



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

Koper, dne 26.02.2004

POJASNILA K BILANCI STANJA JAVNEGA STANOVANSJKEGA SKLADA MESTNE OBČINE KOPER ZA LETO 2003

Javni stanovanjski sklad Mestne občine Koper (v nadaljevanju JSS MOK) je na osnovi 3., 4. in 5.člena Zakona o javnih skladih ustanovila Mestna občina Koper z odlokom o ustanovitvi (Uradne objave št. 42/00 in 29/02). Sklad je samostojna pravna oseba javnega prava in kot taka posredni uporabnik proračuna Mestne občine Koper. Glede na določbe 32. in 43.člena Zakona o javnih skladih je Uprava za javna plačila v letu 2003 (01.05.2003) odprla dva denarna računa in sicer za vplačila in izplačila v zvezi z upravljanjem namenskega premoženja in denarni račun za sredstva za delo javnega sklada.

Zato sta bili odprti dve stroškovni mesti, in sicer 3001-namensko premoženje in 3200-delovanje uprave, za ločeno evidenčno spremljanje v glavni knjigi. Zaključni račun za leto 2003, ki ga predlagamo, pa je sestavljen skupaj za oba stroškovna mesta.

Na podlagi 20., 21., 23., 25., 28., in 51.člena zakona o računovodstvu, 62., 98. člena zakona o javnih financah ter 4., 5., 6., in 26.člena pravilnika o sestavljanju letnih poročil za proračun proračunske uporabnike in druge osebe javnega prava ter 12. člena navodila o pripravi zaključnega računa državnega in občinskega proračuna ter metodologije za pripravo poročila o doseženih ciljih in rezultatih neposrednih in posrednih uporabnikov proračuna, podajamo pojasnila k posameznim postavkam bilance stanja za Javni stanovanjski sklad Mestne občine Koper.

AOP 004 – nepremičnine, postavka izkazuje vrednost stanovanj, stanovanjskih hiš, poslovnih prostorov in investicij v teku, ki so v lasti JSS MOK. Vrednost nepremičnin se je v letu 2003 uskladila na osnovi opravljenega cenitvenega zapisnika pooblaščenega cenilca iz aprila 2002 in za prodajo v letu 2003. Sprememba stanja je razvidna iz primerjave bilančnih pozicij za leto 2002 in 2003.

AOP 005 – popravek vrednosti nepremičnin izkazuje zmanjšanje vrednosti oz.popravke vrednosti stanovanj, stanovanjskih hiš in poslovnih prostorov ter investicij v teku, ki so izkazani v postavki AOP 004. Obračunava se posamično, za leto 2003 je uporabljena letna amortizacijska stopnja za stanovanja in poslovne prostore v višini 3,0 %.

AOP 006-oprema in druga opredmetena osnovna sredstva, glede na to, da je JSS MOK pričel samostojno delovati v letu 2003, so tu izkazane nove nabave osnovnih sredstev za delovanje strokovnih služb.

AOP 007-popravek vrednosti opreme in drugih opredmetenih osnovnih sredstev, se ravno tako letos pojavi glede, na to da so bili opravljeni popravki za novo nabavljena opredmetena osnovna sredstva.

AOP 008 – dolgoročne kapitalske naložbe, začetne vrednosti dolgoročnih naložb so enake znesku naloženih denarnih sredstev izraženih v denarju, na dan posamezne naložbe in usklajene z družbo IMO-NSO d.o.o. Koper v kateri ima Stanovanjski sklad Mestne občine Koper kapitalski delež in je tudi njen večinski lastnik.

AOP 009 – dolgoročno dana posojila in depoziti, postavka izkazuje vrednost dolgoročno danih posojil uporabnikom na podlagi posojilnih pogodb. Obrestovana so v skladu s sklenjenimi pogodbami. Na postavki je prišlo do spremembe glede na leto 2002, ker se dolgoročno dana zmanjšujejo za unovčene zneske novih posojil v letu 2003 pa ni bilo danih. Donosi dolgoročnih finančnih naložb se priznajo kot prihodek ob unovčenju. Največja postavka v okviru danih posojil predstavljajo dana posojila občanom prenesena Banki Koper d.d. na osnovi sklenjene pogodbe, za odobrena stanovanjska posojila in sicer 463 mio sit.

AOP 014 – dobroimetje pri bankah in drugih finančnih ustanovah, tu izkazujemo denarna sredstva na računih oz. stanje likvidnostnih sredstev na obeh področjih, tako namenskega premoženja ko za delovanje uprave, v višini 11,9 mio sit pri Upravi za javna plačila, kot stanje tolarskih depozitov na dan 31.12.2003 pri bankah. Največja postavka je tu depozit pri Banki Koper d.d. v višini 101,7 mio sit. Stanja depozitov so usklajena.

AOP 015 – kratkoročne terjatve do kupcev, so izkazane vrednosti kratkoročnih terjatev do kupcev v državi na osnovi verodostojnih knjigovodskih listin in so se v primerjavi z letom 2002 povečale za novo nastale terjatve. Dve izmed največjih terjatev sta tu izkazani terjatvi do Grafkom d.o.o. Koper v višini 720,5 tisoč sit in Martinuč Vojke Koper v višini 744,7 tisoč sit. Obe terjatvi sta predlagani za sodno izterjavo.

AOP 016 – v postavki dani predujmi in varščine je izkazan dan predujem v letu 2002 sodnemu izvršitelju, ki se bo po zaključni sodni obravnavi poročeval.

AOP 019 – postavka kratkoročne terjatve iz financiranja izkazuje vrednost terjatev za obračunane obresti od vezanih depozitih pri Fibi d.o.o. Koper. Stanja obračunanih obresti so usklajena z gospodarsko družbo. Bilančna postavka se je v letu 2003 napram letu 2002 znižala, ker so bile do 31.12.2003 obračunane obresti za vrnjene depozite tudi vrnjene.

AOP 021 – v postavki neplačani odhodki so evidentirani nastali odhodki v obračunskem obdobju leta 2003, ki še niso bili poravnani do 31.12.2003. Poravnani pa niso bili zato, ker roki plačil zapadejo v letu 2004, ob njihovi poravnavi pa se bodo zmanjševale postavke neplačanih odhodkov in obremenili ustrezni stroški po ekonomskem namenu.

AOP 022 – aktivne časovne razmejitve, postavka izkazuje vrednost dvomljivih in spornih terjatev pravnih in fizičnih oseb, za katere še niso zaključeni stečajni postopki na sodišču (Cimos International 31,4 mio sit, Komerzialna banka Triglav 1,6 mio sit in Slavnik International 13,9 mio sit) ali pa so v teku obročne (Grafkom d.o.o v višini 2,9 mio sit) sodne poravnave.

AOP 036-kratkoročne obveznosti do zaposlenih, tu izkazujemo bruto obračunane plače za mesec december 2003, ki so bile izplačane v januarju 2004.

AOP 037 – v postavki kratkoročne obveznosti do dobaviteljev izkazujemo vrednosti neplačanih obveznosti na dan 31.12.2003 do dobaviteljev v državi za dobavljeno blago oz. opravljene storitve, vse obveznosti so usklajene s posamezno pravno osebo in imajo valuto plačila v letu 2004.

AOP 038 – v postavki druge kratkoročne obveznosti iz poslovanja je izkazana obveznost iz naslova obračunanih sejin, dajatev in prispevkov za mesec december 2003 ter razlike za vplačilo davka na dodano vrednost za mesec december 2003. Vse evidentirane obveznosti imajo rok plačila v januarju 2004.

AOP 039 – v tej postavki izkazujemo kratkoročne obveznosti do uporabnikov enotnega kontnega načrta in sicer je to obveznost do proračuna Mestne občine Koper. Postavka se bo zaprla v obračunskem letu 2004.

AOP 042 – v postavki neplačanih prihodkov je izkazana vrednost obračunanih in neplačanih prihodkov iz naslova obresti, najemnin in drugih prihodkov, ki se izkazujejo kot kratkoročne terjatve.

Ob poravnavi terjatev se bodo za zneske poravnanih terjatev zmanjšali neplačani prihodki in priznali ustrezni prihodki.

AOP 043 – v postavki pasivne časovne razmejnitve izkazujemo popravek vrednosti dvomljivih in spornih terjatev za bodoča tveganja zaradi odpisov ob zaključku stečajnih postopkov za znesek 25 mio sit za katere je bil v preteklih zaključnih računih že izkazan odhodek, nadalje so v tej postavki izkazane obveznosti po posameznem najemniku iz naslova prejetih predujmov za pridobitev stanovanjske pravice po sklenjenih pogodbah v skupni višini 14,9 mio sit, ki bodo ves čas trajanja najemnih pogodb ostala evidentirana kot dane varščine, ob izteku najemne pogodbe, pa se bodo vrnila ali pa poračunala z neplačanimi najemninami oz. obračunanimi odškodninami.

AOP 045 – postavka splošnega sklada predstavlja vrednost opredmetenih osnovnih sredstev brez nepremičnin, zmanjšana za popravke vrednosti, vrednost danih kreditov in posojil zmanjšana za popravke vrednosti, vrednost naložb v podjetja ter vrednost presežka in primanjkljaja sredstev iz bilance uspeha zaključnega računa posameznega leta. V ta postavka je za obračunsko obdobje leta 2003 zmanjšana za ugotovljeno negativno razliko izkazano na izkazu računa financiranja za leto 2003 v višini 40,4 mio sit.

AOP 049-sklad namenskega premoženja v javnih skladih, tu je izkazana vrednost prenesenega namenskega premoženja v last JSS MOK, ki je tudi registriran na sodišču kot osnovni kapital.

AOP 054 – v postavki dolgoročne finančne obveznosti za obravnavano obračunsko obdobje izkazujemo stanje neodplačanega dela prejetega posojila Stanovanjskega sklada RS za gradnjo stanovanj. Ob plačilu obrokov, se ta postavka znižuje in obremenjuje ustrezen konto odhodka iz ekonomske klasifikacije.

AOP 055-druge dolgoročne obveznosti, tu izkazujemo stanje neodplačanega dela dolga na dan 31.12.2003 iz finančnega najema za nakup opredmetenega osnovnega sredstva.

Postavke v bilanci stanja na dan 31.12.2003 so usklajene in podajajo resnično ter pošteno sliko stanja. Bilanca stanja zajema tudi podatke stanj na dan 31.12.2002. Vsi podatki so izkazani v tisočih sit.

Pooblaščen računovodja:
Sonja Bolčič

Direktor
Darko Kavre, univ.dipl.ekon..