

**FINANCIJSKO IZVJEŠĆE  
AGENCIJE ZA DRUŠTVENO POTICANU STANOGRADNJU  
GRADA RIJEKE ZA 2009. GODINU**

**I UVOD**

Grad Rijeka je na temelju članka 10a Zakona o društveno poticanoj stanogradnji ("Narodne novine" broj 109/01, 82/04 i 76/07), Odluke Gradskog vijeća Grada Rijeke od 24. veljače 2005. godine, KLASA:021-05/05-01/32, URBROJ:2170-01-10-05-2 i Rješenja Ministarstva zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva od 2. svibnja 2005. godine, KLASA:UP/I-370-05/05-01/5, URBROJ:531-08/1-27.5.2, osnovao Agenciju za društveno poticanu stanogradnju Grada Rijeke (u daljnjem tekstu Agencija).

Agencija je ustanova koja je upisana u sudski registar Trgovačkog suda u Rijeci 15. veljače 2006. godine, a započela je s radom 1. srpnja 2006. godine.

U 2006. godini Agencija je vodila računovodstvo prema Uredbi o računovodstvu neprofitnih organizacija ("Narodne novine" broj 10/08) i Pravilniku o knjigovodstvu i računskom planu neprofitnih organizacija ("Narodne novine" broj 20/94 i 40/94-ispravak).

Od 1. siječnja 2007. godine ustanova je obveznik vođenja proračunskog računovodstva i uvrštena je u Registar korisnika proračuna jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave pod rednim brojem 40818 ("Narodne novine" broj 90/06).

Financijsko izvješće Agencije za društveno poticanu stanogradnju Grada Rijeke za 2009. godinu izrađeno je na osnovu propisanih financijskih izvještaja Agencije za 2009. godinu, a to su: Izvještaj o prihodima i rashodima, primicima i izdacima, Bilanca, Bilješke uz bilancu – tablični prikazi, Izvještaj o promjenama vrijednosti imovine i obveza, Izvještaj o obvezama, Bilješke i Financijski plan Agencije za 2009. godinu.

**II IZVJEŠTAJ O PRIHODIMA I RASHODIMA, PRIMICIMA I IZDACIMA**

Slijedi prikaz godišnjeg plana prihoda/primitaka i rashoda/izdataka za 2009. godinu, ostvarenje, te indeks ostvarenja u odnosu na planirane pokazatelje.

**PRIHODI I PRIMICI**

RED. BR.	VRSTE PRIHODA/PRIMITAKA	PLAN 2009.	IZVRŠENJE OD I-XII 2009.	INDEX %	u kunama
					UČEŠĆE U UKUPNIM PRIHODIMA/ PRIMICIMA %
1.	Prihodi iz Proračuna Grada Rijeke	860.200,00	802.320,87	93,3	2,7
2.	Prihodi iz Proračuna Grada za otplatu kreditnih obveza -kamata	3.441.000,00	0,00	-	-
3.	Prihodi od kamata na oročena sredstva i depozite po viđenju	1.210.000,00	1.360.651,25	112,5	4,6
4.	Prihodi od prodaje građevinskih objekata (Rujevica II.faza)	21.809.340,00	24.671.756,46	113,1	83,7
5.	Povrat oročenih depozita iz 2008. god.	256.670,00	256.565,98	100,0	0,9
<b>UKUPNO PRIHODI</b>		<b>27.577.210,00</b>	<b>27.091.294,56</b>	<b>98,2</b>	<b>91,9</b>

6.	Povrat danih zajmova (od Grada za robni kredit)	8.418.000,00	0,00	-	-
7.	Primljeni zajmovi od drugih razina vlasti - APN	2.400.000,00	2.391.964,04	99,7	8,1
<b>UKUPNI PRIMICI</b>		<b>10.818.000,00</b>	<b>2.391.964,04</b>	<b>22,1</b>	<b>8,1</b>
<b>UKUPNO PRIHODI I PRIMICI</b>		<b>38.395.210,00</b>	<b>29.483.258,60</b>	<b>76,8</b>	<b>100,0</b>

#### RASHODI I IZDACI

RED. BR.	VRSTE RASHODA/IZDATAKA	PLAN 2009.	IZVRŠENJE OD I-XII 2009.	INDEX %	u kunama
					UČEŠĆE U UKUPNIM RASHODIMA/ IZDACIMA %
1.	Rashodi poslovanja	799.500,00	753.066,90	94,2	1,8
2.	Rashodi za nabavu nefinancijske imovine	46.107.260,00	31.169.468,97	53,4	75,0
<b>UKUPNO RASHODI</b>		<b>46.906.760,00</b>	<b>31.922.535,87</b>	<b>67,6</b>	<b>76,8</b>
3.	Otplata kamate za primljene zajmove	3.500.000,00	2.267.689,41	64,8	5,5
4.	Otplata glavnice primljenih zajmova	7.400.000,00	7.366.393,17	99,5	17,7
<b>UKUPNO IZDACI</b>		<b>10.900.000,00</b>	<b>9.634.082,58</b>	<b>88,4</b>	<b>23,2</b>
<b>UKUPNO RASHODI/IZDACI</b>		<b>57.806.760,00</b>	<b>41.556.440,60</b>	<b>71,9</b>	<b>100,0</b>
<b>RAZLIKA VIŠAK-MANJAK</b>		<b>-19.411.550,00</b>	<b>-12.073.182,00</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>PRENESENI VIŠAK PRIHODA IZ 2008. GOD.</b>		<b>19.411.550,00</b>	<b>19.411.553,02</b>	<b>100,0</b>	<b>-</b>
<b>UKUPNA RAZLIKA (Višak prihoda i primitaka raspoloživ u slijedećem razdoblju)</b>		<b>0,00</b>	<b>7.338.371,02</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Izvor: Financijski izvještaji Agencije za 2009. godinu

#### a) PRIHODI I PRIMICI

Ukupni prihodi i primici Agencije za razdoblje od 01. siječnja do 31. prosinca 2009. godine iznose 29.483.258,60 kn od čega su ukupni prihodi poslovanja 27.091.294,56 kn, dok se preostali iznos od 2.391.964,04 kn odnosi na primljene zajmove.

Prihodi iz proračuna Grada Rijeke za financiranje redovne djelatnosti ostvareni su u visini od 802.320,87 kn. Značajno odstupanje je kod planiranih prihoda iz Proračuna Grada Rijeke 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.

Prihodi od kamata na oročena sredstva i depozite po viđenju iznose 1.360.651,25 kn, od čega kamate na depozite po viđenju iznose 9.372,79 kn, a kamate na oročena sredstva 1.351.278,46 kn.

Prihodi od prodaje građevinskih objekata (Rujevica II.faza) ostvareni su u iznosu od 24.671.756,46 kn, a odnose se na uplate kupaca prvog, drugog i trećeg obroka po sklopljenom Predugovoru o kupoprodaji stana/garaže koji se grade po programu društveno poticane stanogradnje u sklopu projekta Rujevica II.faza. Prihodi od prodaje nefinancijske imovine čine 83,7% ukupnih prihoda/primitaka Agencije.

Povrat oročenog depozita iz 2008. god. iznosi 256.565,98 kn, ostvaren je u 100% iznosu u odnosu na plan, a odnosi se na depozit kod Erste&Steiermarkische bank d.d.

Značajno odstupanje nastaje kod planiranih (8.418.000,00 kn) i izvršenih primitaka (0,00 kn) – povrat danih zajmova, a odnose se na povrate glavnice zajma od Grada Rijeke za robni kredit koji nisu ostvareni zbog promjena iz ugovorenih odnosa i prolongiranja prethodno utvrđenih rokova otplate obveza po kreditu sklopljenim Aneks br. 1 Ugovora o kupoprodaji (KLASA:373-03/09-05/3, URBROJ:2170-01-02-20-09-2 od 30. prosinca 2009. god. ).

Primljeni zajmovi od drugih razina vlasti iznose 2.391.964,04 kn i ostvareni su 99,7% u odnosu na plan. Riječ je o dugoročnom zajmu koji je primljen od Agencije za pravni promet i posredovanje nekretninama-Zagreb, od čega su 289.761,67 kn Državna poticana sredstva za projekt Rujevica II. faza, a ostatak od 2.102.202,37 kn je za projekt Drenova.

## **b) RASHODI I IZDACI**

Ukupni rashodi i izdaci Agencije za razdoblje od 01. siječnja do 31. prosinca 2009. godine iznose 41.556.440,60 kn.

Ukupni rashodi ostvareni su u iznosu od 31.922.535,87 kn i najvećim dijelom čine rashode za nabavu nefinancijske imovine (31.169.468,97 kn ili 75,0 % ukupnih rashoda/izdataka Agencije). Rashodi za stambene objekte na Rujevici predstavljaju 78,5% navedenih rashoda i iznose 24.473.156,87 kn, a odnose se na obavljene radove i izvršene usluge na izgradnji stanova i garaža u okviru Programa: Izgradnja stambenih građevina po modelu POS-a. Nematerijalna proizvedena imovina iznosi 143.000,00 kn, a najvećim dijelom se odnosi na projektnu dokumentaciju za višestambene građevine Rujevica II. faza (45.000,00 kn) i prilagodbu idejno arhitektonskog rješenja za Drenovu (50.000,00 kn), a manjim dijelom (48.000,00 kn) na nabavu računalnog programa za vođenja prodaje stanova po modelu POS-a. Rashodi za nabavu nefinancijske imovine su izvršeni s 53,4% jer planirani Kapitalni projekt: -Ostali stambeni objekti koji se odnosi na kupnju i izgradnju sukladno Sporazumu o korištenju kreditnih sredstava nije izvršen tijekom 2009. god., a Kapitalni projekt:- Priprema i izrada projektne dokumentacije za izgradnju stanova na lokaciji Drenova po modelu POS-a je izvršen s 2,4% u protekloj godini.

Rashodi poslovanja iznose 753.066,90 kn i sastoje se od rashoda za zaposlene (681.091,47 kn), materijalnih rashoda (47.938,73 kn) i financijskih rashoda (5.136,70 kn)

Otplata kamate primljenog zajma Erste&Steiermaerkische bank d.d. za izgradnju Rujevice I. faza iznosi 2.267.689,41 kn.

Otplata glavnice primljenog zajma Erste&Steiermaerkische bank d.d. za izgradnju Rujevice I. faza iznosi 7.366.393,17 kn, preostala 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. rujna 2008. god. Kamatna stopa je nominalna, tromjesečni EURIBOR+1,95 p.p. godišnje.

Pokazatelji izvršenja financijskog plana za razdoblje I-XII 2009. 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 faza izvršena je za 13,1% više od planiranog. Ukupni prihodi/primitci ostvareni su 23,2% manje od planiranog.
- Izvršenje plana po pozicijama za razdoblje od 01.01. do 31.12. 2009. godine je u prilogu.

### c) RAZLIKA PRIHODA/PRIMITAKA I RASHODA/IZDATAKA

Ukupni prihodi i primici iznose 29.483.258,60 kn, a ukupni rashodi i izdaci 41.556.440,60 kn što čini razliku od -12.073.182,00 kn. Budući da je preneseni višak prihoda od prošle godine (rezultat poslovanja 2008. godine) iznosio 19.411.553,02 kn kao rezultat dobijemo višak prihoda i primitaka raspoloživ u sljedećem razdoblju i to u iznosu od 7.338.371,02 kn.

### d) BROJ ZAPOSLENIH

Prema Pravilniku o unutarnjem ustrojstvu i načinu rada u Agenciji predviđeni broj zaposlenih je 6, a na dan 31.12.2009 godine zaposlena su 3 djelatnika, od čega je jedan djelatnik bio zaposlen na određeno vrijeme do 31.12.2009. godine.

## III BILANCA

Bilanca sadrži pregled stanja imovine i obveza, te izvora imovine na dan 31.12.2009. godine.

Imovina Agencije se sastoji od dugotrajne i kratkotrajne imovine. Slijedi prikaz strukture ukupne imovine (aktive) i izvora imovine (pasive).

#### IMOVINA (AKTIVA)

u kunama				
Red. broj	Opis imovine	Stanje 1.1.2009. godine	Ukupno stanje na dan 31.12.2009. godine	Index %
<b>A</b>	<b>NEFINANCIJSKA IMOVINA</b>	<b>1.603.344</b>	<b>32.682.461</b>	<b>2.038,4</b>
	Neproizvedena imovina	0	4.282.095	-
	Proizvedena dug.imovina	15.427	53.698	348,1
	Nefin. imovina u pripremi	1.587.917	28.346.668	1.785,1
<b>B</b>	<b>FINANCIJSKA IMOVINA</b>	<b>90.356.234</b>	<b>88.122.990</b>	<b>97,5</b>
	Novac u banci i blagajni	20.610.983	14.490.895	70,3
	Depoziti u bankama i potraživanja od zaposlenih te za više plaćene poreze i ostalo	256.566	1.008.291	393,0
	Zajmovi	69.451.427	69.451.427	100,0
	Potraživanja za prihode poslovanja	0	3.130.102	-
	Rashodi budućeg razdoblja	37.258	42.275	113,5
	<b>UKUPNO IMOVINA/AKTIVA</b>	<b>91.959.578</b>	<b>120.805.451</b>	<b>131,4</b>

#### IZVORI IMOVINE (PASIVA)

Red. broj	Opis obveza i izvora financiranja	Stanje na 1.1.2009. godine	Ukupno stanje na dan 31.12.2009. godine	Index %
<b>A</b>	<b>OBVEZE</b>	<b>90.498.679</b>	<b>92.346.665</b>	<b>102,0</b>
	Obaveze za rashode poslovanja	1.236.689	6.608.098	534,3
	Obveze za nabavu nefinancijske imovine	0	1.594.991	-
	Obveze po osnovi zajmova	89.261.990	84.143.576	94,3
<b>B</b>	<b>VLASTITI IZVORI</b>	<b>1.460.900</b>	<b>28.458.786</b>	<b>1.948,0</b>
	<b>UKUPNE OBVEZE I IZVORI/PASIVA</b>	<b>91.959.579</b>	<b>120.805.451</b>	<b>131,4</b>

## IZVANBILANČNI ZAPISI

Red. broj	Opis obveza i izvora financiranja	Stanje na 1.1.2009. godine	Ukupno stanje na dan 31.12.2009. godine	Index %
A	IZVANBILANČNI ZAPISI	23.551	27.581	117,1
	Kredit Erste banke	0,02	0,02	100,0
	Imovina Grada Rijeke	23.551	27.581	117,1

Izvor: Financijski izvještaji APOS-a za 2009. godinu

## AKTIVA

### a) Nefinancijska imovina

Nefinancijska imovina Agencije obuhvaća neproizvedenu dugotrajnu imovinu, zatim proizvedenu dugotrajnu imovinu i nefinancijsku imovinu u pripremi. Neproizvedenu dugotrajnu imovinu čini građevinsko zemljište na Rujevici II. faza, proizvedenu dugotrajnu imovinu Agencije čine računala, ostala komunikacijska oprema - telefaks uređaj, oprema za klimatizaciju, uredski namještaj i ulaganja u računalne programe te ostala oprema (digitalni fotoaparati) u vlasništvu Agencije. Nefinancijska imovina u pripremi odnosi se na stambene objekte Rujevica II. faza – izgradnja, u iznosu od 27.377.086 kn i nematerijalu proizvedenu imovinu u iznosu od 969.582,50 kn (Rujevica II. faza – idejni, glavni i izvedbeni projekt) i Drenova (prilagodba arhitektonsko-urbanističkog rješenja).

### b) Financijska imovina

Financijska imovina se sastoji od novca (14.490.895 kn ili 16,4% ukupne financijske imovine), potraživanja za više plaćene poreze i potraživanja od zaposlenih (1.008.291 kn) i dugoročnog zajma (robnog kredita-Grad Rijeka) za stambenu zgradu Rujevica I. faza u iznosu od 69.451.427 kn koji čini 78,8% ukupne financijske imovine, zatim potraživanje za prihode od imovine odnosno za kamate za dane zajmove od Grada Rijeke (3.130.102 kn) te rashoda budućih razdoblja (42.275 kn).

## PASIVA

### a) Obveze

Obveze čine 76,4% pasive, što proizlazi iz karaktera djelatnosti Agencije koja se financira iz dugoročnih zajmova (84.143.576 kn) dok preostali dio čine obveze za rashode poslovanja, obveze za naknadu za ulaganje u komunalni doprinos i zemljište te jedna neplaćena XI. Privremena situacija.

Obveze za rashode poslovanja iznose 6.608.098 kn. Uglavnom se odnose na obvezu za zemljište i komunalni doprinos za Rujevicu II fazu sukladno Ugovoru o međusobnim pravima i obvezama u pogledu izgradnje višestambenih građevina 3P-6P Rujevica II. faza od 27. 01.2009. god i Ugovoru o prijenosu prava vlasništva od 23.9.2008. s dodatkom Ugovora od 31.12.2009. god.

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. god. doznačeno je 2.391.964,04 kn od APN-a za Rujevicu i Drenovu. Navedeni iznosi obveza za zajmove drugim razinama odnosno APN-u čine 25,8% ukupnih obveza za zajmove.

Obveza s osnova dugoročnog kredita koji je Agencija 07.12.2006. godine sklopila s Erste Steiermärkische bank d.d. Rijeka, a za financiranje izgradnje stanova uz valutnu klauzulu u EUR-u na iznos od 73.000.000,00 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 protekloj godini je otplaćeno 7.366.393,17 kn. Obveza za zajam banci iznosi 62.504.342,98 kn.

Obveze po osnovi zajmova predstavljaju 69,7% ukupne pasive.

#### **b) Vlastiti izvori**

Vlastiti izvori iznose 28.458.786 kn.

#### **IZVANBILANČNI ZAPISI**

U izvanbilančnim zapisima je evidentirana oprema Grada na korištenju u prostorijma Agencije u sadašnjoj vrijednosti od 27.581 kn