



Datum: 10.04.2006

**Priloga 2**

**NADZORNI SVET  
JAVNEGA STANOVANJSKEGA SKLADA**

**POJASNILA K BILANCI STANJA JAVNEGA STANOVANJSKEGA SKLADA  
MESTNE OBČINE KOPER ZA LETO 2005**

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 (v nadaljevanju MOK) 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 MOK. 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. Kar je bil glavni razlog za razdelitev bruto bilance JSS MOK na dve stroškovni mesti, in sicer 3001-namensko premoženje in 3200-delovanje uprave, ter vpeljalo ločeno evidenčno spremljanje v glavni knjigi. Zaključni račun za leto 2005, 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., je letno poročilo drugega uporabnika enotnega kontnega načrta sestavljeno iz računovodskega in poslovnega poročila. Računovodsko poročilo mora poleg bilance stanja, izkaza prihodkov in odhodkov vsebovati tudi pojasnilo k izkazom.

V 12. členu navodila o pripravi zaključnega računa državnega in občinskega proračuna ter metodologije za pripravo poročila o doseženih ciljih in rezultatih neposrednih in posrednih uporabnikov proračuna je podrobneje zapisano katere podatke moramo zajeti pri obrazložitvi bilance stanja. Ravno tako, morajo uporabniki enotnega kontnega načrta na podlagi 26. člena pravilnika o sestavljanju letnih poročil za proračun, proračunske uporabnike in druge osebe javnega prava, v okviru pojasnil podati tudi pisne računovodske informacije, ki se nanašajo na razkritja.

Bilanca stanja je računovodski izkaz, sestavni del računovodskega poročila, ki mora prikazovati resnično in pošteno stanje sredstev in obveznosti do njihovih virov. Bilanca stanja JSS MOK je sestavljena iz podatkov na dan 31.12.2005 in podatkov stanj za predhodno leto na dan 31.12.2004. Vsi zajeti računovodski podatki so izkazani v tisočih tolarjev.

**AOP 001 – Dolgoročna sredstva in sredstva v upravljanju** izkazuje vrednost nepremičnin, popravek vrednosti nepremičnin, opremo in druga opredmetena osnovna sredstva, popravek vrednosti opreme in drugih opredmetenih osnovnih sredstev ter dolgoročne kapitalske naložbe in dolgoročna dana posojila (AOP 004 do 009).

AOP 004 in 005 – nepremičnine, popravek vrednosti nepremičnin, izkazujeta vrednost stanovanj, stanovanjskih hiš, poslovnih prostorov in investicij v teku, ki so v lasti JSS MOK ter popravek vrednosti nepremičnin, kjer je izkazano zmanjšanje vrednosti le-teh. Popravek vrednosti se obračunava posamično, za vsako nepremičnino. Za leto 2005 je bila uporabljena letna amortizacijska stopnja za stanovanja in poslovne prostore v višini 3,0 %.

AOP 006 in 007 – oprema in druga opredmetena osnovna sredstva ter popravek vrednosti opreme in opredmetenih osnovnih sredstev, izkazujeta nove nabave osnovnih sredstev za delovanje strokovnih služb ter 100% odpis drobnega inventarja in popravek vrednosti za opremo in druga opredmetena osnovna sredstva. Kot drobni inventar so v poslovnih knjigah JSS MOK prikazana tista opredmetena osnovna sredstva, katerih posamična nabavna vrednost ne presega tolarske vrednosti 500 evrov.

AOP 008 – dolgoročne kapitalske naložbe, izkazujejo začetne vrednosti dolgoročnih naložb, ki 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 JSS MOK kapitalski delež in je tudi njen večinski lastnik.

AOP 009 – dolgoročno dana posojila in depoziti, izkazujejo vrednosti dolgoročno danih posojil uporabnikom na podlagi posojilnih pogodb. Obrestovana so v skladu s sklenjenimi pogodbami. Donosi dolgoročnih finančnih naložb se priznajo kot prihodek ob unovčenju. Največjo postavko v okviru danih posojil predstavljajo dana posojila občanom prenesena Banki Koper d.d. na osnovi sklenjene pogodbe, za odobrena stanovanjska posojila. Navedena postavka se je v letu 2005 v primerjavi z letom 2004 znižala za znesek vrnjenih kreditov v višini 102.434 sit. Končno stanje danih kreditov je bilo na dan 31.12.2005 usklajeno z Banko Koper d.d. in znaša 308.702 sit.

**AOP 012 – Kratkoročna sredstva in aktivne časovne razmejitve** izkazujejo dobroimetja pri bankah in drugih finančnih ustanovah, kratkoročne terjatve do kupcev, dane predujme in varščine, kratkoročne terjatve iz financiranja, neplačane odhodke in aktivne časovne razmejitve (AOP 014 do 016, 019, 021 in 022).

AOP 014 – dobroimetje pri bankah in drugih finančnih ustanovah, izkazujemo denarna sredstva na računih oz. stanje likvidnostnih sredstev na obeh podračunih, tako namenskega premoženja kot za delovanje uprave, v višini 51.346 sit pri Upravi za javna plačila. V okviru te postavke so prikazane vezave razpoložljivih denarnih sredstev pri bankah v višini 245.729 sit. Največja postavka je tu depozit na odpoklic pri Banki Koper d.d. v višini 65.729 sit. Stanja depozitov so bila usklajena na dan 31.12.2005 z vsemi bankami.

AOP 015 – kratkoročne terjatve do kupcev, izkazujejo vrednosti kratkoročnih terjatev do kupcev v državi na osnovi verodostojnih knjigovodskih listin. Največji obseg odprtih postavk v okviru kratkoročnih terjatev predstavljajo neplačane terjatve najemnikov stanovanj.

AOP 016 – v postavki dani predujmi in varščine, so izkazani dani predujmi sodnemu izvršitelju, ki se bodo po zaključeni sodni obravnavi poračunali.

AOP 019 – postavka kratkoročne terjatve iz financiranja, izkazuje vrednost terjatev za obračunane obresti od vezanih depozitih pri bankah in finančni ustanovi Fiba d.o.o. Koper. Stanja obračunanih obresti so usklajene na dan 31.12.2005.

AOP 021 – neplačani odhodki, prikazujejo evidenco nastalih odhodkov v obračunskem obdobju leta 2005 in kateri bodo realizirani v prihodnjem obračunskem obdobju. Evidentirani neplačani odhodki imajo rok plačila zapadlosti v letu 2006, ob njihovi poravnavi pa se bodo zmanjševale postavke neplačanih odhodkov in obremenili ustrezni stroški po ekonomskem namenu.

AOP 022 – aktivne časovne razmejitve, izkazujejo vrednosti dvomljivih in spornih terjatev pravnih in fizičnih oseb, za katere še niso zaključeni stečajni postopki na sodišču (Cimos International, Komercialna banka Triglav in Slavnik International) ali pa so v teku obročne sodne poravnave (Grafkom d.o.o).

**AOP 034 – Kratkoročne obveznosti in pasivne časovne razmejitve**, izkazujejo kratkoročne obveznosti do zaposlenih, kratkoročne obveznosti do dobaviteljev, druge kratkoročne obveznosti iz poslovanja, kratkoročne obveznosti do uporabnikov enotnega kontnega načrta, neplačane odhodke in pasivne časovne razmejitve (AOP 036 do 039, 042 in 043).

AOP 036 - kratkoročne obveznosti do zaposlenih, izkazujejo bruto obračunane plače za mesec december 2005, ki so bile izplačane v januarju 2006.

AOP 037 – v postavki kratkoročne obveznosti do dobaviteljev, izkazujemo vrednosti neplačanih obveznosti na dan 31.12.2005 do dobaviteljev v državi za dobavljeno blago oz. za opravljene storitve, vse obveznosti so usklajene s posamezno pravno osebo in imajo valuto plačila v letu 2006.

AOP 038 – v postavki druge kratkoročne obveznosti iz poslovanja je izkazana obveznost iz naslova obračunanih sejin, dajatev in prispevkov za mesec december 2005 ter plačilo davka na dodano vrednost za december 2005. Vse evidentirane obveznosti imajo rok plačila v januarju 2006.

AOP 042 – neplačani prihodki, izkazujejo vrednost obračunanih in neplačanih prihodkov iz naslova obresti, najemnin stanovanj 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 – pasivne časovne razmejitve, izkazujejo popravek vrednosti dvomljivih in spornih terjatev za bodoča tveganja zaradi odpisov ob zaključku stečajnih postopkov v višini 25.055 sit za katere je bil v preteklih zaključnih računih že izkazan odhodek. Izkazane so tudi obveznosti po posameznem najemniku iz naslova prejetih predujmov za pridobitev stanovanjske pravice po sklenjenih pogodbah v skupni višini 16.187 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 044 – Lastni viri in dolgoročne obveznosti**, izkazujejo vrednosti splošnega sklada, rezervnega sklada, sklada namenskega premoženja v JSS MOK, dolgoročne finančne obveznosti in druge dolgoročne obveznosti (AOP 045, 046, 049, 054 in 055).

AOP 045 – splošni sklad, izkazuje vrednosti danih kreditov in posojil, zmanjšana za popravke vrednosti, vrednosti naložb v podjetja, ter vrednosti presežka ali primanjkljaja sredstev iz bilance uspeha zaključnega računa obračunskega leta. Vrednost te postavke se je v tem obračunskem obdobju zvišala za ugotovljeno pozitivno razliko, izkazano v izkazu računa financiranja, v višini 94.577 sit.

AOP 049 - sklad namenskega premoženja v javnih skladih, prikazuje vrednost namenskega premoženja v lasti JSS MOK v višini 5.068.584 sit , katero je tudi registrirano na sodišču kot osnovni kapital v višini sklada. Vrednost te postavke se je v letu 2005 povečala na podlagi sklepa sodišča z dne 22.02.2005 in sklepa z dne 28.12.2005. Osnova za povečanje sta bila sklepa Občinskega sveta MOK št. K022-19/2005 z dne 15.12.2005 in št. K0321-10/00 z dne 15.07.2004. Sklep sodišča je edina verodostojna listina na podlagi katere lahko v poslovnih knjigah povečamo vrednost namenskega premoženja sklada.

AOP 054 – v postavki dolgoročne finančne obveznosti, 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. Postavka se je v letu 2005 povečala za prejeto posojilo Stanovanjskega sklada RS za izgradnjo neprofitnih stanovanj na objektu Nad Dolinsko v višini 131.629 sit.

AOP 055 - druge dolgoročne obveznosti, izkazujejo stanje neodplačanega dela dolga na dan 31.12.2005 iz finančnega najema za nakup opredmetenega osnovnega sredstva.

Vrednost aktive in pasive je bila za obračunsko obdobje 31.12.2005 usklajena in znaša skupaj 5.932.839 sit.

Vodja službe za finance in nadzor:  
Jasmina Podreka, dipl.ekon.l.r.

Direktor:  
Darko Kavre, univ.dipl.ekon.l.r.