

INTERTRADE ITA, d.d.

**Poročilo o ugotovitvah
na podlagi revizijskih postopkov,
opravljenih v skladu s sklepom
15. skupščine delničarjev**

INTERTRADE ITA, d.d.
Tomšičeva 3
1000 Ljubljana

Poročilo o ugotovitvah na podlagi revizijskih postopkov, opravljenih v skladu s sklepom 15. skupščine delničarjev

Uvod

Na 15. skupščini delničarjev družbe INTERTRADE ITA, Podjetje za zastopanje tujih firm d.d., Ljubljana, Tomšičeva 15 (v nadaljevanju: družba), ki je potekala dne 3.7.2009, so delničarji sprejeli sklep, da se za posebnega revizorja imenuje revizijsko družbo BDO EOS Revizija d.o.o.. Predmet posebne revizije je vodenje posameznih poslov, sklenjenih s povezanimi osebami v obdobju zadnjih petih let od dne sprejema skupščinskega sklepa o imenovanju posebnega revizorja.

Opravili smo postopke, za katere smo ocenili, da so potrebni glede na vsebino sklepa in jih navajamo v nadaljevanju. To so postopki v zvezi z vodenjem posameznih poslov, sklenjenih s povezanimi osebami v obdobju od 3.7.2004 do 3.7.2009. Ker skupščinski sklep ni podrobneje določal vidikov, iz katerih naj posebni revizor pregleda vodenje poslov, sklenjenih s povezanimi osebami, smo v pogodbi o opravljanju storitev posebne revizije, sklenjeni med nami in naročnikom, družbo INTERTRADE ITA d.d. opredelili, da bomo posle, sklenjene s povezanimi osebami, pregledali predvsem iz vidika vrednosti, po katerih so bili posli sklenjeni in pregledali ali so bili posli s povezanimi osebami sklenjeni po vrednostih, primerljivih z vrednostmi, ki bi jih družba plačala ali prejela plačilo v kolikor bi te posle sklepala z nepovezanimi osebami.

Posel posebne revizije je bil opravljen v skladu z mednarodnim standardom sorodnih storitev MSS 4400 – *Posli opravljanja dogovorjenih postopkov v zvezi z računovodskimi informacijami*. Edini namen postopkov je bil, da bi vam poročali o naših ugotovitvah v zvezi z vsebino sklepa skupščine, navedenega v prvem odstavku.

V nadaljevanju poročila uporabljamo naslednje okrajšave:

INTERTRADE ITA d.d.: družba

Zakon o gospodarskih družbah: ZGD-1

Mednarodni računovodski standard 24 – Razkrivanje povezanih strank: MRS 24

Takole povzemamo naše postopke:

Pojasnila v zvezi s predmetom posebne revizije so nam dali direktor družbe gospod Andraž Prelesnik, računovodkinja družbe gospa Irena Gornik ter predsednik nadzornega sveta družbe gospod Franc Bohnc.

Od družbe smo pridobili naslednje podatke:

- seznam povezanih oseb s katerimi je družba sklepala posle v obdobju med 3.7.2004 in 3.7.2009;
- opis poslov, sklenjenih s posameznimi povezanimi osebami;
- letna poročila za leto 2004, 2005, 2006, 2007 in 2008;
- glavno knjigo (knjigovodski dnevnik) za leta 2004, 2005, 2006, 2007, 2008 in za obdobje od 1.1.2009 do 3.7.2009 v elektronski obliki;
- analitično evidenco poslov s kupci in dobavitelji za leta 2004, 2005, 2006, 2007, 2008 in za obdobje od 1.1.2009 do 3.7.2009;
- obračune davka od dohodka pravnih oseb za leta 2004, 2005, 2006, 2007 in 2008;
- pogodbe, ki se nanašajo na posamezne posle s povezanimi osebami.

Na razpolago so nam bile dane vse knjigovodske listine družbe za leta 2004, 2005, 2006, 2007, 2008 in za obdobje 1.1.2009 do 3.7.2009.

Poročamo o opravljenih postopkih in ugotovitvah:

A Opredelitev povezanih oseb in poslov s povezanimi osebami

V postopku pregleda poslov s povezanimi osebami smo najprej preverili popolnost prejetega seznama povezanih oseb ter poslov, sklenjenih s temi osebami v obdobju od 3.7.2004 do 3.7.2009. Pri opredelitvi povezanih oseb smo se opirali na določila ZGD-1, MRS 24 in Zakona o davku od dohodka pravnih oseb.

Povezane osebe in vrsta poslovanja z njimi:

1) Interra,d.d. Ljubljana, Tomšičeva 3, Ljubljana

Vrsta povezane osebe: večinski lastnik družbe

Vrsta posla z Intertrade ITA,d.d. :

- prejeta posojila (posojilna pogodba iz leta 1991)
- jamčenje z depozitom Intertrade ITA,d.d. pri NLB,d.d.
- zaračunane poslovne storitve
- najem poslovnega prostora
- prodaja vrednostnih papirjev (v letu 2005 do 2007)

2) Interra Leasing d.o.o., Tomšičeva 3, Ljubljana

Vrsta povezane osebe: družba v 100% lasti družbe Interra d.d.

Vrsta posla z Intertrade ITA,d.d.:

- prejeta posojila
- najem poslovnih prostorov

3) BMF d.o.o., Tomšičeva 3, Ljubljana

Vrsta povezane osebe: družba v lasti Franca in Marjete Bohnec

Vrsta posla z Intertrade ITA,d.d.:

- opravljanje receptorskih storitev

4) Franc Bohnec, Nadgoriška c.10, Ljubljana-Črnuče

Vrsta povezane osebe: večinski lastnik družbe Interra d.d.

Vrsta posla z Intertrade ITA,d.d.:

- prodaja nepremičnine

5) Marjetka Bohnec, Nadgoriška c.10, Ljubljana-Črnuče

Vrsta povezane osebe: družinski član večinskega lastnika gospoda Bohneca, solastnica družbe BMF d.o.o.

Vrsta posla z Intertrade ITA,d.d.:

- prodaja nepremičnine

Lastništvo družb v obravnavanem obdobju smo preverili z vpogledom v poslovni register AJPES in delniške knjige navedenih družb. Pregledali smo poročanje družbe glede poslov s povezanimi osebami na obračunih davka od dohodka pravnih oseb ter poročanje o poslih s povezanimi osebami v revidiranih letnih poročilih družbe. Obseg in vrste poslovanja s povezanimi osebami smo primerjali s knjigovodskimi evidencami (dnevnikom knjiženj ter analitičnimi evidencami kupcev in dobaviteljev). Na izbranem vzorcu iz analitične evidence kupcev in dobaviteljev smo po posameznih letih preverili tudi druge kupce in dobavitelje družbe, da bi odkrili morebitne druge povezane osebe.

Z opravljenimi postopki nismo odkrili drugih povezanih oseb, kot so zgoraj navedene. Prav tako z navedenimi povezanimi osebami nismo odkrili drugih poslov, kot tistih, ki so zgoraj navedeni.

B Pregled poslov s posameznimi povezanimi osebami

1. Interra, d.d., Ljubljana, Tomšičeva 3, Ljubljana

- posojila (posojilna pogodba iz leta 1991) Interra d.d. kot posojilojemalec

Intertrade ITA d.d., kot posojilodajalec, je s povezano osebo Interra d.d. sklenil pogodbo o medsebojnem financiranju dne 24.12.1991 ter več aneksov, katerih predmet so bile spremembe obrestnih mer v letih od 1991 naprej. V izvorni pogodbi ni določen znesek posojila, ampak le opis, da se pogodba nanaša na financiranje kratkoročnih medsebojnih likvidnostnih kreditov. Po pogodbi je določen tudi kvartalni obračun obresti, kar smo preverili s pomočjo knjižb na konto karticah v celotnem obravnavanem obdobju. Družba je po navedeni pogodbi posojala denar in ni prejela denarja. Pregledali smo uporabljene obrestne mere in ugotovili, da je družba zaračunavala obresti po načinu, kot ga za povezane osebe predvidevajo določila zakona o davku od dohodka pravnih oseb, kot je veljal v posameznih letih. Vse obresti, ki jih je družba zaračunala so bile tudi plačane. Odstopanj, ki bi pomenila pomembnejše tveganje z davčnega vidika nismo opazili. Predvidevamo, da bi družba, v primeru, da bi denarna sredstva hranila v obliki bančnih depozitov na odpoklic, ustvarila nižje prihodke od obresti, kot so bili doseženi z navedenim posojilom.

- jamčenje z depozitom Intertrade ITA,d.d. pri NLB,d.d.

V letih 2004, 2005 in delno 2006 je družba nastopala kot porok za obveznosti Interre d.d. s tem, da je bil kot jamstvo, dano NLB d.d. služil depozit pri NLB d.d.. Iz tega jamstva izhajajoče potencialne obveznosti so bile razkrite v revidiranih letnih poročilih družbe za leto 2004 in 2005, konec leta 2006 pa to ni bilo več potrebno, ker jamstvo ni več obstajalo. Jamstvo za družbo ni pomenilo niti stroškov niti prihodkov.

- Zaračunane poslovne storitve

Interra d.d. je v pregledanem obdobju za družbo opravljala določene poslovne storitve. Vrsta in cena storitev sta opredeljeni v pogodbi o opravljanju poslovnih storitev z dne 1.9.2000 in aneksi z dne 4.9.2000 in 1.8.2003, ki je veljala do sklenitve nove pogodbe dne 1.10.2008. Obe pogodbi se nanašata na naslednje storitve, ki jih za družbo opravljajo osebe, zaposlene v družbi Interra d.d.:

- priprava analiz, obračunov, kalkulacij v zvezi z naložbami;
- pripravljane ocen poslovnih priložnosti;
- raznovrstne poslovne storitve pri upravljanju finančnih sredstev in naložb naročnika;
- raznovrstne poslovne storitve, ki so povezane s statusom naročnika kot javne delniške družbe in trgovanjem z delnicami, katerih izdajatelj je naročnik, na organiziranem trgu vrednostnih papirjev;
- raznovrstne komercialne storitve pri upravljanju, razpolaganju, obnovi, vzdrževanju in prodaji premičnih in nepremičnih poslovnih sredstev naročnika;
- priprava pogodbenih osnov;
- storitve izterjave neplačanih terjatev iz poslovnih razmerij naročnika;
- storitve s področja statusnih razmerij naročnika;
- storitve izročitve poslovnih sredstev izvajalca v uporabo naročniku za potrebe opravljanja njegove dejavnosti (npr. osebni avtomobili);
- druga splošna poslovna opravila.

Zgoraj navedene storitve so se v obravnavanem obdobju obračunavale v delni višini stroškov plač oseb, zaposlenih pri družbi Interra d.d., ki so za družbo opravljale te storitve. Družba ni imela svojih zaposlenih, ki bi lahko opravljali navedene storitve. V obdobju do 1.10.2008 se je zaračunaval del plač štirih oseb ter stroški uporabe osebnega vozila v pavšalnem mesečnem znesku.

Od 1.10.2008 so se zaračunavali stroški plač treh oseb ter stroški uporabe osebnega vozila v pavšalnem mesečnem znesku. Od 1.10.2008 se dodatno zaračunava tudi pavšal v višini 4.500 EUR mesečno, ki po razlagi direktorja, ki ni zaposlen v družbi, krije stroške vseh opravil, ki jih zahteva vodenje gospodarske družbe ter stroške dela hišnika poslovne stavbe kakor tudi druge stroške strokovnega svetovanja zunanjih svetovalcev.

Glede na to, da družba sama nima zaposlenih ljudi, ki bi lahko opravljali zgoraj naštetih dela ter nudili storitve vodenja in strokovnega svetovanja, bi za zagotavljanje teh storitev družba morala bodisi sama zaposliti ustrezno strokovno izobražene ljudi ali pa najemati druge zunanje sodelavce. Pregledali smo cene oziroma plače, v višini katerih se zaračunava delo zaposlenih pri Interri d.d. in ocenjujemo, da so ti stroški plač primerljivi s povprečnimi plačami, ki jih slovenska podjetja izplačujejo za opravljanje podobnih storitev. Predvidevamo, da bi strošek plače vodstva družbe, v kolikor bi bilo vodstvo zaposleno v družbi, in strošek hišnika ter storitev finančnega svetovalca dosegal znesek 4.500 EUR mesečno, opoštevajoč pri tem znesek v bruto bruto višini, ter zato sklepamo, da so bile te storitve zaračunane po cenah, ki bi se uporabile tudi pri poslovanju z nepovezanimi osebami. Prav tako sklepamo, da najemnina za uporabo službenega vozila ustreza tržnim cenam med nepovezanimi osebami.

- Najem poslovnega prostora

Najemnik Interra d.d. ima na dan 3.7.2009 s podjetjem Intertrade d.d. sklenjeno najemno pogodbo in anekse od leta 1999 naprej. Na podlagi pogodbe oziroma aneksov smo preverili ustreznost cene za najem kvadratnega metra poslovnega prostora - ali je cena za povezano osebo primerljiva s tržno ceno. Pridobili smo tudi konto kartice prihodkov iz naslova najemnin ter se prepričali, da ima družba v obravnavanem obdobju knjižene prihodke za celotno obdobje ter da je višina teh prihodkov skladna s pogodbenimi določili. Družba ločeno knjiži prihodke iz naslova mesečne najemnine ter prihodke iz naslova mesečnega vzdrževanja poslovnih prostorov.

Višino najemnine smo primerjali s podatki o oglaševanih najemninah poslovnih prostorov, ki so objavljene na portalu SLONEP (preglednica četrletnih najemnin poslovnih prostorov v Ljubljani), podatki iz najemne pogodbe za primerljive prostore neodvisne stranke na lokaciji v neposredni bližini Tomšičeve 3 ter z najemninami, ki jih je družba zaračunavala drugim najemnikom v svoji poslovni stavbi. Najemnina je znašala 11,05 EUR/ m², pavšalni stroški pa 3,07 EUR/m². Oglaševane najemnine poslovnih prostorov v Ljubljani so v pregledovanem obdobju znašale 11 EUR/m², do septembra 2006 in nato 12 EUR/m². Po najemni pogodbi nepovezane stranke, ki nam je znana za primerljive prostore v neposredni bližini Tomšičeve 3 je najemnina znašala 10 EUR/m². Družba je drugim najemnikom v poslovni stavbi zaračunavala najemnino v višini od 7,65 do 14 EUR/m² ter dodatno še stroške vzdrževanja v višini od 2,88 do 4 EUR/m², vendar pa so bili ti prostori večinoma boljše kvalitete, najemniki pa bolj zahtevni glede obnove prostorov, prerazporeditev in opreme prostorov, hkrati pa družba ni imela zagotovila, koliko časa bodo najemniki prostore najemali in so nekoliko višje najemnine morale pokriti tudi stroške iskanja novih najemnikov ter vzdrževalnih del, potrebnih ob vsaki menjavi najemnikov. Sklepamo, da je zaračunana najemnina ustrezala tržnim pogojem v obravnavanem obdobju.

- Posli z vrednostnimi papirji

Družba je v letih 2005, 2006 in 2007 opravila nakupe delnic od Interre d.d. na podlagi kupoprodajnih pogodb in sicer delnice Triglav steber 1, delnice Krke, delnice Term Čatež in delnice Telekom Slovenije.

Preverili smo tudi nekatere druge vrednostno pomembnejše evidentirane nakupe in prodaje vrednostnih papirjev ter se prepričali, da niso bili opravljeni s povezanimi osebami.

Z vsemi zgoraj naštetimi vrednostnimi papirji se je trgovalo na organiziranem trgu – Ljubljanski borzi. Cena po kateri so bile kupljene delnice Triglav steber 1 so ustrezale povprečni ceni meseca pred nakupom, ostali vrednostni papirji so bili kupljeni po tečajih, ki so nepomembno odstopali od enotnega tečaja na Ljubljanski borzi na dan nakupa. Iz tega sklepamo, da so bili vrednostni papirji kupljeni po cenah, ki bi jih družba morala plačati tudi nepovezanim osebam na trgu.

2. Interra Leasing d.o.o., Tomšičeva 3, Ljubljana

- Posojila

Družba je kot posojilodajalka z družbo Interra Leasing d.o.o. sklenila dve pogodbi z aneksi, in sicer prvo pogodbo dne 24.3.2006, po kateri lahko Interra Leasing d.o.o.

črpa kredit od dne 27.3.2006 do vračila dne 22.3.2007 oziroma do dne 19.3.2009 po Aneksu št.2 v višini 100.000.000 SIT (417.292 EUR) ter drugo pogodbo dne 28.4.2009, po kateri lahko Interra Leasing d.o.o. črpa posojilo od dne 29.4.2009 do dne 27.5.2009 v višini 100.000 EUR. V pogodbah je določeno tudi mesečno obračunavanje obresti. Pridobili smo konto kartice ter preverili knjiženje prihodkov od obresti v skladu s pogodbo. Pregledali smo uporabljene obrestne mere in ugotovili, da je družba zaračunavala obresti po načinu, kot ga za povezane osebe predvidevajo določila zakona o davku od dohodka pravnih oseb, kot je veljal v posameznih letih. Posojilne pogodbe so bile v letu 2009 zaključene, vse pogodbene obveznosti pa plačane. Odstopanj, ki bi pomenila pomembnejše tveganje z davčnega vidika nismo opazili. Predvidevamo, da bi družba, v primeru, da bi denarna sredstva hranila v obliki bančnih depozitov, ustvarila nižje prihodke od obresti, kot so bili doseženi z navedenim posojilom.

- Najem poslovnega prostora

Interra Leasing d.o.o. ima z družbo sklenjeno najemno pogodbo z aneksi od leta 1999 naprej. Na podlagi pogodbe oziroma aneksov smo preverili ustreznost cene za najem kvadratnega metra poslovnega prostora - ali je cena za povezano osebo primerljiva s tržno ceno. Pridobili pa smo tudi konto kartice prihodkov iz naslova najemnin ter preverili, ali ima družba v obravnavanem obdobju res vsak mesec knjižene prihodke ter ali je višina teh tudi ustrezna glede na pogodbena določila. Na podlagi dopisa je Interra Leasing dne 1.10.2006 prekinila pogodbo za najem poslovnih prostorov, kar je razvidno tudi iz konto kartic prihodkov. V letu 2006 je bilo zaračunanih le 9 mesečnih najemnin, nato pa v letu 2007, 2008 in 2009 ni bilo več najemnin po tej pogodbi, je pa bila dne 5.12.2008 sklenjena dodatna pogodba o uporabi poslovnega prostora, na podlagi katere je družba Interri Leasing d.o.o. v letu 2008 obračunala najemnino za obdobje od oktobra 2006 do decembra 2008 ter izkazala prihodek v enkratnem znesku v letu 2008. Višino najemnine smo primerjali s podatki o oglaševanih najemninah poslovnih prostorov, ki so objavljene na portalu SLONEP (preglednica četrletnih najemnin poslovnih prostorov v Ljubljani), podatki iz najemne pogodbe za primerljive prostore neodvisne stranke na lokaciji v neposredni bližini Tomšičeve 3 ter z najemninami, ki jih je družba zaračunavala drugim najemnikom v svoji poslovni stavbi. Najemnina je znašala od 11,50 do 15 EUR/m², stroški vzdrževanja pa od 3,07 do 4 EUR/m². Oglaševane najemnine poslovnih prostorov v Ljubljani so v pregledovanem obdobju znašale 11 EUR/m², do septembra 2006 in nato 12 EUR/m². Po najemni pogodbi nepovezane stranke, ki nam je znana za primerljive prostore v neposredni bližini Tomšičeve 3 je najemnina znašala 10 EUR/m². Družba je drugim najemnikom v poslovni stavbi zaračunavala najemnino v višini od 7,65 do 14 EUR/m² ter dodatno še stroške vzdrževanja v višini od 2,88 do 4 EUR/m², vendar pa so bili ti prostori večinoma boljše kvalitete, najemniki pa bolj zahtevni glede obnove prostorov, prerazporeditev in opreme prostorov, hkrati pa družba ni imela zagotovila, koliko časa bodo najemniki prostore najemali in so nekoliko višje najemnine morale pokriti tudi stroške iskanja novih najemnikov ter vzdrževalnih del, potrebnih ob vsaki menjavi najemnikov. Sklepamo, da je zaračunana najemnina ustrezala tržnim pogojem v obravnavanem obdobju.

3. BMF d.o.o., Tomšičeva 3, Ljubljana

- Opravljanje receptorskih storitev

V poslovni stavbi družbe je recepcija, ki je zasedena od jutra do večera. V dopoldanskem času, od 7. do 14. ure opravlja delovne naloge receptorke oseba, ki je zaposlena v družbi, popoldansko delo v recepciji pa opravljajo študenti, najeti preko študentskega servisa in družbe BMF d.o.o. Pregledali smo pogodbo o opravljanju storitev med družbo in BMF d.o.o. z dne 3.11.2006 v kateri so opredeljena naslednja področja dela: neposredno izvajanje receptorskih storitev, neposredno izvajanje dopolnilnih storitev po naročilu družbe naročnika in neposredno izvajanje dopolnilnih storitev po naročilu najemnikov prostorov v poslovni zgradbi naročnika. Mesečno plačilo znaša za število dejansko opravljenih ur v višini vsakokratne bruto urne postavke dopolnilnega dela preko študentskih organizacij, ki velja za ostale sodelavce na recepciji.

Pridobili in pregledali smo konto kartice stroškov receptorskih del (418-20 Stroški dela študentov preko študen.servisa+stor.stud.servis) za leta 2004 do 3.7.2009, prav tako smo pridobili kartice dobavitelja BMF Ljubljana za leta 2006 do 3.7.2009. Skupni promet po letih za tega dobavitelja je znašal od 615,80 EUR do 5.633,50 EUR na leto.

Na osnovi vzorčenja smo za izbrane mesece primerjali račune družbe BMF d.o.o. in študentske napotnice študentov, ki so v tem mesecu opravljali receptorsko delo oz. občasno tudi kakšna druga lažje zahtevna dela. Odstopanj glede urnih postavk ali števila zaračunanih ur nismo opazili zato sklepamo, da so bile storitve zaračunane za dejansko opravljene ure dela, po primerljivih tržnih urnih postavkah, kot so se zaračunavale med neodvisnimi strankami.

4. Franc Bohnec in Marjetka Bohnec, Nadgoriška cesta 10, Ljubljana – Črnuče

- Prodaja nepremičnine

Družba je decembra leta 2005 od povezanih oseb Franca in Marjetke Bohnec kupila trisobno stanovanje v Ljubljani (velikost 80,38 m²), in sicer kot naložbeno nepremičnino. Kupnina je po pogodbi znašala 46.700.000 SIT oziroma 194.876 EUR (preračunano po tečaju 239,64 SIT/EUR) in je bila določena na osnovi predhodno opravljene cenitve na dan 30.11.2005 s strani sodnega cenilca nepremičnin. Cena stanovanja je znašala 2.424 EUR/m². Ceno smo primerjali s podatki o tržnih cenah trisobnih stanovanj v Ljubljani v decembru 2005, objavljenih na spletni strani SLONEP. Po podatkih portala SLONEP so se oglaševane cene trisobnih stanovanj v Ljubljani gibale med 1.164 EUR /m² do 3.261 EUR/m² oziroma od 81.479 EUR do 491.874 EUR na stanovanje. Ker se stanovanje nahaja na centralni in urejeni lokaciji za Bežigradom, ter je bilo oddano najemniku, ki je redno plačeval najemnino, menimo, da je kupnina ustrezala takratnim tržnim razmeram.

Zaključek

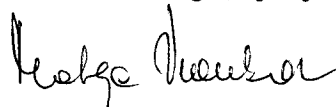
Ker postopki, opisani v točkah A in B niso niti revizija niti preiskava v skladu z mednarodnimi standardi revidiranja ali mednarodnimi standardi poslov preiskovanja, ne dajemo nikakršnega zagotovila o knjigovodsko izkazanih podatkih.

Če bi bili opravili dodatne postopke ali pa revizijo ali preiskavo računovodskih izkazov v skladu z mednarodnimi standardi revidiranja ali mednarodnimi standardi poslov preiskovanja, bi utegnili najti še kake druge zadeve, o katerih bi vam poročali.

Naše poročilo služi izključno namenu, predstavljenemu v uvodu, ter je za vašo informacijo in informacijo delničarjem družbe in se ne sme uporabiti za kak drug namen ali brez našega soglasja razpečati drugim strankam. Poročilo se nanaša izključno na posle, sklenjene s povezanimi osebami v obdobju od 3.7.2004 do 3.7.2009

Ljubljana, 9. oktober 2009

BDO Revizija d.o.o.
Cesta v Mestni log 1, Ljubljana



Mateja Vrancar, univ.dipl.ekon.
Pooblaščenca revizorka
Direktorica

BDO

BDO Revizija d.o.o.
Družba za revidiranje ③