

BILJEŠKE

za razdoblje 01.01. - 31.12.2008.

Uvod

Agencija za društveno poticanu stanogradnju Grada Rijeke (dalje u tekstu APOS) je ustanova upisana u sudski registar Trgovačkog suda u Rijeci 14. veljače 2006. godine, a započela je obavljati djelatnost 01. srpnja 2006. godine. Osnovna djelatnost ustanove su investitorski poslovi u vezi s izgradnjom i prodajom stanova u okviru društveno poticane stanogradnje na području Grada Rijeke sukladno propisima kojima se uređuje društveno poticana stanogradnja.

Ustanovu je osnovao Grad Rijeka i ona je proračunski korisnik Grada. U 2006. godini, ustanova se nije nalazila u Registru korisnika proračuna, te je vodila računovodstvo prema Uredbi o računovodstvu neprofitnih organizacija (Narodne novine, broj 112/93.) i Pravilniku o knjigovodstvu i računskom planu neprofitnih organizacija (Narodne novine broj 20/94 i 40/94 ispravak). Od 01.01.2007. godine ustanova je obveznik vođenja proračunskog računovodstva jer je uvrštena u prethodno navedeni Registar.

U skladu s odredbama Pravilnika o financijskom izvještavanju u proračunskom računovodstvu ("Narodne novine" br. 27/2005 i 2/2007.) sastavljen je Financijski izvještaj APOS-a za razdoblje siječanj - prosinac 2008. godine koji se sastoji od: Izvještaja o prihodima i rashodima, primicima i izdacima (Obrazac PR-RAS), Bilanca (Obrazac BIL), Izvještaj o promjenama vrijednosti imovine i obveza (Obrazac P-VRIO) i Izvještaja o obvezama (Obrazac OBVEZE) i Bilješke.

Nastavno se u Bilješkama pojašnjavaju podaci iskazani u obrascima financijskih izvještaja.

Bilješke uz PR-RAS

Bilješka br. 01 - AOP 001 (veza AOP 069, 086, 109 i 112)

Prihodi poslovanja u razdoblju od 01.01.2008. godine do 31.12.2008. godine iznose 4.065.849,77 kn i ostvareni su s osnova niže navedenih prihoda.

Prihodi od kamata na oročena sredstva i depozite po viđenju iznose 549.574,88 kn, od toga su kamate na depozite po viđenju 6.765,85 kn, a kamate na oročena sredstva 542.809,03 (AOP 069). Ti prihodi su za 113,4% više ostvareni jer je došlo do povlačenja depozita 30.12.2008. godine, a kamata je iznosila 311.866,60 što nije planirano.

Ostali prihodi se odnose na zaračunate naknade potencijalnim izvođačima za natječajnu dokumentaciju i iznose 4.600,00 kn. (AOP 086)

Prihodi iz proračuna su 3.511.674,89 kn ili 86% ukupnih prihoda poslovanja (AOP 109). Za financiranje redovne djelatnosti doznačeno je 491.403,66 kn i za otplatu kreditnih obveza - interkalarnu kamatu 2.104.895,97 kn. Ostatak je prihod na temelju ugovornih obveza - Rujevica I. faza, za poslovni prostor u iznosu od 915.375,26 kn (AOP 112). Prihodi iz proračuna za financiranje redovne djelatnosti su ostvareni 58% od planiranih.

Bilješka br. 02 - AOP 113 (veza AOP 114, 126, 154 i 166)

Ukupni rashodi poslovanja iznose 4.429.814,61 kn i 11% se odnosi na rashode za zaposlene 464.580,24 kn (AOP 114), materijalnih rashoda iznose 25.894,60 kn (AOP 126), financijski rashodi imaju učešće od 89%, a sastoje se od interkalarnu kamate za primljene zajmove u iznosu 2.104.895,97 kn, a kamate za primljeni zajam od Erste&Staiernaerische banke iznose 1.833.057,98 kn (AOP 154). Preostali neznatni dio se odnosi na bankarske usluge i usluge platnog prometa u iznosu od 1.319,82 kn i ostali nespomenuti financijski rashodi 66,00 kn (AOP 166).

Bilješka br. 03 - AOP 229

Prihodi od prodaje nefinancijske imovine su planirani u iznosu od 80.387.000 kn i izvršeni u iznosu od 69.451.426,68 kn na koliko glasi račun za prodaju stambene zgrade Rujevica I. faza.

Bilješka br. 04 - AOP 281 (veza AOP 298, 299, 323)

Rashodi za nabavu nefinancijske imovine iznose 26.353.603,17 kn. Rashodi za stambene objekte čine 93% navedenih rashoda i iznose 24.563.645,00 kn, a odnose se na obavljene radove na izgradnji stanova na Rujevici I u iznosu od 23.850.310,17. Rashodi su iskazani evidentiranjem situacija Novotehne i Rijekaprojekt inženjeringa, te računa Vodovoda i kanalizacije, Protecta, Meka, Tehničkog fakulteta te račun HEP-ODS za priključak na mrežu. Iznos od 713.335,24 kn odnosi se na stambene objekte-Rujevica II - zgradnja, a odnose se

New Text Document

na račune Hrvatskih voda-vodni doprinos za objekte 3P,4P,5P i 6P. Rashodi za izgradnju poslovnih objekata iznose 915.375,26 kn i jednaki su doznačenim sredstvima iz proračuna za financiranje kapitalnih rashoda planiranih u Proračunu Grada Rijeke u okviru Programa Izgradnja stanova po POS-u. Odnose se na dio objekta koji čine poslovni prostori (AOP 299). Nematerijalna proizvedena imovina iznosi 874.582,50 kn (AOP 323), a odnosi se na projektnu dokumentaciju, kontrole projekta i naknade za prenamjenu poljoprivrednog u građevinsko zemljište za 3P, 4P, 5P i 6P-Rujevica II. faza. Rashodi za nabavu nefinancijske imovine su izvršeni 42% jer je planirani kapitalni projekt-Izgradnja stambenih građevina Rujevica II, te kapitalni projekti - Priprema i izrada projektne dokumentacije za izradu stanova na lokaciji Škurinjsko Plase i Drenova, a nije u 2008. godini izvršeno.

Bilješka br. 05 - AOP 362 (odnosno 376,405, 415)
Primici od financijske imovine i zaduživanja iznose 55.276.850,15 kn, a sastoje se od povrata oročenog depozita iz 2007. godine u iznosu od 8.509.229,57 kn (AOP 376), od primljenih zajmova od drugih razina vlasti-APN - dugoročni u iznosu od 5.804.659,08 kn (AOP 406) i od primljenog zajma Erste & Steiermaerkische banke i u iznosu od 40.962.961,50 kn (AOP 414).

Bilješka br. 06 - AOP 420 (421,423,463)
Izdaci za dane zajmove tuzemnim bankama iznose 256.565,98 kn (AOP 434) što je iznos sredstava deponiranih u Erste & Steiermaerkische banci. Otplata glavnice primljenog zajma iznosi 3.623.011,40 kn (AOP 463). Dani zajmovi drugim razinama vlasti planirani su u iznosu od 70.045.000 kn u okviru kapitalnog projekta - Prodaja stambeno poslovnih građevina Rujevica I faza i ostvareni u iznosu od 69.451.426,68 kn koliko glasi račun za navedenu prodaju (AOP 423).

Bilješka br. 07 - AOP 498
Ukupni prihodi i primici iznose 128.794.127 kn, a ukupni rashodi i izdaci 104.114.422 kn što čini razliku od 24.679.705 kn. Budući da je preneseni manjak prihoda od prošle godine iznosio 5.268.152 kn kao rezultat dobijemo višak prihoda i primitaka raspoloživ u sljedećem razdoblju u iznosu od 19.411.553 kn.

Bilješka br. 08 - AOP 500
Rashodi budućeg razdoblja iznose 37.258 kn i odnose se na redovne rashode poslovanja koji terete 2008. godinu i predstavljaju uglavnom nedospjele obaveze., a to je plaća za prosinac 2008. koja se isplaćuje u siječnju 2009. godine u iznosu od 35.479 kn, režijski troškovi od 579 kn i račun Plodina u iznosu od 1.200,00 kn.

Bilješka br. 09 - AOP 504
Stanje novca na kraju izvještajnog razdoblja iznosi 20.610.983,32 kn. Na žiro-računu 2402006-1100468247 stanje s 31.12.2008. godine je 5.285,65 kn, a na žiro-računu 2402006-1500010058 stanje je 20.605.697,67 kn.

Bilješka br. 10 - Izvršenje financijskog plana
Pokazatelji izvršenja financijskog plana za razdoblje I-XII 2008. godine pokazuju da su:

- rashodi i izdaci za redovno poslovanje manji od planiranih veličina za 26%. Pozicija 0108 nije planirana, a ostvarena je i odnosi se na depozit kod Erste&Steiermarkische banke u iznosu od 256.565,98 kn.
- prihodi od kamata na oročena sredstva tj.pozicija 8007 je planirana manje od izvršenog jer je 30.12.2008. povučen depozit i kamata za taj depozit iznosila je 311.866,80.kn.

Ukupni prihodi ostvareni su 12% manje od planiranog.
Izvršenje plana po pozicijama za razdoblje od 01.01. do 31.12. je u prilogu ovih bilješki.

Bilješke uz BILANCU

Bilješka br. 11 - AOP 007 i 050

Proizvedenu dugotrajnu imovinu čine računala, ostala komunikacijska oprema i oprema za klimatizaciju .Nefinancijsku imovinu u pripremi čine stambeni objekti Rujevica II - izgradnja gdje je knjižen vodni doprinos za građevine 3P,4P,5P 6P u iznosu od 713.335,24 kn (AOP 050) i nematerijalna proizvedena imovina od 874.582,50 kn (AOP 055), a odnosi se na projektnu dokumentaciju,

kontrola projekta i naknade za prenamjenu poljoprivrednog u građevinsko zemljište za 3P,4P,5P I 6P-Rujevica II.

Bilješka br. 12 - AOP 061

Financijska imovina se sastoji od novca (20.610.983 kn ili 23% ukupne fin.imovine), depozita u bankama (256,566 kn AOP 068) i dugoročnog zajma (robnog kredita) za stambenu zgradu Rujevica I Gradu Rijeci u iznosu od 69.451.427 kn i čini 77% ukupne financijske imovine (AOP 075) i rashoda budućih razdoblja (37.258 kn AOP 122).

Bilješka br. 13 - AOP 122

Vidi bilješku broj 8.

Bilješka br. 14 - AOP 126,152

Obveze čine 98% pasive, što proizlazi iz karaktera djelatnosti APOS-a koja se financira iz dugoročnih zajmova (89.261.990 AOP 152) dok preostali dio čine obveze za rashode poslovanja.

Bilješka br. 15 - AOP 127

Obveze za rashode poslovanja iznose 1.236.689 kn i čine 1% ukupnih obaveza. Uglavnom se odnose na obvezu za financijske rashode odnosno kamatu za kredit u iznosu od 1.199.566 kn (AOP 130), a preostala obveza se odnosi na plaću za 12. mjesec i režijske troškove.

Bilješka br. 16 - AOP 154

Obveze s osnova zajmova proizlaze iz čl. 6. i čl. 7. Sporazuma s Agencijom za pravni promet i posredovanje nekretninama (APN) iz 2006.godine, kojim APN ishoduje uknjižbu prava zalogu na nekretnine na uplaćena sredstva u iznosu od 13.586.595,35 kn uvećanih za kamatnu stopu od 2% u periodu počeka od 01.01.2007. godine do 30.09.2018. godine obračunata komforno i pripisana glavnici, odnosno u periodu otplate od 30.09.2018. godine do 30.09.2028. godine uvećano za kamatnu stopu od 5% na uvećanu glavnici i obračunato dekurzivno.

Tokom 2008. godine doznačena su u dva navrata sredstva APN-a u iznosu od 5.804.659,08 kn.

Navedeni iznosi obaveza za zajmove drugim razinama odnosno APN-u čine 21% ukupnih obaveza za zajmove, odnosno 17% ukupne pasive.

(U prilogu ispunjena tablica br.3 kao obavezni dio bilješki uz bilancu).

Bilješka br. 17 - AOP 157

Obveza s osnova dugoročnog kredita koji je APOS 07.12.2006. godine sklopio s Erste Steiermarkische bank d.d. Rijeka, a za financiranje izgradnje stanova uz valutnu klauzulu u EUR-u na iznos od 73.000.000 kn. Navedeni kredit je evidentiran u vanbilančnoj evidenciji u punom iznosu i sukcesivno se prenosio u bilančnu evidenciju u iznosima povučenih tranši. Na dan 31.12.2008. godine kredit je povučen u cijelosti. Ukupno je povučeno 72.999.999,98 kn i otplaćene su dvije rate u iznosu od 3.623.011,40 kn. Obveza za zajam je 69.629.093,09 kn što se povećava revalorizacijom na dan 31.12.2008 na 69.870.736 kn (AOP 157) i ta obveza predstavlja 78% ukupnih obaveza za zajmove, odnosno 76% ukupne pasive. Rok i način vraćanja kredita je 10 godina, u 40 tromjesečnih rata, počevši od 30.09.2008. godine. Kamatna stopa je nominalna, tromjesečni EURIBOR+1,95 p.p. godišnje.

Instrument osiguranja naplate svih tražbina po Ugovoru o kreditu je sukladno članku 183. Ovršnog zakona obična zadužnica, ovjerena po javnom bilježniku.

(U prilogu ispunjena tablica br.3 kao obavezni dio bilješki uz bilancu).

Bilješka br. 18 - AOP 176

Višak prihoda iznosi 19.411.553,02 kn, a sastoji se od viška prihoda poslovanja (1.606.950,02 kn), viška primitaka od financijske imovine (5.473.655 kn) i viška prihoda od nefinancijske imovine (12.330.948 kn).

Bilješka br. 19 - AOP 190

U izvanbilančnim zapisima je evidentirana oprema Grada dobivena na korištenje u sadašnjoj vrijednosti od 23.551,04 kn.

Bilješke uz OBAVEZE

Bilješka br. 20 - AOP 024, 100, 102, 103 i 107

Sve iskazane obveze su nedospjele. Obveze za rashode poslovanja u iznosu od

New Text Document

1.236.689 su uredno podmirene u okviru dospijeća u siječnju 2008. godine..Obveze za financijsku imovinu -tuzemni zajmovi su također nedospjeli,a iznose 89.261.991 kn, a sastoje se od obveze za zajam od APN-a iz 2006.godine u iznosu od 13.586.595,35 kn,od obveze za zajam od APN-a iz 2008.godine u iznosu od 5.804.659,08 kn i od obveze za zajam od Erste&Steiermarkische u iznosu od 69.870.736,15 kn.

Bilješke uz VRIO

Bilješka br. 21 - AOP 002

Ugovoreni iznosi stavki iz Ugovora vezano uz obvezu prema Gradu Rijeci revalorizirani su na dan 31.12.2008. čime je došlo do smanjenja vrijednosti proizvedene dugotrajne imovine i obveze za nabave nefinancijske imovine od 795 kn.

Bilješka br. 22 - AOP 018

Došlo je do promjena u obujmu imovine jer je prilikom kupoprodaje stambeno-poslovne zgrade Rujevica I isknjiženo zemljište, komunalni doprinos, vodni doprinos, projekti ,priključak HEP-a i poslovni prostor stambeno-poslovne zgrade Rujevica I. faza.

Bilješka br. 23 - AOP 034

Obveze prema Erste banci ugovorene su deviznom klauzulom, pa je s osnova nje zabilježena revalorizacija uslijed koje je došlo do promjene vrijednosti, kako imovine, tako i obveza.

Bilješka br. 24

U 2008. godini nije uknjiženo zemljište za koje su dostavljeni vlasnički listovi u ukupnoj kvadraturi od 4.942 m2 zbog toga što to zemljište još nije isknjiženo iz imovine Grada Rijeke i budući bi se kod konsolidiranog izvještaja za 2008. godinu ono dupliciralo.

Rijeka, 12.02.2008.

Osoba za kontaktiranje: Loredana Balen i Vanda Sesar tel. 209-664

Zakonski predstavnik:

Ravnatelj

Hlača

Željko