



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNI URED ZA REVIZIJU

IZVJEŠĆE O OBAVLJENOJ REVIZIJI
PRETVORBE I PRIVATIZACIJE

HOTEL ESPLANADE, ZAGREB

Zagreb, srpanj 2003.

SADRŽAJ

strana

1.	ZAKONSKA REGULATIVA	2
2.	OSNOVNI PODACI O DRUŠTVENOM PODUZEĆU	3
2.1.	Podaci o društvenom poduzeću	3
2.2.	Statusne i druge promjene	3
2.3.	Vlasnički povezana društva	4
2.3.1.	Osnivački udjeli u drugim društvima	4
2.3.2.	Društva u kojima većinski vlasnik ima udjele	6
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	9
3.2.	Elaborat o procjeni vrijednosti Poduzeća	9
3.3.	Rješenje o suglasnosti na pretvorbu	14
3.4.	Provedba programa pretvorbe	14
3.5.	Upis u sudski registar	15
4.	PROMJENE VLASNIČKE STRUKTURE NAKON PRETVORBE	15
4.1.	Dionice s popustom	15
4.2.	Dionice bez popusta	16
4.3.	Dionice iz portfelja Fonda	17
4.4.	Vlastite dionice	17
5.	VLASNIČKA STRUKTURA U VRIJEME OBAVLJANJA REVIZIJE I POSLOVANJE DRUŠTVA	19
5.1.	Vlasnička struktura u vrijeme obavljanja revizije	19
5.2.	Podaci o poslovanju prema temeljnim financijskim izvještajima	20
5.3.	Raspolaganje nekretninama	25
5.4.	Poslovanje s vlasnički povezanim društvima	25
6.	OCJENA PROVEDBE POSTUPAKA PRETVORBE I PRIVATIZACIJE	26
6.1.	Ocjena postupka pretvorbe	26
6.2.	Ocjena postupka privatizacije	27
7.	OČITOVANJE ZAKONSKOG PREDSTAVNIKA PRAVNE OSOBE	28



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNI URED ZA REVIZIJU

Klasa: 041-03/01-01/873

Urbroj: 613-01-02-03-11

Zagreb, 25. srpnja 2003.

IZVJEŠĆE
O OBAVLJENOJ REVIZIJI PRETVORBE I PRIVATIZACIJE
DRUŠTVENOG PODUZEĆA HOTEL ESPLANADE, ZAGREB

Na temelju odredbi Zakona o državnoj reviziji (Narodne novine 49/03 - pročišćeni tekst) i Zakona o reviziji pretvorbe i privatizacije (Narodne novine 44/01 i 143/02) obavljena je revizija pretvorbe i privatizacije društvenog poduzeća Hotel Esplanade, Zagreb.

Revizija je obavljena u razdoblju od 9. travnja do 25. srpnja 2003.

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 18/90, 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 na temelju Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća (Narodne novine 94/95),
- Zakon o poduzećima (Narodne novine 53/91),
- Zakon o trgovačkim društvima (Narodne novine 111/93, 34/99, 121/99),
- Zakon o naknadi za imovinu oduzetu u vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine (Narodne novine 92/99, 80/02, 81/02)
- 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

Osnovna djelatnost Hotela Esplanade poduzeća za hotelijerstvo i ugostiteljstvo s potpunom odgovornošću sa sjedištem u Zagrebu, Mihanovićeve 1 (dalje u tekstu: Poduzeće) je pružanje ugostiteljskih usluga i usluga smještaja u hotelu s cjelogodišnjim poslovanjem, priređivanje posebnih igara na sreću, davanje u zakup poslovnih prostorija, organiziranje zabave i razonode gostiju, organiziranje izleta, modnih revija, plesova, raznih turnira (sportskih), simpozija, konferencija i kongresa i drugo.

Objekt hotela Poduzeća izgrađen je 1925. Hotel je A kategorije s 327 kreveta u 214 soba i 22 apartmana ili poluapartmana. Prosječno korištenje smještajnih kapaciteta hotela za razdoblje od siječnja do svibnja 1991. iznosilo je 47,0%.

U vrijeme pretvorbe, generalni direktor bio je Đuro Miladin.

Poduzeće je koncem 1991. imalo 302 stalno zaposlena djelatnika.

U bilanci uspjeha sastavljenoj za 1991. iskazani su ukupni prihodi u iznosu 184.728.000.- HRD, ukupni rashodi u iznosu 184.081.000.- HRD, te dobit u iznosu 647.000.- HRD. U bilanci stanja na dan 31. prosinca 1991. koja je uzeta kao polazna osnova kod procjene vrijednosti Poduzeća u pretvorbi, iskazana je ukupna aktiva i pasiva u iznosu 548.740.000.- HRD, što je protuvrijednost 9.977.091,- DEM po tečaju 1,- DEM = 55.- HRD na dan 31. prosinca 1991.

2.2. Statusne i druge promjene

Rješenjem Trgovačkog suda u Zagrebu broj Fi-846/93 od 18. siječnja 1993. upisana je promjena oblika organiziranja pretvorbom društvenog poduzeća u dioničko društvo pod nazivom Hotel Esplanade, dioničko društvo za hotelijerstvo i ugostiteljstvo sa sjedištem u Zagrebu, Mihanovićeve 1 (dalje u tekstu: Društvo). Temeljni kapital Društva iznosio je 4.150.306.000.- HRD, što je protuvrijednost od 25.462.000,- DEM, prema tečaju 1,- DEM = 163.- HRD.

Društvo je 16. listopada 1992. donijelo statut, kao temeljni opći akt, kojim se uređuju temeljna pravila u pogledu pravnog statusa i ustrojstva, te pravila o međusobnim odnosima dioničara Društva.

Prema rješenju Trgovačkog suda u Zagrebu broj Tt-95/3063-2 od 30. listopada 1995., upisano je u sudski registar usklađenje općih akata Društva sa Zakonom o trgovačkim društvima. Spomenutim rješenjem iskazan je temeljni kapital Društva u iznosu 91.650.469,00 kn.

Rješenjem Trgovačkog suda u Zagrebu broj Tt-95/3063-4 od 15. siječnja 1998. upisan je u sudski registar ispravak rješenja po službenoj dužnosti broj Tt-95/3063-2 od 30. listopada 1995. u dijelu temeljni kapital. Rješenjem broj Tt-95/3063-2 od 30. listopada 1995. temeljni kapital Društva greškom je bio iskazan u iznosu 91.650.469,00 kn, a trebao je biti iskazan u iznosu 25.462.000,- DEM. Rješenjem Trgovačkog suda u Zagrebu broj Tt-95/3063-4 od 15. siječnja 1998. temeljni kapital Društva iskazan je u iznosu 25.462.000,- DEM.

Prema rješenju Trgovačkog suda u Zagrebu broj Tt-96/3445-2 od 3. lipnja 1998. upisana je u sudski registar promjena predmeta poslovanja-djelatnosti, te je upisan novi predmet poslovanja - djelatnost Društva, mjenjački poslovi.

2.3. Vlasnički povezana društva

2.3.1. Osnivački udjeli u drugim društvima

Društvo je od 1991. do 2003. imalo udjele u dva trgovačka društva. Društva su osnivana radi pružanja usluga u nautičkom, seljačkom, zdravstvenom, kongresnom, sportskom, lovnom i drugim oblicima turizma, te pružanja drugih turističkih usluga. Od udjela u dva trgovačka društva tijekom navedenog razdoblja, udjel u jednom trgovačkom društvu u iznosu 119.369.000,00 kn prodan je drugom društvu. U svibnju 2003. ostao je udjel u jednom društvu u kojem je registrirana vrijednost udjela u iznosu 6.856.000,00 kn.

Prema rješenju Trgovačkog suda u Zagrebu broj Fi-3036/91-2 od 25. ožujka 1991. upisano je u sudski registar osnivanje društva Hotel Turist d.o.o., Zagreb, Mihanovićeve 1 s ulogom Poduzeća od 165.673 din, što je iznosilo 1,0% vrijednosti temeljnog kapitala društva. Drugi osnivač društva bilo je društvo Inpro Industrieausrustungen Vertriebs-GmbH, Pforzheim, Republika Njemačka s ulogom od 16.401.677 din, što je iznosilo 99,0% vrijednosti temeljnog kapitala društva. Djelatnost društva je pružanje raznih ugostiteljskih usluga, turističkih usluga na domaćem i inozemnom tržištu i drugo. Prema kupoprodajnom ugovoru zaključenom u svibnju 1991. Društvo je kupilo od društva Inpro Industrieausrustungen Vertriebs-GmbH udjel u društvu Hotel Turist d.o.o. u iznosu od 16.401.677,00 din (99,0% vrijednosti temeljnog kapitala društva), te je udjel Društva iznosio 100,0% vrijednosti temeljnog kapitala društva. Rješenjem Trgovačkog suda u Zagrebu broj Tt-95/20115-2 od 12. srpnja 1996. upisana je u sudski registar promjena tvrtke društva Hotel Turist d.o.o. u Esplanade Hotel Management d.o.o. Prema rješenju Trgovačkog suda u Zagrebu broj Tt-02/6328-4 od 18. rujna 2002. upisana je u sudski registar promjena tvrtke i sjedišta društva Esplanade Hotel Management d.o.o., Zagreb, Mihanovićeve 1 u Espo Management d.o.o., Zagreb, Strossmayerov trg 10.

U društvu Esplanade Hotel Management d.o.o. do 1. listopada 2000. nije bilo zaposlenika, a od 1. listopada 2000. do 7. kolovoza 2002. bio je jedan zaposlenik. Za razdoblje od 1996. do 2002. društvo je u poslovanju zabilježilo gubitak u iznosu 4.405.690,35 kn.

Prema rješenju Trgovačkog suda u Zagrebu broj Tt-98/2675-2 od 11. lipnja 1998., društvo Esplanade Oleander Terasa d.o.o., Zagreb, Mihanovićeve 1, osnovano je 1. lipnja 1998. s temeljnim kapitalom u iznosu 2.941.000,00 kn, što je predstavljalo i iznos udjela Društva. Kao temeljni kapital Društvo je unijelo u osnovano društvo dio nekretnine, dvorište (Oleander terasu) površine 1 890 m² na lokaciji objekta hotela u Zagrebu, Mihanovićeve 1. Prema izvatku iz zemljišnih knjiga spomenuto zemljište označeno kao z.k.č. broj 3690/4, upisano u z.k.ul. broj 3729, k.o. Grad Zagreb bilo je u vlasništvu Društva. Djelatnost društva je pružanje usluga u nautičkom, seljačkom, zdravstvenom, kongresnom, sportskom, lovnom i drugim oblicima turizma, te druge usluge.

Rješenjem Trgovačkog suda u Zagrebu broj Tt-01/3930-2 od 12. srpnja 2001. upisano je u sudski registar od 2. srpnja 2001. povećanje temeljnog kapitala društva. Prema ugovoru o unosu stvari - nekretnina u društvo Esplanade Oleander Terasa d.o.o., od 2. srpnja 2001. Društvo je povećalo temeljni kapital (dokapitalizacija) društva za 116.428.000,00 kn. Temeljni kapital društva je nakon povećanja ukupno iznosio 119.369.000,00 kn. Društvo je temeljni kapital društva Esplanade Oleander Terasa d.o.o. povećalo unosom u društvo nekretnina (objekt hotela, dvorište i oprema) na lokaciji u Zagrebu, Mihanovićeve 1, procijenjene vrijednosti 116.428.563,00 kn. Prema izvratku iz zemljišnih knjiga spomenute nekretnine koje se nalaze na zemljištu površine 2 724 m², označenom kao z.k.č. broj 3690/1, upisanom u z.k.ul. broj 3729, k.o. Grad Zagreb bile su u vlasništvu Društva. Prema izvješću o reviziji povećanja temeljnog kapitala društva Esplanade Oleander Terasa d.o.o. kojeg je u lipnju 2001. izradilo društvo Revizija Zagreb d.o.o., Zagreb, Trg J. F. Kennedyja 6b, ukupna procijenjena vrijednost spomenutih nekretnina Društva iznosila je 226.966.988,00 kn.

Navedeni iznos procijenjene vrijednosti nekretnina je umanjen za vrijednost obveza Društva za primljeni dugoročni kredit (hipotekarni kredit) i obračunane kamate prema ugovoru o kreditu broj HR/263 od 27. svibnja 1998. zaključenim između Društva kao korisnika kredita i društva Karntner Landes-und Hypothekenbank Aktiengesellschaft, Klagenfurt, Domgasse 5, Republika Austrija kao kreditora u ukupnom iznosu 110.538.425,00 kn. Na temelju navedenog ugovora o unosu stvari, izvješća o reviziji povećanja temeljnog kapitala, te prema spomenutom rješenju Trgovačkog suda, povećan je temeljni kapital društva Esplanade Oleander Terasa d.o.o. za 116.428.563,00 kn, zaokruženo na 116.428.000,00 kn (226.966.988,00 kn - 110.538.425,00 kn = 116.428.563,00 kn).

Spomenutim rješenjem od 12. srpnja 2001. upisana je u sudski registar i promjena tvrtke društva Esplanade Oleander Terasa d.o.o. u Esplanade Oleander d.o.o. Nakon povećanja temeljnog kapitala (dokapitalizacija) udjel Društva u društvu Esplanade Oleander d.o.o. iznosio je 119.369.000,00 kn, što iznosi 100,0% vrijednosti temeljnog kapitala društva. U društvu Esplanade Oleander d.o.o. nema stalno zaposlenih djelatnika. Za 2001. društvo je u poslovanju zabilježilo gubitak u iznosu 2.134,49 kn.

Prema ugovoru o kupoprodaji poslovnog udjela i ugovoru o prijenosu poslovnog udjela od 30. travnja 2002., udjel u društvu Esplanade Oleander d.o.o. u iznosu 119.369.000,00 kn, što iznosi 100,0% vrijednosti temeljnog kapitala društva, prodan je društvu WSF Hotel Esplanade Betriebsgesellschaft m.b.H., 1100 Wien, Gutheil-Schoder-Gasse 9, Republika Austrija za 17.602.040,82 EUR. Ugovoreno je plaćanje u iznosu 6.887.755,10 EUR u roku 15 dana od zaključenja ugovora na poseban povjerenički račun kod povjerenika društva Hypo Alpe-Adria-Bank AG Klagenfurt, Republika Austrija. Za preostali iznos od 10.714.285,72 EUR ugovoreno je da kupac preuzme obveze Društva u istom iznosu prema društvu Karntner Landes-und Hypothekenbank Aktiengesellschaft, Klagenfurt za primljeni dugoročni kredit (hipotekarni kredit) i obračunane kamate, a na temelju ugovora o kreditu broj HR/263 od 27. svibnja 1998.

Na temelju ugovora o kupoprodaji poslovnog udjela Društvo je trebalo naplatiti ugovoreni iznos 6.887.755,10 EUR od povjerenika društva Hypo Alpe-Adria-Bank AG Klagenfurt, Republika Austrija u roku 100 dana od dana zaključenja ugovora. U istom roku kupac je trebao preuzeti ugovorenu obvezu Društva za primljeni dugoročni kredit (hipotekarni kredit) i obračunane kamate prema društvu Karntner Landes-und Hypothekenbank Aktiengesellschaft, Klagenfurt u iznosu 10.714.285,72 EUR.

Na zahtjev društva Hypo Banka Klagenfurt, a po nalogu kupca uplaćeno je na devizni račun Društva otvoren kod Hypo Alpe-Adria-Bank d.d., Zagreb, 6.887.755,10 EUR u četiri obroka i to: 10. listopada 2002. iznos 1.500.000,- EUR, 11. veljače 2003. iznos 500.000,- EUR, 1. travnja 2003. iznos 1.823.693,10 EUR i 24. travnja 2003. iznos 3.064.062,- EUR. Društvo nije svoja potraživanja u iznosu 6.887.755,10 EUR naplatilo od povjerenika društva Hypo Alpe-Adria-Bank AG Klagenfurt, Republika Austrija u ugovorenom roku 100 dana od dana zaključenja ugovora o kupoprodaji poslovnog udjela od 30. travnja 2002.

Prema dopisu društva WSF Hotel Esplanade Betriebsgesellschaft m.b.H. od 1. listopada 2002. kupac je preuzeo ugovorenu obvezu Društva za primljeni dugoročni kredit (hipotekarni kredit) i obračunane kamate prema društvu Karntner Landes-und Hypothekenbank Aktiengesellschaft, Klagenfurt u iznosu 10.714.285,72 EUR.

Navedenim ugovorom kupac udjela je preuzeo obvezu primiti u radni odnos u društvu Esplanade Oleander d.o.o. sve radnike zaposlene u Društvu i društvu Esplanade Management d.o.o. na dan zaključenja ugovora o kupoprodaji poslovnog udjela, te je preuzeo sva prava i obveze prema ugovorima o radu spomenutih radnika.

2.3.2. Društva u kojima većinski vlasnik ima udjele

U vrijeme obavljanja revizije (svibanj 2003.) većinski vlasnik Društva, društvo Espo Management d.o.o., Zagreb, Strossmayerov trg 10 ima udjel u društvu Palace Hotel Zagreb d.d., Zagreb, Strossmayerov trg 10.

3. REVIZIJA POSTUPKA PRETVORBE

Poduzeća s društvenim kapitalom bila su obvezna obaviti pretvorbu najkasnije do 30. lipnja 1992. Postupak pretvorbe započeo je na temelju odluke radničkog savjeta o pretvorbi od 27. veljače 1992. 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 Hrvatske, 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 27. veljače 1992. Odluku je potpisao predsjednik radničkog savjeta Antun Kirasić, a o drugim članovima radničkog savjeta nema podataka. Elaboratom o procjeni vrijednosti Poduzeća statičkom metodom (metoda ispravljene knjigovodstvene vrijednosti) društveni kapital Poduzeća procijenjen je u iznosu 20.824.727,- DEM, što je jednako iznosu procijenjene vrijednosti Poduzeća prema odluci o pretvorbi.

Prema odluci o pretvorbi, Poduzeće se pretvara u dioničko društvo prodajom dionica osobama i prijenosom dionica fondovima prema programu pretvorbe i u skladu s odredbama članka 8. i 19. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća. Odlukom o pretvorbi bilo je predviđeno ulaganje kapitala u Poduzeće (dokapitalizacija) u iznosu 17.000.000,- DEM, te pretvaranje potraživanja vjerovnika u udjele u ukupnom iznosu 755.831.000,- HRD ili 4.637.000,- DEM i to poduzeća INA-Industrija nafte s p.o., Zagreb u iznosu 4.517.000,- DEM i poduzeća COD-ING d.o.o., Zagreb u iznosu 120.000,- DEM.

Radnički savjet Poduzeća donio je 26. kolovoza 1992. odluku o izmjeni i dopuni odluke o pretvorbi Poduzeća. Odlukom o izmjeni i dopuni odluke o pretvorbi, Poduzeće se pretvara u dioničko društvo prodajom dionica osobama i prijenosom dionica fondovima prema programu pretvorbe i u skladu s odredbama članka 8. i 19. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća, te pretvaranjem potraživanja vjerovnika u udjel u iznosu 4.637.000,- DEM.

Zahtjev za donošenje 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 1990. iskazan u skladu s propisima i računovodstvenim standardima, podaci o proizvodnim, tehnološko-tehničkim, kadrovskim i organizacijskim mogućnostima, tržišnom položaju i ocjeni boniteta Poduzeća, razvojni program, podaci i dokazi o pravu korištenja nekretnina, izvod iz sudskog registra i elaborat o procjeni vrijednosti Poduzeća.

3.1.1. Razvojni program

Razvojni program Poduzeća donesen je u rujnu 1991., uz dodatno objašnjenje u veljači 1992., a za razdoblje od 1991. do 2000. Razvojni program daje pregled razvojnih i poslovnih mogućnosti Poduzeća za navedeno razdoblje. Razvojne mogućnosti utvrđene su analizom lokacije objekta hotela, te tržišnim mogućnostima i poslovnim rezultatima Poduzeća. Navedeno je da bi u skladu s razvojnim programom veći dio smještajnih kapaciteta gradskog poslovnog hotela visoke A kategorije u godinama razvoja trebali koristiti poslovni ljudi velikih platežnih mogućnosti. Predviđeno je poboljšanje kvalitete i udobnosti hotela u smještajnom, ugostiteljskom i uslužnom sektoru poslovanja, rast cijena pruženih usluga uz zadržavanje fizičkog obujma poslovanja, te unapređenje i poboljšanje organizacije i tehnologije rada uz snižavanje troškova poslovanja. Prema razvojnom programu u razdoblju od 1991. do 1993. planirano je u Poduzeće uložiti 19.000.000,- DEM. Od navedenog iznosa za program obnove, rekonstrukcije i izgradnje novih sadržaja hotela (izgradnja poslovno-garažnih sadržaja, preuređenje Rubin restorana i Oleander terase, uređenje kuhinje hotela, uređenje četvrtog kata hotela i drugo) planirana su sredstva u iznosu 17.000.000,- DEM, a 2.000.000,- DEM za obrtna sredstva Poduzeća. Prema planu predvidiva dinamika ukupne realizacije navedenog programa u odnosu na obujam ulaganja je: prve godine razvoja 25,0% realizacije, druge 50,0% realizacije i treće 25,0% realizacije.

Prema razvojnom programu, ukupan prihod Poduzeća u razdoblju od 1991. do 2000. predviđen je prve godine razvoja 8.126.000,- USD, druge godine razvoja 10.395.000,- USD, treće godine razvoja 13.321.000,- USD, četvrte godine razvoja 14.809.000,- USD, a od pete do desete godine razvoja 15.805.000,- USD godišnje.

Predviđeno je prve godine razvoja 317, a od druge do desete godine razvoja 300 stalno zaposlenih radnika.

Agencija je mišljenjem od 20. travnja 1992. izrazila primjedbe na dio razvojnog programa Poduzeća. U vezi investicijskog programa (planirano ulaganje sredstava u Poduzeće u iznosu 19.000.000,- DEM) navedeno je da u razvojnom programu nisu navedeni izvori sredstava za financiranje razvoja, te da se investicijski program neće ostvariti u planiranom razdoblju od 1991. do 1993. Prema odluci o izmjeni i dopuni odluke o pretvorbi od 26. kolovoza 1992. Poduzeće je odustalo od predviđenog ulaganja kapitala (dokapitalizacije) navedenog u razvojnom programu.

Razvojni program Poduzeća sadrži sve potrebne podatke o financijskim pokazateljima, uslužnim kapacitetima, vrijednosti prodaje na domaćem i inozemnom tržištu, zaposlenosti i efikasnosti na temelju kojih se mogu sagledati razvojne mogućnosti Poduzeća, kao što je propisano Uputama za provedbu članka 11. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća.

3.1.2. Program pretvorbe

Radnički savjet Poduzeća donio je 27. veljače 1992. program pretvorbe Poduzeća u društvenom vlasništvu u dioničko društvo, a 26. kolovoza 1992. donesene su izmjene i dopune programa pretvorbe, prema kojem je Poduzeće odustalo od predviđenog ulaganja kapitala (dokapitalizacija) u iznosu 17.000.000,- DEM navedenog u programu pretvorbe od 27. veljače 1992.

Program je donesen u skladu s Uputama za provedbu članka 11. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća. Programom određen način pretvorbe, procijenjena vrijednost Poduzeća, nominalna vrijednost i broj dionica, odgovaraju podacima utvrđenim u odluci o pretvorbi od 26. kolovoza 1992.

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 osobama iz članka 5. stavak 1. točka 1. i 2. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća, pretvaranjem potraživanja vjerovnika u udjel, te prijenosom preostalih dionica fondovima nakon drugog kruga provedenog upisa i prodaje dionica. Osobe iz članka 5. stavak 1. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća mogle su upisati i kupiti s popustom najviše do 20 dionica nominalne vrijednosti 20.000,- DEM.

U programu je navedena procijenjena vrijednost Poduzeća u iznosu 20.824.727,- DEM koja se dijeli na 20 825 dionica nominalne vrijednosti 1.000,- DEM, te vrijednost pretvaranja potraživanja vjerovnika u udjel u ukupnom iznosu 4.637.000,- DEM koja se dijeli na 4 637 dionica. Svaka dionica daje pravo na jedan glas u skupštini dioničkog društva.

Agencija je dopisom od 27. travnja 1992. nakon razmatranja programa pretvorbe izrazila mišljenje da reviziju elaborata Poduzeća treba obaviti neovisno inozemno revizorsko društvo. Navedeno je da treba provjeriti neke stavke iz elaborata na temelju kojeg je utvrđena procijenjena vrijednost društvenog kapitala, nakon čega bi Agencija donijela odluku o ocjeni programa pretvorbe Poduzeća. Društvo Arthur Andersen je u rujnu 1992. nakon obavljene revizije elaborata izradilo izvješće o obavljenoj reviziji. Agencija je 28. kolovoza 1992. donijela rješenje kojim se Poduzeću daje suglasnost na namjeravanu pretvorbu. Prema spomenutom rješenju procijenjena vrijednost Poduzeća iznosila je 20.824.727,- DEM, što je jednako procijenjenoj vrijednosti prema odluci o pretvorbi i programu pretvorbe.

3.1.3. Izvještaj Službe društvenog knjigovodstva Hrvatske

Izvještaj o zakonitosti i realnosti godišnjeg obračuna za 1990. izradila je Služba društvenog knjigovodstva 19. srpnja 1991. Postupak utvrđivanja zakonitosti i realnosti godišnjeg obračuna obavljen je na temelju odredbi članka 11. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća. Utvrđeno je da je godišnji obračun iskazan u skladu s propisima te da se procjena vrijednosti Poduzeća može obaviti po metodama koje se temelje na knjigovodstvenim vrijednostima. Služba društvenog knjigovodstva je utvrdila zakonitost i realnost godišnjeg obračuna za 1990. Prema odredbama članka 11. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća određeno je da se uz odluku o pretvorbi poduzeća dostavlja izvještaj Službe društvenog knjigovodstva Hrvatske da je godišnji obračun za proteklu godinu iskazan u skladu s propisima i računovodstvenim standardima.

S obzirom da je odluka o pretvorbi donesena 27. veljače 1992., Poduzeće je trebalo priložiti izvještaj Službe društvenog knjigovodstva Hrvatske za godišnji obračun sa stanjem na dan 31. prosinca 1991., a ne sa stanjem na dan 31. prosinca 1990. kao što je učinjeno. Prema elaboratu osnovica za izračunavanje knjigovodstvene i procijenjene vrijednosti Poduzeća bila je bilanca stanja na dan 31. prosinca 1991.

3.2. Elaborat o procjeni vrijednosti Poduzeća

Elaborat o procjeni vrijednosti Poduzeća izradili su u siječnju 1992. zaposlenici poduzeća za consulting i inženjering COD-ING d.o.o., Zagreb, Savska cesta 61 i poduzeća za poslovne usluge Kopun & Kopun d.o.o., Zagreb, Breščenskog 4. Voditelj projekta procjene vrijednosti Poduzeća bio je Vladimir Kopun dipl. oec.

Procjena vrijednosti imovine Poduzeća obavljena je na temelju neto knjigovodstvene (bilančne) vrijednosti i tržišne (ispravljene knjigovodstvene) vrijednosti.

Prema elaboratu vrijednost Poduzeća iznosila je:

- | | |
|--|---|
| 1. knjigovodstvena (bilančna) vrijednost | 371.037.000.- HRD ili 6.746.127,- DEM, |
| 2. procijenjena tržišna vrijednost | 1.145.360.000.- HRD ili 20.824.727,- DEM, |
| 3. razlika (2-1) | 774.323.000.- HRD ili 14.078.600,- DEM. |

Knjigovodstvena vrijednost u iznosu 371.037.000.- HRD utvrđena je prema podacima iskazanim u bilanci stanja na dan 31. prosinca 1991. Izračunana je kao razlika između ukupne aktive u iznosu 548.388.000.- HRD i ukupnih obveza uvećanih za druga umanjena (vrijednost stanova, vrijednost drugih potraživanja na temelju zajedničke potrošnje za potrebe stanovanja i vrijednost drugih izvanposlovnih sredstava) u iznosu 177.351.000.- HRD. Kod preračuna knjigovodstvene vrijednosti i procijenjene tržišne vrijednosti u DEM primijenjen je tečaj za 1,- DEM = 55.- HRD na dan 31. prosinca 1991.

Na temelju odluke radničkog savjeta Poduzeća od 27. veljače 1992., a u skladu s odredbama članka 2. stavak 3. i članka 47. stavak 2. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća vrijednost stanova isključena je iz vrijednosti Poduzeća. Stanovi su predani na gospodarenje Fondu za stambeno i komunalno gospodarstvo Grada Zagreba.

U tablici u nastavku daje se pregled knjigovodstvene i procijenjene vrijednosti Poduzeća prema elaboratu.

Tablica broj 1

Pregled knjigovodstvene i procijenjene vrijednosti Poduzeća prema elaboratu

u DEM

Redn i broj	Naziv	Knjigovodstvena vrijednost na dan 31. prosinca 1991.	Procijenjena vrijednost prema elaboratu	Razlika (4-3)	Indeks (4/3) x 100
1	2	3	4	5	6
A	Ukupna aktiva	9.970.691,-	27.609.818,-	17.639.127,-	276,9
I.	Materijalna ulaganja	7.477.546,-	25.177.054,-	17.699.508,-	336,7
1.	Zemljište	-	6.106.146,-	6.106.146,-	-
2.	Građevinski objekti	4.755.982,-	15.360.462,-	10.604.480,-	323,0
3.	Oprema	1.956.018,-	3.017.528,-	1.061.510,-	154,3
4.	Drugo	765.546,-	692.918,-	- 72.628,-	90,5
II.	Dugoročna financijska ulaganja	543.582,-	530.673,-	- 12.909,-	97,6
1.	Uložena sredstva u banke	28.800,-	28.800,-	-	100,0
2.	Druga uložena sredstva	490.000,-	477.091,-	- 12.909,-	97,4
3.	Ulaganje u vrijednosne papire	24.782,-	24.782,-	-	100,0
III.	Obrtna sredstva	1.700.291,-	1.700.291,-	-	100,0
1.	Zalihe	108.636,-	108.636,-	-	100,0
2.	Kratkoročna potraživanja iz poslovanja	492.455,-	492.455,-	-	100,0
3.	Vrijednosni papiri i novčana sredstva	1.038.473,-	1.038.473,-	-	100,0
4.	Drugo	60.727,-	60.727,-	-	100,0
IV.	Aktivna vremenska razgraničenja	146.036,-	146.036,-	-	100,0
V.	Izvanposlovna aktiva	103.236,-	55.764,-	- 47.472,-	54,0
1.	Sredstva zajedničke potrošnje za potrebe stanovanja	55.764,-	55.764,-	-	100,0
2.	Druga izvanposlovna sredstva	47.472,-	-	- 47.472,-	-
B	Ukupne obveze	3.170.382,-	6.778.382,-	3.608.000,-	213,8
1.	Dugoročne obveze	1.787.418,-	5.395.418,-	3.608.000,-	301,9
2.	Kratkoročne obveze	1.382.964,-	1.382.964,-	-	100,0
C	Druga umanjena	54.182,-	6.709,-	- 47.473,-	12,4
Vrijednost Poduzeća (A-B-C)		6.746.127,-	20.824.727,-	14.078.600,-	308,7

Prema elaboratu vrijednost Poduzeća na dan 31. prosinca 1991. procijenjena je na 20.824.727,- DEM, što je za 14.078.600,- DEM ili 208,7% više od knjigovodstvene vrijednosti koja je iznosila 6.746.127,- DEM.

Knjigovodstvena vrijednost materijalnih ulaganja (zemljište, građevinski objekti, oprema i drugo) Poduzeća prema bilanci stanja na dan 31. prosinca 1991. iznosila je 7.477.546,- DEM, a prema elaboratu procijenjena je u iznosu 25.177.054,- DEM. Povećanje se odnosi na zemljište, građevinske objekte i opremu.

Pri procjeni vrijednosti građevinskog zemljišta korišteni su podaci o prosječnim troškovima pripreme građevinskog zemljišta za stambene i poslovne objekte društvenog standarda i podaci o visini rente građevinskog zemljišta utvrđeni od nadležnih državnih tijela, te izvodi iz katastarskih i zemljišnih knjiga.

Procijenjena vrijednost građevinskog zemljišta ukupne površine 4 614 m² u I. zoni na lokaciji objekta hotela Poduzeća u Zagrebu, Mihanovićeve 1, prema elaboratu iznosila je 6.106.146,- DEM. Prema izvratku iz zemljišnih knjiga spomenuto zemljište označeno kao z.k.č. broj 3690/1, upisano u z.k.ul. broj 3729, k.o. Grad Zagreb, upisano je kao društveno vlasništvo, pod upravom Zagrebačkog hotelskog poduzeća u Zagrebu, kojeg je pravni sljednik Poduzeće. Procijenjena vrijednost građevinskog zemljišta izračunana je u ukupnom iznosu 6.106.146,- DEM na temelju cijena utvrđenih od Gradskog zavoda za izgradnju i uređenje, te bruto razvijene površine. Navedeni iznos čini vrijednost prosječnih troškova pripreme građevinskog zemljišta za stambene i poslovne objekte društvenog standarda u iznosu 5.573.730,- DEM (16 638 m² BRP x 335,- DEM/m² = 5.573.730,- DEM), te vrijednost rente u iznosu 532.416,- DEM (16 638 m² BRP x 32,- DEM/m² = 532.416,- DEM). U tijeku obavljanja revizije je utvrđeno prema elaboratu i prema rješenju Hrvatskog fonda za privatizaciju (dalje u tekstu: Fond) od 27. svibnja 1996. o iskazu nekretnina koje su prema elaboratu uključene u procijenjenu vrijednost Poduzeća (Klasa: 943-01/96-01/465, Urbroj: 563-04-403/96-3) da je spomenuta nekretnina (zemljište) procijenjena u vrijednost društvenog kapitala Poduzeća.

Kod Gradskog ureda za imovinsko-pravne poslove, Zagreb, od 30. lipnja 1997. u tijeku je upravni postupak (Klasa: UP/I-942-01/97-02/1107) povodom zahtjeva nasljednika prijašnjeg vlasnika za povrat spomenute nekretnine (zemljište i objekt hotela) u Zagrebu, Mihanovićeve 1. Spomenuta nekretnina je konfiscirana prijašnjem vlasniku rješenjem Kotarskog suda za I. i IV. rejon Grada Zagreba, broj K.1967/46 od 19. rujna 1946. i rješenjem broj Konf-549/47 od 26. prosinca 1947. U vrijeme obavljanja revizije (travanj 2003.) upravni postupak nije okončan. Za spomenutu nekretninu u portfelju Fonda rezervirane su dionice u nominalne vrijednosti 4.164.945,- DEM za eventualnu naknadu prijašnjim vlasnicima konfiscirane imovine.

Prema elaboratu vrijednost građevinskih objekata Poduzeća zajedno s priključcima i vanjskim uređenjem procijenjena je u iznosu 15.360.462,- DEM ili 223,0% više od knjigovodstvene. Knjigovodstvena vrijednost građevinskih objekata u bilanci na dan 31. prosinca 1991. iznosila je 4.755.982,- DEM.

Priključci na komunalnu, javnu i individualnu infrastrukturu procijenjeni su u iznosu 3.244.410,- DEM, na temelju jediničnih cijena izgradnje komunalnih objekata i uređaja zajedničke potrošnje po m² bruto razvijene površine utvrđeni od Gradskog zavoda za izgradnju i uređenje. Vrijednost vanjskog uređenja objekata procijenjena je prema elaboratu u iznosu 600.300,- DEM. Procjena vrijednosti građevinskog objekata obavljena je na temelju tržišnih cijena koje su vrijedile u trenutku procjene za izgradnju sličnog novog objekta po m² površine uz umanjenje procijenjene vrijednosti zbog starosti objekta, te vrsti konstrukcije i instalacija.

Prema elaboratu, oprema Poduzeća procijenjena je u iznosu 3.017.528,- DEM, što je

za 1.061.510,- DEM ili 54,3% više od knjigovodstvene vrijednosti, koja je na dan 31. prosinca 1991. iznosila 1.956.018,- DEM. Oprema se sastoji od raznog namještaja, kuhinjske opreme, uredske opreme, tehničke opreme, vozila i drugog. Procjena tržišne vrijednosti utvrđena je pregledom svakog pojedinačnog dijela opreme, uzimajući u obzir godine proizvodnje, stupanj tehnološke zastarjelosti, funkcionalnu sposobnost i stupanj istrošenosti.

Procijenjenu vrijednost obrtnih sredstava Poduzeća prema elaboratu čini procijenjena vrijednost zaliha, kratkoročnih potraživanja iz poslovanja, vrijednosnih papira i novčanih sredstava i drugog u ukupnom iznosu 1.700.291,- DEM, što je jednako knjigovodstvenoj vrijednosti iskazanoj prema bilanci stanja na dan 31. prosinca 1991.

Prema elaboratu vrijednost izvanposlovne aktive Poduzeća koju čine vrijednosti sredstava zajedničke potrošnje za potrebe stanovanja i vrijednost drugih izvanposlovnih sredstava procijenjena je u iznosu 55.764,- DEM, što je za 47.472,- DEM manje od knjigovodstvene vrijednosti, koja je na dan 31. prosinca 1991. iznosila 103.236,- DEM. Navedeno smanjenje se odnosi na otpisanu knjigovodstvenu vrijednost udruženih sredstava u fond za nerazvijena područja bivše Jugoslavije, te druge fondove, a otpisana je zbog neizvjesnosti povrata sredstava u ugovorenom roku 20 godina, te ratnih uvjeta na spomenutom području. Procijenjena vrijednost navedenih sredstava prema elaboratu iskazana je nula.

Prema elaboratu ukupne obveze Poduzeća procijenjene su u iznosu 6.778.382,- DEM, što je za 3.608.000,- DEM više od knjigovodstvene vrijednosti, koja je na dan 31. prosinca 1991. iznosila 3.170.382,- DEM. Navedeno povećanje se odnosi na povećanje procijenjene vrijednosti dugoročnih obveza Poduzeća prema poduzeću INA-Industrija nafte s p.o., Zagreb, Avenija Vukovar 78.

U elaboratu je navedeno da Poduzeće nije podmirilo dugoročne obveze u iznosu 3.608.000,- DEM prema poduzeću INA-Naftaplin, Zagreb, kojeg je pravni sljednik poduzeće INA-Industrija nafte s p.o., a na temelju samoupravnog sporazuma o dugoročnoj poslovnoj suradnji i udruživanju rada i sredstava na programu rekonstrukcije, modernizacije i dogradnje objekta hotela Poduzeća od 17. listopada 1985. i I. dodatka spomenutog sporazuma, te na temelju samoupravnog sporazuma o zajedničkom ostvarivanju i raspoređivanju deviza zaključenog između Poduzeća i poduzeća INA-Naftaplin, Zagreb. U bilanci stanja na dan 31. prosinca 1991. koja je bila osnovica za izračunavanje knjigovodstvene i procijenjene vrijednosti Poduzeća, knjigovodstvena vrijednost navedenih dugoročnih obveza bila je iskazana nula. Poduzeće INA-Industrija nafte s p.o. i Poduzeće zaključili su 20. prosinca 1991. ugovor (utanačenje) prema kojem je utvrđen iznos dugoročnih obveza Poduzeća prema poduzeću INA-Industrija nafte s p.o. od 3.608.000,- DEM, a na temelju zaključenih spomenutih samoupravnih sporazuma.

3.3. Rješenje o suglasnosti na pretvorbu

Poduzeće je 28. veljače 1992. dostavilo Agenciji odluku o pretvorbi i drugu dokumentaciju. Prema odluci o pretvorbi od 27. veljače 1992. procijenjena vrijednost Poduzeća iznosila je 1.145.360.000.- HRD ili 20.824.727,- DEM. Kod preračuna procijenjene vrijednosti u DEM primijenjen je tečaj za 1,- DEM = 55.- HRD na dan 31. prosinca 1991.

Agencija je 28. kolovoza 1992. donijela rješenje kojim se Poduzeću daje suglasnost na namjeravanu pretvorbu. U međuvremenu je Agencija mišljenjem od 20. travnja 1992. izrazila primjedbe na dio razvojnog programa, a dopisom od 27. travnja 1992. izrazila je mišljenje da reviziju elaborata Poduzeća treba obaviti neovisno inozemno revizorsko društvo.

Prema rješenju Agencije od 28. kolovoza 1992., procijenjena vrijednost Poduzeća iznosila je 3.394.430.501.- HRD, odnosno 20.824.727,- DEM prema srednjem tečaju Narodne banke Hrvatske na dan 6. kolovoza 1992. (163.- HRD za 1,- DEM). U rješenju je navedeno da se Poduzeće pretvara u dioničko društvo prodajom dionica osobama iz članka 5. točka 1. i 2. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća i prijenosom neupisanih dionica fondovima, te pretvaranjem potraživanja vjerovnika Poduzeća u udjele u ukupnom iznosu 755.831.000.- HRD ili 4.637.000,- DEM i to poduzeća INA-Industrija nafte s p.o., Zagreb u iznosu 4.517.000,- DEM i poduzeća COD-ING d.o.o., Zagreb u iznosu 120.000,- DEM.

Rješenjem Agencije od 29. prosinca 1992. dopunjeno je rješenje od 28. kolovoza 1992., te se za eventualnu naknadu prijašnjim vlasnicima dijela konfiscirane imovine procijenjene u vrijednost društvenog kapitala, zabranjuje Poduzeću raspolaganje dijelom procijenjene vrijednosti društvenog kapitala u iznosu 4.164.945,- DEM.

Navedeni iznos vrijednosti dionica prenosi se Fondu. Na temelju naknadno dostavljene dokumentacije Agencija je u obnovljenom postupku davanja suglasnosti na namjeravanu pretvorbu, utvrdila da Poduzeće pri dostavi dokumentacije o pretvorbi nije dostavilo dokumentaciju iz koje bi bilo vidljivo da u skladu s člankom 5. točka 8. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća treba za eventualnu naknadu prijašnjim vlasnicima dijela konfiscirane imovine zabraniti Poduzeću raspolaganje navedenim iznosom vrijednosti dionica, koji je spomenutim rješenjem nakon obnove postupka prenesen Fondu.

3.4. Provedba programa pretvorbe

Poziv za upis dionica objavljen je u Novom Vjesniku 6. rujna 1992. Društvo je objavilo prodaju 20 825 dionica nominalne vrijednosti 20.825.000,- DEM, odnosno 3.394.430.501.- HRD s time da se uz popust može upisati i otkupiti najviše 50,0% vrijednosti Poduzeća. Pravo prvenstva pri kupnji dionica uz popust nominalne vrijednosti do 20.000,- DEM imali su zaposleni i ranije zaposleni u Društvu, uz osnovni popust od 20,0% i dodatni popust od 1,0% za svaku godinu radnog staža, te pravo kupnje na obročnu otplatu od pet godina.

Fond je u rujnu 1992. zaključio s 301 dioničarom ugovore o prodaji 20 825 dionica nominalne vrijednosti 20.825.000,- DEM, što je 81,8% temeljnog kapitala. Ugovori o prodaji dionica uz popust zaključeni su s 301 dioničarom koji su kupili 5 996 dionica nominalne vrijednosti 5.996.000,- DEM, što je 23,5% temeljnog kapitala. Fond je s 32 dioničara zaključio ugovore o prodaji 14 829 dionica bez popusta nominalne vrijednosti 14.829.000,- DEM ili 58,2% temeljnog kapitala.

U listopadu 1992. Fond je obnovio postupak pretvorbe u kojem je za naknadu

prijašnjim vlasnicima rezervirano 4 165 dionica nominalne vrijednosti 4.165.000,- DEM. Nakon obnove postupka, u siječnju 1993. Fond je sa 16 dioničara koji su kupili dionice bez popusta zaključio dodatke ugovorima kojima je smanjen za 4 165 broj prodanih dionica bez popusta, te je prodano 10 664 dionice bez popusta nominalne vrijednosti 10.664.000,- DEM ili 41,9% temeljnog kapitala. U postupku pretvorbe prodano je ukupno 16 660 dionica nominalne vrijednosti 16.660.000,- DEM, što je 65,4% temeljnog kapitala.

Hrvatska kreditna banka za obnovu d.d., Zagreb dostavila je Društvu u listopadu 1992. potvrdu o uplaćenom prvom obroku u iznosu 244.304.115.- HRD.

Fondu je preneseno 4 165 dionica koje su rezervirane radi naknade prijašnjim vlasnicima.

Od preostalih 4 637 dionica, društvo INA-Industrija nafte s p.o., Zagreb steklo je 4 517 ili 17,7% dionica i društvo COD-ING d.o.o., Zagreb 120 ili 0,5% dionica na temelju pretvaranja potraživanja u udjel.

Postupak pretvorbe Društva u dioničko društvo proveden je u skladu s donesenim programom pretvorbe i rješenjem Agencije.

3.5. Upis u sudski registar

Trgovački sud u Zagrebu donio je 18. siječnja 1993. rješenje broj: Fi-846/93 kojim je u sudski registar upisana promjena oblika organiziranja pretvorbom poduzeća u dioničko društvo. Upisan je temeljni kapital u iznosu 25.462.000,- DEM, a podijeljen je na 25 462 dionice nominalne vrijednosti 1.000,- DEM. U sudski registar upisani su dioničari: poduzeće INA-Industrija nafte s p.o., Zagreb s 4 517 ili 17,7% dionica nominalne vrijednosti 4.517.000,- DEM, Hrvatski fond za razvoj s 4 165 ili 16,4% dionica nominalne vrijednosti 4.165.000,- DEM, Ante Rilović s 1 870 ili 7,3% dionica nominalne vrijednosti 1.870.000,- DEM i drugi dioničari s 14 910 ili 58,6% nominalne vrijednosti 14.910.000,- DEM.

4. PROMJENE VLASNIČKE STRUKTURE NAKON PRETVORBE

4.1. Dionice s popustom

Dionice s popustom kupio je 301 zaposleni i ranije zaposleni pojedinačno najviše do 20 dionica nominalne vrijednosti 20.000,- DEM. Ukupno je upisano 5 996 dionica nominalne vrijednosti 5.996.000,- DEM, što je protuvrijednost 977.348.000.- HRD. Ukupni popust iznosi 357.395.430.- HRD ili 8,6% temeljnog kapitala, te obveza za uplatu iznosi 617.800.970.- HRD. Ugovori o prodaji dionica između Fonda i dioničara zaključeni su u rujnu 1993. Sa svim dioničarima ugovorena je obročna otplata i to: u prvoj godini 5,0% ugovorene vrijednosti, drugoj 10,0%, trećoj 20,0%, četvrtoj 30,0% i petoj 35,0%. Dioničari su dionice otplaćivali izravnim uplatama na račun Fonda.

U siječnju 1997. Fond je zaključio s 96 dioničara dodatke ugovoru o prodaji dionica kojima su produženi rokovi otplate dionica do 20 godina.

Ugovore o prijenosu dionica zaključio je 51 dioničar s društvom Domorad d.o.o.,

Zagreb u razdoblju od studenoga 1993. do lipnja 1995. Društvo Domorad d.o.o. dostavilo je Fondu jedan primjerak zaključenih ugovora o prijenosu dionica.

Dioničari su prenijeli 1 047 dionica Društva od čega su 442 dionice bile otplaćene, a neotplaćenih je bilo 605 dionica. Društvo Domorad d.o.o. posljednji je obrok za dionice podmirilo u travnju 1994. Fond je dostavio društvu Domorad d.o.o. opomene zbog neplaćanja u listopadu 1996. Nakon dostavljenih opomena društvo Domorad d.o.o. nije uplaćivalo obroke, te je Fond u svibnju 1997. raskinuo 43 ugovora, a preostalih osam ugovora u listopadu 1999. U portfelj Fonda vraćeno je 605 dionica.

Fond je zbog neplaćanja i na vlastiti zahtjev raskinuo 127 ugovora o prodaji dionica, te mu je vraćeno u portfelj 1 400 dionica.

4.2. Dionice bez popusta

Ugovori o prodaji dionica bez popusta zaključeni su s 32 dioničara. Ugovorena je prodaja 14 829 dionica nominalne vrijednosti 14.829.000,- DEM, protuvrijednost 2.417.127.000,- HRD. Fond je u siječnju 1993. sa 16 dioničara koji su kupili dionice bez popusta zaključio dodatke ugovorima kojima je smanjen za 4 165 broj prodanih dionica bez popusta jer je Fond dionice rezervirao za naknadu za oduzetu imovinu prijašnjim vlasnicima. Nakon zaključenih dodataka ugovorima prodane su 10 664 dionice bez popusta nominalne vrijednosti 10.664.000,- DEM ili 41,9% temeljnog kapitala.

Zagrebačka banka d.d., Zagreb odobrila je za 24 dioničara kredit u iznosu 828.649,38 DEM za uplatu prvog obroka za kupnju dionica bez popusta. Krediti u iznosu 128.533,88 DEM odobreni su za jedanaest dioničara u iznosima od 5.209,91 DEM do 19.468,60 DEM. Krediti u iznosu 700.115,50 DEM odobreni su za 13 dioničara u iznosima od 25.912,43 DEM do 97.274,44 DEM. Krediti su odobreni 22. rujna 1992. iz sredstava stare devizne štednje na otplatu u roku sedam godina uz deviznu klauzulu. Ugovorena je kamatna stopa 7,0% godišnje, uplata udjela u visini 11,1% iznosa kredita, a kredit se vraća u godišnjim obrocima s time da prvi obrok dopijeva 15. travnja 1994. Kao instrument osiguranja ugovoren je zalog dionica koje se plaćaju kreditom, te nekretnine u vlasništvu dioničara. Dodacima ugovoru zaključenim 26. veljače 1993. dopijevaće prvog obroka je ugovoreno 30. ožujka 1994. odnosno uz početak otplate duži od 18 mjeseci. Prema odredbama članka 4. Zakona o ništavosti određenih vrsta ugovora o osiguranju i ugovora o kreditu, ugovor o kreditu između banke i fizičke osobe korisnika kredita u iznosu većem od 20.000,- DEM ništav je ako je odobren na temelju iskupljene stare devizne štednje ili na temelju zaloga upisanih dionica i počekom duljim od 12 mjeseci.

Od ukupno 32 dioničara u prvoj godini otplate dionice je otplatio 31 dioničar, a zbog neplaćanja jedan ugovor je raskinut. Za prijevremenu otplatu dioničarima su u skladu sa zakonskim propisima obračunani popusti. Obveze za kupljene dionice podmirene su iz sredstava stare devizne štednje, a 24 dioničara dio obveza je podmirilo iz kredita.

4.3. Dionice iz portfelja Fonda

Fondu je u postupku pretvorbe preneseno 4 165 ili 16,4% dionica Društva nominalne vrijednosti 4.165.000,- DEM koje su rezervirane radi naknade prijašnjim vlasnicima.

Fond je zbog neplaćanja i na vlastiti zahtjev dioničara raskinuo ugovore o prodaji sa 127 dioničara te je u portfelj Fonda preneseno 1 400 neotplaćenih dionica.

U postupku kuponske privatizacije ustupljeno je na temelju utvrđenih rezultata dražbovanja iz portfelja Fonda 523 dionice i to privatizacijskom investicijskom fondu Dom 298, a fizičkim osobama 225 dionica. Izjave o stjecanju vlasništva na dionicama u kuponskoj privatizaciji Fond je dao u siječnju i travnju 1999. Fond nema evidentiranu dodjelu 298 dionica privatizacijskom investicijskom fondu Dom.

Na temelju ugovora zaključenih 17. prosinca 1999. i 31. srpnja 2000., Fond je društvu Vodoprivreda Novska d.d., Novska prenio 881 dionicu Društva nominalne vrijednosti 881.000,- DEM za podmirenje obveza društva Hrvatske vode d.d., Zagreb. Fond je na temelju ugovora zaključenog 6. ožujka 2000. društvu Vodoprivreda Zagreb d.o.o., Zagreb prenio 80 dionica Društva nominalne vrijednosti 80.000,- DEM za podmirenje obveza društva Hrvatske vode d.d. Ugovori su zaključeni na temelju odluke Vlade Republike Hrvatske od 11. ožujka 1999., članka 23. Zakona o izvršavanju Državnog proračuna Republike Hrvatske za 1999., te izjava društva Hrvatske vode d.d. od 8. prosinca 1999., 4. veljače i 10. srpnja 2000.

Fond je u ožujku 2001. putem Zagrebačke burze prodao društvu Esplanade Hotel Management d.o.o., Zagreb (dalje u tekstu: društvo Espo Management d.o.o.) koje je pravni sljednik društva Esplanade Hotel Management d.o.o., Zagreb) 39 dionica Društva po cijeni 5.927,34 DEM, odnosno 23.301,00 kn, što iznosi 15,2% nominalne vrijednosti.

Na dan 5. travnja 2003. Fond ima 3 961 ili 15,6% dionica Društva nominalne vrijednosti 3.961.000,- DEM, što je za 204 dionice manje od dionica rezerviranih za naknadu prijašnjim vlasnicima. Iz navedenog proizlazi da su 204 dionice Društva koje su bile rezervirane prodane odnosno dodijeljene u postupku kuponske privatizacije.

4.4. Vlastite dionice

Društvo 5. travnja 2003. ima 1 689 vlastitih dionica, a preko društva kćeri Espo Management d.o.o., Zagreb ima još 16 664 vlastite dionice, što je ukupno 18 353 dionice nominalne vrijednosti 18.353.000,- DEM ili 72,1% temeljnog kapitala.

Stjecanje vlastitih dionica Društva nije bilo u skladu s odredbama članka 233. Zakona o trgovačkim društvima jer nisu stjecane iz propisanih razloga i za navedene dionice nisu izdvojena sredstva u pričuve.

Društvo je 23. listopada 2000. kupilo od društva Domorad d.o.o., Zagreb 2 942 ili 11,5% vlastitih dionica. Ugovoreno je da će se plaćanje obaviti prijebojem za potraživanja Društva za odobrenu pozajmicu društvu Domorad d.o.o., Zagreb u iznosu 11.314.343,60 kn, odnosno nominalne vrijednosti 2.942.000,- DEM. Društvo je stjecalo vlastite dionice radi naplate danih pozajmica, što nije razlog stjecanja propisan odredbama članka 233. Zakona o trgovačkim društvima.

Prema odredbama članka 233. Zakona o trgovačkim društvima, društvo može stjecati

vlastite dionice ako je stjecanje potrebno da bi se od društva otklonila teška šteta koja neposredno postoji, ako dionice treba ponuditi da ih steknu zaposleni u društvu ili u nekome od društava koje je s njima povezano, ako se dionice stječu da bi se dioničarima dala otpremnina, ako je stjecanje nenaplatno ili ako stjecanjem financijska institucija kupuje dionice komisiono, na temelju univerzalnog pravnog sljedništva, na temelju odluke glavne skupštine o povlačenju dionica po propisima o smanjenju temeljnog kapitala društva. Nadalje, stjecanje je dopušteno samo ako društvo stvori propisane pričuve za te dionice.

Društvo je 24. listopada 2000. zaključilo s društvom Palace Hotel Zagreb d.d., Zagreb ugovor o prodaji 1 253 vlastite dionice po nominalnoj vrijednosti 1.253.000,- DEM, odnosno 4.820.711,81 kn. Ugovoreno je plaćanje prijebom obveza Društva koje ima prema društvu Palace Hotel Zagreb d.d., Zagreb.

Društvo Espo Management d.o.o., Zagreb u kojem Društvo ima 100,0% udjel kupilo je od društva Palace Hotel Zagreb d.d., Zagreb 16 625 dionica, te na burzi 39 dionica od Fonda, što je ukupno 16 664 dionice Društva nominalne vrijednosti 16.664.000,- DEM ili 65,4% temeljnog kapitala Društva.

Društvo Espo Management d.o.o., Zagreb kupilo je 16 625 dionica Društva od društva Palace Hotel Zagreb d.d., Zagreb za koje je ugovoreno da će na ime kupoprodajne cijene preuzeti kredit u iznosu 8.300.000,- CHF s pripadajućim kamatama kojeg je društvu Palace Hotel Zagreb d.d., Zagreb odobrilo društvo Hypo Alpe-Adria-Bank AG, Klagenfurt.

Društvo Espo Management d.o.o., Zagreb steklo je dionice Društva zbog preuzimanja obveze po kreditu, što nije razlog stjecanja propisan odredbama članka 233. Zakona o trgovačkim društvima. Za dionice nisu izdvojena sredstva u pričuve.

Odredbama članaka 237. Zakona o trgovačkim društvima propisano je da kada dionice društva stječe ili drži ovisno društvo ili društvo u kojem dioničko društvo ima većinski udio može steći dionice tog društva samo onda ako bi to po odredbama članka 233. stavka 1. točke 1. do 5. i stavka 2. Zakona bilo dopušteno i tom društvu.

I POSLOVANJE DRUŠTVA

5.1. Vlasnička struktura u vrijeme obavljanja revizije

Podaci o vlasničkoj strukturi sastavljeni su na temelju podataka iz knjige dionica na dan 5. travnja 2003.

U tablici u nastavku daje se pregled vlasničke strukture u vrijeme obavljanja revizije.

Tablica broj 2

Vlasnička struktura u vrijeme obavljanja revizije

Red broj	Dioničari	Broj dionica	Nominalna vrijednost u DEM	Udjel u %
1.	Espo Management d.o.o.	16 664	16.664.000,-	65,4
2.	Fond	3 961	3.961.000,-	15,6
3.	mali dioničari	1 911	1.911.000,-	7,5
4.	vlastite dionice	1 689	1.689.000,-	6,6
5.	Domorad d.o.o.	800	800.000,-	3,1
6.	druge pravne osobe	437	437.000,-	1,8
	Ukupno	25 462	25.462.000,-	100,0

U razdoblju do siječnja 1999. društvo Domorad d.o.o., Zagreb bilo je pojedinačno najveći dioničar s 15 168 ili 59,6% dionica nominalne vrijednosti 15.168.000,- DEM. Dionice je društvo Domorad d.o.o. stjecalo kupnjom od malih dioničara i pravnih osoba.

Na temelju ugovora o izvedbi radova od 2. veljače 1994. društvo INA-Industrija nafte d.d., Zagreb ustupilo je 4 517 dionica Društva društvu Domorad d.o.o. po cijeni 1.300,- DEM za dionicu na ime podmirenja obveza za izvedene radove.

Društvo Domorad d.o.o. otkupljivalo je dionice od dioničara po cijeni od 250,- DEM do 1.279,66 DEM za jednu dionicu, odnosno od 25,0% do 128,0% nominalne vrijednosti.

Društvo Palace Hotel Zagreb d.d., Zagreb bilo je pojedinačno najveći dioničar u razdoblju od siječnja 1999. do 31. prosinca 2002., kada je imalo 17 425 ili 68,4% dionica nominalne vrijednosti 17.425.000,- DEM. Dionice je steklo od društva Domorad d.o.o., Drage Ćurkovića i društva Vodoprivreda Novska d.d., Novska u razdoblju od 1998. do 2002. Na temelju ugovora zaključenog 31. prosinca 1998. društvo Domorad d.o.o. ustupilo je na ime podmirenja obveza prema društvu Palace Hotel Zagreb d.d. 4 631 dionicu nominalne vrijednosti 4.631.000,- DEM. Društvo Domorad d.o.o. prodalo je u siječnju 1999. društvu Palace Hotel Zagreb d.d. 10 000 dionica Društva nominalne vrijednosti 10.000.000,- DEM. Ugovoreno je plaćanje prijebojem dugovanja društva Domorad d.o.o. za kredit koji mu je odobrila Zagrebačka banka d.d., a otplatilo ga je društvo Palace Hotel Zagreb d.d.

U listopadu 2000. Drago Ćurković prodao je društvu Palace Hotel Zagreb d.d. 741

dionicu po nominalnoj vrijednosti 741.000,- DEM, a plaćanje je ugovoreno prijebojem za dospjele obveze prema društvu Palace Hotel Zagreb d.d.

U listopadu 2000. Društvo je društvu Palace Hotel Zagreb d.d. prodalo 1 253 vlastite dionice po cijeni u visini nominalne vrijednosti 1.253.000,- DEM, a plaćanje je ugovoreno prijebojem za dospjele obveze po pozajmici koju je Društvu odobrilo društvo Palace Hotel Zagreb d.d.

Društvo Domorad d.o.o., Zagreb zaključilo je u srpnju 2001. s društvom Vodoprivreda Novska d.o.o., Novska ugovor o prijenosu i prodaji 800 dionica nominalne vrijednosti 800.000,- DEM za 160.000,- DEM, što iznosi 20,0% nominalne vrijednosti. Ugovoreno je da će društvo Domorad d.o.o. obvezu podmiriti u četiri mjesečna obroka. Društvo Domorad d.o.o. tijekom 2001. podmirilo je obvezu za dionice u iznosu 612.765,37 kn iz odobrene pozajmice Društva, čime nije postupljeno u skladu s odredbama članka 234. Zakona o trgovačkim društvima, kojima je propisano da je ništav pravni posao kojim društvo nekome daje predujam ili zajam ili mu pruža osiguranje radi stjecanja dionica tog društva.

Društvo Palace Hotel Zagreb d.d. zaključilo je 14. veljače 2002. s društvom Espo Management d.o.o., Zagreb ugovor o prodaji 16 625 ili 65,3% dionica Društva. Ugovoreno je da na ime kupoprodajne cijene društvo Espo Management d.o.o., Zagreb preuzme kredit kojeg je društvu Palace Hotel Zagreb d.d. odobrilo društvo Hypo Alpe-Adria-Bank AG, Klagenfurt, u iznosu 8.300.000,- CHF s pripadajućim kamatama.

Na dan 5. travnja 2003. društvo Espo Management d.o.o. ima 16 664 ili 65,4% dionica Društva.

5.2. Podaci o poslovanju prema temeljnim financijskim izvještajima

Društvo je u razdoblju nakon pretvorbe poslovalo s dobiti u 1994. u iznosu 352.857,00 kn i u 1996. kada je dobit iznosila 2.489.250,00 kn, za sve druge godine zabilježen je gubitak u ukupnom iznosu 57.104.845,25 kn.

U računu dobiti i gubitka za razdoblje od 1. siječnja do 31. prosinca 2002. iskazani su prihodi u iznosu 19.626.412,21 kn, od čega poslovni prihodi iznose 19.565.800,97 kn (99,7%) i financijski prihodi 60.611,24 kn (0,3%). Ukupni prihodi ostvareni u 2002. manji su za 27.878.421,59 kn ili 58,7% u odnosu na 1994. kada su ostvareni u iznosu 47.504.833,80 kn.

U računu dobiti i gubitka za razdoblje od 1. siječnja do 31. prosinca 2002. rashodi su iskazani u iznosu 38.048.885,77 kn, od čega su poslovni rashodi 24.343.711,58 kn (64,0%) i financijski rashodi 13.705.174,19 kn (36,0%). Ukupni rashodi u 2002. manji su za 9.103.091,15 ili 19,3% u odnosu na 1994. kada su iznosili 47.151.976,92 kn.

U bilanci sa stanjem 31. prosinca 2002. aktiva je iskazana u iznosu 83.831.786,44 kn,

od čega je dugotrajna imovina u iznosu 72.685.006,20 kn i kratkotrajna imovina u iznosu 11.146.780,24 kn. Dugotrajna imovina obuhvaća materijalnu imovinu u iznosu 94.119,98 kn i financijsku imovinu u iznosu 72.590.886,22 kn. Financijska imovina odnosi se na udjele u povezanim društvima u iznosu 47.706.980,97 kn, dane kredite u iznosu 18.314.957,36 kn, vlastite dionice u iznosu 6.493.631,79 kn i sudjelujuće interese u iznosu 75.316,10 kn. Od iskazanih udjela u povezanim društvima, 40.850.980,00 kn odnosi se na vrijednost udjela u društvu Esplanade Oleander d.o.o., Zagreb. Kratkotrajna imovina obuhvaća potraživanja u iznosu 10.706.078,37 kn, zalihe u iznosu 818,00 kn, financijsku imovinu u iznosu 423.218,94 kn i novac na računu i u blagajni u iznosu 16.664,93 kn. Iz tablice je vidljivo da je u navedenom razdoblju najznačajnije smanjena dugotrajna materijalna imovina koja je s 193.789.003,88 kn koliko je iznosila u 1994., smanjena na 94.119,98 kn u 2002. zbog prodaje i prijenosa nekretnina na društvo kćer Esplanade Oleander d.o.o.

Koncem 2002. dane pozajmice iskazane su u iznosu 18.314.957,36 kn, a odnose se na potraživanja za pozajmice u iznosu 18.265.200,00 kn koje je društvo Espo Management d.o.o. preuzelo od društva Domorad d.o.o., te dane pozajmice zaposlenima u iznosu 49.757,36 kn.

Društvo je s društvom Domorad d.o.o. 31. prosinca 2001. zaključilo ugovor prema kojem ranije odobrene, a nevraćene pozajmice ukupno iznose 18.812.023,37 kn.

Nevraćene pozajmice društva Domorad d.o.o. odnose se na preostali dug po odobrenim pozajmicama iz 1998. u iznosu 6.135.505,08 kn, pozajmice u razdoblju od 1999. do 2001. u iznosu 3.077.763,38 kn, te preuzeti dug od predsjednika nadzornog odbora prema Društvu u iznosu 9.598.754,91 kn. Ugovoren je povrat navedene pozajmice u roku deset godina, s time da se kamata za 2002. ne obračunava, a za sljedeće godine prema odluci uprave Društva. Ugovoren je poček povrata od dvije godine od dana potpisa ugovora, a pozajmica se vraća u 20 polugodišnjih obroka.

U bilanci na dan 31. prosinca 2002. iskazana je pasiva u iznosu 83.831.786,44 kn, od čega kapital i pričuve iznose 54.350.381,63 kn, kratkoročne obveze 27.970.804,24 kn i dugoročne obveze 1.510.600,57 kn.

Kapital i pričuve iskazani su u iznosu 54.350.381,63 kn, a odnose se na upisani kapital u iznosu 96.801.729,50 kn, revalorizacijske pričuve u iznosu 4.544.190,97 kn, preneseni gubitak i gubitak tekuće godine u iznosu 46.995.538,84 kn. Kapital i pričuve manji su za 47.112.152,12 kn ili za 46,4% u odnosu na 1994. zbog prenesenog gubitka i gubitka tekuće godine. Ukupne obveze koncem 2002. iznose 29.481.404,81 kn i manje su za 92.493.120,97 kn ili za 75,8% u odnosu na 1995. Obveze su smanjene zbog povrata dugoročnih kredita. Koncem 2002. obveze Društva po dugoročnim kreditima iznose 1.510.600,57 kn i odnose se na obveze za kredit Zagrebačke banke d.d. odobren tijekom 1998. Iskazane obveze po dugoročnim kreditima koncem 2002. manje su za 99.967.897,43 kn ili 98,5% u odnosu na 1995. kada su iznosile 101.478.498,00 kn. Društvo je dugoročne kredite vratilo prodajom nekretnina i udjela u društvu Esplanade Oleander d.o.o., Zagreb.

Kratkoročne obveze na dan 31. prosinca 2002. iskazane su u iznosu 27.970.804,24 kn od čega se na obveze za poreze i doprinose odnosi 16.570.924,56 kn, obveze prema dobavljačima 8.565.117,54 kn, obveze prema kreditnim institucijama 1.056.916,41 kn i druge obveze 1.777.845,73 kn.

U razdoblju od 2. lipnja 1999. do 10. listopada 2002. račun Društva bio je u neprekidnoj blokadi, zatim u razdoblju od 28. studenoga 2002. do 11. veljače 2003., te od 18. veljače do

10. ožujka 2003. zbog nepodmirenih obveza za poreze i doprinose. Nakon što je račun Društva blokiran, poslovanje se obavljalo putem računa društva Espo Management d.o.o., Zagreb. Prihodi naplaćeni u gotovini polagani su u blagajnu Društva gdje su zadržavani ili uplaćivani na račun društva Espo Management d.o.o., Zagreb. Prihodi koji su naplaćeni putem kreditnih kartica uplaćivani su na račun društva Espo Management d.o.o., Zagreb na temelju ugovora o cesiji zaključenim s društvima PBZ American Express d.o.o., Zagreb, odnosno Privredna banka d.d., Zagreb, te s Diners club Adriatic d.d., Zagreb.

Društvo je u navedenom razdoblju podmirivalo obveze prema dobavljačima, davalo pozajmice društvu Domorad d.o.o. cesijama i isplatama s računa društva Espo Management d.o.o., Zagreb, a pozajmice zaposlenicima i neto plaće su isplaćivane iz blagajne.

Poslovanjem na opisani način nije postupljeno u skladu s odredbama Zakona o platnom prometu u zemlji, te se remetilo ujednačeno namirenje vjerovnika, odnosno pojedini vjerovnici stavljani su u povoljniji položaj. Odredbama članka 21. Zakona o platnom prometu u zemlji propisano je da sudionik u platnom prometu ne može namiriti obveze asignacijom, cesijom i preuzimanjem duga ukoliko ima evidentirane nenamirene obveze na računu. Prema odredbama članka 251. Zakona o trgovačkim društvima, društvo ako je nesposobno za plaćanje ili prezaduženo, uprava mora bez odgađanja a najkasnije tri tjedna po nastanku razloga kojega poseban zakon određuje kao razlog za pokretanje stečajnog postupka zatražiti da se taj postupak otvori ili postupak prisilne nagodbe. Nakon što nastane nesposobnost za plaćanje, odnosno nakon što dođe do prezaduženosti uprava ne smije obavljati plaćanja.

Hrvatski zavod za mirovinsko osiguranje obavio je kontrolu pravilnosti obračuna i plaćanja doprinosa i točnosti podataka o stažu osiguranja, plaći i osnovici osiguranja za razdoblje od 1. siječnja 2001. do 7. kolovoza 2002. o čemu je sastavljen zapisnik (Klasa: 140-13/01-14/707, Urbroj: 341-99-04/12-01). Kontrolom je utvrđeno da su plaće zaposlenima isplaćivane putem blagajne bez uplate doprinosa, te je utvrđena obveza za doprinose i kamate u iznosu 2.079.269,14 kn.

Porezna uprava obavila je u travnju 2002. nadzor obračuna i uplate doprinosa za mirovinsko osiguranje, za zdravstveno osiguranje i za zapošljavanja za razdoblje od 1. siječnja 2002. do 28. veljače 2002. o čemu je sastavljen zapisnik (Klasa: 471-02/02-01/566, Urbroj: 513-07-01-02-03) kojim je utvrđeno da su plaće isplaćivane putem blagajne, a pri isplati Društvo nije uplatio propisane doprinose i porez na dohodak.

Prema potvrdi Porezne uprave od 3. travnja 2003. (Klasa: 034-04/2003-001/02679, Urbroj: 513-007-01/61/2003-01) Društvo duguje 12.908.031,32 kn i to: porez na dodanu vrijednost 6.936.217,67 kn, porez na dohodak od nesamostalnog rada 2.767.703,60 kn, porez na potrošnju, motorna vozila i tvrtku 150.719,22 kn, doprinose za mirovinsko osiguranje 1.538.463,07 kn, doprinose za obvezno zdravstveno osiguranje 1.142.836,24 kn i doprinose za zapošljavanje 134.054,74 kn, te članarinu turističkoj zajednici 238.036,78 kn.

Na temelju rješenja o ovrsi Porezne uprave (Klasa: UP/I-415-02/03-01/69, Urbroj: 513-07-01-61703-01) Društvo je podmirilo obveze za poreze i doprinose za 2001. i 2002. u iznosu 4.108.664,69 kn, te preostala obveza iznosi 8.799.366,63 kn.

Dugovanje u iznosu 6.551.849,65 kn prijavljeno je u prijedlogu za nagodbu (Klasa: 415-02/02-03/714, Urbroj: 513-07-01/61-02-12), te je upućeno Financijskoj agenciji 16. travnja

2002. na daljnje rješavanje, dugovanje u iznosu 2.177.366,58 kn odnosi se na kamatu do 31. prosinca 2000., a preostalih 70.150,40 kn je obračunana kamata za razdoblje od 20. ožujka do 3. travnja 2003.

Predsjednik uprave uputio je 9. travnja 2003. Ministarstvu financija zahtjev za zaključivanje nagodbe za plaćanje preostalih obveza s obzirom da je Društvo podmirilo obveze za poreze i doprinose za 2001. i 2002.

Za sve godine obavljena je revizija financijskih izvještaja u skladu s odredbama Zakona o računovodstvu. Reviziju je za 1993. obavilo društvo RRC d.o.o., Zagreb, za poslovne godine od 1994. do 1998. društvo Reconsult d.o.o., Zagreb, a za 1999. do 2001. društvo Revizija Zagreb d.o.o., Zagreb. Nakon svake obavljene godišnje revizije izrečeno je pozitivno mišljenje, kojim je u svim značajnim pitanjima potvrđena realnost i objektivnost financijskih izvještaja.

Broj zaposlenika smanjen je s 302 u 1991. na jednoga u 2002., što je za 299 odnosno 157 radnika manje u odnosu na razvojni program. Broj zaposlenih značajno je smanjen u kolovozu 2002. kada je Društvo prodalo 100,0% udjel u društvu Esplanade Oleander d.o.o., te su raskinuti ugovori o radu sa 142 zaposlenika, koje je preuzeo novi vlasnik društva Esplanade Oleander d.o.o.

U tablici u nastavku daju se osnovni pokazatelji poslovanja za razdoblje od 1994. do 2002.

Tablica broj 3

Osnovni pokazatelji poslovanja za razdoblje od 1994. do 2002.

u kn bez Ip

Redni broj	Opis	1994.	1995.	1996.	1997.	1998.	1999.	2000.	2001.	2002.
1.	Ukupni prihodi	47.504.834	39.772.407	53.831.679	45.829.302	31.925.061	36.386.892	30.935.243	34.668.886	19.626.412
2.	Ukupni rashodi	47.151.977	43.621.293	51.342.429	48.648.854	42.749.909	38.679.051	41.552.542	42.948.513	38.048.886
3.	Dobit/gubitak	352.857	-3.848.886	2.489.250	-2.819.552	-10.824.848	-2.292.159	-10.617.299	-8.279.627	-18.422.474
4.	Dugotrajna imovina	194.366.971	205.727.657	180.315.272	191.991.101	190.380.454	190.292.876	180.818.209	181.364.542	72.685.006
4.1	Dugotrajna mat. imovina	193.789.004	204.275.189	170.647.069	163.067.241	154.730.828	150.769.425	148.837.829	263.168	94.120
4.2	Dugotrajna fin. imovina	347.687	1.298.948	9.395.902	28.131.847	35.023.842	39.051.217	31.672.246	181.101.374	72.590.886
4.3	Dugotr. nemat. imovina	230.280	153.520	272.301	792.013	625.784	472.234	308.134	-	-
5.	Kratkotrajna imovina	17.309.010	14.812.015	17.209.560	5.673.870	6.379.151	11.927.576	14.403.099	18.735.861	11.146.780
5.1	Kratkotrajna potraživanja	4.915.611	5.544.122	5.596.271	3.532.622	4.713.178	10.401.442	12.598.694	17.418.859	10.706.078
5.2	Zalihe	2.333.966	1.724.846	1.433.904	1.646.415	1.509.704	1.292.847	1.247.670	1.170.635	818
5.3	Financijska imovina	7.469.392	6.051.945	7.824.496	4.980	6.000	-	95.046	4.315	423.219
5.4.	Novac na rač. i blag.	2.590.041	1.491.102	2.354.889	489.853	150.269	233.287	461.689	142.052	16.665
6.	Plaćeni troškovi razdob.	-	-	49.429	330.503	73.455	7.340.380	7.339.657	7.135.212	-
I	Aktiva/Pasiva	211.675.981	220.539.672	197.574.261	197.995.474	196.833.060	209.560.832	202.560.965	207.235.615	83.831.786
7.	Obveze	110.213.447	121.974.523	89.967.920	93.208.684	102.798.964	117.891.051	121.301.896	134.462.759	29.481.405
7.1	Kratkoročne obveze	15.794.823	20.496.025	10.709.832	17.532.354	23.240.372	22.452.475	33.810.718	48.823.396	27.970.804
7.2	Dugoročne obveze	94.418.624	101.478.498	79.258.088	75.676.330	79.558.592	95.438.576	87.491.178	85.639.363	1.510.601
8.	Odgodeno plaćanje troškova	-	-	-	-	72.156	-	-206.587	-	-
9.	Kapital i pričuve	101.462.534	98.565.149	107.606.341	104.786.790	93.961.940	91.669.781	81.052.482	72.772.856	54.350.381
	Broj zaposlenih	257	217	225	198	174	151	151	142	1

5.3. Raspolaganje nekretninama

U razdoblju nakon pretvorbe do obavljanja revizije Društvo je prodalo sve nekretnine koje su bile uključene u procijenjenu vrijednost.

Društvo je zgradu i dvorište hotela posredno prodalo društvu WSF Hotel Esplanade Betriebsgesellschaft m.b.H., Wien kroz prodaju 100,0% udjela u društvu Esplanade Oleander d.o.o., Zagreb za 17.602.040,82 EUR.

Društvo je u lipnju 1998. osnovalo društvo Esplanade Oleander d.o.o. unosom u društvo dijela nekretnine (Oleander terasa) površine 1 890 m² na lokaciji objekta hotela u Zagrebu, Mihanovićeve 1. Prema izvratku iz zemljišnih knjiga spomenuto zemljište označeno kao z.k.č. broj 3690/4, upisano u z.k.ul. broj 3729, k.o. Grad Zagreb bilo je u vlasništvu Društva. U srpnju 2001. Društvo je povećalo temeljni kapital društva Esplanade Oleander d.o.o. unosom nekretnina zgrade hotela i dvorišta, te opreme na lokaciji u Zagrebu, Mihanovićeve 1, procijenjene vrijednosti 116.428.563,00 kn. Spomenute nekretnine nalaze se na zemljištu površine 2 724 m² označenom kao z.k.č. broj 3690/1, upisano u z.k.ul. broj 3729, k.o. Zagreb.

U razdoblju od 1992. do 1996. Društvo je ulagalo sredstva u izgradnju poslovnog prostora i podzemne garaže ispod zgrade hotela. Sredstva su ulagana na temelju ugovora o zajedničkom ulaganju i dodatku ugovora zaključenog s Cirilom Zovkom u ožujku 1992., te ugovora zaključenog 28. prosinca 1993. s društvima Importanne d.o.o., Zagreb i Zagrebačka banka d.d., te Cirilom Zovkom. Društvo je u kolovozu 1996. prodalo sva prava na izgradnji podzemnog objekta i javne garaže društvu Importanne d.o.o. za 10.000.000,- DEM, odnosno društvu Importanne d.o.o. prodano je zemljište označeno kao z.k.č. broj 3690/1, upisano u z.k.ul. broj 3729, k.o. Grad Zagreb u dijelu koji se nalazi ispod razine zemlje.

5.4. Poslovanje s vlasnički povezanim društvima

Koncem 2002. Društvo ima 100,0% udjel u društvu Espo Management d.o.o., Zagreb. U bilanci sa stanjem 31. prosinca 2002. Društvo je iskazalo kratkoročna potraživanja od društva Espo Management d.o.o., Zagreb u iznosu 3.852.106,38 kn i dugoročna potraživanja u iznosu 18.265.200,00 kn.

Kratkoročna potraživanja u iznosu 3.852.106,38 kn odnose se na preostala sredstva na računu koja su uplaćena za Društvo na temelju ugovora o cesiji i prijebojem. U razdoblju od 1999. do obavljanja revizije Društvo je zbog blokade računa veći dio novčanog poslovanja usmjeravalo na račun društva Espo Management d.o.o., Zagreb.

Dugoročna potraživanja u iznosu 18.265.200,00 kn odnose se na obveze koje je društvo Espo Management d.o.o., Zagreb preuzelo od društva Domorad d.o.o., Zagreb.

Društvo Espo Management d.o.o., Zagreb zaključilo je s Društvom u siječnju 2002. ugovor o pristupanju dugu kojim se obvezalo umjesto društva Domorad d.o.o., Zagreb podmiriti obveze Društvu u iznosu 18.265.200,00 kn. Ugovoreno je plaćanje u pet jednakih godišnjih obroka s kamatom 6,0% godišnje s time da prvi obrok dospijeva 14. siječnja 2003. te se do tada ne obračunavaju kamate. Kao instrument osiguranja novi dužnik se obvezao dostaviti u roku 180 dana vlastitu mjenicu ili drugi instrument osiguranja.

Ugovorom zaključenim 10. travnja 2002. ugovoreno je da će društvo Domorad d.o.o., Zagreb podmiriti svoju obvezu prema društvu Espo Management d.o.o., Zagreb u iznosu 21.826.339,72 kn prijenosom 59 176 dionica društva Palace Hotel Zagreb d.d. nominalne vrijednosti 5.917.600,- DEM za 19.113.848,00 kn i prijenosom zemljišta površine 8 713 m² u vrijednosti 2.712.491,72 kn.

Društvo Espo Management d.o.o., Zagreb za 2002. iskazalo je prihode u iznosu 3.665.495,84 kn, rashode u iznosu 3.727.641,52 kn, te gubitak u iznosu 62.145,68 kn.

U bilanci sa stanjem 31. prosinca 2002. ukupna aktiva iskazana je u iznosu 89.158.016,85 kn od čega je dugotrajna imovina 85.691.559,13 kn, a kratkotrajna imovina 3.466.457,72 kn. Od iskazane dugotrajne imovine, na financijsku imovinu odnosi se 85.689.640,72 kn, a čine je ulaganja u dionice Društva u iznosu 63.863.301,00 kn i društva Palace Hotel Zagreb d.d. u iznosu 21.826.339,72 kn. Kratkotrajna imovina u iznosu 3.169.010,00 kn odnosi se na dane kratkoročne pozajmice. Pasiva je iskazana u iznosu 89.158.016,85 kn, od čega obveze iznose 86.707.707,20 kn ili 97,3%, a kapital i pričuve iznose 2.450.309,65 kn ili 2,7%.

6. OCJENA PROVEDBE POSTUPKA PRETVORBE I PRIVATIZACIJE

Obavljena je revizija pretvorbe i privatizacije društvenog poduzeća Hotel Esplanade, 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

Postupak pretvorbe društvenog poduzeća Hotel Esplanade, Zagreb, obavljen je u skladu s odredbama Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća.

6.2. Ocjena postupaka privatizacije

Postupci privatizacije nisu obavljani u potpunosti u skladu sa zakonskim odredbama. Revizijom je utvrđeno:

- Za uplatu prvog obroka za kupnju dionica bez popusta Zagrebačka banka d.d., Zagreb odobrila je za 13 dioničara kredit u iznosu 700.115,50 DEM. Ugovoreni su iznosi kredita od 25.912,43 DEM do 97.274,44 DEM. Krediti su odobreni 22. rujna 1992. iz sredstava stare devizne štednje na rok otplate sedam godina uz deviznu klauzulu. Ugovorena je kamatna stopa 7,0% godišnje, uplata udjela u visini 11,1% iznosa kredita, a kredit se vraća u godišnjim obrocima s time da prvi obrok dospijeva 15. travnja 1994. Kao instrument osiguranja ugovoren je zalog dionica koje se plaćaju kreditom, te nekretnina u vlasništvu dioničara. Dodacima ugovoru zaključenim 26. veljače 1993., dospijeće prvog obroka je ugovoreno 30. ožujka 1994., odnosno uz početak otplate duži od 18 mjeseci.

Prema odredbama članka 4. Zakona o ništavosti određenih vrsta ugovora o osiguranju i ugovora o kreditu, ugovor o kreditu između banke i fizičke osobe korisnika kredita na temelju iskupljene stare devizne štednje ili na temelju zaloga upisanih dionica ugovoren s počekom duljim od 12 mjeseci ništav je.

- Društvo 5. travnja 2003. ima 1 689 vlastitih dionica, a preko društva kćeri Espo Management d.o.o., Zagreb ima još 16 664 vlastite dionice, ili ukupno 18 353 dionice nominalne vrijednosti 18.353.000,- DEM ili 72,1% temeljnog kapitala. Društvo je vlastite dionice steklo zbog naplate dane pozajmice, a društvo kćer Espo Management d.o.o., Zagreb, zbog preuzimanja obveze po kreditu društva Domorad d.o.o., Zagreb. Stjecanje vlastitih dionica Društva nije bilo u skladu s odredbama članka 233. Zakona o trgovačkim društvima, jer nisu stjecane iz propisanih razloga i za navedene dionice nisu izdvojena sredstva u pričuve. Odredbama članka 237. Zakona o trgovačkim društvima, propisano je da kada dionice društva stječe ili drži ovisno društvo ili društvo u kojem dioničko društvo ima većinski udio, može steći dionice tog društva samo onda ako bi to po odredbama članka 233. stavka 1. točke 1. do 5. i stavka 2. Zakona bilo dopušteno i tom društvu. Predsjednica uprave Društva bila je Amelia Tomašević.

- Društvo je društvu Domorad d.o.o., Zagreb tijekom 2001. dalo pozajmice za stjecanje dionica Društva u iznosu 612.765,37 kn, što nije u skladu s odredbama članka 234. Zakona o trgovačkim društvima, kojima je propisano da je ništav pravni posao kojim društvo nekome daje predujam ili zajam ili mu pruža osiguranje radi stjecanja dionica tog društva. Predsjednica uprave Društva bila je Amelia Tomašević.

U razdoblju nakon pretvorbe Društvo je poslovalo s dobiti u 1994. u iznosu 352.857,00 kn i u 1996. u iznosu 2.489.250,00 kn, za sve druge godine zabilježen je gubitak u ukupnom iznosu 57.104.845,25 kn. Vrijednost dugotrajne materijalne imovine smanjena je sa 193.789.004,00 kn u 1994. na 94.119,98 kn u 2002. zbog prodaje i prijenosa nekretnina na društvo kćer Esplanade Oleander d.o.o., Zagreb. Kapital i pričuve iskazani su u bilanci sa stanjem 31. prosinca 2002. u iznosu 54.350.382,00 kn, što je za 47.112.152,12 kn ili za 46,4% manje u odnosu na 1994., zbog prenesenog gubitka i gubitka tekuće godine u iznosu 46.995.538,84 kn. Ukupne obveze koncem 2002. iznose 29.481.404,81 kn i manje su za 92.493.120,97 kn ili za 75,8% u odnosu na 1995. Obveze su smanjene zbog povrata dugoročnih kredita. Društvo je obveze po kreditima podmirivalo prodajom nekretnina odnosno 100,0% udjela u društvu Oleander Terasa d.o.o., Zagreb.

Koncem 2002. obveze Društva po dugoročnim kreditima iznose 1.510.600,57 kn i

odnose se na obveze za kredit Zagrebačke banke d.d. Kratkoročne obveze na dan 31. prosinca 2002. iskazane su u iznosu 27.970.804,24 kn, od čega se na poreze i doprinose odnosi 16.570.924,56 kn, obveze prema dobavljačima 8.565.117,54 kn, obveze prema kreditnim institucijama 1.056.916,41 kn i druge obveze 1.777.845,73 kn.

Prema razvojnom programu za razdoblje od 1991. do 2000., ukupni prihod Poduzeća planiran je za prvu godinu 8.126.000,- USD, drugu 10.395.000,- USD, treću 13.321.000,- USD, četvrtu 14.809.000,- USD, a od pete do desete godine razvoja 15.805.000,- USD godišnje. Broj zaposlenika planiran je prve godine razvoja 317, a od druge do desete godine razvoja 300 stalno zaposlenih.

Ciljevi planirani razvojnim programom nisu ostvareni. Broj zaposlenika smanjen je s 302 u 1991. na jednog zaposlenika u 2002. Broj zaposlenika značajno je smanjen u kolovozu 2002., kada je Društvo prodalo 100,0% udjel u društvu Esplanade Oleander d.o.o., Zagreb, te su raskinuti ugovori o radu sa 142 zaposlenika, koje je preuzeo novi vlasnik društva Esplanade Oleander d.o.o., Zagreb.

S obzirom da je Društvo poslovalo s gubitkom u 1995. i od 1997. do 2002., da je smanjen broj zaposlenika s 302 u 1991. na jednog zaposlenika u 2002., da je smanjena vrijednost dugotrajne imovine, nisu ostvareni ciljevi privatizacije propisani odredbama članka 1. Zakona o privatizaciji.

7. OČITOVANJE ZAKONSKOG PREDSTAVNIKA PRAVNE OSOBE

Zakonski predstavnik pravne osobe u očitovanju od 23. srpnja 2003. navodi da prihvaća izvješće o obavljenoj reviziji pretvorbe i privatizacije društvenog poduzeća Hotel Esplanade, Zagreb.

49/03 - pročišćeni tekst) na ovo Izvješće zakonski predstavnik može staviti prigovor u roku 8 dana od dana njegova primitka.

O prigovoru odlučuje glavni državni revizor.

Prigovor se dostavlja Državnom uredu za reviziju, Zagreb, Tkalčićeva 19.

Ovlašteni državni revizori:

Anto Gadža, dipl. oec.

Dubravka Flinta, dipl. oec.

Izvješće uručeno dana: _____

Primitak
potvrđuje: _____

(žig i potpis)

HOTEL ESPLANADE, ZAGREB

1. Radnički savjet:

Antun Kirasić, predsjednik,
- nema podataka o drugim članovima

2. Upravni odbor:

Petar Kriste, predsjednik od 16. siječnja 1993. do 29. ožujka 1994.
zamjenik predsjednika od 29. ožujka 1994. do 1. lipnja 1995.

Niko Bulić, član od 16. siječnja 1993. do 1. lipnja 1995.

Emanuel Justament, član od 16. siječnja 1993. do 29. ožujka 1994.

Vladimir Korša, član od 16. siječnja 1993. do 29. ožujka 1994.

Boris Babić, član od 16. siječnja 1993. do 29. ožujka 1994.

Drago Ćurković, predsjednik od 29. ožujka 1994. do 1. lipnja 1995.

Jozo Kuliš, član od 29. ožujka 1994. do 1. lipnja 1995.

Dražen Ćuk, član od 29. ožujka 1994. do 1. lipnja 1995.

Krešimir Jušić, član od 29. ožujka 1994. do 1. lipnja 1995.

Drago Spajić, član od 29. ožujka 1994. do 1. lipnja 1995.

3. Nadzorni odbor:

Ratko Žurić, predsjednik od 16. siječnja 1993. do 29. ožujka 1994.

Đuro Kovačev, član od 16. siječnja 1993. do 29. ožujka 1994.

Đurđa Sorić, član od 16. siječnja 1993. do 29. ožujka 1994.

Vladimir Korša, predsjednik, od 29. ožujka 1994. do 1. lipnja 1995.

Zvonimir Rilović, član od 29. ožujka 1994. do 19. studenoga 1996.

Emanuel Justament, član od 29. ožujka 1994. do 1. lipnja 1995.

Jozo Kuliš, predsjednik od 1. lipnja 1995. do 19. studenoga 1996.,
zamj. predsjednika od 19. studenoga 1996. do 29. kolovoza 2002.,
predsjednik od 29. kolovoza 2002.

Zvonimir Rilović, član od 1. lipnja 1995. do 19. studenoga 1996.

Drago Spajić, zamjenik predsjednika od 1. lipnja 1995. do 19. studenoga 1996.

Krešimir Jušić, član od 1. lipnja 1995. do 17. prosinca 1999.

Jozo Ćurić, član od 1. lipnja 1995. do 29. kolovoza 2002.,
zamjenik predsjednika od 29. kolovoza 2002.

Lukrecija Zake, član od 1. lipnja 1995. do 17. prosinca 1999.

Miroslav Dragičević, član od 1. lipnja 1995. do 19. studenoga 1996.

Vlatko Jelčić, predsjednik od 19. studenoga 1996. do 17. prosinca 1999.

Dinko Zidarević, član od 19. studenoga 1996. do 17. prosinca 1999.

Alda Zaninović, član od 19. studenoga 1996. do 17. prosinca 1999.

Drago Ćurković, predsjednik od 17. prosinca 1999. do 29. kolovoza 2002.,
član od 29. kolovoza 2002.

4. Direktor ili uprava:

Đuro Miladin, generalni direktor od 15. studenoga 1988. do 15. listopada 1994.

Georg W. Engelhardt, gener. direktor od 15. listopada 1994. do 7. rujna 1995.

Drago Ćurković, predsjednik uprave od 7. rujna 1995. do 17. prosinca 1999.,
v.d. predsjednika uprave od 7. kolovoza 2002.

Amelia Tomašević, član od 9. listopada 1995. do 17. prosinca 1999.,
predsj. uprave od 17. prosinca 1999. do 7. kolovoza 2002.

Ivan Jurilj, član od 17. prosinca 1999. do 7. kolovoza 2002.

HOTEL ESPLANADE, ZAGREB
- povezana društva i osobe

1. Hotel Turist d.o.o., Zagreb, Mihanovićeva 1

Osnivači: Hotel Esplanade s p.o. s ulogom od 1,0% i Inpro
Industrierausruestungen Vertriebs-GmbH, Pforzheim, Republika Njemačka
s ulogom od 99,0%, a od svibnja 1991. Hotel Esplanade s p.o. s
ulogom od 100,0%

Direktor: Vladimir Korša, v.d. direktora od 18. siječnja 1991. do 17. svibnja
1991.

Romeo Bužančić, direktor od 17. svibnja 1991.

2. Esplanade Hotel Management d.o.o., Zagreb, Mihanovićeva 1

Osnivač: Hotel Esplanade d.d.

Direktor: Amelia Tomašević od 12. srpnja 1996. do 6. listopada 1999.

Ivan Jurilj od 6. listopada 1999.

3. Espo Management d.o.o., Zagreb, Strossmayerov trg 10

Osnivač: Hotel Esplanade d.d.

Direktor: Ivan Jurilj

4. Esplanade Oleander Terasa d.o.o., Zagreb, Mihanovićeva 1

Osnivač: Hotel Esplanade d.d.

Direktor: Krešimir Jušić

5. Esplanade Oleander d.o.o., Zagreb, Mihanovićeva 1

Osnivač: Hotel Esplanade d.d.

Direktor: Krešimir Jušić