



JAVNI STANOVANJSKI SKLAD
MESTNE OBČINE KOPER
FONDO ALLOGGI PUBBLICO DEL
COMUNE CITTÀ DI CAPODISTRIA

Sprejeto OS MOK dne 21.4.2016 in OS Ankaran 31.5.2016

Številka: 014-20/2014

POSLOVNO IN FINANČNO POROČILO JSS MOK



2015

Koper, februar 2016

KAZALO VSEBINE

1	POSLOVNO IN FINANČNO POROČILO ZA LETO 2015	3
1.1	Splošni podatki	5
1.2	Predstavitev JSS MOK	6
1.3	Pravne podlage	7
1.4	Cilji poslovanja.....	8
1.5	Kadri	9
2	POROČILO O DOSEŽENIH CILJIH IN REZULTATIH	10
2.1	Poročilo o realizaciji finančnega načrta	10
2.2	Bilanca prihodkov v letu 2015	11
2.2.1	Nedavčni prihodki	12
2.2.1.1	Prihodki od obresti	12
2.2.1.2	Prihodki od premoženja	12
2.2.1.3	Drugi nedavčni prihodki	13
2.2.2	Kapitalski prihodki	13
2.3	Bilanca odhodkov v letu 2015	14
2.3.1	Tekoči odhodki	14
2.3.2	Investicijski odhodki	16
2.3.3	Transforni odhodki	18
2.4	Račun finančnih terjatev in naložb	18
2.5	Račun financiranja	18
3	POJASNILA K BILANCI STANJA	19
3.1	Aktivna stran bilance stanja – Sredstva	19
3.1.1	Dolgoročna sredstva in sredstva v upravljanju	19
3.1.1.1	Neopredmetena sredstva in popravek vrednosti (PV)	19
3.1.1.2	Nepremičnine in PV	20
3.1.1.3	Oprema in druga opredmetena osnovna sredstva ter PV	20
3.1.1.4	Dolgoročne finančne naložbe	21
3.1.2	Kratkoročna sredstva in aktivne časovne razmejitve	21
3.1.2.1	Dobroimetja pri bankah in drugih finančnih ustanovah	21
3.1.2.2	Kratkoročne terjatve do kupcev	21
3.1.2.3	Kratkoročne terjatve do uporabnikov enotnega kontnega načrta (EKN)	21
3.1.2.4	Kratkoročne terjatve iz financiranja	22
3.1.2.5	Druge kratkoročne terjatve	22
3.1.2.6	Aktivne časovne razmejitve	22
3.1.3	Aktivni konti izvenbilančne evidence	22
3.2	Pasiva stran bilance stanja – Obveznosti do virov sredstev	23
3.2.1	Kratkoročne obveznosti in pasivne časovne razmejitve	23
3.2.1.1	Kratkoročne obveznosti do zaposlenih	23
3.2.1.2	Kratkoročne obveznosti do dobaviteljev v državi	23
3.2.1.3	Druge kratkoročne obveznosti iz poslovanja	23

3.2.1.4	Kratkoročne obveznosti do uporabnikov EKN.....	24
3.2.1.5	Neplačani prihodki	24
3.2.1.6	Pasivne časovne razmejitev	24
3.2.2	Lastni viri in dolgoročne obveznosti.....	24
3.2.2.1	Rezervni sklad.....	24
3.2.2.2	Sklad namenskega premoženja.....	24
3.2.2.3	Dolgoročne finančne obveznosti.....	25
3.2.2.4	Druge dolgoročne obveznosti	25
3.3	Dogodki po dnevu bilance stanja	25
4	ZAKLJUČEK.....	26
PRILOGE	27



• REVIZIJA •

BM Veritas Revizija d.o.o., Dunajska cesta 106, 1000 Ljubljana
T: 01 568 43 80, 01 568 24 36, F: 01 568 40 75

POROČILO NEODVISNEGA REVIZORJA

Ustanovitelju
Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Koper
Verdijeva ulica 10
6000 Koper

Revidirali smo priložene računovodske izkaze Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Koper, ki vključujejo bilanco stanja na dan 31. decembra 2015, izkaz prihodkov in odhodkov za tedaj končano leto ter priloge k računovodskim izkazom in druge pojasnjevalne opombe.

Odgovornost posloводства za računovodske izkaze

Posloводство je odgovorno za pripravo in pošteno predstavitev teh računovodskih izkazov v skladu z Zakonom o računovodstvu in z njim povezanimi podzakonskimi predpisi, Zakonom o javnih skladih ter za tako notranje kontroliranje, kot je v skladu z odločitvijo posloводства potrebno, da omogoči pripravo računovodskih izkazov, ki ne vsebujejo pomembno napačne navedbe zaradi prevare ali napake.

Revizorjeva odgovornost

Naša odgovornost je izraziti mnenje o teh računovodskih izkazih na podlagi revizije. Revizijo smo opravili v skladu z mednarodnimi standardi revidiranja. Ti standardi zahtevajo od nas izpolnjevanje etičnih zahtev ter načrtovanje in izvedbo revizije za pridobitev sprejemljivega zagotovila, da računovodski izkazi ne vsebujejo pomembno napačne navedbe.

Revizija vključuje izvajanje postopkov za pridobitev revizijskih dokazov o zneskih in razkritjih v računovodskih izkazih. Izbrani postopki so odvisni od revizorjeve presoje in vključujejo tudi ocenjevanje tveganj napačne navedbe v računovodskih izkazih zaradi prevare ali napake. Pri ocenjevanju teh tveganj prouči revizor notranje kontroliranje, povezano s pripravljanjem in poštnim predstavljanjem računovodskih izkazov, da bi določil okoliščinam ustrezne revizijske postopke, ne pa, da bi izrazil mnenje o uspešnosti notranjega kontroliranja družbe. Revizija vključuje tudi ovrednotenje ustreznosti uporabljenih računovodskih usmeritev in utemeljenosti računovodskih ocen posloводства kot tudi ovrednotenje celotne predstavitve računovodskih izkazov.

Verjamemo, da so pridobljeni revizijski dokazi zadostna in ustrezna podlaga za naše revizijsko mnenje.

Mnenje

Po našem mnenju so računovodski izkazi iz prvega odstavka resničen in pošten prikaz finančnega položaja Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Koper na dan 31. decembra 2015 ter izkaza prihodkov in odhodkov za tedaj končano leto v skladu s Zakonom o računovodstvu in z njim povezanimi podzakonskimi predpisi ter Zakonom o javnih skladih.

Poročilo o zahtevah druge zakonodaje

Zakon o javnih skladih v 44. členu določa, da mora letno poročilo javnega sklada pregledati pooblaščen revizor in da mora revizorjevo poročilo v posebnem dodatku obsegati tudi mnenje o skladnosti naložb premoženja s 26. in 28. členom, skladnosti prevzetih obveznosti in zadolževanja z 29. in 37. členom ter v primeru javnega finančnega sklada tudi mnenje o oblikovanju rezervacij za kreditna tveganja skladno s 36. členom in izpolnjevanju pravil o obvladovanju kreditnih tveganj, kot je določeno v členih od 33. do 35. omenjenega zakona.



• REVIZIJA •

BM Veritas Revizija d.o.o., Dunajska cesta 106, 1000 Ljubljana
T: 01 568 43 80, 01 568 24 36, F: 01 568 40 75

Po našem mnenju so naložbe premoženja Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Koper na dan 31.12.2015 v vseh pomembnih pogledih skladne s 26. in 28. členom Zakona o javnih skladih, saj gre za likvidnostne presežke (prosta denarna sredstva), ki bodo v skladu s finančnim načrtom porabljeni za izvajanje namena, prej kakor v enem letu in zato ne zapadejo kriterijem navedenih v zgornjih dveh členih.

V letu 2015 sklad ni izdajal poroštev, prav tako se ni dodatno zadolževal (posojila je vračal). Zadolženost konec leta 2015 je nižja od omejitve, določene v drugem odstavku 37. člena Zakona o javnih skladih.

Javni stanovanjski sklad Mestne občine Koper v letu 2015 ni podeljeval finančnih vzpodbud in poroštev, zato ni zavezan k oblikovanju rezervacij za kritje morebitnih izgub zaradi kreditnih tveganj, kot to določa 36. člen Zakona o javnih skladih.

V skladu z zahtevo prvega odstavka 44. člena Zakona o javnih skladih potrjujemo, da so informacije v poslovnem poročilu skladne s priloženimi računovodskimi izkazi.

Ljubljana, 25. februar 2016



Benjamin Fekonja, univ. dipl. ekon
pooblaščen revizor

1 POSLOVNO IN FINANČNO POROČILO ZA LETO 2015

1.1 Splošni podatki

Dolgi naziv:	Javni stanovanjski sklad Mestne občine Koper
Kratek naziv:	JSS MOK
Sedež podjetja:	Verdijeva ulica 10
E-pošta:	obcina@koper.si in tajnistvo.jssmok@koper.si
Spletna stran:	www.jss-mok.si
ID za DDV:	SI30762553
Matična št.:	5839114000
TRR pri Banki Slovenije:	SI56 0125 0600 0000 239
Namensko premoženje:	67.714.466,67 EUR
Direktor:	Darko Kavre, univ.dipl.ekon.

Nadzorni svet, ki šteje 7 članov, je Občinski svet Mestne občine Koper (v nadaljevanju MOK) imenoval s sklepom, št. 011-8/2014 z dne 18. 12. 2014, za dobo štirih let z možnostjo podaljšanja.

Predsednik NS:

- Zdravko Hočevar

Namestnik predsednika NS:

- Slobodan Popovič

Člani:

- Rožana Viler,
- Goran Malenič,
- Miloš Senčur,
- Mirja Gregorič,
- Sandro Cerovac.

1.2 Predstavitev JSS MOK

Javni stanovanjski sklad Mestne občine Koper (v nadaljevanju JSS MOK) je pričel delovati 14.03.2003, ko se je Stanovanjski sklad Mestne občine Koper, ustanovljen z Odlokom o ustanovitvi stanovanjskega sklada MOK¹, preoblikoval v JSS MOK. Nadaljeval je z delom kot javni sklad v skladu z Zakonom o javnih skladih², določbami Stanovanjskega zakona³ in Odloka o ustanovitvi Javnega stanovanjskega sklada MOK⁴.

Občinski svet MOK je na seji dne 16. junija 2009 sprejel Odlok o ustanovitvi in organiziranosti JSS MOK⁵, na podlagi katerega je bila usklajena organiziranost in delovanje JSS MOK z določili Zakona o javnih skladih⁶ (v nadaljevanju: ZJS-1).

MOK je JSS MOK z Odlokom o ustanovitvi in organiziranosti JSS MOK pooblastila kot osrednjo lokalno institucijo za izvajanje nacionalnega stanovanjskega programa⁷ na lokalni ravni, ki pripravlja in izvaja stanovanjski program MOK ter izvaja upravne naloge na stanovanjskem področju iz lokalne pristojnosti. JSS MOK na področju stanovanjske oskrbe spodbuja stanovanjsko gradnjo in skrbi za izboljšanje kvalitete obstoječih stanovanj s prenovo in vzdrževanjem ter zagotavlja izgradnjo neprofitnih, tržnih in oskrbovanih stanovanj. Za doseganje tega namena opravlja predvsem naslednje naloge⁸:

- pripravlja in izvaja stanovanjski program MOK;
- investira in soinvestira v gradnjo nepremičnin;
- kupuje ali na drugi način pridobiva stanovanjske hiše, stanovanja in stanovanjske enote, z oddajo katerih zagotavlja predvsem neprofitna najemna stanovanja;
- posluje, vzdržuje in gospodari s stanovanji in z drugimi nepremičninami, ki predstavljajo namensko premoženje javnega sklada;
- izvaja vse postopke za dodelitve in zamenjave stanovanj;
- izvaja kreditiranje in dodeljevanje drugih finančnih ugodnosti občanom za reševanje stanovanjske problematike;
- upravlja s stvarnim premoženjem ustanovitelja in po pooblastilu s premoženjem drugih pravnih oseb;
- pridobiva kredite za investicije na stanovanjskem področju;
- opravlja upravne naloge s stanovanjskega področja iz pristojnosti ustanovitelja;
- prodaja stanovanj;
- zagotavljanje kadrovske in tržne najemnih stanovanj;
- javno-zasebno partnerstvo;
- opravlja druge zakonske naloge in naloge za izvajanje nacionalnega stanovanjskega programa.

¹ Uradne objave, št. 13/95.

² Uradni list RS, št. 22/00 in spremembe.

³ Uradni list RS, št. 18/91, in spremembe; prenehal veljati dne 14. 10. 2003.

⁴ Uradne objave, št. 42/00, 29/02 in Uradni list RS, št. 75/04, 49/05.

⁵ Uradni list RS, št. 61/09.

⁶ Uradni list RS, št. 77/08 – ZJS-1.

⁷ Nacionalni stanovanjski program (NPSta), Uradni list RS, št. 43/00.

⁸ 6. člen Odloka o ustanovitvi in organiziranosti JSS MOK

1.3 Pravne podlage

Zakonske in druge pravne podlage, ki jih JSS MOK uporablja pri posameznem delovnem področju so naslednje:

Zakonodaja:

- Zakon o javnih skladih (ZJS-1, Uradni list RS, št. 77/08 in spremembe);
- Zakon o javnih financah (ZJF; Uradni list RS, št. 79/99 in spremembe);
- Zakon o računovodstvu (Uradni list RS, št. 23/99 in spremembe),
- Zakon za uravnoteženje javnih financ (ZUJF, Uradni list RS, št. 40/12 in spremembe),
- Zakon o izvrševanju proračunov Republike Slovenije za leti 2014 in 2015 (ZIPRS1415, Uradni list RS, št. 101/13 in spremembe);
- Zakon o splošnem upravnem postopku (ZUP, Uradni list RS, št. 80/99 in spremembe);
- Stanovanjski zakon (SZ-1, Uradni list RS, št. 69/03 in spremembe);
- Zakon o lokalni samoupravi (ZLS; Uradni list RS, št. 72/93 in spremembe);
- Zakon o javnih uslužbencih (ZJU; Uradni list RS, št. 56/02 in spremembe);
- Zakon o sistemu plač v javnem sektorju (ZSPJS; Uradni list RS, št. 56/02 in spremembe);
- Zakon o delovnih razmerjih (ZDR-1, Uradni list RS, št. 21/13 in spremembe);
- Zakon o varstvu kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb (ZVKSES, Uradni list RS, št. 18/04);
- Zakon o nacionalni stanovanjski varčevalni shemi in subvencijah mladim družinam za prvo reševanje stanovanjskega vprašanja (ZNSVS, Uradni list RS, št. 86/00 in spremembe);
- Zakon o evidentiranju nepremičnin (ZEN, Uradni list RS, št. 47/06 in spremembe);
- Stvarnopravni zakonik (SPZ, Uradni list RS, št. 87/02 in spremembe);
- Zakon o javnem naročanju (ZJN-2, Uradni list RS, št. 128/06 in spremembe);
- Zakon o izvršbi in zavarovanju (ZIZ; Uradni list RS, št. 51/98 in spremembe);
- Zakon o pravnem postopku (ZPP; Uradni list RS, št. 26/99 in spremembe);
- Zakon o graditvi objektov (ZGO-1; Uradni list RS, št. 110/02 in spremembe);
- Obligacijski zakonik (OZ; Uradni list RS, št. 83/01 in spremembe).

Podzakonski predpisi:

- Pravilnik o določitvi vrednosti točke za ugotovitev vrednosti stanovanja, (Uradni list RS, št. 138/06);
- Pravilnik o programu izobraževanja in navodilu o usposabljanju za točkovanje stanovanj (Uradni list RS, št. 97/05);
- Pravilnik o merilih za ugotavljanje vrednosti stanovanj in stanovanjskih stavb, (Uradni list RS, št. 127/04 in spremembe);
- Pravilnik o minimalnih tehničnih zahtevah, ki jih morajo izpolnjevati bivalne enote, namenjene začasnemu reševanju stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb, (Uradni list RS, št. 123/04);
- Pravilnik o minimalnih tehničnih zahtevah za graditev oskrbovanih stanovanj za starejše ter o načinu zagotavljanja pogojev za njihovo obratovanje, (Uradni list RS, št. 110/04 in spremembe);
- Pravilnik o upravljanju večstanovanjskih stavb (60/09 in spremembe)
- Navodilo o izdelavi poročila o upravnikovem delu, (Uradni list RS, št. 108/04);
- Pravilnik o določitvi poslovnika o delu stanovanjskega sveta, (Uradni list RS, št. 54/12);
- Pravilnik o standardih vzdrževanja stanovanjskih stavb in stanovanj, (Uradni list RS, št. 20/04 in spremembe);

- Pravilnik o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem, (Uradni list RS, št. 14/04 in spremembe);
- Uredba o metodologiji za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih ter merilih in postopku za uveljavljanje subvencioniranih najemnin, (Uradni list RS, št. 131/03 in spremembe);
- Uredba o označevanju stanovanj in stanovanjskih enot, (Uradni list RS, št. 63/06);
- Pravilnik o minimalnih tehničnih zahtevah za graditev stanovanjskih stavb in stanovanj, (Uradni list RS, št. 1/11);
- Pravilnik o zahtevah za zagotavljanje neoviranega dostopa, vstopa in uporabe objektov v javni rabi ter večstanovanjskih stavb, (Uradni list RS, št. 97/03 in spremembe);
- Pravilnik o merilih za določitev prispevka etažnega lastnika v rezervni sklad in najnižji vrednosti prispevka, (Uradni list RS, št. 11/04);
- Navodilo o pripravi zaključnega računa državnega in občinskega proračuna ter metodologije za pripravo poročila o doseženih ciljih in rezultatih neposrednih in posrednih uporabnikov proračuna, (Uradni list RS, št. 12/01 in spremembe);
- Uredba o enotni metodologiji in obrazcih za obračun in izplačilo plač v javnem sektorju, (Uradni list RS, št. 14/09 in spremembe);
- Pravilnik o enotnem kontnem načrtu za proračun, proračunske uporabnike in druge osebe javnega prava (Uradni list RS, št. 112/09 in spremembe);
- Pravilnik o sestavljanju letnih poročil za proračun, proračunske uporabnike in druge osebe javnega prava (Uradni list RS, št. 115/02 in spremembe);
- Pravilnik o določitvi neposrednih in posrednih uporabnikov državnega in občinskih proračunov (Uradni list RS, št. 46/03);
- Navodilo o pripravi finančnih načrtov posrednih uporabnikov državnega in občinskih proračunov (Uradni list RS, št. 91/00 in spremembe).

Lokalni predpisi:

- Odlok o ustanovitvi in organiziranosti Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Koper, (Uradni list RS, št. 61/09);
- Splošni pogoji poslovanja JSS MOK, (Uradni list RS, št. 7/16).

Interni akti:

- Pravilnik o računovodstvu;
- Pravilnik o notranji organizaciji in sistematizaciji delavnih mest JSS MOK.

1.4 Cilji poslovanja

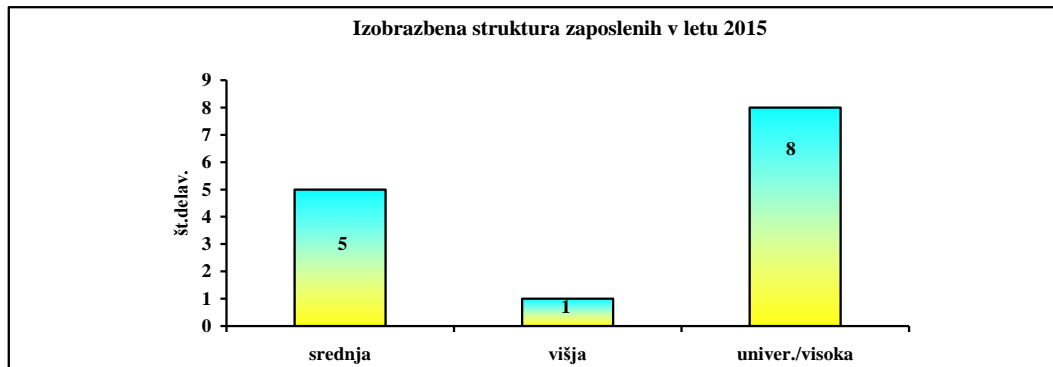
Cilji JSS MOK za leto 2015 so opredeljeni v Poslovnem in finančnem načrtu JSS MOK za leto 2015. Poslovni in finančni načrt je nadzorni svet JSS MOK obravnaval na 17. redni seji dne 09. december 2014 ter ga posredoval v obravnavo in sprejem ustanovitelju (v nadaljevanju MOK), skupaj s sprejetim Pisnim poročilom nadzornega sveta JSS MOK, v katerem so povzeta stališča nadzornega sveta JSS MOK do Poslovnega in finančnega načrta JSS MOK za leto 2015. Občinski svet MOK je Poslovni in finančni načrt JSS MOK za leto 2015 obravnaval in tudi sprejel na seji dne 18. decembra 2014.

JSS MOK je v okviru finančnega načrta za leto 2015 največji obseg planiranih sredstev namenil za investicijske odhodke, kjer so zajeti odhodki za obnovo in vzdrževanje stanovanj, kar pa je podrobneje opisano v nadaljevanju ter prikazano v Realizaciji finančnega načrta JSS MOK za leto 2015⁹.

1.5 Kadri

JSS MOK je v letu 2015 uresničeval svoje cilje s 14 zaposlenimi. Izobrazbena struktura zaposlenih je sestavljena iz 5 delavk/cev s srednjo strokovno izobrazbo, 8 delavk/cev z univerzitetno in visoko strokovno ter 1 delavka z višjo izobrazbo.

Tabela 1:



Vir: personalne mape zaposlenih, interno gradivo

⁹ Priloga 1.

2 POROČILO O DOSEŽENIH CILJIH IN REZULTATIH

Temeljne določbe o sestavljanju in predlaganju letnih poročil proračunskih uporabnikov so navedene v Zakonu o javnih financah¹⁰ in Zakonu o računovodstvu¹¹.

Letno poročilo JSS MOK je sestavljeno v skladu s Pravilnikom o sestavljanju letnih poročil za proračun, proračunske uporabnike in druge osebe javnega prava¹² (v nadaljevanju Pravilnik o sestavljanju letnih poročil) ter Navodilom o pripravi zaključnega računa državnega in občinskega proračuna ter metodologije za pripravo poročila o doseženih ciljih in rezultatih neposrednih in posrednih uporabnikov proračuna¹³.

Po Pravilniku o določitvi neposrednih in posrednih uporabnikov državnega in občinskih proračunov¹⁴ uvrščamo JSS MOK med **posredne uporabnike občinskega proračuna**, po veljavnih predpisih za sestavitev letnih poročil pa med **druge uporabnike enotnega kontnega načrta**.

Vsebina letnega poročila kaže na rezultate in dosežke pri poslovanju v proračunskem obdobju. JSS MOK v svojem letnem poročilu prikazuje področje na katerem deluje, torej področje gospodarjenja z namenskim premoženjem.

2.1 Poročilo o realizaciji finančnega načrta

Skupni finančni rezultat JSS MOK za leto 2015 je prikazan v spodnji tabeli številka 2.

Tabela 2:

		LETO 2014	LETO 2015	IND.
A)	BILANCA PRIH. IN ODHODKOV			
I.	Prihodki	2.077.350	1.382.093	67
II.	Odhodki	1.561.300	1.569.750	101
III.	Proračunski presežek/primanjkljaj (I-II)	516.050	-187.657	
B)	RAČUN FINANČNIH TERJATEV IN NALOŽB			
IV.	Prejeta vračila danih posojil	0	0	0
V.	Dana posojila			
VI.	Prejeta minus dana posojila (IV-V)	0	0	0
VII.	Skupni presežek/primanjkljaj (I+IV)-(II+V)	516.050	-187.657	
C)	RAČUN FINANCIRANJA			
VIII.	Zadolževanje sklada			
IX.	Odplačilo dolga	109.951	111.858	102
X.	Neto zadolževanje (VIII-IX)	-109.951	-111.858	102
XI.	Povečanje/zmanjšanje sredstev na rač.(III+VI.+X)	406.099	-299.515	
XII.	Stanje na računih konec preteklega leta	2.771.757	3.177.856	115
XIII.	Stanje na računih konec tekočega leta	3.177.856	2.878.341	91

Vir: Priloga 1.

Iz preglednice je razvidno, da je JSS MOK v letu 2015 realiziral 187.657 EUR presežka odhodkov nad prihodki. Ravno tako je razvidno, da je JSS MOK za odplačilo dolga porabil sredstva v višini 111.858 EUR.

¹⁰ Uradni list RS, št. 79/99, in spremembe.

¹¹ Uradni list RS, št. 23/99 in spremembe.

¹² Uradni list RS, št. 115/02 in spremembe.

¹³ Uradni list RS, št. 12/01 in spremembe.

¹⁴ Uradni list RS, št. 46/03

Sredstva na računu konec leta 2015 so se tako znižala za 299.515 EUR, oziroma za 9% v primerjavi z letom 2014. Znižanje sredstev se prenese v breme splošnega sklada med vire v bilanci stanja za leto 2015.

Prihodki in odhodki drugih uporabnikov se na podlagi Zakona o računovodstvu priznavajo v skladu z računovodskim načelom denarnega toka (plačane realizacije). Po pravilniku o razčlenjevanju prihodkov in odhodkov pomeni načelo denarnega toka, da se prihodek oziroma odhodek prizna, ko sta izpolnjena pogoja:

- poslovni dogodek, katerega posledica je izkazovanje prihodkov oziroma odhodkov, je nastal in
- denar oziroma njegov ustreznik je prejet oziroma izplačan.

Pri pripravi finančnega načrta za leto 2015 je JSS MOK upošteval določila Pravilnika o sestavljanju letnih poročil, ter v okviru sprejetega finančnega načrta prikazal poleg Bilance prihodkov in odhodkov(A) tudi Račun finančnih terjatev in naložb(B) ter Račun financiranja(C). Vse tri priloge so podrobneje prikazane in opisane v nadaljevanju.

2.2 Bilanca prihodkov v letu 2015

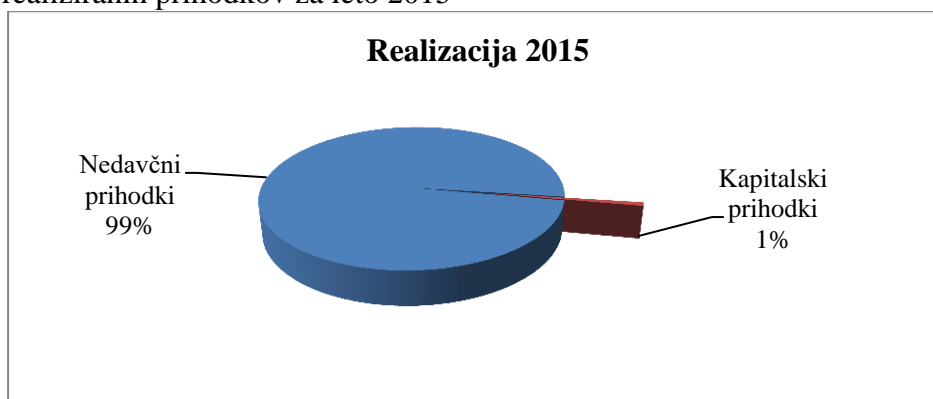
V letu 2015 je JSS MOK ustvaril skupaj **1.382.093 EUR¹⁵** prihodkov kar predstavlja 19% realizacijo planiranih prihodkov. V okviru navedenih prihodkov so prikazani vsi realizirani prihodki iz naslova nedavnih prihodkov, kapitalskih prihodkov ter prejeta sredstva iz EU (Tabela 3).

Tabela 3:

Prihodki	Plan 2015	Realizacija 2015	Ind.
Nedavčni prihodki	1.349.902	1.371.070	102
Kapitalski prihodki	6.007.500	11.023	0
Prejeta sredstva iz EU	3.750	-	
SKUPAJ	7.361.152	1.382.093	19

Vir: Priloga 1.

Prikaz realiziranih prihodkov za leto 2015



Graf 1: Vir tabela 3 , stolpec 3 - (celotni realizirani prihodki 1.382.093 EUR = 100%)

¹⁵ Podrobnejši prikaz realizacije za leto 2015 je razviden iz Priloge 1.

2.2.1 Nedavčni prihodki

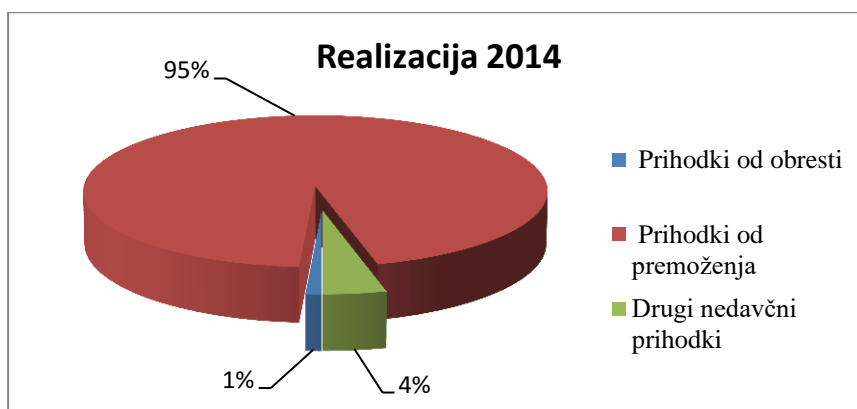
JSS MOK je v letu 2015 realiziral **1.371.070 EUR** nedavčnih prihodkov, kar predstavlja 102% realizacijo planiranih prihodkov ter 99% vseh prihodkov v letu 2015 (Graf 1). Med nedavčnimi prihodke so zajeti:

- prihodki od obresti,
- prihodki od premoženja,
- drugi nedavčni prihodki.

Tabela 4:

Nedavčni prihodki	Plan 2015	Realizacija 2015	Ind
Prihodki od obresti	26.250	13.941	53
Prihodki od premoženja	1.260.500	1.301.059	103
Drugi nedavčni prihodki	63.152	56.070	89
SKUPAJ	1.349.902	1.371.070	102

Vir: Priloga 1.



Graf 2: Vir : Tabela 4, stolpec 3 – celotni 100% prihodki = 1.371.070 EUR

2.2.1.1 Prihodki od obresti

Prihodki od obresti so bili realizirani v višini **13.941 EUR**, in so dosegli 53% realizacijo planiranih prihodkov ter 1% vseh nedavčnih prihodkov (Graf 2). V okviru navedenih prihodkov so izkazani prilivi iz naslova obresti za kratkoročne plasmaje likvidnostnih presežkov na računu JSS MOK ter obresti enotnega zakladniškega računa (EZR), katere nakazuje Banka Slovenije prek Zakladnice podračuna EZR občine Koper za nočno obrestovanje prostih denarnih sredstev na podračunu odprtem pri Upravi za javna plačila.

2.2.1.2 Prihodki od premoženja

Prihodki od premoženja so bili realizirani v višini **1.301.059 EUR**, kar predstavlja 103% realizacijo v primerjavi s planiranimi prihodki ter 95% vseh nedavčnih prihodkov v letu 2015 (Graf 2). V okviru realizacije finančnega načrta za leto 2015 predstavljajo ti prihodki najobsežnejši vir prihodkov.

Prihodki od premoženja vključujejo:

- *prihodke od najemnin stanovanj*, ki so bili realizirani v višini 1.252.646 EUR, kar predstavlja 104% realizacijo planiranih prihodkov. V navedenih prihodkih so poleg najemnin za stanovanja v lasti JSS MOK vključene tudi najemnine za stanovanj v upravljanju, katera so last Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javni sklad (v nadaljevanju SS RS).
- *prihodke od drugih najemnin*, ki so bili realizirani v višini 19.500 EUR, kar predstavlja 108% realizacijo planiranih prihodkov. V okviru navedenih prihodkov so zajeti prihodki od oddaja prostora za antene telekomunikacijskih operaterjev.
- *prihodke od najemnin garaž*, ki so bili realizirani v višini 28.913 EUR, kar predstavlja 89% realizacijo planiranih prihodkov.

2.2.1.3 *Drugi nedavčni prihodki*

Drugi nedavčni prihodki so bili realizirani v višini **56.070 EUR**, kar predstavlja 89% realizacijo v primerjavi s planiranimi prihodki ter 4% vseh nedavčnih prihodkov v letu 2015 (Graf 2). V navedeno kategorijo prihodkov so vključeni:

- prihodki iz naslova odškodninskih zahtevkov s strani zavarovalnic,
- prihodki iz naslova prefakturiranih obratovalnih stroškov najemnikom za najemnike na naslonu Nazorjev trg 5,
- stroški obračuna zamudnih obresti,
- prihodki iz naslova upravljanja za stanovanja SS RS,
- prihodki iz naslova obrabnine za opremo službenega stanovanja,
- prihodki iz naslova povračil sodnih stroškov (stroški izvršb),
- prihodki s strani Zavoda za zdravstveno zavarovanje Slovenije, iz naslova refundacij nadomestil plače in prispevkov delavcev v času zadržanosti od dela za boleznine nad 30 dni,
- drugi nepredvideni prihodki v letu 2015, itd.

2.2.2 **Kapitalski prihodki**

JSS MOK je v letu 2015 realiziral samo **11.023 EUR** prihodkov od prodaje stanovanjskih objektov in stanovanj, kar predstavlja samo 1% vseh prihodkov v letu 2015 (Graf 1). Glede na to, da v letu 2015 ni prišlo do realizacije zastavljenih projektov pridobitve neprofitnih stanovanj, je sklad izvedbo javne dražbe za prodajo praznih objektov in stanovanj prenesel v leto 2016.

Prav tako sta bila, za prodajo predvidena objekta v Kopru, Nazorjev trg 5 in Cankarjeva 9, na podlagi sklepa občinskega sveta z dne 3. 12. 2015, vrnjen ustanoviteljici JSS MOK, Mestni občini Koper.

3 Bilanca odhodkov v letu 2015

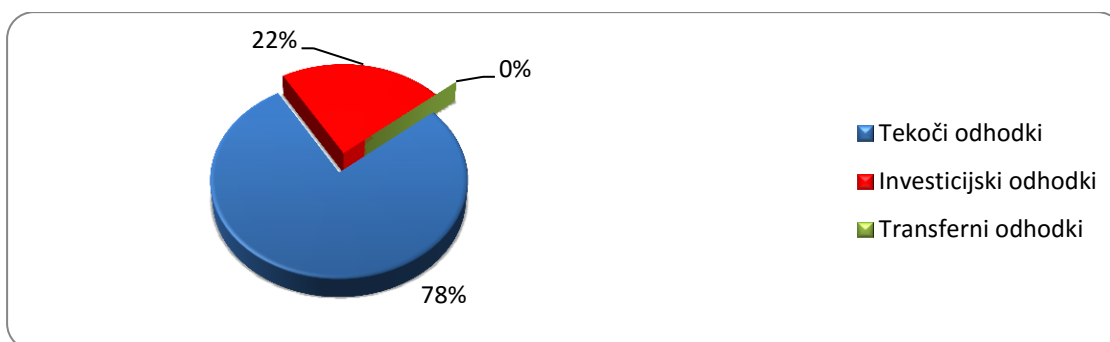
V letu 2015 je JSS MOK ustvaril skupaj **1.569.750 EUR¹⁶** odhodkov, kar predstavlja 12% skupnih načrtovanih odhodkov. V okviru navedenih odhodkov so zajeti vsi odhodki iz naslova tekočih odhodkov, investicijskih odhodkov ter transference odhodkov (Tabela 5).

Tabela 5:

Odhodki	Plan 2015	Realizacija 2015	Ind.
Tekoči odhodki	1.425.042	1.218.668	86
Investicijski odhodki	11.322.506	350.751	3
Transforni odhodki	624	331	53
SKUPAJ	12.748.172	1.569.750	12

Vir: Priloga 1.

Realizirani odhodki v letu 2015



Graf 3: Vir tabela 5 , stolpec 3 - (celotni realizirani odhodki 1.569.750 EUR = 100%).

3.1.1 Tekoči odhodki

JSS MOK je v letu 2015 izkazal **1.218.668 EUR** tekočih odhodkov, kar predstavlja 78% vseh odhodkov (Graf 3) v letu 2015 ter 86 % planiranih odhodkov. V okviru navedenih odhodkov so prikazani odhodki za:

- a. **plače in prispevke delodajalca za socialno varnost zaposlenih**, izkazani v skupni višini **382.408 EUR** (333.101 EUR - plače in drugi izdatki, 49.307 EUR - prispevki delodajalca).
- b. **Izdatki za blago in storitve**, so bili realizirani v višini **709.148 EUR**. Na podlagi 74. člena Pravilnika o računovodstvu JSS MOK je Služba za finance in računovodstvo v finančnem načrtu za leto 2015, pripravila predlog prerazporeditve sredstev odhodkov v okviru konta 402 – Izdatki za blago in storitve ter v okviru konta 420 – Nakup in gradnja osnovnih sredstev. Navedene prerazporeditve je direktor JSS MOK odobril in podpisal dne 31.12.2015. Pri pripravi predloga prerazporeditev sredstev je bilo upoštevano načelo prerazporeditve, kar pomeni, da zaradi povečanja sredstev na določenih postavkah, so se na račun le-teh druge postavke usterzno zmanjšale.

¹⁶ Podrobnejši prikaz realizacije za leto 2015 je razviden iz Priloge 1.

Povečanje in zmanjšanje postavk je prikazano v tabeli 6.

Tabela 6:

postavka	Konto po EK	VRSTA PRIHODKOV	PLAN 2015	prerazporeditev med postavkami	PLAN 2015 + PRERAZP.	Realizacija 2015	ind
1	2	3	5	6	7	8	9(8/7)
	402	IZDATKI ZA BLAGO IN STORITVE	836.940	0	836.940	709.148	85
1200	4020	Pisarniški, splošni material in storitve	71.330	-3.660	67.670	61.527	91
1210	4022	Energija, voda, komunalne storitve	30.800	3.000	33.800	33.906	100
1211	4023	Prevozni stroški in storitve	11.210	600	11.810	11.807	100
1212	4024	Izdatki za službena potovanja	1.140	60	1.200	1.204	100
1213	4025	Tekoče vzdrževanje in intervencije	235.410	-7.000	228.410	183.903	81
1214	4026	Najemnine in zakupnine	229.500	3.000	232.500	233.517	100
1215	4027	Kazni in odškodnine	22.000	0	22.000	0	0
1216	4029	Davek DDPO	130.000	0	130.000	80.195	62
1217	4029	Drugi operativni odhodki	85.550	4.000	89.550	89.856	100
1218	4029	Vknjižba namenskega premoženja	15.000	0	15.000	9.516	63
1219	4029	Stroški povezani z varstvom pri delu	5.000	0	5.000	3.717	74
	42	INVESTICIJSKI ODHODKI (420)	11.322.506	0	11.322.506	350.751	3
	420	NAKUP IN GRADNJA OSNOVNIH SREDSTEV	11.322.506	0	11.322.506	350.751	3
2000	4200	Nakup zgradb in prostorov	10.000.000	0	10.000.000	275	0
2100	4201	Nakup prevoznih sredstev	0	0	0	0	0
2200	4202	Nakup opreme	9.000	865	9.865	9.864	100
2300	4204	Novogradnje, rekonstrukcije in adaptacije	771.375	0	771.375	10.215	1
2400	4205	Investicijsko vzdrževanje in obnove	345.000	0	345.000	321.607	93
2500	4207	Nakup nematerialnega premoženja	9.000	-865	8.135	0	0
2600	4208	Študije o izvedljivosti projektov in projektna dokumentacija	188.131	0	188.131	8.790	5

Vir: Priloga 1 in interna prerazporeditev z dne 31.12.2015

Potreba po prerazporeditvi sredstev v okviru kontne postavke 402 – Izdatki za blago in storitve se je pojavila predvsem v okviru treh postavk:

- kontna postavka 4022 – Energija, voda in komunalne storitve v višini 3.000 EUR,
- kontna postavka 4023 - Prevozni stroški in storitve v višini 600 EUR,
- kontna postavka 4024 – Izdatki za službena potovanja v višini 60 EUR,
- kontna postavka 4026 – Najemnine in zakupnine v višini 3.000 EUR in
- kontna postavka 4029 – Drugi operativni odhodki v višini 4.000 EUR.

Povečanje navedenih postavk je posledično pomenilo znižanje:

- kontne postavke 4020 – Pisarniški, splošni material in storitve v višini 3.660 EUR ter
- kontne postavke 4025 – Tekoče vzdrževanje in intervencije v skupni višini 7.000 EUR.

Prerazporeditev sredstev pa je bila potrebna tudi v okviru dveh postavk na kontni postavki 420 – Nakup in gradnja osnovnih sredstev:

- kontna postavka 4202 - Nakup opreme v višini 865 EUR.

Povečanje navedene postavke je pomenilo znižanje kontne postavke 4207 – Nakup nematerialnega premoženja.

Odhodki v okviru postavke **1200 – Pisarniški, splošni material in storitve** zajemajo poleg stroškov osnovnega pisarniškega materiala tudi stroške čiščenja poslovnih prostorov, stroške

varnostnih služb, stroške prevajalskih storitev, stroške oglaševanja, stroške računalniških storitev, stroške revizorskih služb ter izdatke za reprezentanco, ipd.

Odhodki v okviru postavke **1210 – Energija, voda in komunalne storitve** vključuje poleg stroškov za elektriko, vodo in kurilno olje za poslovni prostor na naslovu Nazorjev trg 5 tudi stroške elektrike, vode in kurjave za vsa prazna stanovanja v lasti JSS MOK.

V okviru kontne postavka **1211 - Prevozni stroški in storitve** so poleg stroškov goriva zajeti tudi stroški za vzdrževanje in popravila službenih vozil, pristojbine za registracijo vozil, zavarovalne premije za motorna vozila ter drugi prevozni in transportni stroški.

JSS MOK je v okviru izdatkov **1213 - Tekoče vzdrževanje in intervencije**, izkazal stroške za izvedbo intervencij in vzdrževanja v stanovanjih in stanovanjskih objektih, zavarovalne premije za objekte, stroške upravljanja in druge izdatke. Intervencijska dela so se izvajala predvsem zaradi puščanja vodovodnih in odtočnih cevi, nujne zamenjave dotrajanih sanitarnih elementov, za popravilo internih instalacij centralnega ogrevanja, za odpravo napak na elektroinstalacijah ter popravila na stavbnem pohištvu.

V okviru postavke **1214 – Odhodki za najemnine in zakupnine** so zajeta prenesena sredstva SS RS iz naslova pridobljenih najemnin za stanovanja v upravljanju. Navedena sredstva so na strani prihodkov prikazana v okviru konta 7103 – Prihodki iz premoženja.

Odhodki v okviru kontne postavke **1217 – Drugi operativni odhodki**, zajemajo raznovrstne stroške, in sicer:

- stroški sodnih postopkov,
- plačila bančnih storitev in storitev Uprave za javna plačila (v nadaljevanju UJP),
- sejnine članov nadzornega sveta in ostalih komisij,
- stroški konferenc in seminarjev,
- cenitve in parcelacije ter
- drugi nepredvideni odhodki, ki jih je težko v naprej predvideti.

c. Plačila domačih obresti so izkazana v višini **5.562 EUR**, in predstavljajo 66% realizacijo odhodkov od planiranih. Odhodki zajemajo plačila obresti za najete kredite pri SSRS, po obrestni meri EURIBOR+0%, na letni ravni. V letu 2015 je letni Euribor znašal 0,33%, kar je vplivalo na nižjo realizacijo v primerjavi s planiranimi odhodki. Pri planiranju odhodkov je JSS MOK upošteval letni EURIBOR v skupni višini 0,5%.

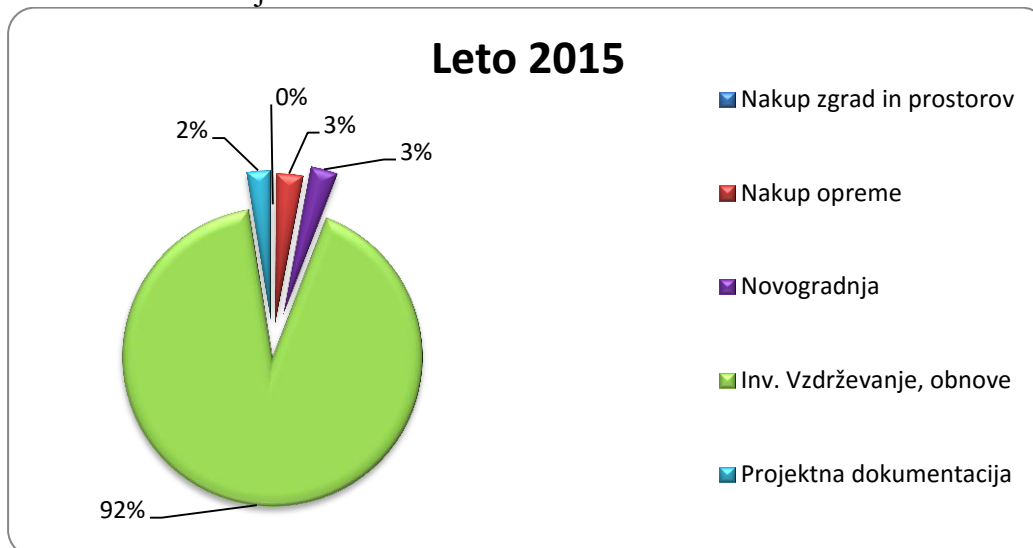
d. Rezerve so bile oblikovane na podlagi sklepa nadzornega sveta JSS MOK z dne 03.12.2014 v višini **121.550 EUR**, za potrebe obnove stanovanj v skladu z določili Stanovanjskega zakona in Stvarnopravnega zakonika.

3.1.2 Investicijski odhodki

Investicijski odhodki so bili realizirani v skupni višini **350.751 EUR**, kar predstavlja 3% realizacijo odhodkov v primerjavi z načrtovanimi ter 22% vseh odhodkov v letu 2015 (Graf 3). Navedeni odhodki vključujejo odhodke za odhodke iz naslova investicijskega vzdrževanja in adaptacij dotrajanih stanovanj, odhodke za študije o izvedljivosti projektov in projektne

dokumentacije ter majhen del odhodkov za nakup opreme in nakup nematerialnega premoženja.

Delež realiziranih investicijskih odhodkov



Graf 4: Vir Priloga 1, (celotni realizirani investicijski odhodki 350.751 EUR = 100%).

a. Nakup zgradb in prostorov - postavka 2000

V okviru navedenih odhodkov je JSS MOK v letu 2015 porabil sredstva v skupni višini 275 EUR za nakup dela zemljišča za izgradnjo balkonov na objektu Pobegova 5, Koper.

b. Nakup opreme – postavka 2200

V okviru odhodkov za nakup opreme je JSS MOK v letu 2015 porabil sredstva v višini **9.864 EUR**. Sredstva so bila planirana in tudi porabljena za zamenjavo strežnika, dveh klimatskih naprav v računalniški sobi, opreme za tiskanje in izdelava programa »Del stavbe« zaradi prilagajanja evidentiranja nepremičnin z GURS-ovimi bazami.

c. Novogradnje, rekonstrukcije in adaptacije – postavka 2300

V okviru navedene postavke je JSS MOK porabil le sredstva v skupni višini **10.215 EUR**. Sredstva v višini 6.673 EUR so bila porabljena za pokrivanje stroškov povezanih s plačilom stroškov izdanih bančnih garancij za izgradnjo stanovanj Nad Dolinsko in Olmo. Preostala sredstva v višini 3.542 EUR pa so bila porabljena za izdelavo balkonov na Pobegovi ulici v Koprju.

d. Investicijsko vzdrževanje in obnove – postavka 2400

Odhodki za investicijsko vzdrževanje in obnove so bili realizirani v višini **321.607 EUR**. JSS MOK je planirana sredstva porabil za investicijsko vzdrževanje obstoječega stanovanjskega fonda. JSS MOK je sredstva namenil za zamenjavo dotrajanih oken, obnovo fasad, sanacijo streh, adaptacijo kopalnic ter za številna druga investicijsko vzdrževalna dela, ki so bila nujno potrebne za ohranitev in povečanje vrednosti starejših stanovanj in objektov.

e. Študije o izvedljivosti projektov in projektne dokumentacije – postavka 2600

Za realizacijo navedene postavke je JSS MOK namenil **8.790 EUR**. Sredstva so se porabila za izvedbo popisov, pripravo dokumentacije in opravljanja nadzorov pri adaptacijah stanovanj.

3.1.3 Transferni odhodki

Transferni odhodki so bili realizirani v višini **331 EUR**, kar predstavlja 53% realizacijo odhodkov v primerjavi z načrtovanimi. Navedeni odhodki so zakonsko določeni s Stanovanjskim zakonom, ki določa da se del sredstev iz kupnine stanovanj, ki so se prodala na podlagi Stanovanjskega zakona, odvaja SSRS in Slovenski odškodninski družbi d.d. (prihodki se delijo lokalni skupnosti in državi v razmerju 70:30).

3.2 Račun finančnih terjatev in naložb

JSS MOK v letu 2015 ni planiran in ne realiziran nikakršnih odhodkov iz naslova prejetih in danih posojil.

3.3 Račun financiranja

Račun financiranja JSS MOK za leto 2015 izkazuje odhodke za odplačila posojil drugim finančnim institucijam v višini **111.858 EUR**¹⁷, kar predstavlja 101% realizacijo odhodkov v primerjavi z načrtovanimi. V tabeli 7 so podrobneje prikazana odplačila glavnice kreditov v primerjavi s sprejetim planom za leto 2015.

Tabela 7:

Kredit	Plan 2015	Realizacija 2015 Ind.
Ankaran	27.370	27.447
Dolinska	51.575	52.287
Olmo	31.655	32.124
SKUPAJ:	110.600	111.858 101

Vir: Priloga 1.

¹⁷ Prikaz realizacije za leto 2015 je razviden v Prilogi 1.

4 POJASNILA K BILANCI STANJA

Bilanca stanja prikazuje resnično in pošteno stanje sredstev in obveznosti do njihovih virov ob koncu obračunskega obdobja. V bilanci so prikazane vrednosti v EUR brez centov. Bilanca stanja vsebuje podatke o stanju sredstev in obveznosti do njihovih virov na zadnji dan tekočega in zadnji dan predhodnega obračunskega obdobja.

4.1 Aktivna stran bilance stanja – Sredstva

Bilančna vsota JSS MOK konec leta 2015 je bila 53.874.674 EUR in se je v primerjavi s preteklim letom znižala za 11 %.

Tabela 8:

1	SREDSTVA 2	2014 3	2015 4	IND 5(4/3)
	DOLGOR. SREDSTVA IN SREDSTVA V UPRAVLJANJU	56.307.056	49.806.057	88
00,01	Neopredmetena sredstva in PV*	68.471	43.775	64
02,03	Nepremičnine in PV	56.164.361	49.701.960	88
04,05	Oprema in druga opredmetena os.sredstva ter PV	71.214	57.312	80
06	Dolgoročne finančne naložbe	3.010	3.010	100
07	Dolgoročno dana posojila in depoziti	0	0	0
08	Dolgoročne terjatve iz poslovanja	0	0	0
09	Terjatve za sredstva dana v upravljanje	0	0	0
	KRATK. SRED. IN AKTIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	4.247.645	4.068.617	96
10	Denarna sredstva v blagajni	0	0	0
11	Dobroimetje pri bankah in drugih finančnih ustanovah	3.686.123	3.450.924	94
12	Kratkoročne terjatve do kupcev	186.598	164.003	88
13	Dani predujmi in varščine	0	0	0
14	Krat.terjatve do uporabnikov enotnega kontnega načrta	198.863	272.917	137
15	Kratkoročne finančne naložbe	0	0	0
16	Kratkoročne terjatve iz financiranja	1.089	240	22
17	Druge kratkoročne terjatve	22.384	60.166	269
18	Neplačani odhodki	135.588	103.648	76
19	Aktivne časovne razmejitev	17.000	16.719	98
	AKTIVA SKUPAJ	60.554.701	53.874.674	89
	AKTIVNI KONTI IZVENBILANČNE EVIDENCE	1.563.857	1.503.122	96

Vir: Bruto bilanca JSS MOK na dan 31.12.2015

*kratica PV = popravek vrednosti

4.1.1 Dolgoročna sredstva in sredstva v upravljanju

Dolgoročna sredstva in sredstva v upravljanju na dan 31.12.2015 znašajo 49.806.057 EUR in so se v primerjavi z letom 2014 znižala za 12%. Med dolgoročnimi sredstvi in sredstvi v upravljanju JSS MOK izkazuje neopredmetena sredstva, nepremičnine, opremo in druga opredmetena osnovna sredstva ter dolgoročne finančne naložbe.

4.1.1.1 Neopredmetena sredstva in popravek vrednosti (PV)

Neopredmetena sredstva predstavljajo različne računalniške programe, ki jih JSS MOK uporablja v svojem imenu. Nabavna vrednost neopredmetenih sredstev je na dan 31. 12. 2015 znašala 150.583 EUR, odpisana vrednost sredstev 106.808 EUR ter neodpisana vrednost pa 43.775 EUR.

JSS MOK obračunava amortizacijo osnovnih sredstev po metodi enakomernega časovnega amortiziranja in po predpisanih stopnjah. Amortizacija se obračunava od nabavne vrednosti osnovnih sredstev do njihovega popolnega odpisa. Amortizacijske stopnje so določene v skladu z veljavnim Pravilnikom o načinu in stopnjah odpisa neopredmetenih in opredmetenih osnovnih sredstev (v nadaljevanju, Pravilnik), katerega je izdalo Ministrstva za finance.

Amortizacija za neopredmetena sredstva je bila izračuna po veljavnih stopnjah iz Pravilnika in je za leto 2015 znašala 26.965 EUR.

4.1.1.2 *Nepremičnine in PV*

JSS MOK v okviru nepremičnin izkazuje vrednost zemljišč in vrednost nepremičnin, ki so v njegovi lasti.

Tabela 9:

vrsta opredmetenih sredstev	neodpisana vrednost 31.12.2014	Povečanje	Zmanjšanje	Znižanje PV	Amortizacija	Neodpisana vrednost 31.12.2015
Zemljišča	86.942	0	0	0	0	86.942
Zgradbe	56.077.419	275	6.275.520	2.312.522	2.499.677	49.615.019
SKUPAJ	56.164.361					49.701.961

Vir: Register osnovnih sredstev JSS MOK

Zgornja tabela nam prikazuje dejansko stanje na dan 31.12.2015 po posameznih vrstah nepremičnin v primerjavi z letom 2014. Vrednost zemljišč se je v primerjavi z letom 2014 ni spremenila.

Vrednost zgradb se je v letu 2015 povečala le za 275 EUR, kar je posledica nakupa balkona na objektu Pobegova 5 v Kopru¹⁸. Znižanje vrednosti je posledica prenosa dveh objektov na ustanoviteljico MOK, na podlagi sprejetega sklepa Občinskega sveta MOK¹⁹. Iz analitične evidence osnovnih sredstev sta bila izločena objekta:

- Nazorjev trg 5, Koper ter
- Cankarjeva ulica 9, Koper.

Za obračun amortizacije zgradb je bila uporabljena predpisana 3% letna amortizacijska stopnja in je za leto 2015 znašala 2.499.677 EUR.

4.1.1.3 *Oprema in druga opredmetena osnovna sredstva ter PV*

Med opredmetenimi osnovnimi sredstvi JSS MOK izkazuje opremo v poslovnih prostorih na naslovu Nazorjevega trga 5, opremo službenega stanovanja in ostalo opremo. Konec leta 2015 je bilo stanje nabavne vrednosti opreme 205.742 EUR, odpisana vrednost je znašala 148.430 EUR ter neodpisana vrednost pa 71.214 EUR. Amortizacija za opremo je bila izračuna po veljavnih stopnjah iz Pravilnika in je za leto 2014 znašala 57.312 EUR.

¹⁸ Račun št. 15-124-000007 z dne 2.7.2015.

¹⁹ Sklep Občinskega sveta št. 352-5/2015 in 352-2/2015 z dne 3.12.2015.

4.1.1.4 *Dolgoročne finančne naložbe*

Dolgoročne finančne naložbe v višini 3.010 EUR izkazujejo naložbe v umetniška dela (slike).

4.1.2 **Kratkoročna sredstva in aktivne časovne razmejitve**

Kratkoročna sredstva in aktivne časovne razmejitve na dan 31.12.2015 znašajo 4.068.617 EUR in so se v primerjavi z letom 2014 znižala za 4%. V okviru navedenih sredstev so prikazana dobroimetja pri bankah in drugih finančnih ustanovah, kratkoročne terjatve do kupcev, kratkoročne terjatve do uporabnikov enotnega kontnega načrta, kratkoročne terjatve iz financiranja, druge kratkoročne terjatve, neplačani odhodki in aktivne časovne razmejitve.

4.1.2.1 *Dobroimetja pri bankah in drugih finančnih ustanovah*

JSS MOK ima v okviru teh sredstev evidentirana svoja denarna sredstva na podračunu odprtem pri Banki Slovenije v višini 2.500.924 EUR ter plasmaje prostih denarnih sredstev v obliki depozitov pri poslovnih bankah v skupni višini 950.000 EUR.

4.1.2.2 *Kratkoročne terjatve do kupcev*

Kratkoročne terjatve do kupcev, izkazujejo vrednosti kratkoročnih terjatev do kupcev v državi na osnovi verodostojnih knjigovodskih listin. Odprte terjatve na dan 31.12.2015 v višini 164.003 EUR, izkazujejo terjatve do najemnikov stanovanj in do najemnikov garaž, katere bodo večinoma tudi poplačane v letu 2016 (Tabela 10).

Tabela 10: Struktura odprtih postavk po zapadlosti.

Zapadlost/ skupaj	164.003€
od 30 do 59	59.370 €
od 60 do 89	5.910 €
od 90 do 179	8.942 €
od 180 do 364	6.141 €
nad 365	39.025 €
Ne zapadle	44.615 €

JSS MOK vsem dolžnikom pred vložitvijo izvršbe omogoči poravnavo dolga z obročnimi plačili. V kolikor se dolžniki dogovora o obročnem plačilu ne držijo, JSS MOK vloži zoper dolžnika izvršbo, kar prikazuje na posebnem kontu. Odprte terjatve za katere so bile vložene izvršbe na dan 31.12.2015 znašajo 21.565 EUR. Terjatev za katere se predvideva, da ne bodo v celoti ali delno poravnane, predvsem deložiranih in pokojnih najemnikov, se na podlagi sklepa sodišča, evidentirajo na poseben konto in na dan 31.12.2015 znašajo 9.177 EUR.

4.1.2.3 *Kratkoročne terjatve do uporabnikov enotnega kontnega načrta (EKN)*

Kratkoročne terjatve do uporabnikov EKN, izkazujejo vrednosti terjatev do uporabnikov proračuna, za katere se sestavlja premoženjska bilanca države oziroma občine. V okviru navedene postavke so v bilanci stanja zajete:

- terjatve do MOK v višini 266.135 EUR iz naslova subvencij za najemnine najemnikov JSS MOK,
- terjatve do SSRS v višini 6.076 EUR za storitve upravljanja stanovanj ter

- terjatve do posrednih proračunskih uporabnikov občine v višini 705 EUR, iz naslova najemnin za stanovanja.

4.1.2.4 Kratkoročne terjatve iz financiranja

Kratkoročne terjatve iz financiranja v višini 240 EUR, izkazujejo vrednosti odprtih terjatev iz naslova obračunanih obresti vezanih prostih denarnih sredstev pri poslovnih bankah.

4.1.2.5 Druge kratkoročne terjatve

Vrednost terjatev se je v okviru drugih kratkoročnih terjatev, v primerjavi z letom 2014, bistveno povečala, predvsem zaradi evidentiranja terjatve iz naslova vračila preplačanih akontaciji Davka od dohodka pravnih oseb v višini 40.097 EUR.

JSS MOK v okviru drugih kratkoročnih terjatev pa izkazuje tudi terjatve do Zavoda za zdravstveno zavarovanje iz naslova refundacij boleznin nad 30 dni v višini 121 EUR, terjatve do delavcev iz naslova šolnin v višini 9.267 EUR ter terjatve iz naslova nakupa kurilnega olja do upravnika v stanovanjskem objektu Cesta na Markovec 1C v višini 10.681 EUR.

4.1.2.6 Aktivne časovne razmejitve

Aktivne časovne razmejitve izkazujejo vrednosti spornih in dvomljivih terjatev najemnikov stanovanj ki so v lasti SSRS do leta 2009.

4.1.3 Aktivni konti izvenbilančne evidence

JSS MOK v okviru izvenbilančnih kontov evidentirana sredstva v višini 81.815 EUR iz naslova veljavnih menic za dobro izvedena dela, ter sredstva v višini 1.421.307 EUR iz naslova pridobljenih bančnih garancij pri Banki Koper in Banki Celje, za dva dolgoročna kredita pridobljena pri SSRS (kredit za izgradnjo stanovanj na Dolinski cesti v Kopru in za izgradnjo neprofitnih stanovanj v Olmu ravno tako v Kopru).

4.2 Pasiva stran bilance stanja – Obveznosti do virov sredstev

Tabela 11:

SREDSTVA	2014	2015	IND
2	3	4	5 (4/3)
KRATKOROČNE OBVEZNOSTI IN PČR*	720.731	661.166	92
Kratkoročne obv. za prejete predujme in varščine	0	0	0
Kratkoročne obv. do zaposlenih	27.055	28.193	104
Kratkoročne obv. do dobaviteljev	25.685	34.828	136
Druge kratkoročne obv iz poslovanja	60.935	12.280	20
Krat. obv. do uporabnikov enotnega kontnega načrta	38.872	34.706	89
Kratkoročne obv. do financerjev	0	0	0
Kratkoročne obv. iz financiranja	0	0	0
Neplačani prihodki	444.196	531.211	120
Pasivne časovne razmejitev	123.988	19.948	16
LASTNI VIRI IN DOLGOROČNE OBVEZNOSTI	59.833.970	53.213.508	89
Splošni sklad	0	0	0
Rezervi sklad	349.060	447.721	128
Dolgoročne pasivne časovne razmejitev	0	0	0
Sklad namenskega premoženja v javnih skladih	57.745.334	51.056.676	88
Dolgoročne finančne obveznosti	1.739.576	1.627.718	94
Druge dolgoročne obveznosti	0	81.393	0
Obveznosti za neopredm. sredstva in opredmet.os.sredstva	0	0	0
PASIVA SKUPAJ	60.554.701	53.874.674	89
PASIVNI KONTI IZVENBILANČNE EVIDENCE	1.563.857	1.503.122	96

Vir: Bruto bilanca JSS MOK na dan 31.12.2015

*kratica PČR = pasivne časovne razmejitev

4.2.1 Kratkoročne obveznosti in pasivne časovne razmejitev

Kratkoročne obveznosti in pasivne časovne razmejitev na dan 31.12.2015 znašajo 661.165 EUR in so se v primerjavi z letom 2014 znižale za 8%. V okviru navedenih obveznosti ima JSS MOK evidentirane kratkoročne obveznosti do zaposlenih, kratkoročne obveznosti do dobaviteljev v državi, druge kratkoročne obveznosti iz poslovanja, kratkoročne obveznosti do uporabnikov EKN, neplačane prihodke ter pasivne časovne razmejitev.

4.2.1.1 Kratkoročne obveznosti do zaposlenih

Kratkoročne obveznosti do zaposlenih, prikazujejo vse obveznosti do zaposlenih za izplačilo plač za mesec december, vsa nadomestila in druge prejemke iz delovnega razmerja ter z njimi povezane davke in prispevke.

4.2.1.2 Kratkoročne obveznosti do dobaviteljev v državi

Kratkoročne obveznosti do dobaviteljev v državi, so obveznosti, ki zapadejo v plačilo v enem mesecu ali prej. Vsi evidentirani zneski izhajajo iz verodostojnih knjigovodskih listi (pogodbe, naročilnice, ipd.). Celotni znesek kratkoročnih obveznosti v višini 34.828 EUR je na aktivni strani bilance stanja izkazan v okviru kontne skupini 18 - neplačani odhodki.

4.2.1.3 Druge kratkoročne obveznosti iz poslovanja

Druge kratkoročne obveznosti na dan 31.12.2015 znašajo 12.280 EUR in izkazujejo obveznosti do Finančne uprave Republike Slovenije iz naslova obračunanih prispevkov na plače in sejin ter iz naslova obveznosti za Davek na dodano vrednost.

Obveznosti so se v primerjavi z letom 2014 bistveno znižale zaradi izvedenega plačila, v mesecu marcu 2015, za obveznosti iz naslova Davka od dohodka pravnih oseb, za obračunsko obdobje 2014, v višini 40.097 EUR.

4.2.1.4 *Kratkoročne obveznosti do uporabnikov EKN*

Kratkoročne obveznosti do uporabnikov EKN, izkazujejo obveznosti do uporabnikov proračuna, za katere se sestavlja premoženjska bilanca države oziroma občine. V okviru navedenih obveznosti JSS MOK izkazuje:

- kratkoročne obveznosti do SSRS v višini 33.885 EUR iz naslova neplačanih najemnin najemnikov za stanovanja prejeta v upravljanje in so last SSRS. Obveznosti na dan 31.12 so bile na podlagi poslanega IOP obrazca tudi usklajena s SSRS,
- kratkoročne obveznosti do proračunskih uporabnikov občine za vplačane varščine v višini 634 EUR ter
- kratkoročne obveznosti do neposrednih uporabnikov državnega proračuna v skupni višini 187 EUR.

4.2.1.5 *Neplačani prihodki*

Neplačani prihodki izkazujejo evidentirane odprte postavke prikazane na aktivni strani bilance v okviru terjatvenih kontnih postavkah (aktivni konti 12, 14, 15, 16, 17, itd.).

4.2.1.6 *Pasivne časovne razmejitve*

Pasivne časovne razmejitve so se v primerjavi z letom 2014 bistveno znižale, kar je posledica prenosa prejetih varščin po posameznem najemniku na kontno postavko 971 – Dolgoročne obveznosti iz poslovanja.

4.2.2 *Lastni viri in dolgoročne obveznosti*

Lastni viri in dolgoročne obveznosti na dan 31.12.2015 znašajo 53.213.508 EUR in so se v primerjavi z letom 2014 znižale za 11%, kar je posledica obračunane amortizacije ter izločitve objektov²⁰.

4.2.2.1 *Rezervni sklad*

Rezervni sklad izkazuje denarna sredstva za namene po 119. členu Stvarnopravnega zakonika²¹. Rezervni sklad se je v letu 2015 na podlagi sklepa NS JSS MOK povečal za 121.550 EUR znižal pa za 22.889 EUR. Sredstva rezervirana v okviru rezervnega sklada lahko JSS MOK nameni le za tekoča in intervencijska vzdrževanja stanovanjskih objektov.

4.2.2.2 *Sklad namenskega premoženja*

Sklad namenskega premoženja izkazuje vrednost namenskega premoženja oziroma kapital sklada, ki ga je ustanovitelj (MOK) prenesel na JSS MOK. JSS MOK mora ravnati in upravljati z namenskim premoženjem v skladu z namenom, zaradi katerega je ustanovljen in kot dober gospodar. Podrobnejše gibanje namenskega premoženja v letu 2015 je prikazano v spodnji tabeli 12.

²⁰ Glej podpoglavje 3.1.1.2 Nepremičnine in PV.

²¹ Uradni list RS, št. 87/02, 18/07.

Tabela 12:

Stanje (kt940) na dan 31.12.2014	57.745.333,50
+ POVEČANJE (nove nabave OS, drobni inventar, prenosi ustanovitelja)	9.385,62
- amortizacija	2.543.123,17
- ZMANJŠANJE (prodaja, odpisi, prenos ustanovitelju)	3.967.262,20
- primanjkljaj	299.515,32
+ ostalo (vračila kreditov, st.izravnava DDV, itd.)	111.857,14
Stanje (kt 940) na dan 31.12.2015	51.056.675,57

4.2.2.3 Dolgoročne finančne obveznosti

Dolgoročne finančne obveznosti, izkazujejo stanje neodplačanega dela prejetih posojil SSRS za izgradnjo neprofitnih najemnih stanovanj. Ob plačilu obrokov se ta postavka znižuje in obremenjuje ustrezen konto odhodka iz ekonomske klasifikacije. Postavka se je v primerjavi z letom 2015 zmanjšala za 6%.

Tabela 13:

posojilodajalec	datum pogodbe	Stanje kredita 31.12.2015	Delež NP
SSRS	16.7.1998	206.411	0,40%
SSRS	1.12.2005	855.848	1,68%
SSRS	8.1.2007	565.459	1,11%
SKUPAJ zadolženost JSS MOK		1.627.718	3,19%
Stanje NP na dan 31.12.15		51.056.676	EUR

Iz tabele 13 lahko razberemo, da JSS MOK je na dan 31.12.2015 zadolžen le 3,19 % celotnega namenskega premoženja, kar pomeni da v celoti izpolnjuje določila 37. členu ZJS-1, kjer je zapisano, da skupni obseg zadolžitve sklada ne sme preseči 10 % vrednosti namenskega premoženja.

4.2.2.4 Druge dolgoročne obveznosti

Druge dolgoročne obveznosti na dan 31.12.2015 v skupni višini 81.393 EUR izkazujejo obveznosti po posameznem najemniku iz naslova prejetih varščin. Sredstva bodo ves čas trajanja najemnih pogodb ostala evidentirana kot prejete sredstva za ureditev stanovanj ob izselitvi. Ob izteku najemne pogodbe ali prekinitvi najemnega razmerja, pa se bodo vplačana sredstva vrnila ali poračunala z neplačanimi najemninami oz. obračunanimi odškodninami.

4.3 Dogodki po dnevu bilance stanja

Po dnevu bilance stanja na dan 31.12.2015, je prišlo do poplačila celotnega dela prejetega posojila z dne 08.01.2007, za izgradnjo oskrbovanih stanovanj v soseski Olmo, v skupni višini 565.459 EUR. Poplačilo je bilo izvedeno zaradi sprostitev hipoteke na objektu Nazorjev trg 5, Koper, s katerim je bila zavarovana izdana bančna garancija za pridobljeno posojilo.

5 ZAKLJUČEK

JSS MOK, po dvanajstletnem obdobju velike investicijske dejavnosti, ko je pridobil cca 280 novih stanovanj v skupni vrednosti 25 MIO EUR, še vedno zaznava velike potrebe po neprofitnih stanovanjih.

Kljub temu, da so v prostorskih aktih občine predvidene novogradnje, se zastavlja vprašanje ali je gradnja novih stanovanj smotrna, glede na to, da je v občini trenutno praznih nekaj sto stanovanj. Stanovanja, ki so bila zgrajena v preteklih letih s strani različnih zasebnih investitorjev in sedaj skozi stečajne postopke prehajajo v last bank, bodo verjetno ponujena v prodajo. Bili smo prepričani, da bo odločitev o načinu pridobitve novih stanovanj realizirana že v letu 2015, ker pa ta stanovanja iz različnih razlogov še niso na trgu, ne vemo, pod kakšnimi pogoji se bodo prodajala. Način pridobitve dodatnih neprofitnih stanovanj je zato v fazi proučevanja.

Za realizacijo zastavljenih projektov v okviru sprejetega Poslovnega in finančnega načrta za leto 2015 je JSS MOK ob aktivni vlogi nadzornega sveta JSS MOK, vložil veliko strokovnega znanja in dela na različnih področjih delovanja. Zaradi intenzivnega dela na rednem opominjanju najemnikov in izterjavah, imamo kljub vsesplošni krizi, visoko realizacijo iz naslova plačane najemnine. Prav tako ugotavljamo, da se zaradi teh aktivnosti naših strokovnih služb, število deložacij ni bistveno povečalo.

JSS MOK je skušal v letu 2015, kljub vsesplošni krizi, ki je še vedno prisotna, poslovati čim bolj skrbno, racionalno in gospodarno, kar je podrobneje prikazano in opisano v Poslovnem in finančnem poročilu JSS MOK za leto 2015. JSS MOK je v letu 2015 deloval v javnem interesu kot samostojna pravna oseba javnega prava in s svojo dejavnostjo skušal v največji možni meri reševati stanovanjsko problematiko občanov ter s prenovo in vzdrževanjem obstoječih stanovanj izboljšal kvaliteto bivanja najemnikov na območju Mestne občine Koper in občine Ankaran.

Javni stanovanjski sklad MOK

Direktor:

Darko Kavre, l.r.

Predsednik nadzornega sveta:

Zdravko Hočevar, l.r.

Priloge:

- Priloga 1: Realizacija finančnega načrta JSS MOK od 1.1. do 31.12.2015

Priloga 1: Realizacija finančnega načrta JSS MOK od 1.1. do 31.12.2015

Realizacija FINANČNEGA NAČRTA JSS MOK od 01.01 do 31.12.2015							
postavka	Konto po EK	VRSTA PRIHODKOV	Plan 2015	prerazporeditev po sklepu direktorja	Plan 2015 +PRERAZPOR.	Realizacija per 31.12.2015	Ind (7/6)
			4	5	6	7	8
A. BILANCA PRIHODKOV IN ODHODKOV							
I.	70	DAVČNI PRIHODKI	0	0	0	0	
II.	71	NEDAVČNI PRIHODKI (710+711+712+714)	1.349.902	0	1.349.902	1.371.070	102
	710	UDELEŽBA NA DOBIČKU IN DOHOD.OD PREMOŽENJA	1.286.750	0	1.286.750	1.315.000	102
	7100	Udeležba na dobičku jav.podj.in jav.fin.institucij	0	0	0	0	
	7101	Prihodki od udel.na dobič.drug.podj.in fin.institucij	0	0	0	0	
7100	7102	Prihodki od obresti	26.250	0	26.250	13.941	53
	7103	Prihodki od premoženja	1.260.500	0	1.260.500	1.301.059	103
7110	710301	Prihodki od najemnin poslovnih prostorov	0	0	0	0	
7111	710302	Prihodki od najemnin stanovanj	1.210.000	0	1.210.000	1.252.646	104
7112	710304	Prihodki od drugih najemnin	18.000	0	18.000	19.500	108
7113	710304	Prihodki od najemnin garaž	32.500	0	32.500	28.913	89
	711	UPRAVNE TAKSE IN PRISTOJBINE	0	0	0	0	
	712	GLOBE IN DUGE DENARNE KAZNI	0	0	0	0	
	713	PRIHODKI OD PRODAJE BLAGA IN STORITEV					
	714	DRUGI NEDAVČNI PRIHODKI	63.152	0	63.152	56.070	89
7114	7141	Drugi nedavčni prihodki	63.152	0	63.152	56.070	89
postavka	Konto po EK	VRSTA PRIHODKOV	Plan 2015	prerazporeditev po sklepu direktorja	Plan 2015 +PRERAZPOR.	Realizacija per 31.12.2015	Ind (7/6)
			4	5	6	7	8
III.	72	KAPITALSKI PRIHODKI (720+721+722)	6.007.500	0	6.007.500	11.023	0
	720	PRIHODKI OD PRODAJE OSNOVNIH SREDSTEV	6.007.500	0	6.007.500	11.023	0
7200	720001	Prihodki od prodaje stanovanjskih objektov in stanovanj	6.007.500	0	6.007.500	11.023	0
	721	PRIHODKI OD PRODAJE ZALOG	0	0	0	0	
	722	PRIHODKI OD PRODAJE ZEMLJIŠČ IN NEMATERIALNEGA PREMOŽENJA	0	0	0	0	
IV.	73	PREJETE DONACIJE (730+731)	0	0	0	0	
	730	PREJETE DONACIJE IZ DOMAČIH VIROV	0	0	0	0	
	731	PREJETE DONACIJE IZ TUJINE	0	0	0	0	
V.	74	TRANSFERNI PRIHODKI (740)	0	0	0	0	
	740	TRANSFERNI PRIHODKI IZ DRUGIH JAVNOFINANČNIH INSTITUCIJ	0	0	0	0	
7400	7401	Prejeta sredstva iz občinskega proračuna	0	0	0	0	
	78	PREJETA SREDSTVA IZ EU	3.750	0	3.750	0	
7500	7870	Prejeta sredstva iz drugih evropskih institucij	3.750	0	3.750	0	
A. 1.0		PRIHODKI SKUPAJ (70+71+72+73+74)	7.361.152	0	7.361.152	1.382.093	19

POSLOVNO IN FINANČNO POROČILO **JSS MOK**

postavka	Konto po EK	VRSTA ODHODKOV	Plan 2015	prerazporeditev po sklepu direktorja	Plan 2015 +PRERAZPOR.	Realizacija per 31.12.2015	Ind (7/6)
			4	5	6	7	8
		40 TEKOČI ODHODKI (400+401+402+403+409)	1.425.042	0	1.425.042	1.218.668	86
1000		400 PLAČE IN DRUGI IZDATKI	398.306	0	398.306	333.101	84
1100		401 PRISPEVKI DELODAJALCEV ZA SOCIALNO VARNOST	59.800	0	59.800	49.307	82
		402 IZDATKI ZA BLAGO IN STORITVE	836.940	0	836.940	709.148	85
1200	4020	Pisarniški, splošni material in storitve	71.330	-3.660	67.670	61.527	91
1210	4022	Energija, voda, komunalne storitve	30.800	3.000	33.800	33.906	100
1211	4023	Prevozni stroški in storitve	11.210	600	11.810	11.807	100
1212	4024	Izdatki za službena potovanja	1.140	60	1.200	1.204	100
1213	4025	Tekoče vzdrževanje in intervencije	235.410	-7.000	228.410	183.903	81
1214	4026	Najemnine in zakupnine	229.500	3.000	232.500	233.517	100
1215	4027	Kazni in odškodnine	22.000		22.000	0	0
1216	4026	Davek DDPO	130.000		130.000	80.195	62
1217	4029	Drugi operativni odhodki	85.550	4.000	89.550	89.856	100
1218	4029	Vknjižba namenskega premoženja	15.000		15.000	9.516	63
1219	4029	Stroški povezani z varstvom pri delu	5.000		5.000	3.717	74
		403 PLAČILA DOMAČIH OBRESTI	8.446	0	8.446	5.562	66
1300	4033	Plačila obresti od kreditov drugim domačim kreditodajalcem	8.446	0	8.446	5.562	66
		409 REZERVE	121.550	0	121.550	121.550	100
1400	4093	Rezervni sklad za posebne namene-popravila stanovanj	121.550	0	121.550	121.550	100
postavka	Konto po EK	VRSTA ODHODKOV	Plan 2015	prerazporeditev po sklepu direktorja	Plan 2015 +PRERAZPOR.	Realizacija per 31.12.2015	Ind (7/6)
			4	5	6	7	8
		42 INVESTICIJSKI ODHODKI (420)	11.322.506	0	11.322.506	350.751	3
		420 NAKUP IN GRADNJA OSNOVNIH SREDSTEV	11.322.506	0	11.322.506	350.751	3
2000	4200	Nakup zgradb in prostorov	10.000.000	0	10.000.000	275	0
2100	4201	Nakup prevoznih sredstev	0	0	0	0	0
2200	4202	Nakup opreme	9.000	865	9.865	9.864	100
2300	4204	Novogradnje, rekonstrukcije in adaptacije	771.375	0	771.375	10.215	1
2400	4205	Investicijsko vzdrževanje in obnove	345.000	0	345.000	321.607	93
2500	4207	Nakup nematerialnega premoženja	9.000	-865	8.135	0	0
2600	4208	Študije o izvedljivosti projektov in projektna dokumentacija	188.131	0	188.131	8.790	5
		43 INVESTICIJSKI TRANSFERI (430)	624	0	624	331	53
		431 INVESTICIJSKI TRANSFERI	624	0	624	331	53
		4321 Investicijski transferi javnim skladom in agencijam	624	0	624	331	53
2900	43210	Investicijski transfer (SS RS, javni sklad)	417	0	417	226	54
2910	43211	Investicijski transfer (Slovenska odškodninska družba)	207	0	207	105	51
A. 2.0		ODHODKI SKUPAJ (40+41+42+43)	12.748.172	0	12.748.172	1.569.750	12

POSLOVNO IN FINANČNO POROČILO **JSS MOK**

postavka	Konto po EK	VRSTA PRIHODKOV in ODHODKOV	Plan 2015	prerazporeditev po sklepu direktorja	Plan 2015 +PRERAZPOR.	Realizacija per 31.12.2015	Ind (7/6)
			4	5	6	7	8
B. RAČUN FINANČNIH TERJATEV IN NALOŽB							
		PREJETA VRAČILA DANIH POSOJIL IN PRODAJA KAPITALSKIH DELEŽEV (750)	0	0	0	0	0
4.0	750	PREJETA VRAČILA DANIH POSOJIL	0	0	0	0	0
6000	7500	Prejeta vračila danih posojil od posameznikov-stanovanjski krediti	0	0	0	0	0
5.0	44	DANA POSOJILA IN POVEČANJE KAPITALSKIH DELEŽEV	0	0	0	0	0
6.0		PREJETA MINUS DANA POSOJILA IN SPREMEMBE KAPITALSKIH DELEŽEV (4.0-5.0)	0	0	0	0	0
7.0		SKUPNI PRESEŽEK(PRIMANJ.),PRIHODKI-ODHODKI TER SALDO PREJETIH IN DANIH POSOJIL (1.0+4.0)-(2.0+5.0)	-5.387.021	0	-5.387.021	-187.657	892
C. RAČUN FINANCIRANJA							
8.0		ZADOLŽEVANJE (500)	4.000.000	0	4.000.000	0	0
	500	DOMAČE ZADOLŽEVANJE	4.000.000	0	4.000.000	0	0
4000	5003	Najeti dolgoročni krediti	4.000.000	0	4.000.000	0	0
					0		
9.0	55	ODPLAČILO DOLGA	110.600	0	110.600	111.858	101
	550	ODPLAČILA DOMAČEGA DOLGA	110.600	0	110.600	111.858	101
5000	5502	Odplačila kreditov drugim finančnim institucijam	110.600	0	110.600	111.858	101
	550205	Odplačila kredita SS RS - Ankaran	27.370	0	27.370	27.447	100
	550205	Odplačila kredita SSRS - ZN Nad Dolinsko	51.575	0	51.575	52.287	101
	550205	Odplačila kredita SS RS - Olmo	31.655	0	31.655	32.124	101
10.0		NETO ZADOLŽEVANJE (8.0-9.0)	3.889.400	0	3.889.400	-111.858	-3
11.0		POVEČANJE(ZMANJŠANJE) SREDSTEV NA RAČUNU (7.0-10.0)	-1.497.621	0	-1.497.621	-299.515	20
		stanje sredstev na računu 01.01. 2015				3.177.856	
D. STANJE SREDSTEV NA RAČUNIH							
		Koper, januar 2016				2.878.341	