

AGENCIJA ZA DRUŠTVENO POTICANU
STANOGRADNJU GRADA RIJEKE

Matični broj : 02052270
RKP: 40818
Šifarska oznaka : 75120
Broj žiro-računa : 2402006-1100468247
2402006-1500010058

BILJEŠKE

uz financijski izvještaj za razdoblje 01.01. – 31.12.2009.

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, djelatnost je započela obavljati 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 proračunski je korisnik Grada Rijeke. U 2006. godini, ustanova se nije nalazila u Registru korisnika proračuna, te je vodila računovodstvo u skladu s Uredbom 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. god. ustanova postaje obveznik vođenja proračunskog računovodstva uvrštavanjem u navedeni Registar i dodjelom registarskog broja korisnika proračuna.

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 2009. 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, 109

Prihodi poslovanja u razdoblju od 01.01. do 31.12.2009. iznose 2.162.972,12 kn.

AOP 069-Prihodi od kamata na oročena sredstva i depozite po viđenju ostvareni su više od planiranog za 12,5%, od toga su prihodi od kamata na depozite po viđenju ostvareni u iznosu od 9.372,79 kn, a prihodi od kamata na oročena sredstva u iznosu od 1.351.278,46 kn.

AOP 109-Prihodi iz proračuna za financiranje redovne djelatnosti ostvareni su u visini od 802.320,87 kn ili 18,7% ukupno planiranog prihoda. Značajno odstupanje nastaje kod planiranih prihoda iz proračuna za otplatu kreditnih obveza za kamate koji nisu ostvareni jer tijekom godine nije naplaćeno potraživanje od Grada Rijeke za kamate po robnom kreditu temeljem Ugovora o kupoprodaji broj: KU-RUJ/1P-2P/001/2009 od 10. veljače 2009. god.

Za financiranje rashoda poslovanja doznačeno je 733.712,87 kn i za nabavu nefinancijske imovine, odnosno za nabavu uredskog namještaja 1.708,00 kn i za računalne programe 66.900,00 kn.

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

Ukupni rashodi poslovanja iznose 9.572.182 kn.

Ovdje je važno obrazložiti veliko odstupanje kod materijalnih rashoda, preciznije ostalih nespomenutih rashoda (AOP 153). Naime, Ugovorom o međusobnim pravima i obvezama u pogledu izgradnje višestambenih građevina 3P, 4P, 5P i 6P, Rujevica II faza prema provedbenom programu društveno poticane stanogradnje, KLASA: 023-01/09-01/1, URBROJ: 2170/01-10-10-09/63 od 27. siječnja 2009. god., Grad se obvezao APOS-u ustupiti zemljište i plaćeni komunalni doprinos za izgradnju stambenih zgrada projektu Rujevica II faza u vidu imovine i potraživati od APOS-a naknadu za svoje ulaganje u vrijednosti iste imovine na računu potraživanja 16419- potraživanja za ostale prihode od financijske imovine. Isti Ugovor obvezuje APOS, nakon uknjižene predmetne imovine, evidentirati obvezu prema Gradu za naknadu-povrat za ulaganja ugovorenom dinamikom. Ova obveza predstavlja za APOS neplanirani rashod koji zbog usklađenosti s nadležnim proračunom i kvalitetne konsolidacije podataka, mora biti evidentiran na računima razreda 3 – rashodi poslovanja.

Financijski rashodi sastoje se od kamate za primljeni zajam od Erste&Staiernaerische banke u iznosu od 2.267.689,41 kn (AOP 163). Preostali neznatni dio se odnosi na bankarske usluge i usluge platnog prometa u iznosu od 3.897,14 kn, zatezne kamate 61,18 kn i ostali nespomenuti financijski rashodi 1.000,53 kn (AOP 170).

Bilješka br. 03 - AOP 229

Prihodi od prodaje nefinancijske imovine su planirani u iznosu od 21.809.340kn i izvršeni u iznosu od 24.671.756,46 kn.

Tijekom 2009. godine u poslovnim knjigama APOS-a evidentirane su uplate izvršene od strane kupaca temeljem sklopljenih Predugovora o kupoprodaji nekretnina koje se grade po programu društveno poticane stanogradnje u sklopu projekta Rujevica II. faza. Navedene uplate odnose se na podmirenje Predugovornih obveza za uplatu prvog, drugog i trećeg obroka.

Za navedene uplate APOS je sukladno odredbama Zakona o PDV-u, izdavao račune za predujam, s obzirom da su sukladno Zakonu o POS-u i sklopljenim Predugovorima uplate vršene u tijeku izgradnje, dakle prije izvršene ISPORUKE dobra, u ovom slučaju stana i/ili garaže, te ih Zakon o PDV-u tretira kao predujmove. Od izvršenih uplata, APOS je obračunao pripadajući porez na dodanu vrijednost i iskazao ga kroz knjigu izlaznih računa.

U smislu iskazivanja navedenih uplata u knjigovodstvenim evidencijama APOS-a, radi se o vlastitim prihodima APOS-ovog proračuna, a ne o klasičnoj obvezi po primljenim predujmu, i to iz više razloga. Kategorija primljenog predujma u proračunu predstavlja sredstva s kojima se ne može planirati podmirenje nikakvih troškova niti financiranje investicija ili nabave. Međutim, u poslovanju APOS-a, smisao naplaćivanja većeg dijela kupoprodajne cijene PRIJE dovršetka izgradnje (tj. naplate predujmova u smislu Zakona o PDV-u) sukladno Zakonu o POS-u, upravo je FINANCIRANJE troškova izgradnje. U tom smislu, navedene uplate predstavljaju IZVOR PRIHODA kojim se pokrivaju troškovi izgradnje, te su slijedom toga i iskazani u FINANCIJSKOM PLANU APOS-a za 2009. godinu te kasnijem rebalansu. Time je omogućeno i planiranje i provedba postupka javne nabave (koju nije moguće ni planirati ni provesti ako ne postoje osigurani prihodi) za projektiranje, nadzor, izvođenje i dr. te početak izgradnje.

Bilješka br. 04 - AOP 281, veza AOP 298, 323

Rashodi za nabavu nefinancijske imovine iznose 24.617.864,87 kn. Rashodi za stambene objekte čine 99% navedenih rashoda i iznose 24.473.156,87 kn, a odnose se na obavljene radove na izgradnji stanova na Rujevici II. Rashodi su iskazani evidentiranjem situacija Novotehne i Geoinženjeringa, Fluminga, Capital ing-a, HEP EES Elektroprimorje –naknade za priključke. Rashod je ostvaren za oko 44% manje od plana zbog nerealizirane kupnje i izgradnje stambenih objekta sukladno Sporazumu o korištenju kreditnih sredstava, KLASA:373-03/2009-05/29, URBROJ:2170-01-02-20-09-1 od 30. prosinca 2009. god.

Uredska oprema iznosi 1.708,00 kn i ostvarena je u manjem iznosu od plana zbog racionalno provedene nabave opreme.

Nematerijalna proizvedena imovina iznosi 143.000,00 kn (AOP 323), a odnosi se na projektne dokumentacije Capital za Rujevicu II u iznosu od 45.000,00 kn i idejno arhitektonsko rješenje za Drenovu od Projecture u iznosu od 50.000,00 kn. Rashod je ostvaren u visini 4,4% planiranog iznosa zbog manje postignute cijene u potupku javne nabave i nerealizirane cijele projektne dokumentacije za izgradnju stanova na lokaciji Drenova po modelu POS-a.

Bilješka br. 05 - AOP 362, veza AOP 376 i 405

Primici od financijske imovine i zaduživanja iznose 2.648.530,02 kn, a sastoje se od povrata oročenog depozita iz 2008. godine u iznosu od 256.565,98 kn (AOP 376), od primljenih zajmova od drugih razina vlasti-APN - dugoročni u iznosu od 2.391.964,04 kn (AOP 406). Zajam je primljen za Rujevicu II, 289.761,67 kn i za Drenovu 2.102.202,37 kn. Značajno odstupanje nastaje kod planiranih primitaka –povrati glavnice zajma danog Gradu Rijeci koji nisu ostvareni zbog promjena iz ugovornog odnosa i prolongiranja prethodno utvrđenih rokova otplate obveza po kreditu.

Bilješka br. 06 - AOP 420 (473)

Otplata glavnice primljenog zajma iznosi 7.366.393,17 kn (AOP 473) u skladu s planiranim iznosom.

Bilješka br. 07 - AOP 498 (492, 493)

Ukupni prihodi i primici iznose 29.483.258,60 kn, a ukupni rashodi i izdaci 41.556.440,60 kn što čini razliku odnosno manjak 2009. godine od 12.073.182,00 kn. Budući preneseni višak prihoda od prošle godine iznosi 19.411.553,02 kn kao rezultat razdoblja proizlazi višak prihoda i primitaka raspoloživ u sljedećem razdoblju u iznosu od 7.338.371,02 kn.

Bilješka br. 08 - AOP 500

Rashodi budućeg razdoblja iznose 42.275 kn, a čini ih plaća za prosinac 2009. godine koja se isplaćuje u siječnju 2009. godine .

Bilješka br. 09 - AOP 504

Stanje novca na kraju izvještajnog razdoblja iznosi 14.490.894,77 kn. Na žiro-računu Erste&Steiermarckische 2402006-1100468247 stanje s 31.12.2009. godine je 4.001.720,37 kn, na žiro-računu 2402006-1500010058 stanje je 10.488.568,59 kn i na žiro-računu 2402006-1500016715 stanje je 417,67 kn. Na žiro računu Splitske banke 2330003-1100415423 na dan 31.12.2009. iskazano je stanje -4,75 kn. Kako ne može biti iskazan saldo žiro računa u minusu (nije odobren) knjiženjem je stanje svedeno na nulu i stavljeno je na ostale nespomenute obveze za pokriće salda žiro-računa Splitske banke (kto 2395403).

Stanje žiro-računa Privredne banke 234009-1110383269 na dan 31.12.2009. iznosi 188,14 kn.

Bilješka br. 10 - Izvršenje financijskog plana

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

- ukupni rashodi i izdaci veći su od planiranih vrijednosti za oko 28%.
- prihodi od kamata na oročena sredstva tj. pozicija 8007 je izvršena za 12,6% više od planiranog, a pozicija 8012-prihodi od prodaje Rujevica II izvršena je za 13,1% više od planiranog. Ukupni prihodi ostvareni su 49% manje od planiranog iznosa prihoda.

Izvršenje plana po pozicijama za razdoblje od 01.01.2009. do 31.12.2009. u prilogu je ovih bilješki.

Bilješke uz BILANCU

Bilješka br. 11 - AOP 003 i 050

Neproizvedenu dugotrajnu imovinu čini zemljište u iznosu od 4.282.095 kn. Proizvedenu dugotrajnu imovinu u iznosu od 53.698 kn čine računala, ostala komunikacijska oprema, uredski namještaj i oprema za klimatizaciju i ulaganja u računalne programe. Nefinancijsku imovinu u pripremi čine stambeni objekti Rujevica II – izgradnja u iznosu od 27.377.086,35 kn (AOP 051) i stanje ove imovine daleko je veće u 2009.g.u odnosu na prethodnu godinu zbog velike izgradnje objekata. Nematerijalna proizvedena imovina od 969.582,50 kn (AOP 055) odnosi se na projektnu dokumentaciju, kontrole projekta za Rujevicu i Drenovu.

Bilješka br. 12 - AOP 061

Financijska imovina se sastoji od novca (14.490.894,77 kn ili 15,3% ukupne fin.imovine), potraživanja za više plaćeni PDV po obračunu i iznosu od 1.000.366,19 (AOP 71), potraživanja od HZZO-A za refundaciju naknade za bolovanje (AOP 72) i dugoročnog zajma (robnog kredita) za stambenu zgradu Rujevica I Gradu Rijeci u iznosu od 69.451.427 kn (AOP 75). Tu je i potraživanje za kamate za dane zajmove od Grada u iznosu od 3.130.101,60 kn i rashodi budućih razdoblja koji se sastoje od plaće za 12/2009. (AOP 122)

Bilješka br. 13 - AOP 126,152

Obveze čine 76,4% pasive, što proizlazi iz karaktera djelatnosti APOS-a koja se financira iz dugoročnih zajmova (84.143.576 -AOP 152) dok preostali dio čine obveze za rashode poslovanja, obveze za naknadu za ulaganje u komunalni doprinos i zemljište i jedna neplaćena privremena situacija od Novotehne.

Bilješka br. 14 - 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 zaloga 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.

Tijekom 2008. godine doznačena su u dva navrata sredstva APN-a u iznosu od 5.804.659,08 kn. U 2009. godini doznačeno je 2.391.964,04 od APN-a za Rujevicu i Drenovu.

Navedeni iznosi obveza za zajmove drugim razinama odnosno APN-u čine 25,8% ukupnih obveza za zajmove.

(U privitku ispunjena tablica br.3 kao obvezni dio bilješki uz Bilancu).

Bilješka br. 15 - 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. U 2009. godini otplaćeno je 7.366.393,17 kn. Obveza za zajam banci iznosi 62.504.342,98 kn.

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 privitku ispunjena tablica br.3 kao obvezni dio bilješki uz Bilancu).

Bilješka br. 16 -AOP 176

Višak prihoda iznosi 7.338.371,02 kn,a sastoji se od viška primitaka od financijske imovine (12.384.839,59 kn) i viška prihoda od nefinancijske imovine.(755.791,85 kn) i manjka prihoda poslovanja (5.802.260 kn).

Bilješka br. 17 - AOP 190

U izvanbilančnim zapisima evidentirana je oprema Grada Rijeke dobivena na korištenje u sadašnjoj vrijednosti od 27.580,76 kn .

Bilješke uz OBVEZE**Bilješka br. 20 - AOP 024, 100 i 104**

Sve iskazane obveze su nedospjele. Obveze za rashode poslovanja su uredno podmirene u okviru dospjeća osim obveze za naknadu za ulaganja u zemljište i komunalni doprinos kojem su dospjeća navedena u Ugovoru o međusobnim pravima i obvezama u pogledu izgradnje višestambenih građevina 3P, 4P, 5P i 6P, Rujevica II faza prema provedbenom programu društveno poticane stanogradnje, KLASA: 023-01/09-01/1, URBROJ: 2170/01-10-10-09/63 od 27. siječnja 2009. god. Obveze za financijsku imovinu –tuzemni zajmovi su također nedospjeli, a iznose 84.143.576,52 kn, 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, od obveze za zajam od APN 2009. godine u iznosu od 2.391.964,04 kn i od obveze za zajam od Erste&Steiermarkische u iznosu od 62.360.358,05 kn.

Bilješke uz VRIO**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 obveze i to smanjenje u iznosu od 143.984,93 kn. Iskazano je i smanjenje vrijednosti neproizvedene dugotrajne imovine od 12.108 kn, a odnosi se na smanjenje vrijednosti zemljišta u skladu s Anex-om Ugovora o prijenosu prava vlasništva broj:U-PPV-9-8/08 31. prosinca 2009. god.

Rijeka, 15.02.2010.

Ravnatelj


VLADIMIR BENAC

