidom u dokumentaciju Društva utvrđeno je da je društvo Zagrebačka banka 9. veljače 1993. uplatila 10.000.000,- DEM, što je na taj dan iznosilo 6.190.000.000,- HRD. Društvo je početkom ožujka 1993. dostavilo Fondu, Ugovor o dokapitalizaciji i presliku uplatnice.

Sredinom rujna 1994. Sektor revizije i kontrole Fonda proveo je kontrolu ulaganja kapitala u Društvo. Stručni savjetnik Fonda utvrdio je da je dokapitalizacija izvršena i da su sredstva dokapitalizacije korištena u skladu s razvojnim programom.

Upravni odbor društva Zagrebačka banka d.d. je na sjednici od 21. prosinca 1993. donio odluku o prijenosu dionica Društva na društvo Holding Zagrebačke banke koje je 7. lipnja 1996. prodalo dionice društvu Zaba turizam. Na temelju ugovora o prijenosu dionica od 30. lipnja 1999. društvo Zaba turizam je ponovno vratilo svih 100 000 dionica Zagrebačkoj banci. Društvo Zagrebačka banka d.d. je 14. rujna 2001. prodala svih 100 000 dionica Društvu za 40.000.000,00 kn. Prema ugovoru, Društvo je 13.360.000,00 kn trebalo uplatiti u roku 7 dana od zaključenja ugovora, a ostatak u iznosu od 26.640.000,00 kn bilo je dužno uplatiti u roku 60 dana od dana zaključenja ugovora. Plaćanje je obavljeno u ugovorenom roku i iznosu.

3.5. Upis u sudski registar

Okružni privredni sud u Zagrebu, dana 24. ožujka 1993. donio je rješenje broj: Fi-5403/93 kojim je u sudski registar, upisana promjena oblika organiziranja pretvorbom društvenog poduzeća u dioničko društvo. Upisan je temeljni kapital u iznosu 57.936.000,- DEM koji se dijeli na 579 360 dionica od čega se 103 458 dionica nominalne vrijednosti 10.345.800,- DEM odnosi na Fond, 24 246 dionica nominalne vrijednosti 2.424.600,- DEM odnosi se na Republički fond mirovinskog i invalidskog osiguranja radnika, 10 391 dionica nominalne vrijednosti 1.039.100,- DEM na Republički fond mirovinskog i invalidskog osiguranja poljoprivrednika, 100 000 dionica nominalne vrijednosti 10.000.000,- DEM na društvo Zagrebačka banka i 341 265 dionica nominalne vrijednosti 34.126.500,- DEM odnosi se na male dioničare.

4. PROMJENE VLASNIČKE STRUKTURE NAKON PRETVORBE

4.1. Dionice s popustom i bez popusta

Uvidom u dokumentaciju Fonda utvrđeno je da su zaposlenici kupili dionice s popustom uz obročnu otplatu, s popustom uz jednokratnu otplatu i bez popusta uz jednokratnu otplatu. Prvi obrok uplatili su na račun Fonda u skladu s odredbama ugovora.

- Prijenos dionica s popustom uz obročnu i jednokratnu otplatu

Nakon provedenog upisa i kupnje dionica zaposlenici Društva zaključili su 1 080 ugovora o kupnji 195 520 dionica s popustom uz obročnu i jednokratnu otplatu nominalne vrijednosti 19.552.000,- DEM, što je činilo 33,75% temeljnog kapitala. U ugovorima je navedeno da se ugovor raskida ako kupac ne plati dva obroka uzastopno, odnosno ako u roku od 15 dana od dana poziva ne plati zaostali obrok zajedno sa zateznom kamatom. Dodatkom ugovora je određeno da će se ugovor raskinuti bez prethodne opomene ako kupac uzastopno ne otplati tri dospjela obroka.

Uvidom u knjigu dionica utvrđeno je da su zaposlenici koji su kupili dionice Društva s popustom u razdoblju od 29. ožujka 1993. do 30. listopada 1995. na temelju 222 ugovora o prijenosu dionica na druge zaposlenike Društva, prenijeli 40 473 dionice nominalne vrijednosti 4.047.300,- DEM što je činilo 6,99% temeljnog kapitala. U istom razdoblju na temelju 166 ugovora o prijenosu dionica zaposlenici koji su kupili dionice s popustom na Društvo su prenijeli 25 310 dionica nominalne vrijednosti 2.531.000,- DEM, što je činilo 4,37% temeljnog kapitala. Kako dionice nisu bile u cijelosti otplaćene primjerak ugovora o prijenosu stjecatelji su dostavili Fondu.

U razdoblju od 23. studenoga 1995. do 6. ožujka 2000. zaposlenici koji su kupili dionice Društva na temelju 232 ugovora o prijenosu dionica prenijeli su na druge zaposlenike 39 224 dionica nominalne vrijednosti 3.922.400,- DEM, što je činilo 7,30% temeljnog kapitala. U istom razdoblju na temelju 34 ugovora o prijenosu dionica zaposlenici koji su kupili dionice s popustom na Društvo su prenijeli 6 300 dionica nominalne vrijednosti 630.000,- DEM što je činilo 1,17% temeljnog kapitala.

U razdoblju od 13. travnja 2000. do 28. prosinca 2000. zaposlenici koji su kupili dionice Društva na temelju 11 ugovora o prijenosu dionica prenijeli su na druge zaposlenike 1 664 dionice nominalne vrijednosti 665.600,00 kn, što je činilo 0,32% temeljnog kapitala Društva. Stjecatelji su primjerak ugovora o prijenosu za neotplaćene dionice dostavili Fondu.

Prema evidencijama Fonda sredinom travanja 2002. u otplati je bilo 256 ugovora po kojima je neotplaćeno 44 885 dionica nominalne vrijednosti 17.954.000,00 kn. U skladu s odredbama Zakona o privatizaciji, dodatkom ugovora rok otplate je produžen na 20 godina.

- Prijenos dionica bez popusta

Nakon provedenog upisa i kupnje dionica, zaposlenici Društva su na temelju 58 ugovora, bez popusta uz jednokratnu otplatu, kupili 145 745 dionica nominalne vrijednosti 14.474.500,- DEM, što je iznosilo 25,16% temeljnog kapitala.

Uvidom u knjigu dionica utvrđeno je da su zaposlenici koji su kupili dionice bez popusta uz jednokratnu otplatu, nominalne vrijednosti 14.574.500,- DEM, u razdoblju od 2. travnja 1993. do 6. ožujka 2000. na temelju 49 ugovora o prijenosu dionica prenijeli na druge zaposlenike Društva 74 233 dionice nominalne vrijednosti 7.423.300,- DEM, što je činilo 13,82% temeljnog kapitala. U istom razdoblju zaposlenici koji su kupili dionice bez popusta na temelju 17 ugovora o prijenosu dionica prenijeli na Društvo 29240 dionica nominalne vrijednosti 2.924.000,- DEM, što je činilo 5,44% temeljnog kapitala. Uvidom u knjigu dionica utvrđeno je da su svi prijenosi dionica provedeni.

4.2. Dionice iz portfelja fondova

- Dionice iz portfelja Fonda

Početakom 1993. Fond je imao u portfelju 103 458 dionica nominalne vrijednosti 10.345.800,- DEM, što je činilo 17,86% temeljnog kapitala Društva.

Tijekom 1994. i 1995. Fond je u skladu s odredbama Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća i Zakona o zaštiti vojnih i civilnih invalida, invalidima Domovinskog rata ili članovima njihove obitelji, bez naknade dodijelio 1 245 dionica Društva nominalne vrijednosti 124.500,- DEM nakon čega je Fondu ostalo 102 213 dionica nominalne vrijednosti 10.221.300,- DEM ili 17,64%.

Na temelju ugovora o prodaji dionica broj 3283291/9000, od 11. rujna 1995., Fond je prodao Društvu 7 000 vlastitih dionica nominalne vrijednosti 700.000,- DEM, što je u kunskoj protuvrijednosti po srednjem tečaju Narodne banke Hrvatske na dan prodaje iznosilo 2.583.070,00 kn (1,- DEM=3,6901 kn). Dionice su prodane na burzi, javnom dražbom, a plaćene su starom deviznom štednjom. Istog dana, Fond je putem burze, prodao Anđelku Lekić 60 762 dionice nominalne vrijednosti 6.076.200,- DEM, što je u kunskoj protuvrijednosti po srednjem tečaju Narodne banke Hrvatske iznosilo 22.421.785,62 kn. Prodane dionice činile su 11,70% temeljnog kapitala. Plaćene su starom deviznom štednjom Dubrovačke banke. Nakon obavljenih prodaja, u portfelju Fonda je ostalo 34 451 dionica nominalne vrijednosti 3.445.100,- DEM.

Tijekom 1996., Fond je bez naknade invalidima Domovinskog rata ili članovima njihovih obitelji dodijelio 199 dionica nominalne vrijednosti 19.900,- DEM nakon čega je u portfelju Fonda ostalo 34 252 dionica, ili 6,38% temeljnog kapitala.

Na temelju zahtjeva za raskid ugovora od strane zaposlenika Društva, Fond je tijekom 1998. i 1999. raskinuo 40 ugovora o kupnji dionica koji su bili zaključeni sa zaposlenicima. U portfelj Fonda vraćeno je 4 206 neotplaćenih dionica nominalne vrijednosti 420.600,- DEM. Nakon ovih promjena Fond je imao u portfelju 38 458 dionica nominalne vrijednosti 3.845.800,- DEM, što je činilo 7,16% temeljnog kapitala.

Tijekom 1999. Fond je s Društvom raskinuo 24 ugovora o prijenosu dionica, te su na taj način u portfelj vraćene 1 843 neotplaćene dionice nominalne vrijednosti 184.300,- DEM, nakon čega je Fond raspolagao s 40 301 dionica nominalne vrijednosti 4.030.100,- DEM, što je činilo 7,50% temeljnog kapitala društva. Također, Fond je tijekom 1999. raskinuo 148 ugovora o prijenosu dionica s društvom Tuh-Invest d.o.o., te stekao 11 663 dionice Društva nominalne vrijednosti 1.166.300,- DEM. Društvo Tuh-Invest d.o.o. je steklo dionice od malih dioničara, na temelju ugovora o prijenosu. Nakon ovih promjena Fond je u portfelju imao 51 964 dionice Društva nominalne vrijednosti 5.196.400,- DEM, odnosno 9,67% temeljnog kapitala.

Na temelju Ugovora o prijenosu dionica, Fond je 6. svibnja 1999. prenio društvu Brod na Kupi d.d. 17 780 dionica Društva nominalne vrijednosti 1.778.000,- DEM, nakon čega je Fond imao u portfelju 34 184 dionice nominalne vrijednosti 3.418.400,- DEM što je činilo 6,36% temeljnog kapitala. Navedenim dionicama plaćena je obveza Ministarstva razvitka i obnove prema društvu Brod na Kupi d.d. za izvedene radove. Tijekom 1999. i 2000. Fond je raskinuo 134 ugovora o kupnji dionica koji su bili zaključeni sa zaposlenicima Društva, te je na taj način Fond stekao 186 dionica nominalne vrijednosti 18.600,- DEM, nakon čega je Fond u svom portfelju imao 34 370 dionica nominalne vrijednosti 3.437.000,- DEM, odnosno 6,70% temeljnog kapitala.

- Dionice iz portfelja mirovinskih fondova

Početakom 1993. fondovima je preneseno 34 637 dionica, odnosno 5,98% ukupnog broja.

Na temelju odluka Upravnog odbora Republičkog fonda mirovinskog i invalidskog osiguranja radnika i Republičkog fonda mirovinskog i invalidskog osiguranja poljoprivrednika Hrvatske 28. studenoga 1995. zaključen je ugovor broj 106/95 o prodaji 34 637 dionica Društva nominalne vrijednosti 3.463.700,- DEM s društvom Invest-Val d.o.o. iz Zagreba, kao kupcem.

U skladu s Odlukom Hrvatskog mirovinskog osiguranja o uvjetima prodaje dionica i udjela, prodaja je trebala biti obavljena postupkom prikupljanja ponuda, objavljenog u dnevnom tisku. U Društvu i Hrvatskom mirovinskom osiguranje nema dokumentacije iz koje bi se moglo utvrditi na koji način je obavljena prodaja.

Ugovorena cijena odgovara nominalnoj vrijednosti dionica u iznosu 3.463.700,- DEM. Kupac se obvezao 30,00% ugovorne cijene, odnosno 1.039.110,- DEM platiti u roku 8 dana od dana potpisa ugovora. Ostatak u iznosu 2.424.590,- DEM obvezao se platiti u 59 jednakih mjesečnih obroka od kojih svaki iznosi 41.094,74 DEM uz 8,50% godišnju kamatu. Po ugovoru, kupac se obvezao uplaćivati obroke u kunama prema srednjem tečaju Narodne banke Hrvatske na dan uplate. U slučaju zakašnjenja kupac je dužan platiti i zateznu kamatu. Dodatkom ugovora od 1. prosinca 1995. kupcu je omogućeno da osim u kunama obvezu može izmiriti i u devizama, na način, da inozemna banka po izboru kupca, doznači u stranoj valuti u ime kupca ugovoreni iznos neposrednom uplatom na devizni račun prodavatelja što nije u skladu s odredbom navedene Odluke kojem je određeno da se prodaja dionica iz portfelja Hrvatskog mirovinskog osiguranja obavlja za domaću valutu po srednjem tečaju Narodne banke Hrvatske na dan uplate.

Na račun Hrvatskog mirovinskog osiguranja uplaćeno je 30,00% ugovorene cijene što je na dan 20. prosinca 1995. iznosilo 1.035.390,69 DEM. Ostatak duga od 2.424.590,- DEM otplaćen je u skladu s ugovorom u 59 mjesečnih obroka. Ukupno je s kamatama uplaćeno 4.016.628,21 DEM. Osim navedenog iznosa, kupac je platio i zakonsku zateznu kamatu u iznosu 41.309,49 DEM.

4.3. Vlastite dionice

Društvo je u razdoblju od 11. travnja 1994. do 24. listopada 1995. na temelju više ugovora o prijenosu dionica zaključenih s malim dioničarima i jednog ugovora o kupnji dionica od Fonda steklo 46 650 vlastitih dionica nominalne vrijednosti 4.665.000,- DEM.

Skupština Društva je na sjednici održanoj 18. studenoga 1995. donijela Odluku o smanjenju temeljnog kapitala, povlačenjem 42 150 vlastitih dionica nominalne vrijednosti 4.215.000,- DEM, što je činilo 8,05% temeljnog kapitala. Nakon povlačenja dionica temeljni kapital Društva iznosio je 53.721.000,- DEM, a Društvu je ostalo je 4 500 vlastitih dionica nominalne vrijednosti 450.000,- DEM, što je činilo 0,90% temeljnog kapitala Društva.

Društvo je u razdoblju od 12. lipnja 1996. do 9. veljače 2000. na temelju više ugovora o prijenosu dionica zaključenih s malim dioničarima steklo 21 220 vlastitih dionica nominalne vrijednosti 2.122.000,- DEM što je činilo 3,95% temeljnog kapitala. Društvo nije uredno otplaćivalo dionice stečene od malih dioničara, pa je Fond 10. ožujka 1999. raskinuo 24 ugovora, prema kojima su u portfelj Fonda vraćene 1 843 dionice nominalne vrijednosti 184.300,- DEM. Nakon ovih raskida Društvo je raspolagalo s 23 877 vlastitih dionica što je činilo 4,44% temeljnog kapitala.

Skupština Društva je 20. ožujka 2000. donijela je Odluku o povlačenju 23 877 vlastitih dionica nominalne vrijednosti 2.387.700,- DEM. Nakon povlačenja vlastitih dionica temeljni kapital Društva iznosio je 51.333.300,- DEM i bio je podijeljen na 513 333 dionice. Istoga dana donesena je Odluka o usklađenju temeljnog kapitala s odredbama članka 161. Zakona o trgovačkim društvima, kojim je određeno da temeljni kapital mora biti izražen u valuti Republike Hrvatske. U skladu s navedenim, nominalna vrijednost jedne dionice utvrđena je u iznosu 400,00 kn, te je vrijednost temeljnog kapitala iznosila 205.333.200,00 kn.

Ugovorom o prijenosu dionica, društvo Zagrebačka banka d.d. je 14. rujna 2001. prodala Društvu 100 000 vlastitih dionica nominalne vrijednosti 40.000.000,00 kn što je činilo 19,48% temeljnog kapitala. Društvo je raspolagalo s više od 10,00% vlastitih dionica, te je u skladu s odredbama članka 233. i 236. Zakona o trgovačkim društvima, i u skladu s odredbama Statuta Društva na oglasnoj ploči 24. rujna 2001. objavilo prodaju vlastitih dionica. Pored toga, svakom zaposleniku Društva oglas je dostavljen na kućnu adresu. Rok za podnošenje prijave bio je 15 dana od dana objave oglasa. Navedeno je da kupac mora izvršiti plaćanje dionica u cijelosti prigodom zaključivanja ugovora ili najkasnije u roku 10 dana od dana zaključivanja ugovora. Na oglas se javilo troje dioničara Društva, s kojima su zaključeni ugovori o prodaji dionica. Prema navedenim ugovorima prodano je 59 500 dionica nominalne vrijednosti 23.800.000,00 kn.

Dionice su prodane po nominalnoj vrijednosti, a plaćanje je obavljeno u skladu s

ugovorom. Dušanka Marčinković je na temelju 2 ugovora o prijenosu dionica stekla 34 000 dionica za što je plaćeno 13.600.000,00 kn. Iz dugoročnog kredita primljenog od društva Privredna banka d.d. Zagreb plaćeno je 10.299.283,80 kn 5. studenoga 2001., s računa društva Zagrebačka banka d.d. plaćeno je 2.300.716,20 kn 26. studenoga 2001., s računa društva Erste und Steiermaerkische Bank plaćeno je 770.000,00 kn 21. prosinca 2001., a 230.000,00 kn plaćeno je putem pošte gotovinskom uplatom.

Zdenko Leko je stekao 24 000 dionica, za što je plaćeno 9.600.000,00 kn i to: 9.309.189,66 kn plaćeno je 8. studenoga 2001. iz dugoročnog kredita primljenog od društva Hypo Alpe-Adria Bank, a razlika u iznosu 290.810,34 kn plaćena je s osobnog računa otvorenog u društvu Zagrebačka banka. Branimir Protrka je stekao 1 500 dionica, za što je plaćeno 600.000,00 kn i to 558.031,76 kn plaćeno je 15. studenoga 2001. iz kredita primljenog od društva Hypo Alpe-Adria Bank, a razlika u iznosu 41.968,24 kn plaćena je s osobnog računa otvorenog u Zagrebačkoj banci. Kupnjom 24 000 dionica Zdenko Leko postao je vlasnik ukupno 52 500 dionica Društva, odnosno 10,22% temeljnog kapitala Društva. U skladu s odredbama članka 74. Zakona o izdavanju i prometu vrijednosnih papira Zdenko Leko je 5. prosinca 2001. izvijestio Komisiju za vrijednosne papire da je stekao više od 10,00% temeljnog kapitala.

Nakon prodaje dionica Društvu je ostalo 40 500 vlastitih dionica nominalne vrijednosti 16.200.000,00 kn, što je činilo 7,89% temeljnog kapitala.

5. VLASNIČKA STRUKTURA U VRIJEME OBAVLJANJA REVIZIJE I POSLOVANJE DRUŠTVA

5.1. Vlasnička struktura u vrijeme obavljanja revizije

Društvo je ustrojilo knjigu dionica iz koje su vidljive promjene vlasničke strukture u razdoblju od veljače 1993. do siječnja 2001., od kada knjigu dionica vodi Središnja depozitarna agencija. Prema knjizi dionica, u razdoblju od veljače 1993. do studenoga 1995., temeljni kapital se sastojao se od 579 360 dionica nominalne vrijednosti 57.936.000,- DEM. Glavna skupština je svojim odlukama u dva navrata smanjila broj izdanih dionica za 66 027 ili za 11,40%. U studenome 1995. povučeno je 42 150 dionica, a u ožujku 2000. povučeno je 23 877 dionica. Nakon povlačenja dionica, temeljni kapital je iznosio 205.333.200,00 kn, a sastojao se od 513 333 dionice svaka nominalne vrijednosti 400,00 kn.

Vlasnička struktura u vrijeme obavljanja revizije (31. prosinca 2001.) prema podacima iz knjige dionica iskazana je u tablici broj 5.

Vlasnička struktura društva u vrijeme obavljanja revizije

u kn

Redni broj	Dioničar	Broj dionica	Nominalna vrijednost dionica	Udjel u %
1.	mali dioničari	185 569	74.227.600,00	36,15
2.	Anđelko Leko	119 506	47.802.400,00	23,28
3.	Zdenko Leko	52 500	21.000.000,00	10,23
4.	Dušanka Marčinković	41 935	16.774.000,00	8,17
5.	HUP-Zagreb d.d.	40 500	16.200.000,00	7,89
6.	Hrvatski fond za privatizaciju	34 370	13.748.000,00	6,70
7.	Tuh-invest d.o.o.	21 634	8.653.600,00	4,21
8.	Invest-val d.o.o.	17 319	6.927.600,00	3,37
Ukupno		513 333	205.333.200,00	100,00

Društvo nema većinskog vlasnika. Veći dioničari posjeduju od 3,37% do 23,28%, a 36,15% dionica je u vlasništvu malih dioničara. Najveći pojedinačni dioničar je Anđelko Leko koji ima 119 506 dionica, a stekao ih je u skladu sa Zakonom, u razdoblju od veljače 1993. do studenoga 2000. U prvom krugu uz popust je upisao 200 dionica, 9 120 dionica je upisao bez popusta, 60 762 dionice je stekao putem burze, 17 318 dionica je kupio od društva Invest-val d.o.o., a ostatak od 32 206 dionica stekao je na temelju 129 ugovora o prijenosu dionica koje je zaključio s malim dioničarima.

Na temelju zahtjeva za primitak u članstvo, Središnja depozitarna agencija je 28. prosinca 2000. donijela odluku o primitku Društva u članstvo Središnje depozitarne agencije. Ugovor o članstvu zaključen je 29. prosinca 2000. Istoga dana Središnja depozitarna agencija je poslala obavijest o uključivanju vrijednosnih papira u Usluge Depozitorija i Usluge prijeboja i namire Društvu, Komisiji za vrijednosne papire, Zagrebačkoj burzi, Varaždinskom tržištu vrijednosnica i članovima tržišta da je prvi dan trgovanja za koji se namira obavlja u Središnjoj depozitarnoj agenciji 12. siječnja 2001. U obavijesti je navedeno da nakon 12. siječnja 2001. Društvo prestaje voditi knjigu dionica, potvrde o vlasništvu dionica koje je izdalo Društvo prestaju vrijediti, te se od tog dana vlasnikom dionica smatra vlasnik računa u Središnjoj depozitarnoj agenciji.

5.2. Podaci o poslovanju prema temeljnim financijskim izvještajima

Društvo je od početka 1994. pa do konca 2000. ostvarivalo pozitivan poslovni rezultat, odnosno poslovalo je s dobiti. Za navedeno razdoblje ostvarena je ukupna bruto dobit u iznosu 108.510.000,00 kn, što prosječno godišnje iznosi 15.501.000,00 kn. Na ostvarenu dobit plaćen je porez na dobit u iznosu 23.824.000,00 kn, što čini 21,96% ostvarene dobiti. Društvo je u navedenom razdoblju isplaćivalo dividendu dioničarima. Nakon izdvajanja u zakonske pričuve, izglasana je dividenda u iznosu 50.740.000,00 kn, što čini 59,92% neto dobiti.

Društvo je isplaćivalo dividendu dioničarima, osim Fondu. Dug Fondu po dividendi, za

razdoblje od 1995. do 1998., iznosio je 2.152.095,94 kn, na što je Fond obračunao kamate, te je utvrđen ukupan dug u iznosu 3.277.158,61 kn. Prema Sporazumu o podmirenju dividende, zaključenim 27. ožujka 2001., Društvo se obvezalo podmiriti dugovanje u 10 mjesečnih obroka, svaki u iznosu 327.715,87 kn, s početkom otplate od 30. ožujka 2001.

Od ostatka dobiti, u zakonske pričuve je izdvojeno 3.012.000,00 kn, ino ulagatelju je na temelju ugovora o zajedničkom ulaganju isplaćeno 5.226.000,00 kn, a 25.708.000,00 kn čini zadržanu dobit.

Za sve godine obavljena je revizija financijskih izvještaja u skladu s odredbama Zakona o računovodstvu. Reviziju je obavilo društvo IHS Revizor d.o.o., za reviziju, financije i kontrolu, Zagreb. Nakon svake obavljene godišnje revizije izrečeno je pozitivno bezuvjetno mišljenje, kojim je potvrđena realnost i objektivnost financijskih izvještaja u svim značajnim aspektima.

Osnovni podaci iz temeljnih financijskih izvještaja Društva iskazani u razdoblju od 1994. do 2000. dani su u sljedećoj tablici.

Tablica broj 6

Osnovni financijski podaci društva od 1994. do 2000.

u 000 kn

Redni broj	Pokazatelj	1994.	1995.	1996.	1997.	1998.	1999.	2000.
1.	Ukupni prihodi	118.333	115.196	108.640	101.362	93.124	134.647	117.136
2.	Ukupni rashodi	102.063	102.577	96.891	87.813	78.613	114.194	97.777
3.	Dobit	16.270	12.619	11.749	13.549	14.511	20.453	19.359
4.	Porez na dobit	2.656	2.122	2.047	1.868	4.440	5.937	4.342
5.	Neto dobit	13.614	10.497	9.702	11.681	10.071	14.516	15.017
6.	Dividenda	6.250	5.963	7.349	7.727	8.340	7.103	8.008
7.	Dugotrajna imovina	322.464	322.273	348.128	374.978	353.828	332.096	313.153
7.1.	Dugotrajna materijalna imovina	90.738	84.879	80.163	65.108	58.968	51.773	46.687
7.2.	Dugotrajna financijska imovina	231.726	237.394	267.965	309.870	294.860	280.323	266.466
8.	Kratkotrajna imovina	62.126	67.511	38.144	35.066	62.966	75.335	72.496
8.1.	Kratkotrajna financijska imovina	43.405	39.572	15.038	19.543	13.700	47.067	41.426
8.2.	Druga kratkotrajna imovina	18.721	27.939	23.106	15.523	49.266	28.268	31.070
9.	Aktiva	384.829	390.282	386.745	410.045	416.864	407.454	385.726
9.	Obveze	36.807	49.351	31.867	45.205	54.345	28.670	27.180
9.1.	Kratkoročne obveze	20.818	27.019	15.656	23.120	39.592	22.167	23.884
9.2.	Dugoročne obveze	15.989	22.332	16.211	22.085	14.753	6.503	3.296
10.	Kapital i pričuve	342.742	323.459	324.125	328.037	330.382	336.557	337.584

U računu dobiti i gubitka na dan 31. prosinca 2000. iskazan je prihod u iznosu 117.136.159,25 kn, od čega su 111.421.633,79 kn (ili 95,12%) poslovni prihodi, a ostatak čine financijski prihodi. Ukupni rashodi iskazani su u iznosu 97.777.027,72 kn, od čega su 93.772.818,58 kn (ili 95,90%) poslovni rashodi, 2.722.558,78 kn (ili 2,78%) izvanredni rashodi, a ostatak čine financijski rashodi. Ostvarena je dobit prije oporezivanja u iznosu 19.359.131,53 kn, iz čega je plaćen porez na dobit u iznosu 4.342.149,10 kn.

U bilanci stanja na dan 31. prosinca 2000. iskazana je aktiva u vrijednosti 385.725.997,46 kn, od čega je dugotrajna imovina u iznosu 313.153.455,44 kn, kratkotrajna imovina u iznosu 72.496.206,33 kn, te plaćeni troškovi budućeg razdoblja i nedospjela naplata prihoda u iznosu 76.335,69 kn. Dugotrajna imovina obuhvaća materijalnu imovinu u iznosu 46.687.295,81 kn i financijsku imovinu u iznosu 266.466.159,63 kn. Financijska imovina čini 69,08% ukupne aktive, a odnosi se na udjel u društvu H.B.I. d.o.o.

Kratkotrajna imovina obuhvaća zalihe u iznosu 2.257.518,44 kn, potraživanja u iznosu 20.081.691,81 kn, financijsku imovinu u iznosu 41.425.860,10 kn i novac na računu i u blagajni u iznosu 8.731.135,98 kn.

U bilanci stanja na dan 31. prosinca 2000. iskazana je pasiva u iznosu 385.725.997,46 kn, od čega kapital i pričuve iznose 337.584.348,54 kn (87,52%), kratkoročne obveze 23.884.154,33 kn (6,19%), dugoročna rezerviranja za rizike i troškove u iznosu 19.200.000,00 kn (4,98%), dugoročne obveze 3.295.974,43 kn (0,85%), te odgođeno plaćanje troškova i prihod budućeg razdoblja u iznosu 1.761.620,16 kn (0,46%). Kapital i pričuve obuhvaćaju upisani kapital u iznosu 205.333.200,00 kn, premije na emitirane dionice u iznosu 6.486.009,39 kn, revalorizacijske pričuve u iznosu 97.044.793,41 kn, zakonske pričuve u iznosu 3.012.334,00 kn, zadržanu dobit u iznosu 10.691.029,31 kn i dobit tekuće godine u iznosu 15.016.982,43 kn. Dugoročne obveze odnose se na obveze prema kreditnim institucijama. Kratkoročne obveze odnose se na obveze prema kreditnim institucijama u iznosu 7.823.684,42 kn, obveze za predujmove, depozite i jamstva u iznosu 472.564,56 kn, obveze prema dobavljačima u iznosu 7.942.342,94 kn, prema zaposlenima u iznosu 846.151,95 kn, za poreze, doprinose i druge pristojbe u iznosu 1.184.325,08 kn, obveze na temelju udjela u rezultatu u iznosu 4.941.926,50 kn i druge kratkoročne obveze u iznosu 672.974,88 kn. Iskazane obveze čine 7,05% ukupne pasive, što potvrđuje da Društvo uspješno posluje i izmiruje svoje obveze u roku.

Prema odluci Skupštine Društva od 20. ožujka 2000., neto dobit ostvarena u 1999. u iznosu 14.515.750,67 kn raspoređena je na dividendu dioničarima u iznosu 7.102.937,00 kn (48,93%), u zadržanu dobit 6.612.813,67 kn (45,56%) i u zakonske pričuve 800.000,00 kn (5,51%). Do konca 2000. isplaćena je dividenda u iznosu 2.161.011,00 kn, a ostatak je isplaćen u 2001.

Prema odluci Skupštine Društva, neto dobit ostvarena u 2000. u iznosu 15.016.982,43 kn, raspoređena je za zakonske pričuve u iznosu 800.000,00 kn (5,33%), na dividendu dioničarima u iznosu 8.007.994,80 kn (53,33%) i za zadržanu dobit u iznosu 6.208.987,63 kn (41,35%). Do konca 2001. od izglasane dividende isplaćeno je 5.677.214,40 kn (70,89%), a ostalo je za isplatiti 2.330.780,40 kn ili 29,11%. U odluci o isplati dividende navedeno je da će se dividenda isplatiti, ovisno o raspoloživim sredstvima, do konca studenoga 2001., što nije učinjeno. Dividenda po dionici iznosila je 15,60 kn ili 3,90%. Kod postupka revizije financijskih izvještaja, izračunavani su i pokazatelji poslovanja. Izračunani pokazatelji ukazuju na stalno poboljšanje poslovanja u odnosu na prethodno razdoblje.

Ukoliko se promatra uspješnost korištenja poslovnih sredstava, koncem 2000. ukupni prihodi iznosili su 30,00% ukupne imovine u odnosu na 1998. kada su iznosili 22,30% ukupne imovine. Koncem 2000. vlastiti kapital iznosio je 88,00% ukupne imovine u odnosu na 1995. kada je iznosio 82,90% ukupne imovine. Koncem 2000. ukupne obveze iznosile su 8,10% vlastitog kapitala u odnosu na 1995. kada su iznosile 15,30% vlastitog kapitala. Koncem 2000. ukupne obveze iznosile su 7,10% ukupne imovine u odnosu na 1995. kada su iznosile 12,60% ukupne imovine.

Društvo je na koncu ožujka 2002. imalo 291 zaposlenika.

5.3. Raspolaganje pojedinim nekretninama koje su uključene u procjenu

U razdoblju od 1994. do 1999., od 46 vlastitih objekata, prodan je 21 objekt koji je bio uključen u procijenjenu vrijednost poduzeća. Objekti su prodani putem javnog nadmetanja. Objekti su prodavani s namještajem i inventarom. U većini slučajeva kupac je bio obavezan preuzeti i zaposlenike koji su radili u tim objektima. S kupcima poslovnih prostora zaključivan je poseban Sporazum o preuzimanju zaposlenika. Tako su kupci poslovnih prostora preuzeli 86 zaposlenika. Ugovorena cijena prodaje iznosila je 16.618.037,25 DEM u protuvrijednosti kuna. Dio potraživanja u iznosu 813.240,- DEM naplaćen je vlastitim dionicama Društva, za što je primljeno 10 146 dionica nominalne vrijednosti 1.014.600,- DEM. Prigodom naplate potraživanja dionica nominalne vrijednosti 100,- DEM, prosječno je obračunana po cijeni 80,15 DEM. Prema elaboratu, procijenjena vrijednost prodanih nekretnina iznosila je 6.528.051,- DEM, što čini 39,28% prodajne vrijednosti. Prodaja pojedinih poslovnih prostora opisana je u nastavku ovog izvješća.

- Hotel Park d.d. Zagreb

Elaboratom o procjeni hotel Park neto površine 3 407,15 m² procijenjen je iznosu 3.338.865,- DEM. Ugovor o kupoprodaji hotela Park zaključen je 10. rujna 1998. s Republikom Hrvatskom i Gradom Zagreb, kao kupcima.

Ugovorena cijena iznosila je 9.500.000,- DEM, plativo u kunama prema srednjem tečaju Narodne banke Hrvatske na dan isplate. Dio plaćanja obavljen je u skladu s ugovorenim uvjetima, odnosno iz državnog proračuna plaćeno je 3.800.000,- DEM u kunsjoj protuvrijednosti i to: 50,00% iznosa 15. rujna 1998., a 50,00% iznosa 31. siječnja 1999. Grad Zagreb je trebao platiti 5.700.000,- DEM, i to 30,00% u roku 30 dana po potpisu ugovora, a 70,00% prijebom s potraživanjima Grada prema Društvu, te zamjenom nekretnina. Gotovinski dio u iznosu 6.386.679,00 kn uplaćen je 2. prosinca 1998., a od dijela koji se trebao naplatiti putem prijebaja u iznosu 3.990.000,- DEM, do kraja 2001. naplaćeno je 3.078.804,- DEM, te je ostalo za naplatiti 911.196,- DEM uvećanih za zateznu kamatu. U kupoprodajnu cijenu uključeni su oprema i uređaji prema popisu osnovnih sredstava. Grad Zagreb i Republika Hrvatska su suvlasnici hotela u omjeru 60,00% prema 40,00%. Prema Sporazumu o preuzimanju radnika, 38 zaposlenika hotela Park zaključili su ugovor o radu na neodređeno vrijeme s kupcima hotela.

- Nekretnine na lokaciji Bregana Samobor

Elaboratom o procjeni ovih nekretnina koje se sastoje od 12 objekata (repcija, restoran, motel, 8 bungalova i trafostanica) ukupne bruto površine 1 671,49 m² i pripadajućeg zemljišta ukupne površine 30 145,49 m², procijenjene su u iznosu 732.962,- DEM, a prodane su u rujnu 1999. Ugovor o kupoprodaji između Društva, kao prodavatelja, zaključen je 21. rujna 1999. s Republikom Hrvatskom, Ministarstvom financija, Zagreb kao kupcem. Ugovorena cijena iznosila je 11.117.040,45 kn. Plaćanje je obavljeno u skladu s ugovorenim uvjetima. Kupac je uplatio i ugovorenu kamatu u iznosu 278.730,11 kn, te je ukupno plaćeno 11.395.770,56 kn. U navedenim objektima radilo je 7 zaposlenika koje je Društvo rasporedilo u druge poslovne jedinice u svome sastavu.

- Motel Ježevo

Motel Ježevo smješten je uz autoput Zagreb - Slavonski Brod, 20 km istočno od Zagreba. Elaboratom o procjeni Motel Ježevo bruto površine 1 416 m², s pripadajućim zemljištem ukupne površine 70.986 m², procijenjen je u iznosu 660.644,- DEM, a prodan je sa svom opremom i pripadajućim zemljištem u srpnju 1994. Motel je izgrađen 1970. i raspolaže cjelokupnom infrastrukturom kao što je plin, električna energija, telefon, voda, kanalizacija i asfaltni put.

U vrijeme prodaje u motelu je boravilo 30 prognanika koji su u suradnji s Uredom za prognanike preseljeni u druge objekte.

Ugovor o kupoprodaji između Društva, kao prodavatelja, zaključen je 15. srpnja 1994. s Republikom Hrvatskom, Ministarstvom unutarnjih poslova, Zagreb, kao kupcem. Ugovorena cijena za ovaj objekt iznosila je 4.664.520 kn, što prema srednjem tečaju Narodne banke Hrvatske na dan zaključenja ugovora iznosi 1.260.920,- DEM. Plaćanje je obavljeno u skladu s ugovorenim uvjetima, odnosno u roku 8 dana po potpisu Zapisnika o primopredaji. U motelu su radila 2 zaposlenika koje je Društvo rasporedilo u druge poslovne jedinice u svome sastavu.

- Hotel Lavica Samobor

Natječaj za prodaju poslovnog prostora hotela Lavica, C kategorije, objavljen je sredinom veljače 1994. Hotel Lavica smješten je u centru Samobora. Izveden je kao jedinstveni objekt, a sastoji se od prizemlja u kojem je smješten restoran s prijemnim prostorom i kata u kojem je smješten stambeni blok sa servisnim prostorom. Elaboratom o procjeni hotel Lavica bruto površine 1 300,26 m² procijenjen je na 554.782,- DEM, a prodan je sa svom opremom u lipnju 1994. U vrijeme obavljanja pretvorbe u hotelu Lavica bio je smješten veći broj prognanika. S obzirom da prognanici nisu hotel koristili kao uobičajeni gosti, već se hotel koristio kao stambeni objekt, došlo je do znatnijih oštećenja. Zbog navedenog, kod procjene vrijednosti objekta primijenjen je veći postotak umanjenja vrijednosti objekta.

Ugovor o kupoprodaji između Društva, kao prodavatelja, zaključen je 15. srpnja 1994. s društvom Ingap Zagreb, kao kupcem. Ugovorena cijena za ovaj objekt iznosila je 1.015.000,- DEM, plativo u kunama po srednjem tečaju Narodne banke Hrvatske na dan plaćanja. Plaćanje je obavljeno u skladu s ugovorenim uvjetima, odnosno 20,00% ugovorene cijene u iznosu 203.000,- DEM plaćeno je koncem lipnja 1994., a 80,00% ugovorene cijene u iznosu 812.000,- DEM plaćeno je koncem srpnja 1994. U hotelu je radilo 10 zaposlenika, a koje je prema Sporazumu o preuzimanju zaposlenika preuzeo kupac hotela. U sporazumu je navedeno da će kupac primiti zaposlenike u radni odnos na neodređeno vrijeme, rasporediti ih na radna mjesta prema njihovoj stručnoj spremi i radnim sposobnostima, utvrditi iznos plaće koji ne smije biti niži od iznosa kojeg su primali u Društvu, u roku od godine dana niti jedan radnik ne može biti otpušten kao višak radne snage, te osigurati im sva prava prema Zakonu o radu i Kolektivnom ugovoru.

- Poslovni prostor Jarun

Natječaj za prodaju poslovnog prostora Jarun Zagreb, Hrgovići 73, objavljen je u dnevnom tisku koncem studenoga 1998. Elaboratom o procjeni poslovni prostor Jarun bruto površine 294,48 m², a koji se sastoji od lokala površine 178,98 m² i podrumskog prostora površine 115,50 m², procijenjen je u iznosu 352.728,- DEM, a prodan je u srpnju 1999.

Ugovor o kupoprodaji između Društva, kao prodavatelja, zaključen je 30. srpnja 1999. sa zaposlenikom Društva, Stevom Samcem iz Zagreba, Našička 10, kao kupcem. Ugovorena cijena iznosila je 473.460,- DEM, od čega je cijena lokala u prizemlju iznosila 2.000,- DEM, a podrumskog prostora 1.000,- DEM. Umjesto plaćanja u novcu, kupac se obvezao prenijeti 6 200 otplaćenih vlastitih dionica Društva nominalne vrijednosti 620.000,- DEM, što znači da je dionica nominalne vrijednosti 100,- DEM priznata kod plaćanja po cijeni 76,36 DEM.

- Poslovni prostor Ciglenica

Natječaj za prodaju poslovnog prostora Ciglenica Zagreb, na adresi Selska cesta 34, objavljen je u dnevnom tisku koncem studenoga 1998. Elaboratom o procjeni poslovni prostor Ciglenica bruto površine 94,45 m², procijenjen je u iznosu 104.017,- DEM, a prodan je u kolovozu 1999. Objekt je izgrađen 1991., a predviđeni vijek trajanja objekta je 80 godina.

Ugovor o kupoprodaji između Društva, kao prodavatelja, zaključen je 16. kolovoza 1999. sa zaposlenikom Društva, Grgom Macanom iz Zagreba, Jamine 32, kao kupcem. Ugovorena cijena za ovaj objekt iznosila je 220.000,- DEM. Za ukupan iznos kupoprodajne cijene kupac je prenio 2 700 otplaćenih dionica HUP Zagreb, nominalne vrijednosti jedne dionice 100,- DEM. Nominalna vrijednost prenesenih dionica iznosi 270.000,- DEM, što znači da je jedna dionica nominalne vrijednosti 100,- DEM kod plaćanja obračunana po cijeni 81,48 DEM.

- Prodaja drugih poslovnih prostora manje vrijednosti

Drugih 15 poslovnih prostora, manje vrijednosti, prodano je za 1.023.965,- DEM. Prosječno postignuta prodajna cijena po objektu iznosi 68.264,- DEM. Od 15 objekata, 7 objekata su privremeni montažni objekti koji su postavljeni na gradskom zemljištu, a prodani su za ukupno 237.000,- DEM ili prosječno po objektu 33.857,- DEM. Svi kupcu su uredno izmirili ugovorne obveze.

U ovim objektima radilo je 13 zaposlenika koji su prema Sporazumu zasnovali radni

odnos s kupcem poslovnog prostora.

- Objekti dani u zakup

Društvo je u vrijeme obavljanja pretvorbe i kasnije dio objekata koji nisu ostvarivali planirane rezultate ili su poslovali s gubitkom prodavalo ili davalo u zakup. Tako se potkraj 2001. u zakupu nalazilo 37 objekata, od kojih su 5 objekata zakupila društva u vlasništvu. Zaključeno je 39 ugovora o zakupu, prema kojima mjesečna vrijednost zakupnine s obračunanim porezom na dodanu vrijednost iznosi 640.246,77 kn.

Vrijednosno najznačajniji ugovor o zakupu zaključen je 31. listopada 2001., za mjesečnu zakupninu u iznosu 15.000,- DEM uvećanih za porez na dodanu vrijednost, a koju se zakupac obvezao platiti najkasnije do 30. (tridesetog) u mjesecu za naredni mjesec. Iznajmljen je poslovni prostor u mezaninu hotela Panorama, površine 429,24 m². Pored zakupnine ugovoreno je i plaćanje grijanja i električne energije koja se odnosi na zakupljeni prostor. Sljedeći vrijednosno značajniji ugovor o zakupu zaključen je 5. srpnja 2001., za mjesečnu zakupninu u iznosu 8.000,- DEM, a koju se zakupac obvezao platiti za prvih 6 mjeseci unaprijed, a nakon toga 3 mjeseca unaprijed. Društvo je iznajmilo 8 soba na 19 katu hotela Panorama na rok od godine dana s početkom primjene od početka rujna 2001. Ugovor o zakupu poslovnog prostora restorana Trnjanka ukupne površine 396 m², zaključen je 12. lipnja 1996. na rok od 6 godina. Mjesečna zakupnina iznosila je 14.000,- DEM plativo u kunama, a obračunavala se od 1. srpnja 1996. Zakupac je kupio i opremu koja se nalazila u restoranu, a ugovorena je cijena od 100.000,- DEM. Dio obveze u iznosu 50.000,- DEM kupac je podmirio u 12 mjesečnih obroka uz kamatu 12,00% godišnje, a za drugih 50.000,- DEM kupac je prenio 600 otplaćenih dionica Društva nominalne vrijednosti 60.000,- DEM. Zakupac je preuzeo i 18 djelatnika restorana s kojima je zaključio ugovor o radu na neodređeno vrijeme. Za osiguranje urednog plaćanja zakupnine i režijskih troškova zakupac je založio 600 dionica Društva, a koje Društvo može upisati kao vlastite dionice u slučaju da zakupac ne plaća zakupninu i režijske troškove u iznosu i rokovima njihove dospelosti. Sa zakupcem su zaključena 2 dodatka ugovoru prema kojima je, radi ukupnih ekonomskih kretanja, smanjen mjesečni iznos zakupnine. Prvim dodatkom ugovora, zaključenim 2. studenoga 1999. mjesečna vrijednost zakupnine smanjena je s 14.000,- DEM na 11.500,- DEM, a drugim dodatkom ugovora zaključenim 21. lipnja 2000. mjesečna vrijednost zakupnine smanjena je na 10.000,- DEM

5.4. Poslovanje s vlasnički povezanim društvima

Društvo je za povezana društva obavljalo stručne i tehničke usluge. Društvu H.B.I. d.o.o. i Hotelu International d.d., na temelju ugovora o stručnoj poslovnoj suradnji, Društvo je pružalo pravnu pomoć i obavljalo poslove iz oblasti zaštite na radu i zaštite od požara uz mjesečnu naknadu od 20.000,00 kn. Društvu Astoria d.o.o. pružane su sve stručne i tehničke usluge (pravne, kadrovske, računovodstvene, financijske, tehničke poslove i poslove oko nabave robe i materijala) uz mjesečnu naknadu od 86.000,00 kn. Pored navedenoga, s društvom Astoria d.o.o. zaključeni su ugovori o zakupu dijela poslovnog prostora za kladionice na 5 lokacija uz mjesečnu zakupninu od 3.910,00 EUR, te fakturiranje režijskih troškova za korištenje prostora u klubu Atlanta i Metro. Za društvo HUP-Park d.d. obavljane su stručne i tehničke usluge uz mjesečnu naknadu od 6.000,00 kn, te je dan u zakup poslovni prostor uz mjesečnu zakupninu od 14.000,00 kn. Na sve ugovorene iznose dodaje se porez na dodanu vrijednost.

Na koncu 2000., Društvo je od povezanih društava potraživalo 1.297.944,25 kn, od

čega od društva Astoria d.o.o. 830.402,30 kn, društva H.B.I. d.o.o. 376.356,23 kn, Hotela International d.d. 77.909,77 kn i društva HUP-Park d.d. 13.275,97 kn. Na koncu 2001. potraživanja od povezanih društava su smanjena i iznosila su 626.433,93 kn, od čega su potraživanja od društva H.B.I. d.o.o. iznosila 346.647,36 kn, društva Astoria d.o.o. 226.899,34 kn, Hotela International d.d. 43.297,34 kn i društva HUP-Park d.d. 9.589,89 kn. U slučajevima kada je Društvo istodobno imalo i obveze prema povezanim društvima plaćanje je obavljano prijebom. Na računima obveza prema dobavljačima iskazane su i obveze prema povezanim društvima. Na koncu 2000. iskazane su obveze prema povezanim društvima u iznosu 367.110,21 kn, a na koncu 2001. u iznosu 499.377,27 kn. Odnose se na obveze prema društvu H.B.I. d.o.o. i Hotelu International d.d. za obavljene ugostiteljske usluge.

Društvo je tijekom razdoblja primalo i odobravalo pozajmice povezanim društvima. Na odobrene i primljene pozajmice obračunavana je ugovorena kamata. Zajmoprimci su dostavljali ugovorene instrumente osiguranja povrata pozajmica (mjenica i akceptni nalog). Tijekom 1995., Društvo je odobrilo kratkoročnu pozajmicu društvu Tehno-HUP u iznosu od 1.000.000,00 kn, koja je otpisana tijekom 1996. Društvo Tehno-HUP osnovano je za pružanje tehnički usluga. Iz Društva je izdvojena tehnička služba koja je trebala pružati usluge održavanja, ali je zbog poslovanja s gubitkom, te nedovoljnog broja stručnih kadrova i neugovorenih poslova koji bi omogućili poslovanje s dobiti, u 1996. likvidirano.

Utvrđeno je da je Društvo bilo sudužnik po deviznom kreditu za uvoz opreme zaključenom 14. svibnja 1993. u iznosu 11.900.000,- DEM, odobrenom društvu H.B.I. d.o.o. iz sredstava kreditne linije inozemne banke preko društva Zagrebačka banka d.d. Kredit je odobren na rok od 5 godina uz plivajuću kamatnu stopu Libor + 1% i osiguranje kredita. Vrijednost uvozne opreme iznosila je 14.000.000,- DEM, što znači da je iz sredstava kredita plaćeno 85,00% vrijednosti opreme. Prvi obrok kredita dospijevao je koncem 1994. S obzirom da hotel Sheraton nije bio završen, kredit je vraćalo Društvo kao sudužnik. Društvo je u razdoblju od veljače 1995. do konca srpnja 2000. vratilo 47.005.095,68 kn kredita. H.B.I. d.o.o. je do 14. srpnja vratio Društvu kredit u cijelosti, a vrijednosno najznačajniji povrat izvršen je 15. prosinca kada je vraćeno 33.870.981,33 kn. Društvo je s društvom H.B.I. d.o.o. i Hotelom Internacional d.d. odobrilo kratkoročnu pozajmicu društvu Tuh-invest d.o.o. Mostar. Na temelju zamolbe društva Tuh-invest d.o.o. odobrena je kratkoročna pozajmica u iznosu 3.200.000,00 CHF, na rok od 10 mjeseci i kamatnu stopu 4,00% godišnje. Pozajmica je namijenjena za ispunjenje obveza prema Zavodu mirovinskog i invalidskog osiguranja Mostar. Ugovor o pozajmici zaključen je 16. prosinca 1999., a isplata je izvršena s računa Društva. Dio pozajmice u iznosu 2.787.000,00 CHF doznačen je izravno Zavodu za mirovinsko i invalidsko osiguranje Mostar, a razlika u iznosu 413.000,00 CHF na račun društva Tuh-Invest d.o.o.

Za osiguranje povrata, korisnik pozajmice je prenio svoje pravo zalogu na nekretnini hotela Ero s pripadajućim zemljištem upisanim u zemljišno knjižni uložak 3 944 k.o. Mostar. Društvo Tuh-invest d.o.o. nije u roku vratilo pozajmicu, te su zbog toga zaključena 3 dodatka ugovoru prema kojima je promijenjen rok povrata. S obzirom da društvo Tuh-invest d.o.o. nije vratilo pozajmicu ni u produženom roku, Društvo se na temelju prava zalogu upisalo kao vlasnik nekretnine hotela Ero i pripadajućeg zemljišta. Na koncu 2000. Društvo je iskazalo obveze za pozajmice od povezanih društva u iznosu 7.823.868,42 kn. Odnose se na obveze za primljene pozajmice od društva H.B.I. d.o.o. u iznosu 4.311.111,17 kn i od Hotela International d.d. u iznosu 3.512.757,25 kn.

Pozajmice su odobravane na rok do godine dana, uz produženje roka vraćanja.

Ugovarana je kamata u visini eskontne stope. Za osiguranje povrata pozajmice dane su bjanko potpisane i ovjerene mjenice. Na pozajmice je obračunana ugovorena kamata koja je pripisana glavnici.

6. OCJENA PROVEDBE POSTUPAKA PRETVORBE I PRIVATIZACIJE

Obavljena je revizija pretvorbe i privatizacije društvenog poduzeća HUP Zagreb, Zagreb.

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 propisa.

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

6.1. Ocjena postupka pretvorbe

Postupci pretvorbe društvenog poduzeća HUP Zagreb, obavljani su u skladu s odredbama Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća.

6.2. Ocjena postupka privatizacije

Postupci privatizacije obavljani su u skladu sa zakonskim odredbama.

U razvojnom programu je navedeno, da je primarni razvojni cilj Poduzeća dovršenje započete izgradnje hotela Sheraton, kao i adaptacija hotela Panorama i Park, te dokapitalizacija u iznosu 10.000.000,- DEM.

S obzirom na činjenicu da je proces pretvorbe i privatizacije obavljen na način određen programom pretvorbe, da su iz godine u godinu povećavani prihodi, ostvarena dobit i isplaćivana dividenda, da je završena izgradnja hotela Sheraton, vlastitim sredstvima obnovljen hotel Panorama, koji je nakon obnove kategoriziran u hotel s 4 zvjezdice, da je izvršena dokapitalizacija, da je višak sredstava uložen u kupnju dionica i za preuzimanje konkurentskih društava, da je ukupna vrijednost Društva povećana, ostvareni su ciljevi propisani člankom 1. Zakona o privatizaciji.

7. OČITOVANJE ZAKONSKOG PREDSTAVNIKA PRAVNE OSOBE

Zakonski predstavnik Društva u svom očitovanju od 2. svibnja 2002. nije imao primjedbi na Izvješće Državnog ureda za reviziju.

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, Zagreb, Tkalčićeva 19.

U reviziji sudjelovao:

Franjo Vrbić, dipl. oec.

Ovlašteni državni revizori:

Ivo Hrvat, dipl. oec.

Evica Obadić, dipl. oec.

Izvješće uručeno dana: _____

Primitak potvrđuje: _____
(žig i potpis)

1. Radnički savjet:

Nikola Brkić, Marijana Dukarić, Ivana Miljević, Mara Serdarušić, Zlatko Jambrošić, Josip Klarić, Ivan Anić, Anka Jurić, Iva Gorianc, Svjetlana Galović, Željko Skelin, Stanko Aralica i Mirjana Milić - članovi.

2. Upravni odbor:

Janko Žunić, predsjednik od 17. svibnja 1992. do 10. ožujka 1996.

Ivan Parać, od 17. svibnja 1992. do 10. ožujka 1996.

Miro Marčinković, od 17. svibnja 1992. do 10. ožujka 1996.

Josip Gotovac, od 17. svibnja 1992. do 10. ožujka 1996.

Anđelko Martinović, od 27. srpnja 1992. do 10. ožujka 1996.

Anđelko Leko, od 10. ožujka 1993. do 18. studenoga 1995.

Marijan Vampola, od 10. ožujka 1993. do 18. studenoga 1995.

Branko Stojanović, od 10. ožujka 1993. do 18. studenoga 1995.

3. Nadzorni odbor:

Janko Žunić, od 10. ožujka 1993. do 18. studenoga 1995.

Anđelko Martinović, od 10. ožujka 1993. do 20. ožujka 2000.

Josip Gotovac, od 10. ožujka 1993. do 18. studenoga 1995.

Ivan Parać, od 18. studenoga 1995. do 20. ožujka 2000.

Miro Marčinković, od 18. studenoga 1995. do 20. ožujka 2000.

Branko Stojanović, od 18. studenoga 1995.

Grgo Macan, od 18. studenoga 1995.

Duilo Belić, od 20. ožujka 2000.

4. Direktor ili uprava:

Anđelko Leko, od 10. ožujka 1993.

HUP ZAGREB, ZAGREB

- povezana društva i osobe

1. H.B.I. d.o.o. za hotelijerstvo, ugostiteljstvo i turizam
Osnivač: HUP Zagreb d.d.
Uprava: Anđelko Leko - direktor

2. INTERNACIONAL d.d. za hotelijerstvo i ugostiteljstvo
Osnivač: Internacional s p.o.
Uprava: Vlado Leko - direktor

3. ASTORIA d.o.o. za pripremanje igara na sreću i zabavnih igara
Osnivač: HUP Zagreb d.d.
Uprava: Zdenko Leko - direktor

4. HUP-PARK d.d. hotelijerstvo, ugostiteljstvo i turizam
Osnivač: HUP Zagreb d.d.
Uprava: Zdenko Leko - direktor

5. TUH-INVEST d.o.o.
Osnivači: HUP Zagreb d.d., Internacional d.d. i H.B.I. d.o.o.
Uprava: Mario Boras - direktor