

**POSEBNO REVIZORJEVO POROČILO**  
**PO 318. ČLENU ZAKONA O GOSPODARSKIH DRUŽBAH**  
**POSLOVNI SISTEM MERCATOR, d.d.**



## *O združenju Deloitte*

*Ime Deloitte se nanaša na enega ali več delov švicarskega združenja Deloitte Touche Tohmatsu, na njegove družbe članice ter njihove odvisne in povezane družbe. Deloitte Touche Tohmatsu je organizacija družb, ki si po vsem svetu prizadevajo za odličnost pri opravljanju strokovnih in svetovalnih storitev. Storitve za naše stranke opravljamo na podlagi globalne strategije, ki jo izvajamo lokalno v skoraj 150 državah sveta. S svojim bogatim intelektualnim potencialom približno 135.000 ljudi po vsem svetu opravlja Deloitte storitve na štirih strokovnih področjih: revizijske storitve ter storitve davčnega, poslovnega in finančnega svetovanja. Storitve opravljamo za več kot polovico največjih svetovnih podjetij, velika državna podjetja, javne ustanove, pomembne lokalne stranke in uspešna, hitro rastoča mednarodna podjetja. Storitve ne opravlja združenje Deloitte Touche Tohmatsu, prav tako pa iz zakonskih ali drugih razlogov nekatere članice združenja ne nudijo storitev na vseh štirih strokovnih področjih. Kot švicarsko združenje niso ne Deloitte Touche Tohmatsu niti katera od njegovih članic kakorkoli odgovorni za dejanja ali opustitve dejanj drugih članic. Vsaka družba članica je ločena in samostojna pravna oseba, ki deluje pod imenom »Deloitte«, »Deloitte & Touche«, »Deloitte Touche Tohmatsu« ali pod drugim povezanim imenom.*

## *O organizaciji Deloitte Srednja Evropa*

*Deloitte Srednja Evropa je regionalna organizacija subjektov, združenih pod okriljem družbe Deloitte Central Europe Holdings Limited, ki je članica združenja Deloitte Touche Tohmatsu v Srednji Evropi. Storitve opravljajo odvisne in povezane družbe matične družbe Deloitte Central Europe Holdings Limited, ki poslujejo kot ločene in samostojne pravne osebe. Odvisne in povezane družbe matične družbe Deloitte Central Europe Holdings Limited sodijo med vodilne družbe regije na področju strokovnih storitev, ki jih nudijo s pomočjo skoraj 3.000 sodelavcev v več kot 40 poslovalnicah v 17 državah.*

## *O družbi Deloitte Slovenija*

*V Sloveniji ponujata svoje storitve družbi Deloitte d.o.o. in DELOITTE REVIZIJA d.o.o. (skupaj imenovani »Deloitte Slovenija«), ki sta povezani družbi matične družbe Deloitte Central Europe Holdings Limited. Deloitte Slovenija sodi med vodilne organizacije za strokovne storitve v državi, ki svoje usluge ponuja na štirih strokovnih področjih: revizijske storitve ter storitve davčnega, poslovnega in finančnega svetovanja. Storitve za stranke opravlja nekaj manj kot 80 domačih in tujih strokovnjakov. Deloitte je znan kot zaželen delodajalec zaradi svojih inovativnih kadrovskih programov, svoje zaposlene in stranke pa načrtno spodbuja k doseganju odličnosti (več informacij najdete na spletnem mestu družbe Deloitte na naslovu [www.deloitte.com/Slovenia](http://www.deloitte.com/Slovenia)).*

# VSEBINA

|    |                                           |    |
|----|-------------------------------------------|----|
| 1. | CILJI, OBSEG IN POSTOPKI .....            | 4  |
| 2. | OMEJITVE .....                            | 5  |
| 3. | ELECTA INŽENIRING, D.O.O.....             | 7  |
| 4. | VOLOS TRGOVINA D.O.O.....                 | 14 |
| 5. | STROŠKI REPREZENTANCE .....               | 15 |
| 6. | PREGLED POSLOV Z ZEMLJIŠČI V SRBIJI ..... | 17 |

## 1. CILJI, OBSEG IN POSTOPKI

- 1.1.1.1. Cilj projekta je predstavljala izvedba posebne revizije v skladu z določbami 318. člena Zakona o gospodarskih družbah za družbo Poslovni sistem Mercator, d.d., Dunajska cesta 107, Ljubljana (»MERCATOR«), na osnovi česar smo izvedli pregled poslov, navedenih pod točko 1.1.1.3. Postopki so bili dogovorjeni v pogodbi in listini o nameri, sklenjeni med DELOITTE REVIZIJA, d.o.o. (»DELOITTE«) in Poslovni sistem Mercator, d.d. z dne 12.julij 2006 kot izvedba dogovorjenih postopkov, upoštevajoč Mednarodni standard sorodnih storitev (MSS) 4400 »Posli opravljanja dogovorjenih postopkov v zvezi z računovodskimi informacijami«.
- 1.1.1.2. V priloženem poročilu so povzete naše ugotovitve v obliki navedbe dejstev in okoliščin. Želeli bi opozoriti, da podajanje zaključkov v zvezi z njimi ne sodi v obseg našega dela.
- 1.1.1.3. Postopki so zajemali pregled naslednjih področij:
- pregled vseh poslov, sklenjenih med družbo MERCATOR in od nje odvisnih družb ter družbo Electa d.o.o. iz Ljubljane, na področju investicijskih gradenj, pri katerih je nastopala Electa d.o.o. kot izvajalec in podizvajalec;
  - pregled vseh poslov, sklenjenih med družbo MERCATOR in družbo Volos d.o.o. iz Ljubljane, ki nastopa kot dobavitelj MERCATOR-ja;
  - pregled vseh poslov, ki se nanašajo na porabo reprezentance družbe MERCATOR s strani članov uprave;
  - pregled vseh poslov družbe MERCATOR, ki se nanašajo na nakupe nepremičnin izven Republike Slovenije in sicer na območju države Srbije in Črne gore.

## 2. OMEJITVE

Za poročilo veljajo naslednje omejitve:

### 2.1. OMEJITVE PRI UPORABI POROČILA

- 2.1.1.1. To poročilo je namenjeno upravi družbe Poslovni sistem Mercator, d.d. Posledično ugotovitev, podanih v njem, ne bi smeli uporabiti za sprejemanje kakršnih koli ukrepov.
- 2.1.1.2. Ugotovitve v poročilu temeljijo na dokumentih in informacijah, ki smo jih pridobili do 13. oktobra 2006. Ne moremo izključiti možnosti, da bi na podlagi dodatnih informacij in dokumentov, morda prišli do dodatnih ali drugačnih ugotovitev.
- 2.1.1.3. Ugotovitve v poročilu temeljijo izključno na dokumentih in informacijah, ki smo jih prejeli od g. Mitje Selana, direktorja računovodstva v družbi Poslovni sistem Mercator, d.d. kot kontaktne osebe za poslovne transakcije v Sloveniji, in Aleša Resnika, finančnega direktorja družbe Mercator S, d.o.o. kot kontaktne osebe za poslovne transakcije v Srbiji in Črni gori. V verodostojnost pridobljenih informacij in pridobljenih dokumentov nismo dvomili, razen če je v poročilu izrecno drugače navedeno.
- 2.1.1.4. Poročilo ni rezultat opravljanja storitev revidiranja, paberkovanja, preiskovanja ali potrjevanja v skladu z Mednarodnimi standardi revidiranja, zato v tej zvezi ne podajamo mnenja ali kakršnih koli drugih zagotovil o računovodskih izkazih, niti ne podajamo nikakršnih finančnih ali drugih informacij o ustreznosti bodisi operativnih postopkov bodisi notranjih kontrol. Ugotovitve, ki smo jih morebiti v tem poročilu podali o ustroju notranjih kontrol, temeljijo na okoliščinah v času nastanka dogodkov, ki so bili predmet našega dela.
- 2.1.1.5. Tega poročila ni mogoče šteti kot podajanje mnenja o pravnih zadevah, ki ne sodijo v naše strokovno področje.
- 2.1.1.6. To poročilo je namenjeno izključno poslovodstvu družbe MERCATOR. Brez predhodnega pisnega soglasja družbe DELOITTE tega poročila ali njegove vsebine ni dovoljeno posredovati drugim osebam niti po delih niti v celoti.

- 2.1.1.7. Družba DELOITTE ni dolžna poročila dopolniti z dogodki in okoliščinami, ki nastanejo po datumu tega poročila.
- 2.1.1.8. Postopki, ki jih je izvedla družba DELOITTE, so bili dogovorjeni med družbo MERCATOR in družbo DELOITTE. Naše poročilo služi izključno namenu, opredeljenem v točki 1.1.1.3.
- 2.1.1.9. To poročilo je potrebno brati skupaj z vsemi dodatki oziroma pojasnili.
- 2.1.1.10. Z določenimi zaposlenimi v družbi MERCATOR smo opravili razgovore v obsegu, potrebnem, da bi bolje spoznali sisteme, usmeritve in postopke ter običajne prakse in smernice, po katerih potekajo izbrani poslovni cikli. Pri načrtovanju in izvedbi naših postopkov smo se v celoti opirali na te predstavitve, katerih celovitosti, veljavnosti ali resničnosti nismo preverjali.
- 2.1.1.11. V primeru dodatnih informacij in/ali dokumentov in/ali podatkov, ki nam niso bili posredovani oziroma do njih nismo imeli dostopa, napačnih ali zavajajočih ustnih in/ali pisnih predstavitev ali pojasnil, bi lahko bile ugotovitve, interpretacije ali mnenja v tem poročilu morda nepopolne, ali pa bi lahko na njihovi podlagi prišli do drugačnih rezultatov, v zvezi s katerimi bi bilo potrebno opraviti dodatne ali drugačne postopke, ki ne sodijo v okvir tega posla.
- 2.1.1.12. Posamezne dele priloženih informacij smo pridobili iz raznih javnih evidenc v Sloveniji, Makedoniji in Srbiji (na primer računovodske izkaze družb na spletnih straneh AJPES-a, gvin in podobno). Tovrstne pridobljene informacije smo smatrali kot verodostojne in popolne, zaradi česar jih nismo na dodaten način preizkusili, saj nismo pristojni za preverjanje točnosti ali popolnosti informacij, pridobljenih bodisi iz javnih evidenc ali drugih javno objavljenih virov. Čeprav informacije iz javnih evidenc ponavadi veljajo za točne, ne moremo jamčiti za njihovo pravilnost. Zlasti ne moremo jamčiti za ažurnost evidenc pri ponudnikih podatkov.

## **2.2. OBDOBJE PREGLEDA**

- 2.2.1.1. Poročilo se nanaša na pregled poslov, navedenih v točki 1.1.1.3. za koledarska leta 2001, 2002, 2003, 2004 in 2005.

### 3. ELECTA INŽENIRING, D.O.O.

- 3.1.1.1. Electa Inženiring d.o.o (»ELECTA«) je registrirana pri Okrožnem sodišču v Ljubljani. Po podatkih, dostopnih na spletni strani [www.gvin.com](http://www.gvin.com), je bila družba ustanovljena 10. maja 1990. Kot ustanovitelj je naveden g.Zoran Janković, ki je 99,89-odstotni delež leta 2004 prodal družbi Electa Holding d.d. Družbo zastopa g.Damijan Janković.
- 3.1.1.2. Družbo Electa Holding d.d. sta ustanovila g.Damijan Janković in g.Jure Janković. Slednja je bila registrirana pri okrožnem sodišču v Ljubljani dne 15. decembra 2004. Zastopnik družbe je g.Damijan Janković. Družba je registrirana za opravljanje dejavnosti holdingov. Electa Holding d.d. je večinski delničar družbe Electa Inženiring.
- 3.1.1.3. ELECTA je registrirana za opravljanje dejavnosti svetovalnega inženiringa na področju visokih in nizkih gradenj, investitorskega inženiringa, organizacijo izvajalskega inženiringa, projektiranje notranje opreme in opremljanje prostorov.
- 3.1.1.4. Javno objavljeni računovodski izkazi družbe ELECTA, prikazujejo porast prihodkov v obdobju med letoma 2001 in 2005. Na osnovi javno objavljenih informacij o prihodkih ELECTE in podatkov, posredovanih s strani družbe MERCATOR ocenjujemo, da so posli, ki jih je ELECTA izvedla za družbo MERCATOR, v proučevanem obdobju obsegali približno tretjino vseh prihodkov družbe ELECTA.
- 3.1.1.5. MERCATOR je pri vodenju in izvedbi investicijskih projektov zavezan k spoštovanju internega pravilnika<sup>1</sup>. Slednji je datiran maja 1998 in je bil v proučevanem obdobju v veljavi. V internem pravilniku so med drugim podana pravila glede izbire najprimernejšega izvajalca v primeru izgradnje nakupovalnih središč v kolikor je zemljišče, na katerem se gradnja izvaja, v lasti družbe MERCATOR. Interni pravilnik se nanaša tudi na pravila pri izbiri gradbenih podjetij, ki izvajajo prenovo v že obstoječih trgovskih enotah.

---

<sup>1</sup> Navodila za vodenje in izvedbo investicijskega projekta v PS Mercator

- 3.1.1.6. Po pridobljenih informacijah v proučevanem obdobju niso bila v veljavi druga interna pravila in/ali predpisi, ki bi urejali posle med družbo MERCATOR in družbo ELECTA oziroma drugimi ponudniki, ki so nastopali kot ponudniki poslovnih prostorov, zgrajenih na zemljišču, ki ni bilo v lasti družbe MERCATOR.
- 3.1.1.7. V zvezi s posameznimi posli, sklenjenimi med družbama MERCATOR in ELECTA, ugotavljamo naslednje:

Vrhnika Hrib

- 3.1.1.8. Posel je potekal na način, da je družba MERCATOR prodala družbi ELECTA zemljišče na lokaciji na Vrhniki. S predpogodbo, sklenjeno istega dne, se je ELECTA zavezala, da družbi MERCATOR proda poslovne prostore za opravljanje trgovske dejavnosti v poslovno – stanovanjskem objektu, zgrajenem na zemljišču, ki ga je ELECTA s predhodno transakcijo kupila od družbe MERCATOR.
- 3.1.1.9. Prodaja zemljišča družbe MERCATOR družbi ELECTA, na katerem je bil zgrajen poslovno-stanovanjski objekt, ni bila v skladu z delovnim navodilom o prodaji nepremičnin: prodaja zemljišča namreč ni bila vključena v strategijo dezinvestiranja, opravljena je bila po knjigovodski vrednosti in brez ocene pooblaščenega ocenjevalca vrednosti nepremičnin.
- 3.1.1.10. Po pridobljenih pojasnilih Navodila za vodenje in izvedbo investicijskega projekta v tem primeru niso veljala, saj je gradnja potekala na zemljišču v lasti družbe ELECTA. Želeli bi opozoriti na dejstvo, da je bilo zemljišče prodano na isti dan, kot je bila podpisana tudi predpogodba (glejte tudi razlago pod točko 3.1.1.8).
- 3.1.1.11. Pogodba o prodaji zemljišča je bila sklenjena med pogodbenima strankama 13. junija 2003. Na isti dan je bila sklenjena tudi predpogodba o nakupu poslovnih prostorov v poslovno – stanovanjskem objektu. Pogodbeno dogovorjeni datum prevzema je bil 30. april 2004, medtem ko je bila pogodba za nakup poslovnih prostorov sklenjena 18. novembra 2005. Pogodbeno dogovorjena cena je znašala 240.300 EUR, pri čemer se je cena zemljišča po prodajni pogodbi v višini 45.700 EUR odštela od skupne kupnine, tako da je kupnina znašala 194.600 EUR.

- 3.1.1.12. MERCATOR je skladno s določili predpogodbe prvo plačilo izvršil 20. junija 2003. Zadnje plačilo je bilo izvršeno 21. junija 2004 (ne vključujoč 10 % kupnine, ki je bila zadržana skladno z določili predpogodbe do izročitve objekta in je bila poravnana 18. novembra 2005).
- 3.1.1.13. MERCATOR je vnaprej financiral gradnjo (z izjemo obroka v višini 22.352 EUR, ki je bil plačljiv po prevzemu). Zadnje plačilo je bilo po predpogodbi izvršeno 21. junija 2004, medtem ko je bil objekt prevzet 21. aprila 2005. ELECTA je s sklenitvijo aneksa k pogodbi uspela podaljšati rok izročitve za več kot leto dni.
- 3.1.1.14. Investicija v nakup poslovnih prostorov v času podpisa predpogodbe ni bila vključena v investicijski načrt za leto 2003. Vključena je bila v investicijski načrt za leto 2004, in sicer v višini 35.391 tisoč SIT (od česar se je le 14.000 tisoč SIT nanašalo na ELECTO, preostanek pa na nakup opreme za zadevane poslovne prostore), čeprav je vrednost nakupa poslovnih prostorov po predpogodbi znašala približno 62.000 tisoč SIT. Za omenjeno lokacijo nam ni bila posredovana tržna analiza.
- 3.1.1.15. Plačila so bila izvedena v skladu z finančnim načrtom, določenim v predpogodbi, ne glede na dejstvo, da je bila izročitev objekta preložena za eno leto.

#### Podpeč

- 3.1.1.16. Družbi MERCATOR in ELECTA sta 23. aprila 2003 sklenili predpogodbo za nakup poslovnih prostorov. Stranki sta se dogovorili, da bo 40 % pogodbene vrednosti plačljive v osmih dneh po podpisu predpogodbe, preostalih 60 % pa v enakih obrokih z izjemo zadnjih 10 %, ki so plačljivi ob izročitvi objekta. Skladno z določili predpogodbe naj bi MERCATOR do 25 % pogodbene vrednosti plačil poravnal z vrednostnimi boni, ki so vnočljivi za gradbeni material v MERCATOR-jevih tehničnih trgovinah.
- 3.1.1.17. Po pridobljenih pojasnilih Navodila za vodenje in izvedbo investicijskega projekta v PS Mercator niso veljala, saj je gradnja potekala na zemljišču v lasti družbe ELECTA.

- 3.1.1.18. Dokazil, da je družba ELECTA predložila vse potrebne garancije, določene s pogodbo, nismo dobili. Pogodba, s katero je lastništvo nad poslovnimi prostori prešlo na družbo MERCATOR, je bila podpisana 6. maja 2005. Predpogodba določa, da bo do prevzema poslovnih prostorov prišlo aprila 2004, vendar je prišlo do zamude. ELECTA je s sklenitvijo aneksa k predpogodbi uspela dogovoriti podaljšanje datuma prevzema. MERCATOR ni bil upravičen do nikakršnih pogodbenih kazni, povezanih z zamudo pri izročitvi.
- 3.1.1.19. MERCATOR je nakup poslovnih prostorov skoraj v celoti financiral vnaprej. Predzadnje plačilo je bilo izvršeno 24. aprila 2003, medtem ko je bil objekt izročen šele 17. decembra 2004. MERCATOR je do izročitve plačal 1.166.400 EUR od skupne pogodbene vrednosti, ki je znašala 1.296.000 EUR (oba zneska vključujeta DDV). Do podpisa pogodbe maja 2005 je ostal neporavnan samo znesek v višini 129.600 EUR.
- 3.1.1.20. Predplačila so bila izvedena v skladu z vnaprej določenim razporedom, čeprav je bila izročitev objekta preložena za skoraj eno leto.
- 3.1.1.21. Družba ELECTA ob podpisu predpogodbe ni bila zemljiškoknjižni lastnik zemljišča.
- 3.1.1.22. Nakup poslovnih prostorov je bil v investicijskem načrtu za leto 2004 prikazan višini 142.450 tisoč SIT (od česar se samo 51.840 tisoč SIT nanaša na ELECTO, preostanek pa na investicijo v opremo), čeprav je vrednost predpogodbe, podpisane v letu 2003, znašala 1,08 milijona EUR (približno 258.000 tisoč SIT).

#### Krško

- 3.1.1.23. Družbi MERCATOR in ELECTA sta 6. julija 2005 sklenili predpogodbo za nakupu poslovnih prostorov v višini 965.250 EUR.
- 3.1.1.24. Po pridobljenih pojasnilih Navodila za vodenje in izvedbo investicijskega projekta v PS Mercator niso veljala, saj je gradnja potekala na zemljišču v lasti družbe ELECTA.

- 3.1.1.25. Nismo pridobili vseh garancij (vključno z garancijami za dano predplačilo, kakovost in pravočasno izvedbo del), ki bi jih morala ELECTA skladno z pogodbenimi določili predložiti.
- 3.1.1.26. Nakup poslovnih prostorov ni bil vključen v investicijski načrt za leto 2005. V tržni analizi, ki nam je bila posredovana, so bili izraženi pomisleki glede lokacije Krško, saj ima MERCATOR v bližnji okolici še dve maloprodajni enoti in franšizno prodajalno - v predloženem dokumentu je bil izražen pomislek, da bi bilo potrebno v primeru odprtja novega trgovskega centra zapreti obstoječe lokacije.
- 3.1.1.27. Družba MERCATOR je dne 31. avgusta 2006 sklenila aneks, s katerim je z ELECTO prekinila predpogodbo: na osnovi aneksa se je ELECTA zavezala, da bo vrnila vsa do tedaj vplačana sredstva s 5-odstotnimi letnimi obrestmi.
- 3.1.1.28. Aneks je podpisal g. Žiga Debeljak, medtem ko je bila predpogodba sklenjena še v času, ko je bil g. Zoran Janković predsednik uprave družbe MERCATOR.

#### Grosuplje št. 1

- 3.1.1.29. Po pridobljenih pojasnilih Navodila za vodenje in izvedbo investicijskega projekta v PS Mercator niso veljala, saj je gradnja potekala na zemljišču v lasti družbe ELECTA.
- 3.1.1.30. Investicijo je potrdila zgolj uprava družbe, konkurenčne ponudbe niso bile pridobljene.
- 3.1.1.31. Primer Grosuplje št. 1 se nanaša na nakup trgovskega centra Grosuplje. ELECTA je v tednu dni po podpisu pogodbe prejela 40 % pogodbene vrednosti. Preostanek je bil plačan v šestih enakih obrokih, od katerih je bil prvi nakazan 15. septembra 2001, medtem ko so se preostala plačila vršila v razdobju dvomesečnega časovnega razmika. Zadnje plačilo je bilo izvedeno po prevzemu (18. novembra 2002), medtem ko je MERCATOR do 25 % pogodbene vrednosti plačal v obliki bonov, ki so bili vnovčljivi v MERCATOR-jevih tehničnih trgovinah za gradbeni material.

3.1.1.32. Družba MERCATOR je izgradnjo financirala vnaprej. Kljub temu, da je bil v predpogodbi dogovorjen datum prevzema 30. julij 2002, je bil objekt izročen 13. septembra 2002. Pred prevzemom je bilo plačanih 435.404 tisoč SIT od skupne pogodbene vrednosti v višini 437.566 tisoč SIT (vključno z DDV). Družba ELECTA je zaračunala tudi 25.000 tisoč SIT dodatnih stroškov, ki niso bili vključeni v pogodbo, ampak so bili naknadno dogovorjeni z aneksom.

#### Grosuplje št. 2

3.1.1.33. Primer Grosuplje št. 2 se nanaša na tri transakcije:

- širitev trgovskega centra v kraju Grosuplje,
- posel Modiana v trgovskem središču Grosuplje,
- posel Intersport v trgovskem središču Grosuplje.

3.1.1.34. Po pridobljenih pojasnilih Navodila za vodenje in izvedbo investicijskega projekta v PS Mercator niso veljala, saj je gradnja potekala na zemljišču v lasti družbe ELECTA. Investicijo je potrdila samo uprava družbe, konkurenčne ponudbe niso bile pridobljene (razen za posla Modiana in Intersport, ki sta obravnavana v točkah 3.1.1.36 – 3.1.1.39).

3.1.1.35. V roku 8 dni po podpisu predpogodbe (11. februar 2005) je MERCATOR ELECTI nakazal več kot 70 % pogodbene vrednosti. Preostala plačila so potekala po terminskem planu, določenem v predpogodbi (do novembra 2005). MERCATOR je skladno z določili predpogodbe do 25 % vrednosti plačal v obliki bonov, ki bi se bili v tehničnih prodajalnah MERCATOR-ja zamenljivi za gradbeni material.

#### Modiana in Intersport v TC Grosuplje

3.1.1.36. Družba MERCATOR je 9. junija 2005 v zvezi z omenjenima projektoma povabila zainteresirane izvajalce na razpis, na katerega se je odzvalo pet družb. Prvotna ponudba družbe ELECTA je bila dvakrat spremenjena (30. junija 2005 in 12. julija 2005), kar je posledično pripomoglo k njenemu izboru, saj je po dveh dopolnitvah ponudbe, ponudila najnižjo ceno. Na osnovi pregledane dokumentacije (prispelih ponudb izvajalcev in njihovih dopolnitev), ki smo jo

prejeli, je bila družba ELECTA edina, ki je lahko dvakrat dopolnila svojo ponudbo (ostali le enkrat).

3.1.1.37. Pridobili smo izdane začasne situacije, na osnovi katerih so bila zaračunana opravljena dela - slednja nakazujejo, da je ELECTA pričela z deli že v mesecu juliju 2005, torej pred podpisom pogodbe v avgustu 2005 in celo pred datumom zadnje dopolnitve ponudbe.

3.1.1.38. Nismo pridobili dokazil, da bi ELECTA predložila vrsto garancij, zahtevanih v pogodbi.

#### Hiša Zavetja

3.1.1.39. Na dan 12. avgusta 2004 so pogodbo sklenile naslednje tri stranke:

- MERCATOR kot kupec dveh hiš,
- ELECTA kot prodajalka omenjenih hiš in
- Gradis Jesenice d.d. kot izvajalec dodatnih del.

3.1.1.40. Predmet pogodbe je nakup dveh hiš in njihova dodelava, ki ju je izgradila ELECTA v naselju Brvace, MERCATOR pa naj bi jih v obliki donacije podaril dobrodelni organizaciji ZVEZI PRIJATELJEV MLADINE. Hiši sta skupaj merili 390 m<sup>2</sup>. Celotna kupnina je skupaj s popusti znašala 85.000 tisoč SIT.

3.1.1.41. Projekt je bil načrtovan v sklopu trženjskih dejavnosti družbe MERCATOR za leto 2004, potrdila ga je uprava družbe.

3.1.1.42. Pridobili smo pismo, ki ga je Zveza prijateljev mladine poslala 24. marca 2004 v zvezi z donatorsko ponudbo, posredovano s strani družbe MERCATOR. V pismu se je omenjena organizacija družbi MERCATOR zahvalila za donacijo, vendar je odbor slednje sklenil, da bi bila najprimernejša hiša na lokaciji TKS5 v Ljubljani in ne hiši, ki sta bili kupljeni od družbe ELECTA.

#### 4. VOLOS TRGOVINA D.O.O.

- 4.1.1.1. Družba Volos trgovina d.o.o. (»VOLOS«) je bila ustanovljena 3. aprila 2003. Po podatkih s spletne strani [www.gvin.com](http://www.gvin.com) so kot glavni ustanovitelji navedeni Horvat Samo, Janković Jure in Žagar Nataša. Glavno dejavnost družbe predstavlja posredništvo pri prodaji raznovrstnega blaga.
- 4.1.1.2. Družba VOLOS redno zaposluje le eno osebo. Večino prihodkov ustvari z družbo MERCATOR in drugimi družbami v skupini MERCATOR, za katere uvaža različne prehrabene izdelke, predvsem iz Srbije in Črne gore.
- 4.1.1.3. V tabeli 1 so prikazani skupni prihodki družbe VOLOS in delež njenih poslov z družbo MERCATOR med letoma 2003 in 2005.

**Tabela 1: Povečanje prihodkov družbe VOLOS, obseg trgovine z družbo MERCATOR in njen delež.**

|                                                                         | 2003   | 2004    | 2005    |
|-------------------------------------------------------------------------|--------|---------|---------|
| Nakupi MERCATOR-ja pri družbi Volos (v tisoč SIT)                       | 17.449 | 260.974 | 735.017 |
| Prihodek družbe Volos (v tisoč SIT)                                     | 31.883 | 310.753 | 745.691 |
| Ocenjeni delež prihodka družbe Volos, ustvarjenega z MERCATOR-jem (v %) | 55%    | 84%     | 99%     |

Vir: javno objavljeni računovodski izkazi družbe VOLOS([www.gvin.com](http://www.gvin.com)), računovodske evidence MERCATOR

- 4.1.1.4. Družba VOLOS je s skupino Mercator pričela poslovati leta 2003, in sicer kot posrednik pri uvozu sokov Next iz Srbije, ki jih je proizvajala družba Fresh Next & Co, Srbija. Sortiman izdelkov, s katerimi je družba VOLOS nastopala kot posrednik v poslih z družbo MERCATOR, se je v kasnejših letih močno povečal.
- 4.1.1.5. Izdelke, ki jih je družbi MERCATOR in družbam v skupini dobavljala družba VOLOS, je MERCATOR pred tem kupoval neposredno od proizvajalcev ali od slovenskih posredniških družb (npr. Marketing Trzin ali ACB Trgovina). Ob primerjavi cen izdelkov je bilo ugotovljeno, da so bile neto nabavne cene družbe VOLOS le nekoliko višje ali nižje od predhodnih posrednikov, ki so istovrstno blago dobavljali družbi MERCATOR ali družbam v skupini, vendar so prejšnji dobavitelji (posredniki) ponujali višje popuste, zlasti v letu 2003.

## 5. STROŠKI REPREZENTANCE

- 5.1.1.1. Med letoma 2001 in 2005 so se stroški reprezentance družbe MERCATOR povečali z 138.923 tisoč SIT na 305.440 tisoč SIT. Med letoma 2002 in 2005 je družba MERCATOR za reprezentanco namenila skupno 1.076.709 tisoč SIT.
- 5.1.1.2. Stroški reprezentance se sestojijo iz:
- stroškov notranjih pogostitev,
  - stroškov pogostitev poslovnih partnerjev,
  - stroškov za darila poslovnim partnerjem in
  - akontacije dohodnine za darila poslovnim partnerjem.
- 5.1.1.3. Največji delež stroškov reprezentance je povezan s stroški, ki se nanašajo na zaposlene in sicer skoraj 70 % vseh reprezentančnih stroškov: v letu 2005 je bil velik del teh stroškov povezan s prejetimi računi, ki jih je Jezeršek Franc s.p. izdal za storitve cateringa na prireditvi Dan Mercatorja, ki je bila namenjena zaposlenim in njihovim sorodnikom, in na prireditvah ob Novem letu, ki so bile namenjene zaposlenim in bivšim zaposlenim (upokojencem MERCATOR-ja).
- 5.1.1.4. Franc Jezeršek s.p. je predstavljal enega izmed pomembnejših dobaviteljev: od leta 2002 je predstavljal glavnega dobavitelja na pomembnejših prireditvah MERCATOR-ja in za opravljene storitve med letoma 2002 in 2005 prejel 439.154 tisoč SIT, kar znaša približno 40 % vseh stroškov družbe MERCATOR za pogostitve v tem obdobju.
- 5.1.1.5. Dokazil, da so bile te storitve kadar koli predmet razpisov ali postopkov, določenih v usmeritvah družbe MERCATOR (»Likvidacija splošnih stroškov« in »OP nabave netrgovskega blaga«), nismo prejeli.
- 5.1.1.6. Pomembnejšo postavko stroškov reprezentance, povezane z internimi pogostitvami, predstavljajo stroški storitev priprave in dostave hrane ali storitev restavracij, povezanih z odprtjem nakupovalnih središč po Sloveniji.

5.1.1.7. Stroški pogostitve poslovnih partnerjev predstavljajo manj kot 6 % vseh reprezentančnih stroškov (na leto je bilo v te namene v povprečju porabljenih 21.000 tisoč SIT). V letu 2005 enega zneskovno najvišjih stroškov predstavlja prejet račun družbe Emona Maximarket v višini 4.131 tisoč SIT, ki se nanaša na storitve priprave in dostave hrane za poslovne partnerje, opravljene marca 2005 v prostorih družbe MERCATOR na Dunajski cesti v Ljubljani. Drugi zneski so bili nižji od 100 tisoč SIT.

## 6. PREGLED POSLOV Z ZEMLJIŠČI V SRBIJI

### 6.1. OPRAVLJENO DELO

6.1.1.1. Z naročnikom je bilo dogovorjeno, da pregledamo naslednje:

- kako so od leta 2001 potekali nakupi zemljišč v Srbiji in od kdo je bil njihov prodajalec ter
- ali so v teh poslih sodelovali posredniki in kakšno je bilo njihovo plačilo.

6.1.1.2. V nadaljevanju navajamo naslednje:

- podrobnejše informacije o odvisni družbi družbe MERCATOR v Srbiji, številu zgrajenih nakupovalnih središč, pridobljenih zemljišč in pravic za koriščenje zemljišč v Srbiji od leta 2001 dalje;
- kratke predstavitev vseh 13 poslov z zemljišči;
- plačila posrednikom, povezana s pridobitvijo bodisi lastninske pravice na zemljišču bodisi pravice za koriščenje zemljišča v Srbiji in Črni gori.

### 6.2. ODVISNA DRUŽBA MERCATOR –S V SRBIJI

6.2.1.1. Mercator – S, d.o.o. (v nadaljevanju: Mercator – S) je odvisna družba družbe MERCATOR v Srbiji; ustanovljena je bila leta 1993. Pri družbi Mercator –S smo pregledali posle pridobitev zemljišč oziroma pravic za koriščenje slednjih; zlasti načine nakupa zemljišč za izgradnjo novih nakupovalnih središč.

6.2.1.2. Mercator – S je pred letom 2006 odprl tri nova nakupovalna središča<sup>2</sup> in pridobil pravico za koriščenje na desetih drugih zemljiščih<sup>3</sup>, za kar je tudi pridobil gradbena dovoljenja.

6.2.1.3. Izmed sklenjenih trinajstih poslov pridobitve zemljišč oziroma pravic koriščenja zemljišča, je bilo pet zemljišč pridobljenih neposredno od državnih organov, običajno na dražbi. Preostalih osem je bilo pridobljenih od zasebnih prodajalcev,

---

<sup>2</sup> Beograd, Čačak in Zemun

<sup>3</sup> Beograd (Novi Beograd, Ulica Jurija Gagarina), Novi Sad, Niš, Kragujevac, Indžija, Dobanovci, Šabac, Valjevo, Leskovac in Kraljevo

od katerih se v treh primerih pojavlja srbska družba GEM, v dveh pa je sodelovala nepremičninska agencija Legat & Co.

- 6.2.1.4. V Srbiji ni mogoče javno pridobiti podatkov o vrednosti nepremičninskih poslov med zasebnimi strankami.

### **6.3. NAKUPI ZEMLJIČ OZIROMA PRAVIC DO KORIŠČENJA ZEMLJIŠČ**

Vsakega od omenjenih nakupov bomo komentirali v nadaljevanju:

#### **6.3.1. Novi Beograd**

- 6.3.1.1. Zemljišče je bilo pridobljeno od *Direkcije za gradbeno zemljišče in izgradnjo Beograda*, in sicer na javni dražbi, ki je potekala 19. aprila 2001, objavljena je bila 3. aprila 2001.
- 6.3.1.2. Družba Mercator – S nam je posredovala sklep direkcije in izpisek iz registra, ki kažeta, da je družba pridobila pravico do koriščenja zemljišča in da je vpisana kot lastnik objekta, ki na omenjenem zemljišču stoji.
- 6.3.1.3. Nakupovalno središče v Novem Beogradu je bilo odprto decembra 2002.

#### **6.3.2. Čačak**

- 6.3.2.1. Družba Mercator – S je zemljišče kupila od dveh prodajalcev:
- *Klub za konjički sport Milenko Nikšić* (8. avgust 2005, 15 EUR/m<sup>2</sup>, 13.545 EUR za 903 m<sup>2</sup> + davki in stroški).
  - *Legat & Co* (nepremičnina (zemljišče in stavbe), 17. september 2004, 1.916.979 EUR + davki in stroški, 173 EUR/m<sup>2</sup>, 11.076 m<sup>2</sup>; dodatna zgradba v izmeri 96 m<sup>2</sup> za 248.000 DIN, 11. marec 2005).
- 6.3.2.2. Mercator – S je moral poleg kupnine za zemljišče *Klubu za konjički sport Milenko Nikšić* podariti še 500.000 DIN, ter donirati krajevnemu rokometnemu klubu dodatnih 1.000.000 DIN.
- 6.3.2.3. Družba Mercator – S ni registrirana kot lastnik zemljišča, saj še ni prejela pravice do vpisa služnostne poti na zemljišču, kar zahteva lokalna zakonodaja.

### 6.3.3. Zemun

- 6.3.3.1. Družbi Mercator – S in Konti Kop sta sklenili pogodbo o skupnem vlaganju v gradnjo trgovskega/poslovnega središča.
- 6.3.3.2. Pogodbena vrednost je znašala 300.000 EUR. Skladno s pogodbenimi določili so bile pravice do koriščenja zemljišča med družbama Mercator – S in Konti Kop razdeljene v razmerju 99 : 1. Ta vrednost naj bi temeljila na znesku, ki ga je družba Konti Kop plačala za uporabo zemljišča v letu 2000, ko ji je bila dodeljena pravica koriščenja zemljišča. V tej povezavi nismo prejeli izračuna, ki je bil uporabljen za določitev pogodbena zneska med družbo Konti Kop in Mercator-S.
- 6.3.3.3. Pogodba je bila podpisana 1. septembra 2003. Mercator – S je pogodbeni znesek plačal 9. septembra 2003, upravni odbor družbe je 23. septembra 2003 odobril 400.000 EUR za investicijo.
- 6.3.3.4. Pogodbo je v imenu družbe Konti Kop podpisal g.Dragan Živanovič, ki je tudi ustanovitelj in zastopnik družbe.
- 6.3.3.5. Trgovsko središče v Zemunu je bilo odprto 3. decembra 2005.
- 6.3.3.6. Mercator - S ni registriran kot imetnik pravice koriščenja zemljišča, vendar smo prejeli zahtevek družbe za spremembo. V pogodbi je določeno, da mora družba Konti Kop družbo Mercator – S prijaviti kot uporabnico zemljišča v sedmih dneh po podpisu pogodbe.

### 6.3.4. Novi Sad

- 6.3.4.1. Družba Mercator – S je zemljišče kupila 16. aprila 2003 na javni dražbi. Kot prodajalec je nastopal *JP Zavod za izgradnjo mesta Novi Sad*. Pogodba je bila podpisana 8. avgusta 2003.
- 6.3.4.2. Družba Mercator – S je ponudila najnižjo ceno, ki je bila določena kot izklicna cena za nakup zemljišča, in izkoristila ponujeni popust za plačilo kupnine v 15 dneh. Družba nam je posredovala dokumentacijo, ki dokazuje, da ima prijavljeno pravico do koriščenja zemljišča.

### 6.3.5. Kragujevac

- 6.3.5.1. Družba Mercator – S je 11. avgusta 2003 s skladom *Društveni fond za uredživanje gradsko gradževinsko zemljišta Kragujevac* sklenila pogodbo o zakupu zemljišča v izmeri 23.700 m<sup>2</sup> ter o pripravi in financiranju gradbenega zemljišča v velikosti 24.500 m<sup>2</sup>.
- 6.3.5.2. *Društveni fond* je dražbo objavil 24. julija 2003, družba Mercator – S je 30. julija 2003 predložila ponudbo, v katero so bili vključeni najnižja zahtevana cena in popusti, ki bi lahko bili dani v primeru zakupa dveh zemljišč in vnaprejšnjega plačila celotnega zneska.
- 6.3.5.3. Upravni odbor družbe Mercator – S je 23. septembra 2003 odobril 2.735.375 EUR za plačilo zemljišča na lokacijah Aerodrom in Jezero v Kragujevcu.
- 6.3.5.4. Do dneva zaključka opravljanja dogovorjenih postopkov nam Mercator – S ni uspel predložiti dokazov, da je pridobil pravico do koriščenja zemljišča.

### 6.3.6. Indžija

- 6.3.6.1. Družba Mercator – S je 19. decembra 2005 z *Direkcijo za izgradnjo opštine Indžija* sklenila pogodbo v zvezi nakupom nepozidanega gradbenega zemljišča v velikosti 5.653 m<sup>2</sup>.
- 6.3.6.2. *Direkcija* je 29. novembra 2005 objavila oglas za oddajo zemljišča po najnižji vrednosti 3.900 DIN/m<sup>2</sup> (za stavbo), navedena pa je bila tudi neto velikost stavbe, ki naj bi znašala 7.857 m<sup>2</sup>. Od ponudnikov je bilo zahtevano, da vnaprej plačajo 10 % najnižje kupnine.
- 6.3.6.3. Družba Mercator – S je ponudila najvišjo ceno. Informacij o drugih ponudnikih in njihovih cenah nismo uspeli pridobiti.
- 6.3.6.4. Družba Mercator – S nam je posredovala kopijo izpisa iz zemljiške knjige z dne 31. marca 2006, ki kaže, da ima pravico nad koriščenja zemljišča.

#### 6.3.7. Dobanovci

- 6.3.7.1. Družba Mercator – S je med 28. avgustom 2003 in 1. decembrom 2003 od petih različnih prodajalcev kupila zemljišča v velikosti 129.744 m<sup>2</sup>. Za zemljišča je skupaj plačala 1.717.000 EUR, pri čemer so se cene za kvadratni meter gibale med 8,37 EUR in 14,29 EUR. Od omenjenih prodajalcev so bile štiri fizične osebe, pri ostalih zemljiščih je kot prodajalec nastopala nepremičninska agencija LEGAT & CO.
- 6.3.7.2. Družba Mercator – S nam je posredovala dokumentacijo, ki izkazuje, da je družba registrirana lastnica vseh zemljišč, razen tistega, ki ga je 1. decembra 2003 kupila od družbe LEGAT & CO po ceni 9,18 EUR/m<sup>2</sup>. Družba MERCATOR nam je sporočila, da to zemljišče ni registrirano kot njena last, ker družba LEGAT & CO ni poravnala nekaterih nepremičninskih davkov, ki jih je treba plačati pri nakupu zemljišča od tretje stranke.
- 6.3.7.3. Gradnja na omenjenem zemljišču se še ni pričela.

#### 6.3.8. Šabac

- 6.3.8.1. Družba Mercator – S je 4. oktobra 2005 z *Javnim podjetjem za upravljanje z mestnim zemljiščem Šabac* sklenila pogodbo o zakupu zemljišča v kraju Šabac v velikosti 11.724 m<sup>2</sup>, in sicer za obdobje 99 let. S pogodbo je pridobila tudi pravico do gradnje poslovnih/trgovskih prostorov.
- 6.3.8.2. Družba Mercator – S je bila izbrana na javnem razpisu, ki je bil 25. avgusta 2005 objavljen v časopisu *Glas Podrinja*. Dne 1. septembra 2005 predložila ponudbo za zakup v višini 50.500.954 DIN in ponudbo za ureditev gradbenega dovoljenja v višini 95.551.046 DIN (cena je bila v razpisu navedena kot najnižja možna).
- 6.3.8.3. Družba Mercator – S nam je predložila sklep *JP za upravljanje z mestnim zemljiščem Šabac*, iz katerega je razvidno, da ima gradbeno dovoljenje in pravico do zakupa zemljišča za 99 let, kar se sklada z razpisnimi pogoji in ponudbo.
- 6.3.8.4. Pridobili smo tudi dopis krajevne skupnosti Šabac z dne 25. septembra 2006, ki dokazuje, da Mercator S še ni poravnal obveznosti iz naslova nepremičninskega davka, zaradi česar zemljišče ni bilo registrirano na njihovo ime.

- 6.3.8.5. Upravni odbor družbe Mercator – S je 21. septembra 2005 odobril transakcijo v višini 136.496.895 DIN (znesek vključuje popuste za takojšnje plačilo ponujene cene).

#### **6.3.9. Valjevo**

- 6.3.9.1. Družba Mercator – S je 14. novembra 2005 z družbo GEM sklenila pogodbo o nakupu zazidljivega zemljišča v velikosti 6.000 m<sup>2</sup>, pri čemer se je obvezala, da bo poravnala tudi stroške parcelacije in novega vhoda z Uzun Mirkove ulice.
- 6.3.9.2. Skupni stroški pridobitve zemljišča so znašali 570.000 EUR. Od tega je bilo treba 82,3 % zneska plačati takoj, preostanek pa v 13 dneh po parcelaciji zemljišča.
- 6.3.9.3. Mercator – S nam je posredoval kopijo izpisa iz zemljiške knjige, ki dokazuje, da je od 11. julija 2006 vpisan kot lastnik zemljišča.
- 6.3.9.4. Družba GEM je registrirana za varovanje in iskanje oseb. Ustanovljena je bila 23. aprila 2004, registrirana pa 10. maja 2005. Družba opravlja dejavnost varovanja v MC Beograd.
- 6.3.9.5. Družbo so ustanovili g.Goran Joksič, g.Dragoslav Kovačević, g.Srba Stepanović in g.Branimir Milovanović (vsak ima v lasti 25 %). Zastopa jo g.Srba Stepanović.
- 6.3.9.6. Upravni odbor družbe Mercator – S je 20. oktobra 2005 odobril nakup zemljišča v Valjevu v višini 570.000 EUR.
- 6.3.9.7. Družba Mercator – S še ni pričela z gradnjo na tem zemljišču.

#### **6.3.10. Kraljevo**

- 6.3.10.1. Družba Mercator – S je 12. decembra 2005 z družbo GEM sklenila pogodbo o nakupu zemljišča v velikosti 13.269 m<sup>2</sup>. Kupnina je znašala 915.561 EUR, pogodbeni rok za plačilo je bil 15. december 2005.
- 6.3.10.2. Družba Mercator – S nam je posredovala kopijo izpisa iz zemljiške knjige, ki dokazuje, da je družba od 3. maja 2006 vpisana lastnica zemljišča.
- 6.3.10.3. Upravni odbor družbe Mercator – S je 20. oktobra 2005 odobril nakup zemljišča v Kraljevu v vrednosti 915.561 EUR.

#### 6.3.11. Leskovac

6.3.11.1. Družba Mercator – S je 21. oktobra 2005 z družbo GEM sklenila pogodbo o nakupu zemljišča v velikosti 10.241 m<sup>2</sup> in objektov v velikosti 4.163 m<sup>2</sup>. Kupnina je znašala 870.485 EUR, plačana naj bi bila ob overitvi pogodbe. Do dneva zaključka naših postopkov Mercator –S ni vpisan kot lastnik zemljišča, saj direkciji dolguje 100 EUR obresti, zaradi česar slednja ne odobri vknjižbe lastninske pravice. Obresti so bile plačane 5. oktobra 2006.

#### 6.3.12. Niš

6.3.12.1. Družba Mercator – S je 17. marca 2005 z družbo Impex Promet d.o.o. Niš (*Impex Promet*) sklenila pogodbo o skupni gradnji objekta »Mega Market Niš«. Družba *Impex Promet* ima gradbeno dovoljenje za gradnjo stavbe in skladišča.

6.3.12.2. Po pogodbi je delež med družbama Mercator – S in *Impex Promet* razdeljen v razmerju 99,99999 : 0,00001.

6.3.12.3. Družba Mercator – S se je obvezala, da bo družbi *Impex Promet* povrnila stroške pridobitve gradbenega dovoljenja in projektiranja, ki so skupaj znašali 3.700.000 EUR<sup>4</sup>. Dokazil, ki bi dokazovali nastanek omenjenih stroškov oziroma povezavo slednjih s pridobitvijo gradbenega dovoljenja ali projektiranjem, nismo dobili. Niso nam bila predložena ustrezna pojasnila, na kakšni osnovi je bila določena cena 3.700.000 EUR kot povrnitev stroškov.

6.3.12.4. Družba *Impex Promet* je bila ustanovljena leta 1990. Njena glavna dejavnost je trgovina na debelo in drobno. Lastnika družbe sta g.Radiša Mladenovič, ki ima 77,22 % delnic, in ga.Milijana Mladenovič z 22,78 %. Srbski register družb kaže, da je bilo leta 2005 v družbi zaposlenih 490 oseb, prihodek družbe je znašal 2.421.488 tisoč DIN, dobiček je znašal 25.703 DIN. Ob koncu leta je družba razpolagala s sredstvi v višini 2.365.950 tisoč DIN.

6.3.12.5. Pridobili smo pogodbo, ki sta jo družba *Impex Promet* in JP Direkcije za izgradnjo Niša 22. junija 2004 sklenili v zvezi s pridobitvijo gradbenega dovoljenja. V pogodbi navedena cena je znašala 55.168.158 DIN (približno

---

<sup>4</sup> 300.776 tisoč DIN

680.000 EUR). Družba *Impex Promet* je celoten znesek plačala takoj in s tem izkoristila popust v višini 40 % (cena je tako znašala DIN 30.342.487). Družba Mercator – S ni prejela pogodbe, ki sta jo družba *Impex Promet* in direkcija sklenili v zvezi s pravico koriščenja zemljišča.

6.3.12.6. Družba Mercator – S nam je posredovala kopijo izpisa iz zemljiške knjige, ki dokazuje, da je družba *Impex Promet* še vedno vpisana kot imetnica pravice koriščenja zemljišča oziroma da posledično Mercator – S ni vpisan kot imetnik pravice.

### **6.3.13. Novi Beograd – Ulica Jurija Gagarina**

6.3.13.1. Družba Mercator – S je 23. novembra 2005 od družbe Xerxes Enterprises s sedežem na Cipru kupila 100-odstotni delež družbe Premium Company d.o.o. (»Premium«).

6.3.13.2. Družba *Premium* je bila ustanovljena 19. julija 2005. S spletnih strani *Agencije za privredne registre Srbije* je razvidno, da je bila družba registrirana 21. julija 2005, vplačani kapital je znašal 250 EUR. Družba je bila 17. marca 2006 izbrisana iz registra družb zaradi pripojitve družbi Mercator – S.

6.3.13.3. Glavno postavko v aktivni bilanci stanja družbe *Premium* predstavljajo pravice za zakup in pridobitev gradbenih dovoljenj za zemljišče v Novem Beogradu. Omenjene pravice so bile sprva predmet pogodbe, ki sta jo 13. novembra 2004 sklenili direkcija in srbska družba *Union Plus*. Družba *Union Plus* ustanovljena 2. aprila 1996, registrirana pa 4. julija 2005. Ustanovila sta jo g.Srboljub Popović in g.Predrag Stojadinović, ki imata vsak 50-odstotni delež. Glavne dejavnosti družbe so izvajanje gradbenih in specialnih del ter uvoznih in izvoznih storitev.

6.3.13.4. Na dan 28. septembra 2005 so pogodbene stranke *Direkcija*, *Union Plus* in *Premium* podpisale pogodbo, s katero je bila družba *Premium* vpisana kot zakupnica zemljišča, 10. novembra 2005 je bil podpisan aneks, s katerim je bila družba *Union Plus* izločena kot zakupnik, vse pravice in obveznosti pa prenesene na družbo *Premium*. Podpisan je bil dodatni aneks, s katerim je bila kot zakupnica vpisana družba Mercator – S.

6.3.13.5. Upravni odbor družbe Mercator – S je 20. oktobra 2005 odobril prevzem družbe *Premium* v skupni vrednosti EUR 2,4 milijona EUR. Znesek se sestoji iz plačila za delež v višini 1,2 milijona EUR in plačilo obveznosti družbe *Premium* v višini 1,2 milijona EUR.

6.3.13.6. Do zaključka naših postopkov družba Mercator – S prevzema računovodsko še ni izkazala v poslovnih knjigah.

#### **6.4. DRUGI STROŠKI, POVEZANI Z GRADBENIMI DOVOLJENJI**

##### **6.4.1. Bolgarija – World Invest & Finance**

6.4.1.1. S strani družbe Mercator – S nam je bila posredovana pogodba, ki jo je slednja dne 26. oktobra 2005 sklenila z družbo »World Invest & Finance LTD« (registrirana v krajih Road Town, Tortola, British Virgin Islands). Družba World Invest & Finance se je zavezala, da bo »poskrbela za možnost« pridobitve lokacij in gradbenih dovoljenj za Mercator center v Bolgariji. Družba Mercator – S je za omenjene storitve plačala 22.000 EUR: plačilo je bilo izvršeno 27. oktobra 2005 na račun, odprti pri banki UBS Bank Switzerland.

6.4.1.2. Za družbo World Invest & Finance je pogodbo podpisal g. Slobodan Živanov, za družbo Mercator – S pa g. Vladimir Kravčuk. G. Živanov je predstavnik družbe World Invest & Finance za Srbijo in Črno goro.

6.4.1.3. Za omenjene storitve ni potekal izbor najboljšega ponudnika. Prav tako nismo dobili ustrezne dokumentacije, ki bi dokazovala, da so bile storitve opravljene.

##### **6.4.2. Interspeed**

6.4.2.1. Pridobili smo pogodbo, ki sta jo 26. oktobra 2005 sklenili družbi MERCATOR in Interspeed d.o.o. (Skopje) (*»Interspeed«*). Skladno s pogodbenimi določili naj bi družba *Interspeed* posredovala pri nakupu zemljišča v Skopju (lokacija Karpoš) in uredila vsa potrebna dovoljenja za izgradnjo trgovskega središča na tem zemljišču. Za družbo PS Mercator je pogodbo podpisal g. Mitja Marinšek, za družbo Interspeed pa g. Marjan Nikolov.

- 6.4.2.2. Račun, ki ga je družba *Interspeed* izdala v zvezi s poslovnim sodelovanjem in svetovanjem pri projektu Karpoš – Skopje, je predstavljal enega večjih stroškov svetovanja družbe MERCATOR v letu 2005.
- 6.4.2.3. Pogodba določa, da cena posredovanja znaša 5 % nakupne vrednosti zemljišča (ta je znašala 10.030.000 EUR, kar pomeni, da je vrednost posredniških storitev znašala 501.530 EUR), plačana bi morala biti takoj po podpisu pogodbe na podlagi računa, ki ga izda družba *Interspeed*.
- 6.4.2.4. Poskusili smo pridobiti ustrezna zagotovila, ali je družba MERCATOR že dobila vsa potrebna gradbena dovoljenja za omenjeno lokacijo. O tem smo govorili z g. Valičem (ta je projekt prevzel od g. Marinška, ki je maja 2006 zapustil MERCATOR) in ugotovili, da družbe *Interspeed* ali sodelovanja z njo ne pozna. G. Valič nam je sporočil, da te družbe ne pozna niti direktor družbe Mercator Skopje, čeprav je bil prav slednji odgovoren za nakup zemljišča.
- Pridobitev zemljišča v Skopju je bila opravljena v obliki nakupa družbe Investment International d.o.o. Pogodba o nakupu družbe Investment International d.o.o. je bila sklenjena 15. septembra 2005, in sicer za pogodbeno vrednost 10.030.000 EUR (za 50.130 m<sup>2</sup> zemljišča).
  - Pogodba o posredovanju med družbama *Interspeed* in MERCATOR je bila sklenjena naknadno, torej po datumu, ko je bila družba MERCATOR že lastnica družbe Investment International d.o.o.
  - Pogodbo o nakupu družbe Investment International d.o.o. sta sklenila g.Miodrag Velkov (edini lastnik družbe Investment International d.o.o.) in družba MERCATOR.
  - Za družbo *Interspeed* je pogodbo podpisal g.Marjan Nikolov.

#### **6.4.3. Ljubljana – Nilson**

- 6.4.3.1. Družba MERCATOR je družbi Nilson d.o.o. za storitve inženiringa in urejanja okolice na ŠP 1/3 Mercator Ljubljana leta 2005 plačala 40 milijonov SIT.

6.4.3.2. Dokumentacija, ki smo jo pridobili in ki se nanaša na poslovanje z omenjeno družbo, ni popolna: nismo pridobili ustreznih dokazil, da je bila storitev opravljena.

6.4.3.3. Družba *Nilson* je registrirana za prodajo raznega blaga. Gre za majhno družbo, ki je v letu 2005 skoraj 40 % prihodkov ustvarila s posli z družbo MERCATOR.

6.4.3.4. Družba *Nilson* je 100-odstotna lastnica družbe Gamil d.o.o. S tem ima posredno v lasti 80 % trgovske družbe SM Savinjska d.d. in predstavlja konkurenco družbi MERCATOR.

#### **6.4.4. Niš – Facim Limited (Ciper)**

6.4.4.1. Pridobili smo pogodbo, ki sta jo 23. junija 2005 sklenili družbi MERCATOR (podpisnik g. Janković) in Facim Ltd s Cipra (predstavnik g. Boris Milevoj). Po tej pogodbi bi podružnica družbe Facim Ltd v Srbiji in Črni gori za Mercator opravila naslednje:

- vsa pripravljalna dela za pridobitev gradbenega dovoljenja,
- do 23. avgusta 2005 pridobila gradbeno dovoljenje za izgradnjo MC Niš.

6.4.4.2. Izvajalec je bil upravičen do povrnitve 20.000 EUR, namenjenih kritju stroškov prevoza, telefona, prenočišč in podobnih stroškov, ter do fiksne zneska v višini 80.000 EUR za delo, opravljeno v zvezi s pridobitvijo gradbenega dovoljenja za izgradnjo trgovskega središča.

6.4.4.3. V pogodbi je predvideno, da se 20.000 EUR izplača ob podpisu pogodbe, preostali del pa v sedmih dneh po pridobitvi gradbenega dovoljenja za Mercator center v Nišu.

6.4.4.4. Čeprav pogodba določa, da se zadnji del plačila poravna šele po pridobitvi gradbenega dovoljenja, je bil znesek plačan v celoti ne glede na dejstvo, da gradbeno dovoljenje ni bilo pridobljeno.

6.4.4.5. V dopisu z dne 3. avgusta 2006 s strani družbe MERCATOR smo bili obveščeni, da gradbeno dovoljenje še ni pridobljeno.

6.4.4.6. Opozoriti želimo na dejstvo, da je družba MERCATOR od družbe Facim Ltd v letu 2005 prejela tri račune. Zadnji je imel številko 003/2005, izdan pa je bil 28. oktobra 2005. To bi lahko pomenilo, da je družba Facim Ltd v letu 2005 izdala samo tri račune in da so bili vsi trije naslovljeni na družbo MERCATOR.

#### **6.4.5. Kragujevac – Alpina T.U.Š.**

6.4.5.1. Pridobili smo pogodbo, ki sta jo 2. februarja 2005 podpisali družbi Alpina T.U.Š. («*Alpina*») in MERCATOR. Po tej pogodbi bi družba *Alpina* za družbo MERCATOR pridobila vsa dovoljenja, potrebna za izgradnjo trgovskih središč na lokacijah Aerodrom in Jezero v Kragujevcu.

6.4.5.2. Fiksen znesek po pogodbi je znašal 10.000 EUR, namenjen pa je bil kritju stroškov prevoza, prenočišč, telefona itd.

6.4.5.3. Drugi del fiksnega zneska v višini 60.000 EUR se nanaša na plačilo storitev pridobivanja dovoljenj, potrebnih za izgradnjo prej omenjenih trgovskih središč.

6.4.5.4. Plačilo naj bi bilo opravljeno na naslednji način:

- 10.000 EUR v sedmih dneh po podpisu pogodbe,
- 50 % preostalega pogodbenega zneska v višini 30.000 EUR v sedmih dneh po dogovoru o spremembah,
- 50 % po pridobitvi gradbenih dovoljenj za izgradnjo objektov.

6.4.5.5. Družba MERCATOR se je hkrati obvezala, da bo g.Milanu Mileuseniću, direktorju družbe *Alpina*, omogočila, da po dograditvi trgovskega središča najame poslovne prostore po svoji izbiri, v katerih bo opravljal gostinsko dejavnost. Pogodbo je v imenu družbe MERCATOR podpisal g.Mitja Marinšek.

6.4.5.6. Pogodben znesek je bil plačan v celoti, čeprav gradbeno dovoljenje ni bilo pridobljeno.

6.4.5.7. Odgovorni v družbi MERCATOR so nam sporočili, da so bile zaradi spremenjene strategije širjenja zaustavljene vse dejavnosti, vezane na lokacijo Jezero.

6.4.5.8. Obveščeni smo bili, da namerava družba MERCATOR trgovsko središče na lokaciji Aerodrom zgraditi do leta 2009.

6.4.5.9. V zvezi z lokacijo Jezero je bila sprejeta odločitev o vrnitvi pravice do uporabe zemljišča občini. V neposredni bližini je bilo zgrajeno trgovsko središče družbe *Delta*, zaradi česar nam je kontaktna oseba s strani MERCATOR pojasnila, da lokacija za družbo MERCATOR ni več zanimiva.

**6.4.6. Niš – MAT a.d. (Makedonski aviotransport)**

6.4.6.1. Pridobili smo pogodbo, ki sta jo družbi MAT a.d. (Makedonski aviotransport) in MERCATOR sklenili 17. marca 2005. Predmet pogodbe so poslovni odnosi v zvezi s posredovanjem pri zaključevanju pogodbe o poslu z nepremičninami in sogradnji Mercator prodajnega centra na lokaciji Niš.

6.4.6.2. Družba MAT se je v skladu s pogodbo obvezala, da vključi v poslovni odnos lastnika (*Impex Promet*) s ciljem sklenitve pogodbe, ki omogoča Mercator – S izgradnjo objekta.

6.4.6.3. Družba Mercator se je obvezala, da bo družbi MAT plačala 220.000 EUR v roku 24 ur od pridobitve računa.

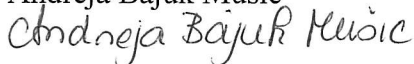
6.4.6.4. Ugotavljamo, da je bila pogodba o posredovanju podpisana na dan, ko je bila podpisana tudi pogodba o skupni investiciji v družbo *Impeks Promet*.

**Deloitte.**

DELOITTE REVIZIJA D.O.O.  
Ljubljana, Slovenija 1

DELOITTE REVIZIJA, d.o.o.

Andreja Bajuk Mušič



Pooblaščenka revizorka

Yuri Sidorovich

Predsednik uprave



Ljubljana, 30. oktober 2006