



REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA
GRAD RIJEKA

AGENCIJA ZA DRUŠTVENO POTICANU
STANOGRADNJU GRADA RIJEKE

BROJ: IZ-0035-A
Rijeka, 28. veljače 2011.

BILJEŠKE
uz financijske izvještaje za 2010. godinu

Agencija za društveno poticanu stanogradnju Grada Rijeke 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.

Osnivač ustanove je Grad Rijeka. 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 112/1993.) i Pravilniku o knjigovodstvu i računskom planu neprofitnih organizacija (Narodne novine, broj 20/1994 i 40/1994- ispravak). Od 01.01.2007. god. ustanova postaje obveznik vođenja proračunskog računovodstva uvrštavanjem u navedeni Registar i dodjelom registarskog broja korisnika proračuna. Dana 01.01.2010. Agencija je upisana u registar neprofitnih organizacija te od tada računovodstvo ustrojava i vodi sukladno odredbama Uredbe o računovodstvu neprofitnih organizacija (Narodne novine, broj 10/2008 i 7/2009) temeljem kojih su izrađeni i financijski izvještaji za 2010. godinu, a koji se sastoje od Bilance (Obrazac BIL-NPF), Računa prihoda i rashoda (Obrazac PR-RAS-NPF) i Bilješki uz financijske izvještaje.

Zbog prelaska s računovodstva proračunskih korisnika u računovodstvo neprofitnih organizacija iskazane su razlike u početnoj bilanci sastavljenoj na dan 01.01.2010. u odnosu na zaključnu bilancu sastavljenu s 31.12.2009. a koje se odnose na različiti tretman izvora financiranja, a što se odnosi na sredstva naplaćena tijekom 2009. na ime primljenih predujmova od strane kupaca stanova i garaža iz projekta Rujevica II. faza umjesto u vlastitim izvorima iskazana u obvezama te dio državna poticajnih sredstava naplaćenih tijekom 2008. godine.

U izvještajnom razdoblju Agencija je dovršila ulaganje u četiri stambena objekta građenih po modelu društveno poticane stanogradnje u okviru projekta POS Rujevica II. faza te tijekom kojeg je izgrađeno ukupno 80 stanova i 36 garaža pri čemu je svih 80 stanova i 16 garaža prodano kupcima fizičkim osobama dok je 20 garaža ostalo neprodano. Nadalje, Agencija je započela s pripremnim ulaganjima u realizaciju projekta POS Donja Drenova kojim je predviđena izgradnja 80 stanova u četiri višestambena objekta.

Realizacijom projekta Rujevica II. faza Agencija je kupcima kroz zajmove za obročnu otplatu tzv. III. obroka plasirala javna sredstva obračunata sukladno ulaganjima državnih poticajnih sredstava i jedinice lokalne samouprave tj. Grada Rijeke.

Tijekom 2010. Agencija je uredila i opremila poslovni prostor na adresi Milana Smokvine Trvrđog 2 / II kat u vlasništvu Grada Rijeke, a koji se koristi za potrebe obavljanja redovne djelatnosti.

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

BILJEŠKE UZ BIL-NPF

Bilješka br. 1 – AOP 018

Proizvedena dugotrajna imovina iskazana je u visini 153.854 kn, a porast u odnosu na prethodnu godinu rezultat je ulaganja u opremanje poslovnog prostora.

Bilješka br. 2 – AOP 064

Proizvodena kratkotrajna imovina iskazana je u visini 1.973.031 kn, a odnosi se na izgrađene a neprodane garaže u vrijednosti 1.715.701 kn iz projekta Rujevica II. faza te ulaganje u projektnu dokumentaciju vezanu za realizaciju projekta POS Donja Drenova u visini 257.330 kn.

Smanjenje u odnosu na prethodnu godinu rezultat je dovršetka realizacije projekta POS-a Rujevica II. faza odnosno dovršetka izgradnje i prodaje svih 80 izgrađenih stanova i 16 garaža.

Bilješka br. 3 – AOP 075

Novčana sredstva iskazana u visini 5.910.124 odnose se na stanja na transakcijskim računima Agencije. Smanjenje u odnosu na prethodno razdoblje rezultat je dovršenja projekta Rujevica II. faza koji je 2009. zbog brže dinamike naplate u odnosu na potrebe za plaćanjima generirao značajan višak likvidnih sredstava.

Bilješka br. 4 – AOP 089 i 095

Potraživanja za više plaćenje poreze i doprinose iskazana u visini 69.378 kn osnose se na potraživanja po pretporezu temeljem obračuna poreza na dodanu vrijednost za 12/2010 značajno smanjena u odnosu na 2009. zbog dovršenja investicije i prodaje izgrađenih nekretnina dok se iznos od 5.224 kn odnosi na potraživanja po preplaćenim kamatama po kreditu Erste&Steiermaerkische Bank d.d. Rijeka.

Bilješka br. 5 – AOP 100

Zajmovi ostalim subjektima iskazani u visini 87.504.820 kn odnose se na potraživanja po sljedećim osnovama:

1. Zajmovi građanima tj. kupcima plasirani u visini ulaganja javnih sredstava kroz tzv. III: obrok u iznosu od 17.418.100 kn od kojih je 1.548.319 kn u otplati dok se ostatak od 15.869.781 kn odnosi na zajmove u počeku. Za ovaj iznos povećana je ova pozicija u odnosu na 2009. godinu;
2. Dugoročani zajam Gradu Rijeci s rokom otplate od 10 godina za kupnju 124 stana, 253 parkirna mjesta i 4 poslovna prostora izgrađenih u dva poslovno-stambena objekta tijekom 2008. godine u projektu Rujevica I. Faza u iznosu od 48.111.913 kn, a koji iznos predstavlja nedospjelu glavnice;
3. Dugoročani zajam Gradu Rijeci s rokom otplate od 10 godina za kupnju 124 stana, 253 parkirna mjesta i 4 poslovna prostora izgrađenih u dva poslovno-stambena objekta tijekom 2008. godine u projektu Rujevica I. Faza u iznosu od 8.388.212 kn, a koji iznos predstavlja dospjelu glavnice;
4. Dugoročni zajam Gradu Rijeci s počekom od 10 godina i rokom otplate od 10 godina za kupnju 124 stana, 253 parkirna mjesta i 4 poslovna prostora izgrađenih u dva poslovno-stambena objekta tijekom 2008. godine u projektu Rujevica I. Faza u iznosu od 13.586.595, a koji iznos predstavlja visinu državnih poticajnih sredstava uloženi u izgradnju;

Bilješka br. 6 – AOP 136

Iznos od 1.362.086 iskazan na poziciji potraživanja po posebnim propisima odnosi se na potraživanje od Grada Rijeke za financiranje projekta Rujevica II. faza.

Bilješka br. 7 – AOP 137

Iskazani iznos od 353.016 kn odnosi se na potraživanja s osnove obračunate kamate po dugoročnom zajmu Gradu Rijeci za zadnji kvartal 2010.

Bilješka br. 8 – AOP 140 i 142

Ostala nespomenuta potraživanja u visini 92.696 kn odnose se na potraživanja od Grada Rijeke za refundaciju plaća i materijalno-financijskih rashoda za 12/2010 dok se iznos od 1.572 kn troškova budućih razdoblja odnosi na naknadu troškova prijevoza isplaćenu u 12/2010. za 01/2011. godine.

Bilješka br. 9 – AOP 148 i 156

Iznos od 46.865 kn odnosi se na obračunate troškove plaća i naknada te davanja iz i na plaću za 12/2010 koje se isplaćuje u 01/2011 dok se iznos od 13.916 kn odnosi na obveze prema dobavljačima nastale u 12/2010 s rokom dospijanja u 2011. godini. Smanjenje ove pozicije u odnosu na 2009. godinu rezultat je dovršenja izgradnje projekta Rujevica II. faza temeljem koje su krajem prethodnog obračunskog razdoblja bile evidentirane obveze po ispostavljenim privremenim građevinskim situacijama.

Bilješka br. 10 – AOP 173

Iskazani iznos od 1.398 kn odnosi se na obvezu za povrat preplaćenih iznosa po osnovi naplate III. obroka.

Bilješka br. 11 – AOP 184

Obveze za kredite banaka u zemlji u visini 63.034.422 kn odnosi se na obvezu po kreditu Erste&Steiermaerkische Bank d.d. Rijeka na rok od 10 godina za izgradnju 124 stana, 253 parkirna mjesta i 4 poslovna prostora izgrađenih u dva poslovno-stambena objekta u projektu Rujevica I. Faza. Tijekom 2010. ugovoren je početak od godine dana na glavnici kredita, a iskazana razlika u odnosu na 2009. godinu odnosi se na bilanciranje po srednjem tečaju HNB-a na dan sastavljanja financijskih izvješća.

Bilješka br. 12 – AOP 186

Iznos iskazan na ovoj poziciji u visini 33.743.541 kn odnosi se na sljedeće obveze po primljenim zajmovima:

1. Obveza za povrat državnih poticajnih sredstava kojima je financirana izgradnja projekta Rujevica I. Faza u visini 13.586.595 kn s počekom od 10 godina i rokom otplate 10 godina. Primljena sredstva pod istim uvjetima plasirana su Gradu Rijeci, kao što je objašnjeno u Bilješci br. 5, točka 4.
2. Obveza za povrat državnih poticajnih sredstava kojima je financirana izgradnja projekta Rujevica II. faza u visini 8.318.925 kn s rokovima sukladnima naplati od strane kupaca kojima su navedena sredstva plasirana kroz obročnu otplatu tzv. III. obroka, kao što je objašnjeno u Bilješci br. 5, točka 1.
3. Obveza za povrat ulaganja Grada Rijeke kojima je financirana izgradnja projekta Rujevica II. faza u visini 9.099.175 kn s rokovima sukladnima naplati od strane kupaca kojima su navedena sredstva plasirana kroz obročnu otplatu tzv. III. obroka, kao što je objašnjeno u Bilješci br. 5, točka 1.
4. Obveza za povrat državnih poticajnih sredstava kojima je financirana izgradnja projekta Rujevica II. faza u visini 378.223 kn, a koji iznos predstavlja ukalkulirani udio u III. obroku financiranih i izgrađenih, a neprodanih garaža.
5. Obveza za povrat ulaganja Grada Rijeke kojima je financirana izgradnja projekta Rujevica II. faza u visini 388.077 kn, a koji iznos predstavlja ukalkulirani udio u III. obroku financiranih i izgrađenih, a neprodanih garaža.
6. Obveza za povrat državnih poticajnih sredstava kojima se financira izgradnja projekta Donja Drenova u visini 1.958.519 kn.
7. Obveza za povrat preplaćenih sredstava kojima je Grad Rijeka financirao materijalno-financijske rashode u prethodnom obračunskom razdoblju u visini 11.933 kn kao i obveze za povrat javnih sredstava po osnovi naplate III. obroka u visini 2.093 kn.

Bilješka br. 13 – AOP 196

Vlastiti izvori iskazani su u visini 787.184 kn a sastoje se od 1.086.671 kn iskazanih kao izvori formirani od viškova od financijske imovine iz prethodnih razdoblja, 153.854 kn predstavljaju izvore dugotrajne imovine, dok iznos od 453.341 kn predstavlja umanjene izvore za iskazane revalorizacije temeljem tečajnih razlika te manjkove iz redovnog poslovanja u prethodnim godinama.

Bilješka br. 14 – AOP 200

U tekućoj godini iskazan je manjak prihoda u visini 186.211 kn formiran kao rezultat viška prihoda iz redovnog poslovanja u visini 556 kn, viška pozitivnih u odnosu na negativne tečajne razlike u iznosu 29.817 kn te manjka prihoda od financijske imovine u visini 216.584 kn.

Bilješka br. 15 – AOP 170, 186 i 200

S obzirom na prelazak s proračunskog računovodstva na računovodstvo neprofitnih organizacija nastale su razlike u iskazivanju stanja na dan 31.12.2009. odnosno 01.01.2010. godine kako slijedi:

1. Iznos od 24.671.757 kn koji predstavlja predujmove primljene od kupaca tijekom 2009. godine za stanove i garaže izgrađene u projektu Rujevica II. faza, a koji u knjigovodstvenom i stvarnopravnom smislu predstavlja obvezu Agencije iskazan je u bilanci na način da su na poziciji Obveza za primljene predujmove (AOP 170) iskazane obveze dok su za isti iznos umanjeni vlastiti izvori budući da je isti iznos preko prihoda 2009. formirao višak prihoda prenesen kao takav u vlastite izvore (a nije bio iskazan u obvezama).
2. Iznos od 3.100.000 kn doznačen od strane Agencije za pravni promet i poslovanje nekretninama 2008. godine na ime državnih poticajnih sredstava za realizaciju projekta Rujevica II. faza te je u knjigovodstvenim evidencijama za 2008. godinu knjižen kao kapitalna pomoć, a koji knjigovodstveno i stvarnopravno predstavlja zajam, iskazan je u okviru sredstava na poziciji Obveza za zajmove u zemlji (AOP 186) za koji iznos su također umanjeni vlastiti izvori budući da je isti iznos preko prihoda 2008. formirao višak prihoda prenesen kao takav u vlastite izvore (a nije bio iskazan u obvezama).

Po provedenim umanjima, u početnoj bilanci za 2010. godinu, vlastiti izvori umanjeni su sa 28.458.786 kn na 687.028 kn dok su ukupne obveze uvećane sa 92.346.665 kn na 120.118.423 kn.

Bilješka br. 16 – AOP 201 i 202

U izvanbilančnim evidencijama evidentirana je oprema Grada Rijeke dobivena na korištenje u sadašnjoj vrijednosti od 17.914 kn.

BILJEŠKE UZ PR-RAS

Bilješka br. 17 – AOP 002

Prihodi od prodaje iskazani su visini 40.643.255 kn predstavljaju vrijednost 80 stanova i 16 garaža prodanih kupcima fizičkim osobama po realizaciji projekta Rujevica II. faza. Iznos iskazan u prihodima od prodaje u 2009. godini predstavlja vrijednost primljenih predujmova. Vidi bilješku br. 15.

Bilješka br. 18 – AOP 013

Iskazani iznos od 1.363.293 kn predstavlja kamatu obračunatu po zajmu Gradu Rijeci za obročnu otplatu kupljenih nekretnina iz projekta Rujevica I. faza u visini 1.324.541 kn te kamatu na javna sredstva naplaćenu od kupaca fizičkih osoba kroz tzv. III. obrok u visini 38.752 kn.

Bilješka br. 19 – AOP 015

Tijekom obračunskog razdoblja ostvaren je prihod od oročavanja viška likvidnih sredstava u visini 443.893 kn. Manje ostvareni prihodi s ove osnove u odnosu na prethodnu rezultat su djelomično smanjenih viškova likvidnih sredstava zbog dovršenja projekta Rujevica II. faza te podmirenja svih dospjelih obveza s te osnove, a dijelom zbog smanjenih kamatnih stopa na oročena sredstva nastalih promijenama uvjeta na tržištu kapitala.

Bilješka br. 20 – AOP 017

Prihodi tečajnih razlika u iznosu od 861.613 kn rezultat su bilanciranja danih i primljenih kredita i zajmova te njihove otplate odnosno naplate.

Bilješka br. 21 – AOP 020

U ostalim prihodima od financijske imovine iskazanima u visini 13.016 kn sadžani su prihodi s osnova pasivnih kamata po viđenju na neoročena sredstva po transakcijskim računima u visini 3.657 kn te povrata više uplaćene kamate (zbog greške u obračunu) po kreditu Erste&Steiermaerkische Bank d.d. Rijeka u iznosu 9.359 kn koja je u prethodnom razdoblju teretila rashode.

Bilješka br. 22 – AOP 023

Prihodima od nefinancijske imovine u visini 6.214 kn smatrani su prefakturirani troškovi nastali realizacijom projekta Rujevica II. faza a za koje je terećen izvođač radova.

Bilješka br. 23 – AOP 024

Prihodi od donacija u visini 657.268 kn odnose se na iznose doznačene iz Proračuna Grada Rijeke za pokriće plaća i materijalno-financijskih rashoda.

Bilješka br. 24 – AOP 042

Rashodi za radnike iskazani u visini 431.294 kn odnose se na izdatke za plaće i naknade sa svim pripadajućim davanjima za dva zaposlenika pri čemu je u trošku obuhvaćeno sveukupno 13 plaća budući da je u troškovima iskazana i plaća za 12/2009 koja nije bila iskazana u troškovima prethodnog razdoblja.

Bilješka br. 25 – AOP 072

Rashodi za usluge u visini 277.379 kn obuhvaćaju ulaganje u uređenje poslovnog prostora u visini 93.896 kn, zakupninu poslovnog prostora u visini 31.477 kn, troškove izrade procijene vrijednosti izgrađenih nekretnina od strane sudskog vještaka u visini 4.400 kn, računalne usluge u visini 32.400 kn, objavu natječaja i poziva u javnim glasilima u visini 14.530 kn te troškove komunalnih usluga u visini 12.133 kn koji se odnose na obračunatu komunalnu naknadu te troškove pitke vode od kojih je dio u visini 4.366 kn prefakturiran izvođaču objekata na Rujevici. Vidi Bilješku br. 22. Pod ostalim uslugama u iznosu 86.222 kn iskazane su odvojene, javnobilježničke i računovodstvene usluge.

Bilješka br. 26 – AOP 082 i 084

Materijalnim rashodima u visini 40.662.696 kn smatrani su najvećim dijelom troškovi izgradnje prodanih objekata u visini 40.643.255 kn koji iznos je jednak prihodima ostvarenima s iste osnove. Vidi Bilješku br. 17. Ostatak materijalnih troškova obuhvaća potrošeni uredski materijal 6.854 kn, nabavku sitnog inventara u vrijednosti 8.503 kn te troškove energije u visini 4.093 kn, dio kojih u visini 1848 kn je prefakturiran izvođaču objekata na Rujevici.

Bilješka br. 27 – AOP 093

Amortizacija dugotrajne imovine iskazana je u trenutku nabave u visini troškova nabave uz istovremeno priznanje vlastitih izvora dok je umanjeno vrijednosti korištene dugotrajne materijalne nefinancijske imovine knjiženo na teret vlastitih izvora.

Bilješka br. 28 – AOP 097

Iskazan iznos od 1.735.282 kn odnosi se na kamatu plaćenu po kreditu Erste&Steiermaerkische Bank d.d. Rijeka u obračunskom razdoblju dok se iznos od 38.752 kn odnosi na kamate plaćene na javna sredstva. Prihodi s osnove kamata po plasiranim javnim sredstvima kupcima kroz tzv. III. obrok iskazane su u prihodima na poziciji AOP 013. Vidi bilješku 18.

Bilješka br. 29 – AOP 100

Pod ostalim financijskim rashodima u visini 882.035 kn iskazane su negativne tečajne razlike u iznosu od 870.566 kn kao rezultat bilanciranja danih i primljenih kredita i zajmova te njihove otplate odnosno naplate, zatim bankarske naknade u iznosu od 4.258 kn, zatezne kamate 67 kn te 7.144 kn troškova kamata koje su greškom u obračunu tijekom 2009. bile obračunate Gradu Rijeci po danom zajmu za kupnju stanova, poslovnih prostora i garažno-parkirnih mjesta izgrađenih u projektu Rujevica I. faza, a koje su u prethodnom razdoblju priznate u prihode.

Bilješka br. 30 – AOP 131

Iskazani manjak prihoda u obračunskom razdoblju u visini 186.211 kn rezultat je sučeljavanja viška prihoda iz redovnog poslovanja u visini 556 kn, viška pozitivnih u odnosu na negativne tečajne razlike u iznosu 29.817 kn te manjka prihoda od financijske imovine u visini 216.584 kn.

Ravnatelj:



[Handwritten signature]
Vladimir Benac, dipl. oec.