



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNI URED ZA REVIZIJU
Područni ured Čakovec

IZVJEŠĆE
O OBAVLJENOJ REVIZIJI

GRADSKO PODUZEĆE STANORAD D.O.O.,
ČAKOVEC

Čakovec, srpanj 2012.

SADRŽAJ

stranica

I.	PODACI O DRUŠTVU	2
	Djelokrug rada i unutarnje ustrojstvo	2
	Planiranje	2
	Financijski izvještaji	2
II.	REVIZIJA ZA 2011.	6
	Ciljevi i područja revizije	6
	Metode i postupci revizije	6
	Provjera izvršenja naloga i preporuka revizije za 2007.	6
	Nalaz za 2011.	8
III.	MIŠLJENJE	14
IV.	ČLANOVI NADZORNOG ODBORA I UPRAVE	16



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNI URED ZA REVIZIJU
Područni ured Čakovec

KLASA: 041-01/12-07/14
URBROJ: 613-22-12-6

Čakovec, 9. srpnja 2012.

IZVJEŠĆE
O OBAVLJENOJ FINACIJSKOJ REVIZIJI
DRUŠTVA GRADSKO PODUZEĆE STANORAD D.O.O., ČAKOVEC
ZA 2011.

Na temelju odredbi članaka 12. i 14. Zakona o Državnom uredu za reviziju (Narodne novine 80/11), obavljena je financijska revizija kojom su obuhvaćeni financijski izvještaji i poslovanje društva Gradsko poduzeće Stanorad d.o.o., Čakovec (dalje u tekstu: Društvo) za 2011.

Revizija je obavljena na način i prema postupcima utvrđenim okvirom revizijskih standarda Međunarodne organizacije vrhovnih revizijskih institucija (INTOSAI) i Kodeksom profesionalne etike državnih revizora.

Postupci revizije su provedeni u razdoblju od 22. svibnja do 9. srpnja 2012.

I. PODACI O DRUŠTVU

Djelokrug rada i unutarnje ustrojstvo

Društvo je osnovano 1997. u skladu s odredbama Zakona o trgovačkim društvima (Narodne novine 111/93, 34/93, 121/99, 52/00, 118/03, 107/07, 146/08 i 137/09) i upisano je u registar Trgovačkog suda u Varaždinu. Temeljni kapital iznosi 20.000,00 kn. Sjedište je u Čakovcu, Vladimira Nazora 14, OIB 28410884585, a šifra djelatnosti 70320 upravljanje nekretninama. U sudski registar je u prosincu 2010. upisana Podružnica Društva sa sjedištem u Varaždinu, Ruđera Boškovića 14/B. Jedini osnivač i vlasnik Društva je grad Čakovec (dalje u tekstu: Grad).

Osnovne djelatnosti Društva upisane u sudski registar su poslovanje nekretninama, te druge djelatnosti: čišćenje svih vrsta objekata, građenje, projektiranje i nadzor nad građenjem, građevinsko vještačenje i drugo. Obavljanje djelatnosti financirano je iz vlastitih prihoda od prodaje nekretnina, upravljanja stambenim zgradama, usluga obavljanja stručnog nadzora, te drugih prihoda. Društvo na području Međimurske i Varaždinske županije upravlja s 216 zgrada u kojima se nalazi 5 146 stanova ukupne bruto površine 267 532 m². Koncem 2011. Društvo ima 13 zaposlenika.

Tijela Društva su skupština, nadzorni odbor i uprava (direktor). Skupštinu čini jedini član Društva - Grad. Nadzorni odbor ima pet članova, a nadzire poslovanje Društva, zaključuje ugovor s direktorom, te obavlja druge poslove. Društvo zastupa direktor, a dužnost direktora od 1999. obavlja Andrej Gregorec.

Porezna uprava je u studenome 2010. provela nadzor obračuna i plaćanja poreza na dodanu vrijednost za 2007. U ožujku 2011. je doneseno rješenje o obvezi plaćanja manje obračunanog poreza na dodanu vrijednost i kamata na zakašnjenje. Društvo je u ožujku i travnju 2011. uložilo žalbe na rješenje. Do vremena obavljanja revizije, Društvo nije primilo odgovor na uloženu žalbu.

Planiranje

Financijski plan za 2011. sadrži plan rada te plan prihoda i rashoda. Planirani su prihodi u iznosu 1.560.000,00 kn, rashodi u iznosu 1.500.000,00 kn, te dobit u iznosu 60.000,00 kn. Vrijednosno su značajni planirani prihodi od naknade za upravljanje stambenim zgradama u iznosu 600.000,00 kn ili 38,5%, izvanredni prihodi (prihodi od usluge etažiranja, povrata troškova i drugo) u iznosu 380.000,00 kn ili 24,4% i usluge čišćenja zgrada u iznosu 330.000,00 kn ili 21,1% planiranih sredstava. Vrijednosno najznačajniji rashodi su planirani za troškove plaća zaposlenika u iznosu 1.080.000,00 kn ili 72,0% planiranih sredstava.

Financijski izvještaji

Društvo vodi poslovne knjige i sastavlja financijske izvještaje prema računovodstvu za poduzetnike. Sastavljeni su propisani financijski izvještaji.

a) Račun dobiti i gubitka

Prema podacima iz Računa dobiti i gubitka za 2011., ukupni prihodi su ostvareni u iznosu 2.180.295,00 kn, rashodi u iznosu 2.136.799,00 kn, te dobit u iznosu 43.496,00 kn.

U tablici broj 1 se daju podaci o ostvarenim prihodima.

Tablica broj 1

Ostvareni prihodi

u kn

Redni broj	Prihodi	Ostvareno za 2010.	Ostvareno za 2011.	Indeks (4/3)
1	2	3	4	5
1.	Poslovni prihodi	2.405.835,00	2.173.876,00	90,4
1.1.	Prihodi od prodaje	1.991.173,00	2.110.621,00	106,0
1.2.	Drugi poslovni prihodi	414.662,00	63.255,00	15,3
2.	Financijski prihodi	1.221,00	6.419,00	-
	Ukupno	2.407.056,00	2.180.295,00	90,6

Vrijednosno najznačajniji udjel imaju poslovni prihodi u iznosu 2.173.876,00 kn ili 99,7% ukupnih prihoda, od čega prihodi od prodaje iznose 2.110.621,00 kn. Odnose se na prihode od prodaje garaža i stana te usluge posredovanja u iznosu 918.736,00 kn, naknade za upravljanje i drugo 911.260,00 kn te druge prihode 280.625,00 kn. U odnosu na prethodnu godinu ukupni prihodi su ostvareni za 226.761,00 kn ili 9,4% manje.

Prihodi od prodaje su ostvareni od prodaje garaža u iznosu 485.580,00 kn, stana 429.845,00 kn, te usluge posredovanja 3.311,00 kn. Društvo je tijekom 2011. gradilo garaže za prodaju, te je prodalo jedan stan izgrađen u ranijim godinama. Prihodi u iznosu 911.260,00 kn se odnose na naknade za upravljanje koju Društvo obračunava prema ugovorima zaključenim sa suvlasnicima stambenih zgrada u iznosu 10,0%, odnosno 12,0% od obračunane zajedničke pričuve u iznosu 591.446,00 kn, naknade za uslugu čišćenja stambenih zgrada 298.254,00 kn, te druge usluge 21.560,00 kn.

U tablici broj 2 se daju podaci o ostvarenim rashodima.

Tablica broj 2

Ostvareni rashodi

u kn

Redni broj	Rashodi	Ostvareno za 2010.	Ostvareno za 2011.	Indeks (4/3)
1	2	3	4	5
1.	Poslovni rashodi	2.261.262,00	2.136.799,00	94,5
1.1.	Materijalni troškovi	735.134,00	772.027,00	105,0
1.2.	Troškovi zaposlenika	1.201.431,00	1.055.355,00	87,8
1.3.	Amortizacija	25.662,00	23.469,00	91,5
1.4.	Drugi troškovi	231.250,00	251.667,00	108,8
1.5.	Vrijednosno usklađivanje	12.446,00	0,00	-
1.6.	Drugi poslovni rashodi	55.339,00	34.281,00	61,9
2.	Financijski rashodi	125.123,00	0,00	-
	Ukupno	2.386.385,00	2.136.799,00	89,5

Rashodi su ostvareni u iznosu 2.136.799,00 kn, što je za 249.586,00 kn ili 10,5% manje u odnosu na prethodnu godinu. Vrijednosno najznačajniji rashodi su ostvareni za troškove zaposlenika u iznosu 1.055.355,00 kn ili 49,4% te materijalne troškove u iznosu 772.027,00 kn ili 36,1% ukupnih rashoda.

Troškovi zaposlenika su ostvareni u iznosu 1.055.355,00 kn, što je za 146.076,00 kn ili 12,2% manje u odnosu na prethodnu godinu. Tijekom godine u Društvu su radila četiri zaposlenika po programu Očuvanje okoliša i održavanje infrastrukture grada Čakovca koji je financirao Hrvatski zavod za zapošljavanje.

Plaće zaposlenicima su obračunane u skladu s Pravilnikom o radu i propisima, a Društvo je platilo poreze i doprinose iz i na plaću.

Materijalni troškovi se odnose na troškove sirovina i materijala u iznosu 140.383,00 kn, troškove usluga 196.871,00 kn te nabavnu vrijednost izgrađenih garaža i stana 434.773,00 kn. Troškovi nabavne vrijednosti prodane robe se odnose na troškove izgradnje garaža. Ukupna vrijednost radova na izgradnji garaže evidentirana u poslovnim knjigama u okviru proizvodnje u tijeku iznosila je 733.669,00 kn, od čega je dio u iznosu 434.772,00 kn koncem 2011. prenesen na troškove razdoblja. Društvo nije obveznik primjene propisa o javnoj nabavi. Za nabavu većine roba, radova i usluga je prikupljalo ponude.

b) Bilanca

Prema podacima iz Bilance na dan 31. prosinca 2011., ukupna vrijednost sredstava i izvora sredstava je iznosila 1.580.120,00 kn.

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

Tablica broj 3

Vrijednost imovine, obveza i kapitala

u kn

Redni broj	Opis	31. prosinca 2010.	31. prosinca 2011.	Indeks (4/3)
1	2	3	4	5
I.	Aktiva	1.110.021,00	1.580.120,00	142,4
1.	Dugotrajna imovina	114.513,00	99.065,00	86,5
2.	Kratkotrajna imovina	995.508,00	1.481.055,00	148,8
2.1.	Zalihe	383.416,00	1.296.927,00	338,3
2.2.	Potraživanja	606.658,00	149.609,00	24,7
2.3.	Novac u banci i blagajni	5.434,00	34.519,00	-
II.	Pasiva	1.110.021,00	1.580.120,00	142,4
1.	Kapital i rezerve	-40.569,00	-7.202,00	17,8
2.	Dugoročne obveze	86.620,00	69.691,00	80,5
3.	Kratkoročne obveze	1.063.970,00	1.517.631,00	142,6
	Izvanbilančni zapisi	608.642,00	608.642,00	100,00

Dugotrajna imovina u iznosu 99.065,00 kn se odnosi na ulaganja u računalni program, alate, pogonski inventar i transportnu imovinu.

Kratkotrajna imovina se odnosi na zalihe u iznosu 1.296.927,00 kn, potraživanja 149.609,00 kn i novac u banci i blagajni 34.519,00 kn. U odnosu na prethodnu godinu, zalihe su veće za 913.511,00 kn.

Koncem godine, zalihe se odnose na proizvodnju u tijeku, odnosno izgradnju garaža, stana i troškove održavanja stambenih zgrada u iznosu 1.006.383,00 kn te završenu izgradnju stana 290.544,00 kn.

Početakom 2011. stanje kapitala i rezervi iznosilo je -40.569,00 kn, a koncem godine iznosi -7.202,00 kn. Odnosi se na temeljni kapital u iznosu 20.000,00 kn, preneseni gubitak iz ranijih godina (2007., 2008. i 2009.) u iznosu 60.569,00 kn i dobit tekuće godine u iznosu 33.367,00 kn.

Koncem godine obveze iznose 1.587.322,00 kn, što je za 436.732,00 kn ili 38,0% više u odnosu na prethodnu godinu. Kratkoročne obveze iznose 1.517.631,00 kn, a dugoročne obveze 69.691,00 kn. Kratkoročne obveze se odnose na obveze prema dobavljačima u iznosu 531.923,00 kn, primljene predujmove 309.711,00 kn, zajmove 100.000,00 kn, zaposlenima 52.726,00 kn, poreze i doprinose 38.209,00 kn te druge obveze 485.062,00 kn. Druge obveze se odnose na obveze za tuđa sredstva (uplata na žiro račun Društva iz sredstva zajedničke pričuve) u iznosu 418.715,00 kn i ostale obveze u iznosu 66.347,00 kn.

Na temelju podataka iz bilance, izračunani su pokazatelji tekuće likvidnosti, financijske stabilnosti i zaduženosti. Pokazatelji nisu povoljni, s obzirom da je kratkoročna imovina vrijednosno manja od kratkoročnih obveza, što ne pruža dovoljnu zaštitu pokrića kratkoročnih obveza u slučaju problema u naplati potraživanja. Društvo je u ranijim godinama ostvarilo gubitak iznad kapitala koji nije pokriven do 2011., a ukupne obveze Društva su veće od ukupne imovine.

Izvanbilančni zapisi iznose 608.642,00 kn. Odnose se na dio vrijednosti zgrade koju koristi Društvo, a u vlasništvu je Grada.

II. REVIZIJA ZA 2011.

Ciljevi i područja revizije

Ciljevi revizije su bili:

- utvrditi istinitost i vjerodostojnost financijskih izvještaja i poslovnih knjiga,
- analizirati ostvarenje prihoda i rashoda,
- provjeriti usklađenost poslovanja sa zakonima i drugim propisima,
- provjeriti i ocijeniti učinkovitost korištenja sredstava, te
- provjeriti druge aktivnosti vezane uz poslovanje Društva.

Područja revizije su određena prema kriteriju značajnosti i na temelju procjene rizika pojave nepravilnosti.

Metode i postupci revizije

Za potrebe prikupljanja revizijskih dokaza, proučena je i analizirana pravna regulativa te dokumentacija i informacije o poslovanju Društva. Ocijenjeno je funkcioniranje sustava unutarnjih kontrola radi određivanja revizijskog pristupa. Podaci iskazani u financijskim izvještajima uspoređeni su s podacima iz ranijeg razdoblja, s ciljem utvrđivanja područja rizika. Također, kod utvrđivanja područja rizika, korištene su objave u tisku i elektronskim medijima. Provjerene su poslovne knjige i knjigovodstvene isprave koje služe kao dokaz o nastalim poslovnim događajima. Ispitana je dosljednost primjene propisa, te pravila, procedura i drugih internih akata. Za izračun i analizu značajnih pokazatelja, omjera i trendova, primijenjeni su odgovarajući analitički postupci. Obavljena je provjera vrijednosno značajnih stavki na pojedinim računima, dok su brojnije, vrijednosno manje značajne stavke testirane metodom uzorka. Za potrebe revizije su korišteni izvještaji vezani uz pojedine aktivnosti Društva. Provjerena je dokumentacija u vezi obračuna plaća i naknada za zaposlene, izlaznih i ulaznih računa i druga dokumentacija. Obavljeni su razgovori s direktorom, računovođom te drugim zaposlenicima Društva i pribavljena obrazloženja odgovornih osoba o pojedinim poslovnim događajima.

Provjera izvršenja naloga i preporuka revizije za 2007.

Državni ured za reviziju je obavio financijsku reviziju Društva za 2007., o čemu je sastavljeno Izvješće i izraženo uvjetno mišljenje.

Revizijom su utvrđene određene nepravilnosti opisane u Izvješću i Društvu je naloženo da ih otkloni, odnosno poduzme potrebne radnje i prihvati predložene preporuke kako se nepravilnosti ne bi ponavljale u daljnjem poslovanju.

Radi otklanjanja utvrđenih nepravilnosti Državni ured za reviziju je naložio evidentiranje poslovnih događaja na temelju urednih i vjerodostojnih knjigovodstvenih isprava, te odvojeno evidentiranje prihoda koji su ostvareni od djelatnosti Društva od prihoda zajedničke pričuve stambenih zgrada.

Revizijom za 2011. je utvrđeno prema kojim nalogima je postupljeno i prema kojima nije postupljeno.

Nalog prema kojem je postupljeno:

- Prihodi Društva su evidentirani odvojeno od prihoda zajedničke pričuve stambenih zgrada na posebnim računima.

Nalog prema kojem nije postupljeno:

- Pojedini poslovni događaji nisu evidentirani na temelju urednih i vjerodostojnih knjigovodstvenih isprava.

Društvo je i nadalje u obvezi postupati prema danom nalogu Državnog ureda za reviziju.

Nalaz za 2011.

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

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

1. Sustav unutarnjih kontrola

- 1.1. Sustav unutarnjih kontrola osigurava ekonomično i učinkovito ostvarenje ciljeva poslovanja, poštivanje zakonske regulative, sigurnost imovine i informacija, sprečavanje i otkrivanje pogrešaka, te kvalitetu računovodstvenih podataka i pravodobno pružanje financijskih i rukovodnih informacija, a za sustav unutarnjih kontrola odgovara rukovodstvo Društva.

Unos podataka u poslovne knjige provodi se u računovodstvenom odjelu. Za dio podataka o potraživanjima, rashodima i obvezama evidentiranih u poslovnim knjigama u Društvu nema dokumentacije, a za dio potraživanja i obveza nije provedeno usklađenje. U poslovnim knjigama nije u potpunosti osigurano odvojeno evidentiranje poslovnih događaja koji se odnose na sredstva zajedničke pričuve od poslovanja Društva, što je utjecalo na ispravnost i točnost iskazivanja podataka u poslovnim knjigama i financijskim izvještajima. Skreće se pozornost na potrebu razvijanja učinkovitog sustava unutarnjih kontrola, posebno u dijelu evidentiranja poslovnih događaja, usklađenja stanja u poslovnim knjigama te odvojeno evidentiranje računa koji se odnose na rashode Društva od rashoda za stambene zgrade.

Državni ured za reviziju nalaže razvijati sustav internih kontrola kako bi se osiguralo poštivanje zakonske regulative, kvaliteta računovodstvenih podataka te pravodobno pružanje financijskih i rukovodnih informacija.

- 1.2. *Društvo je prihvatilo nalaz Državnog ureda za reviziju.*

2. Računovodstveno poslovanje

- 2.1. Društvo vodi poslovne knjige i sastavlja financijske izvještaje prema računovodstvu za poduzetnike. Utvrđene nepravilnosti se odnose na potraživanja, obveze, porez na dodanu vrijednost i troškove proizvodnje.

- Potraživanja

Koncem 2011. potraživanja su iskazana u iznosu 149.609,00 kn, što je za 457.049,00 kn ili 75,3% manje od prethodne godine. Odnose se na potraživanja od kupaca usluga u iznosu 618.549,00 kn, te na iskazane pretplate u iznosu 468.940,00 kn, čime je stanje potraživanja koncem godine umanjeno i iznosi 149.609,00 kn.

U okviru potraživanja od kupaca usluga, vrijednosno su najznačajnija potraživanja od Grada evidentirana u iznosu 399.243,00 kn ili 66,0% potraživanja. Prema izvještaju odgovorne osobe, potraživanja od Grada su dospjela i starija su od 90 dana.

Pretplate u iznosu 468.940,00 kn u poslovnim knjigama su evidentirane kao pretplate potraživanja od Grada u iznosu 335.350,00 kn i za osiguranje zgrada u iznosu 133.590,00 kn. Društvo nema dokumentaciju za navedena potraživanja i pretplate, te nije vidljivo na temelju čega su evidentirane.

Prema odredbama članaka 5. 6. i 9. Zakona o računovodstvu, knjigovodstvena isprava mora se sastaviti na mjestu i u vrijeme nastanka poslovnog događaja, te mora nedvojbeno i istinito sadržavati sve podatke o poslovnom događaju, a poduzetnik je dužan, prije unosa podataka u poslovne knjige, provjeriti ispravnost i potpunost knjigovodstvene isprave. Poslovne knjige vode se na način da osiguravaju kontrolu unesenih podataka, ispravnost unosa podataka, čuvanje podataka, mogućnost korištenja podataka, mogućnost dobivanja uvida u promet stanja na računima glavne knjige te mogućnost uvida u vremenski slijed obavljenog unosa poslovnih događaja.

Državni ured za reviziju nalaže u poslovnim knjigama iskazati potraživanja na temelju dokumentacije koja nedvojbeno i istinito sadrži sve podatke o poslovnom događaju u skladu s odredbama Zakona o računovodstvu.

- Obveze

Obveze koncem godine iznose 1.587.322,00 kn, a odnose se na kratkoročne obveze u iznosu 1.517.631,00 kn i dugoročne obveze u iznosu 69.691,00 kn. U okviru kratkoročnih obveza iskazana je obveza prema poslovnoj banci u iznosu 100.000,00 kn. Društvo je s poslovnom bankom u ranijim godinama zaključilo ugovor o kreditu u iznosu 100.000,00 kn, a u listopadu 2010. dopunu ugovoru kojim je ugovoren rok povrata kredita produžen do 15. listopada 2011. Dopunom ugovoru iz listopada 2011., je ugovoreno povećanje kredita na 200.000,00 kn i korištenjem do listopada 2012. Prema izvodima žiro računa poslovne banke, Društvo je koristilo odobreni kredit po principu prekoračenja na žiro računu, a koncem godine prekoračenje na žiro računu je iznosilo 68.159,00 kn. Prema poslovnim knjigama, Društvo je koncem godine iskazalo stanje žiro računa u iznosu 32.305,00 kn, što nije usklađeno s izvodom žiro računa prema kojem je stanje iznosilo -68.159,00 kn. S obzirom da je Društvo koristilo sredstva banke po odobrenom kreditu, prekoračenje je trebalo evidentirati u okviru obveza. Prema Hrvatskom standardu financijskog izvještavanja 13 Obveze (Narodne novine 30/08), obveza je sadašnja obveza poduzetnika proizašla iz prošlih događanja i za čije se podmirenje očekuje odljev resursa. Navedeno iskazivanje obveza i stanja žiro računa nije u skladu s odredbama članaka 5. Zakona o računovodstvu.

Obveze za pozajmice primljene od suvlasnika stambenih zgrada iznose 66.347,00 kn. Početkom godine stanje primljenih pozajmica iznosilo je 80.000,00 kn, u 2011. je primljeno 15.000,00 kn i vraćeno 28.653,00 kn, te obveze koncem godine iznose 66.347,00 kn. Kratkoročne pozajmice ugovorene su sa suvlasnicima dviju zgrada u iznosima od 5.000,00 kn do 80.000,00 kn, kamatom u iznosu 6,0% godišnje, te rokom povrata od mjesec dana, odnosno do opoziva. Kamate na primljene pozajmice nisu obračunane.

Osim toga, Društvo je u lipnju 2011. primilo pozajmicu od suvlasnika stambene zgrade u iznosu 30.000,00 kn, te isti iznos posudilo suvlasnicima druge stambeno poslovne zgrade. Ugovoren je povrat pozajmice, odnosno zajma u roku 24 mjeseca i godišnja kamata 7,25%. U poslovnim knjigama nije evidentirana obveza za primljenu pozajmicu, odnosno potraživanja za dani zajam u iznosu 30.000,00 kn.

Državni ured za reviziju nalaže evidentirati u poslovnim knjigama obveze za kredit, stanje na žiro računu, te primljenu pozajmicu i dani zajam u skladu s odredbama Zakona o računovodstvu. Nalaže obračunati i platiti kamate u skladu s ugovorom o pozajmici.

- Porez na dodanu vrijednost

Društvo je u razdoblju siječanj – prosinac 2011. evidentiralo račune u iznosu 2.060.709,00 kn u kojima je obračunan porez na dodanu vrijednost u iznosu 473.964,00 kn, račune za primljene isporuke dobara i usluga u iznosu 1.581.981,00 kn s porezom na dodanu vrijednost u iznosu 363.232,00 kn. Prema evidenciji obveza za uplatu poreza na dodanu vrijednost je iznosila 110.732,00 kn i plaćena je tijekom 2011. Dio iskazanih primljenih računa u poslovnim knjigama u iznosu 630.389,00 kn i porezom na dodanu vrijednost u iznosu 144.989,00 kn se odnose na radove i usluge za stambene zgrade kojima Društvo upravlja. Društvo po ovlaštenju suvlasnika stambenih zgrada ugovora radove, a izvođači radova ispostavljaju račune Društvu (u opisu radova navedeno je na koju zgradu se odnosi). Društvo na temelju navedenih računa u poreznim evidencijama iskazuje pretporez, čime umanjuje obvezu plaćanja poreza na dodanu vrijednost. Društvo je u poslovnim knjigama i financijskim izvještajima u okviru proizvodnje u tijeku iskazalo troškove po navedenim računima u iznosu 630.389,00 kn. S obzirom da se primljeni računi i obračunani porez na dodanu vrijednost odnose na radove izvedene na stambenim objektima i financirani su iz sredstava pričuva stambenih zgrada koja nisu u sustavu poreza na dodanu vrijednost, račune je trebalo evidentirati u poslovnim knjigama stambenih zgrada, a obračunani porez na dodanu vrijednost ne koristiti u svom poslovanju.

Prema poslovnim knjigama, Društvo ima iskazane obveze za zatezne kamate za zakašnjenje u plaćanju poreza na dodanu vrijednost u iznosu 109.646,00 kn, obveze za porez na dodanu vrijednost 598,00 kn (razlika obveza i potraživanja) i iskazanu pretplatu poreza na dodanu vrijednost u iznosu 110.057,00 kn. Prema podacima Porezne uprave, obveza poreza na dodanu vrijednost iznosi 28.807,00 kn. Prema navedenom, Društvo u poslovnim knjigama nema evidentirane sve poslovne promjene, te nije uskladilo stanje obveza za porez na dodanu vrijednost sa stvarnim stanjem. Navedenim načinom iskazivanja poslovnih promjena nije omogućena točnost i istinitost iskazivanja podataka u poslovnim knjigama i financijskim izvještajima.

Državni ured za reviziju nalaže sastavljanje knjigovodstvenih isprava, vođenje poslovnih knjiga te sastavljanje godišnjih financijskih izvještaja na način da je moguće provjeriti poslovne događaje u skladu s odredbama Zakona o računovodstvu. Nalaže u državni proračun uplatiti porez na dodanu vrijednost obračunan u primljenim računima za radove na stambenim zgradama.

- Troškovi proizvodnje

Koncem 2011. u poslovnim knjigama su evidentirani troškovi proizvodnje stanova u ukupnom iznosu 574.002,00 kn, te troškovi izgradnje garaža u iznosu 298.897,00 kn.

Društvo je u kolovozu 2008. s Gradom zaključilo ugovor o osnivanju prava građenja za izgradnju višestambene građevine i garaža. Prema Odluci gradskog vijeća iz 2007., Grad je dao Društvu pravo građenja na zemljištu površine 562 čhv, a cijena zemljišta s kojom Grad sudjeluje u investiciji, iznosi 105 EUR/m² (što ukupno iznosi 212.436 EUR). Gradu pripada naknada za zemljište, komunalni doprinos i drugo. Plaćanje zemljišta i drugih naknada Gradu, ugovoreno je nakon prodaje stanova. Prema podacima Društva, izgrađena su 22 stana i 6 garaža. Radovi su završeni i uporabna dozvola je pribavljena u prosincu 2009. Prema izvješću Društva iz lipnja 2011., ukupna prodajna vrijednost stanova i garaža iznosila je 9.881.161,00 kn, a troškovi izgradnje 7.677.266,00 kn, Grad je u izgradnju uložio ukupno 1.760.375,00 kn (od čega se na vrijednost zemljišta odnosi 1.198.208,00 kn ili 161.920 EUR). Društvo je u obračunu ulaganja za gradsko zemljište primijenilo jediničnu cijenu od 80 EUR/m², što je za 25 EUR/m² ili 23,8% manje od vrijednosti utvrđene odlukom Grada. Za ulaganja Grada u izgradnju višestambene građevine Društvo u poslovnim knjigama nije iskazalo troškove proizvodnje i obveze za povrat uložених sredstava. Prema odluci gradskog vijeća iz svibnja 2010., na ime dijela ulaganja u stambenu građevinu, Grad prihvaća u vlasništvo dva neprodana stana površine 64,51 m² i 59,55 m², uz obvezu sastavljanja konačnog obračuna između Grada i Društva. Istom odlukom Grad je prihvatio sufinanciranje garaže za vrhunskog sportaša na način da Grad, Međimurska županija i sportaš sufinanciraju svaki po 19.333,00 kn, odnosno ukupno 58.000,00 kn. Na ime dijela ulaganja Grada u izgradnju višestambene građevine, u siječnju 2012. zaključeni su ugovori o prijenosu prava vlasništva jednog stana te garaže. Prema ugovoru, Gradu je prenesen stan površine 59,55 m² vrijednosti 68.482,50 EUR (protuvrijednosti u kunama), te garaža površine 22,65 m² vrijednosti 58.000,00 kn. Do vremena obavljanja revizije, računi za stan i garažu nisu ispostavljeni te nije sastavljen konačan obračun s Gradom za međusobne obveze i potraživanja.

Za izgradnju garaža na drugoj lokaciji, Društvu je zaključkom gradonačelnika Grada iz srpnja 2010., dodijeljeno zemljište površine 420 m². Zaključkom je utvrđena cijena zemljišta od 60 EUR/m² kojom Grad financira izgradnju, dano je pravo građenja, a nakon izgradnje građevine i prodaje, Gradu bi se isplatila vrijednost zemljišta i drugi nastali troškovi. Društvo i Grad su u 2010. i 2011. zaključili ugovor i dopunu o osnivanju prava građenja za izgradnju 22 garaže. Dopunom ugovoru, utvrđena je potreba o promjeni rješenja o uvjetima gradnje i cijepanje čestice, nakon čega je izgrađena 21 garaža. U tijeku obavljanja revizije odgovorna osoba je izradila kalkulaciju za izgradnju 22 garaže, prema kojoj vrijednost zemljišta i komunalnog doprinosa iznosi 149.650,00 kn (površina zemljišta 410,0 m² po 50 EUR/m², što je za 10 EUR/m² manje od cijene utvrđene zaključkom) te građevinskih i drugih radova u iznosu 1.043.010,00 kn, odnosno ukupno 1.192.660,00 kn. Prema kalkulaciji Društva, cijena jedne garaže iznosi 54.212,00 kn. Društvo je u 2011. prodalo garaže po cijenama od 48.000,00 kn do 56.000,00 kn. Za iznos ulaganja Grada u izgradnju garaža, Društvo u poslovnim knjigama nije iskazalo troškove proizvodnje, ni obveze za povrat uložених sredstava.

Prema odredbama Zakona o računovodstvu, poduzetnik je dužan organizirati prikupljanje i sastavljanje knjigovodstvenih isprava, vođenje poslovnih knjiga te sastavljanje godišnjih financijskih izvještaja na način da je moguće provjeriti poslovne događaje, financijski položaj i uspješnost poslovanja poduzetnika.

Državni ured za reviziju nalaže evidentirati poslovne događaje u vrijeme nastanka događaja u skladu s odredbama Zakona o računovodstvu. Nalaže sastaviti konačni obračun međusobnih potraživanja i obveza za uložena sredstva Grada u izgradnju višestambene građevine i garaža.

- 2.2. *Društvo u očitovanju navodi da je stanje žiro računa ispravno prikazano jer je kredit evidentiran u obvezama. Za porez na dodanu vrijednost navodi da ima pravo na pretporez jer se kompletan posao obavlja u Društvu, Društvo raspisuje natječaj i ugovara radove, obavlja nadzor, nositelj je kredita za financiranje radova, te obavlja i plaćanje. Za obveze za kamate i dugovanje za porez na dodanu vrijednost, Društvo navodi da je po uplati svih dugovanja provedeno usklađivanje s Poreznom upravom. U obrazloženju navodi da je greška Društva da do kraja godine u poslovnim knjigama uplate po obvezama za kamate, odnosno poreza na dodanu vrijednost nisu evidentirane na odgovarajućima računima, a nepravilnost je ispravljena u 2012. Za uložena sredstva Grada u izgradnju višestambene građevine i garaža, Društvo navodi da će do konca godine sastaviti konačni obračun.*

3. Rashodi

- 3.1. Rashodi su ostvareni u iznosu 2.136.799,00 kn, što je za 249.586,00 kn ili 10,5% manje u odnosu na prethodnu godinu. Ostvarena je dobit prije oporezivanja u iznosu 43.496,00 kn. U poslovnim knjigama Društva su iskazani rashodi u iznosu 36.487,00 kn, a odnose se na rashode za stambene zgrade koji se financiraju iz sredstava stambenih zgrada.

Troškovi zaposlenika su ostvareni u iznosu 1.055.355,00 kn, što je za 146.076,00 kn ili 12,2% manje u odnosu na prethodnu godinu. U 2011., direktoru je obračunana i isplaćena mjesečna bruto plaća u iznosu 14.479,00 kn. Prema odredbama članka 8. Ugovora o radu, plaća direktora se utvrđuje u skladu s Odlukom o određivanju smjernica za utvrđivanje plaća direktora trgovačkih društava u vlasništvu grada Čakovca i ravnatelja ustanova grada Čakovca (dalje u tekstu: Odluka). Prema odredbama članka 3. Odluke, plaću direktora čini umnožak osnovice koja je jednaka osnovici za obračun plaće službenika i namještenika Grada i koeficijenta, uvećano za 0,5% za svaku navršenu godinu radnog staža. Odlukom Nadzornog odbora Društva iz svibnja 2010., utvrđen je koeficijent za obračun plaće direktora i iznosi 2,2, a prema odluci gradonačelnika Grada iz lipnja 2010., osnovica za obračun plaće zaposlenika Grada iznosi 5.298,95 kn. Prema navedenom, bruto plaću direktora trebalo je obračunati u iznosu 13.756,00 kn, što je za 723,00 kn ili 5,0% više od utvrđene ugovorom o radu i Odlukom. Ukupno za 2011. je isplaćeno za 8.676,00 kn više.

U okviru rashoda za naknade troškova zaposlenicima, isplaćene su jubilarne nagrade za tri zaposlenika u ukupnom iznosu 11.000,00 kn. Naknada je isplaćena za dva zaposlenika za 35 godina ukupnog staža u iznosima po 4.000,00 kn, te za 25 godina u iznosu 3.000,00 kn. Jubilarne nagrade su isplaćene u visini neoporezivog iznosa.

Prema odredbi članka 42. Pravilnika o plaćama, radnik ima pravo na jubilarnu nagradu za ukupni radni staž kod poslodavca. S obzirom da Društvo posluje 14 godina, jubilarne nagrade mogle su biti isplaćene najviše za deset godina radnog staža.

Državni ured za reviziju nalaže obračun i isplatu plaće direktoru u skladu s ugovorom o radu i odredbama Odluke o određivanju smjernica za utvrđivanje plaća direktora trgovačkih društava u vlasništvu grada Čakovca i ravnatelja ustanova grada Čakovca. Nalaže isplatu prigodnih nagrada u skladu s odredbama Pravilnika o plaćama.

- 3.2. *Društvo za isplatu prigodnih nagrada navodi da je Pravilnikom o radu utvrđeno pravo na jubilarnu nagradu uvjetovano radnim stažem kod poslodavca, odnosno da je učinjen propust te Pravilnikom nije kao uvjet utvrđen ukupni radni staž, bez obzira na poslodavca. Namjera uprave Društva je bila da se pravo na jubilarnu nagradu veže uz ukupni radni staž radnika bez obzira na poslodavca.*

III. MIŠLJENJE

1. Na temelju odredbi članaka 12. i 14. Zakona o Državnom uredu za reviziju, obavljena je financijska revizija Društva za 2011. Revizijom su obuhvaćeni financijski izvještaji i poslovanje. Izraženo je uvjetno mišljenje.
2. Revizija je obavljena na način i prema postupcima utvrđenim okvirom revizijskih standarda Međunarodne organizacije vrhovnih revizijskih institucija (INTOSAI) i Kodeksom profesionalne etike državnih revizora. Planirana je i obavljena s ciljem da pruži razumno uvjerenje jesu li financijski izvještaji sastavljeni prema računovodstvenim propisima i standardima, a poslovanje usklađeno sa zakonima i drugim propisima.
3. Sljedeće činjenice su utjecale na izražavanje uvjetnog mišljenja:
 - Revizijom obavljenom za 2007., utvrđena je nepravilnost koja se odnosi na evidentiranje poslovnih promjena na temelju urednih i vjerodostojnih knjigovodstvenih isprava. Navedena nepravilnost nije otklonjena.
 - U poslovnim knjigama potraživanja su iskazana u iznosu 149.609,00 kn. Odnose se na potraživanja u iznosu 618.549,00 kn, od čega se na potraživanja prema Gradu odnosi 399.243,00 kn, na iskazane pretplate od Grada i suvlasnika stambenih zgrada u iznosu 468.940,00 kn čime je stanje potraživanja koncem godine umanjeno i iznosi 149.609,00 kn. Za navedeno potraživanje od Grada i pretplate Društvo nema dokumentaciju. Društvo je tijekom godine koristilo kredit po principu prekoračenja na žiro računa, koncem godine iskazalo je stanje žiro računa u iznosu 32.305,00 kn, prema izvodu žiro računa iznosi -68.159,00 kn, a u okviru obveza je iskazano u iznosu 100.000,00 kn. Obveze za primljeni zajam u iznosu 30.000,00 kn i potraživanja za danu pozajmicu u istom iznosu nisu evidentirana u poslovnim knjigama. Društvo je evidentiralo račune za radove izvedene na stambenim objektima financiranih iz sredstva pričuva stambenih zgrada (koja nisu u sustavu poreza na dodanu vrijednost) te je koristilo pretporez kod obračuna poreza na dodanu vrijednost u iznosu 144.989,00 kn. U poslovnim knjigama su za 36.487,00 kn više iskazani rashodi, a odnose se na rashode za stambene zgrade koji se financiraju iz pričuva. Koncem 2011. troškovi proizvodnje za izgradnju stanova i garaža su iskazani u iznosu 872.899,00 kn. U izgradnju stanova i garaža, Grad je uložio zemljište i drugo, a Društvo ulaganja Grada nije evidentiralo u poslovnim knjigama i nije sastavilo konačni obračun međusobnih potraživanja za uložena sredstva u izgradnju. (točka 2. Nalaza).
 - Troškovi zaposlenika su ostvareni u iznosu 1.055.355,00 kn. Tijekom 2011. direktoru je isplaćena mjesečna bruto plaća u iznosu 14.479,00 kn, što je za 723,00 kn više od iznosa plaće određene ugovorom o radu, odnosno ukupno u 2011. više za 8.676,00 kn. Isplaćene su jubilarne nagrade zaposlenicima u ukupnom iznosu 11.000,00 kn za cjelokupni radni staž u visini neoporezivog iznosa, a prema odredbama Pravilnika o plaćama, radnik ima pravo na jubilarnu nagradu za ukupni radni staž kod poslodavca. (točka 3. Nalaza).

4. Društvo je osnovano 1997. Osnivač i vlasnik Društva je Grad. Djelatnost Društva je poslovanje nekretninama, te druge djelatnosti: čišćenje svih vrsta objekata, građenje, projektiranje i nadzor nad građenjem, građevinsko vještačenje i drugo. Koncem 2011. Društvo ima 13 zaposlenika. Zakonski predstavnik je Andrej Gregorec. Prihodi za 2011. su ostvareni u iznosu 2.180.295,00 kn, a rashodi u iznosu 2.136.799,00 kn, te dobit poslovne godine iznosi 43.496,00 kn. Društvo je za 2009. i ranije godine ostvarilo gubitak, te stanje kapitala koncem 2011. iznosi -7.202,00 kn. Vrijednosno najznačajniji udjel imaju prihodi od prodaje garaža i stana, naknade za upravljanje i drugo u iznosu 2.110.621,00 kn. U odnosu na prethodnu godinu, prihodi su veći za 226.761,00 kn ili 9,4%. Vrijednosno najznačajniji rashodi su ostvareni za troškove zaposlenika u iznosu 1.055.355,00 kn i materijalni troškovi u iznosu 772.027,00 kn. Društvo nije obveznik primjene propisa o javnoj nabavi. Potraživanja su koncem 2011. iskazana u iznosu 149.609,00 kn. Odnose se na potraživanja od kupaca i drugo u iznosu 618.549,00 kn, te su iskazane pretplate od Grada i suvlasnika stambenih zgrada u iznosu 468.940,00 kn, čime je stanje potraživanja koncem godine umanjeno i iznosi 149.609,00 kn. Obveze koncem godine iznose 1.587.322,00 kn, od čega su vrijednosno značajne obveze prema dobavljačima u iznosu 531.923,00 kn i za primljene predujmove za prodane garaže 309.711,00 kn. U odnosu na prethodnu godinu su veće za 436.732,00 kn ili 38,0%. Za osiguranje tekuće likvidnosti, Društvo je tijekom 2011. i ranijih godina koristilo kredit po principu prekoračenja na žiro računu, a obveze prema poslovnoj banci koncem 2011. iznose 68.159,00 kn. Revizijom za 2011. je utvrđeno da je postupljeno prema nalogu koji se odnosi na odvojeno evidentiranje prihoda Društva od prihoda zajedničke pričuve stambenih zgrada na posebnim računima, a utvrđena nepravilnost koja se odnosi na evidentiranje poslovnih događaja na temelju urednih i vjerodostojnih knjigovodstvenih isprava je ponovljena. Revizijom su utvrđene nepravilnosti koje se odnose na sustav unutarnjih kontrola, računovodstveno poslovanje i rashode, što je utjecalo na izražavanje uvjetnog mišljenja.

IV. ČLANOVI NADZORNOG ODBORA I UPRAVE

1. Nadzorni odbor:

Milan Habijan	predsjednik od srpnja 2005. do 23. kolovoza 2011.
Vladimir Damiš	zamjenik predsjednika od srpnja 2005. do 23. kolovoza 2011., predsjednik do 13. siječnja 2012.
Nada Lajtman	član od kolovoza 2009.
Emil Hudin	član od srpnja 2005.
Ljudevit Vugrinec	član od 21. listopada 2004. do 23. veljače 2011.
Zdravko Kovačić	član od 28. prosinca 2011.
Bruno Trstenjak	predsjednik od 13. siječnja 2012.

2. Uprava:

Andrej Gregorec	direktor od 1997.
-----------------	-------------------