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

PREDLOG

Številka: 014-36/2017

POSLOVNO IN FINANČNO POROČILO JSS MOK za leto 2018

Koper, februar 2019

Verdijeva ulica 10 - Via Verdi 10; 6000 Koper – Capodistria; Slovenija; T: 080 30 18; F: +386 (0)5 96 99 404; Id. štev. za DDV: SI30762553; Mat. št. 5839114; TRR: 01250-6000000239; tajnistvo@jss-mok.si; www.jss-mok.si

NAGOVOR DIREKTORJA

Na Javnem stanovanjskem skladu Mestne občine Koper smo poslovno leto 2018 zaključili z zagonom nekaj večjih načrtovanih projektov. Prizadevali smo si, da bi v minulem proračunskem obdobju dosegli vse zastavljene cilje Poslovnega in finančnega načrta za leto 2018. Nekatere smo uresničili, druge pa zaradi vpliva zunanjih okoliščin, odložili na naslednje proračunsko obdobje.

Med pomembnejše dosežke minulega poslovnega leta štejemo zagon aktivnosti na področju izgradnje 160 neprofitnih stanovanj na lokaciji Nad Dolinsko cesto, z izborom projektantov in pričetkom postopka pridobitve gradbenega dovoljenja za gradnjo prvega stolpiča. Zaradi pomanjkanja neprofitnih stanovanj in potrebe po izgradnji novih, je Javni stanovanjski sklad Mestne občine Koper v letu 2018 od Mestne občine Koper odkupil še zemljišča na lokaciji med Dolinsko cesto in Ulico Istrskega odreda. Gre za zemljišča za katera je Mestna občina Koper uveljavila predkupno pravico v stečaju družbe Merkur d.d. Minulo leto je bilo zaznamovano tudi s potekom brezplačne uporabe poslovnih prostorov na Nazorjevem trgu 5 in aktivnostmi vezanimi na selitev v nove poslovne prostore sklada.

Vezano na delovanje sklada bi opozoril še na dolgoročno nevzdržen sistem načina financiranja stanovanjskih skladov. Zaradi zavlačevanja države pri uvedbi stroškovne najemnine in stanovanjskega dodatka, namreč prihaja do dejanskega izpada dohodkov in otežuje učinkovito delovanje skladov in izvajanje stanovanjske politike. Kljub vsem izzivom s katerimi se soočamo pa vendar poskušamo v okviru finančnih zmožnosti, kvalitetno vzdrževati obstoječ stanovanjski fond in stremimo k nadaljnji realizaciji našega osnovnega poslanstva, to je izgradnji novih neprofitnih stanovanj in zagotavljanju kakovostnih bivalnih pogojev našim občanom, Kopra in Ankarana.

direktor
Goran Malenić

KAZALO VSEBINE

1 POSLOVNO IN FINANČNO POROČILO ZA LETO 2018 6

1.1 Splošni podatki 6

1.2 Organi sklada 7

1.3 Predstavitev JSS MOK 8

1.4 Organiziranost JSS MOK in kadrovska struktura 8

1.5 Pravne podlage 9

1.6 Cilji poslovanja 10

2 POSLOVNO POROČILO OSNOVNIH DEJAVNOSTI 11

2.1 Oddaja stanovanj 11

2.2 Gradnje, prenove in vzdrževanje 11

2.3 Tožbe in izvršbe zoper najemnike 11

2.4 Prodaja in nakup nepremičnin 11

3 POROČILO O REALIZACIJI FINANČNEGA NAČRTA 12
4 RAČUNOVODSKO POROČILO 13

4.1 POJASNILA K BILANCI STANJA 13
4.1.1 Stanje sredstva - aktiva 13
4.1.1.1 Dolgoročna sredstva in sredstva v upravljanju 14
4.1.1.2 Kratkoročna sredstva in aktivne časovne razmejitve 15
4.1.2 Stanje obveznosti do virov sredstev - pasiva 17
4.1.2.1 Kratkoročne obveznosti in pasivne časovne razmejitve 17
4.1.2.2 Lastni viri in dolgoročne obveznosti 19

4.2 Konti izvenbilančne evidence 20

4.3 Dogodki po dnevu bilance stanja 21

4.4 POJASNILA K IZKAZU PRIHODKOV IN ODHODKOV TER OCENA REALIZACIJE 21
4.4.1 Prihodki v letu 2018 21
4.4.1.1 Nedavčni prihodki 22
4.4.1.2 Kapitalski prihodki 23
4.4.1.3 Transferni prihodki 23
4.4.2 Odhodki v letu 2018 24
4.4.2.1 Tekoči odhodki 24
4.4.2.2 Investicijski odhodki 26

4.5 POJASNILA K IZKAZU RAČUN FINANČNIH TERJATEV IN NALOŽB 28

4.6 POJASNILA K IZKAZU RAČUN FINANCIRANJA 28

5 POROČILO PRIDOBITNE DEJAVNOSTI JSS MOK ZA LETO 2018 29
6 IZRAČUN PRESEŽKA PO ZAKONU O FISKALNEM PRAVILU 30

PRILOGE 31

BM veritas

• 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

Poročilo o reviziji računovodskih izkazov

Mnenje

Revidirali smo računovodske izkaze Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Koper, ki vključujejo bilanco stanja na dan 31. decembra 2018 ter z njo povezan izkaz prihodkov in odhodkov za tedaj končano leto ter povzetek bistvenih računovodskih usmeritev in druge pojasnjevalne informacije. Pregledali smo tudi poslovno poročilo.

Po našem mnenju priloženi računovodski izkazi v vseh pomembnih pogledih predstavljajo resničen in pošten prikaz finančnega položaja Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Koper na dan 31.12.2018 ter njegovega izkaza prihodkov in odhodkov za tedaj končano leto v skladu z Zakonom o računovodstvu in z njim povezanimi podzakonskimi predpisi ter Zakonom o javnih skladih.

Podlaga za mnenje

Revizijo smo opravili v skladu s pravili revidiranja, veljavnimi v Republiki Sloveniji v času revizije. Naše odgovornosti na podlagi teh pravil so opisane v tem poročilu v odstavku *Revizorjeva odgovornost za revizijo računovodskih izkazov*. V skladu s Kodeksom etike za računovodske strokovnjake (Kodeks IESBA) ter etičnimi zahtevami, ki se nanašajo na revizijo računovodskih izkazov v Sloveniji, potrjujemo svojo neodvisnost od javnega sklada in, da smo izpolnili vse druge etične zahteve v skladu s temi zahtevami in kodeksom IESBA.

Verjamemo, da so pridobljeni revizijski dokazi zadostni in ustrezni kot osnova za naše revizijsko mnenje.

Druge informacije

Za druge informacije je odgovorno poslovodstvo. Druge informacije obsegajo poslovno poročilo, ki je sestavni del letnega poročila Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Koper, vendar ne vključujejo računovodskih izkazov in našega revizorjevega poročila o njih.

Naše mnenje o računovodskih izkazih se ne nanaša na druge informacije in o njih ne izražamo nobene oblike zagotovila.

V povezavi z opravljeno revizijo računovodskih izkazov je naša odgovornost prebrati druge informacije in pri tem presoditi ali so druge informacije pomembno neskladne z računovodskimi izkazi, zakonskimi zahtevami ali našim poznavanjem, pridobljenim pri revidiranju, ali se kako drugače kažejo kot pomembno napačen. Če na podlagi opravljenega dela zaključimo, da obstaja pomembna napačna navedba drugih informacij, moramo o takih okoliščinah poročati. V zvezi s tem ni nič takega, o čemer bi morali poročati.

BM VERITAS REVIZIJA družba za revizijo d.o.o., Dunajska cesta 106, 1000 Ljubljana, Slovenija,
ID št. za DDV SI92791026, TRR: SI56 0201 1025 7944 257, matična št. 3546845000, osnovni kapital 10.000,00 EUR
e-mail: revizija@bm-veritas.si, www.bm-veritas.si

Odgovornost poslovodstva in pristojnih za upravljanje za računovodske izkaze

Poslovodstvo je odgovorno za pripravo in pošteno predstavitev teh računovodskih izkazov v skladu z Zakonom o računovodstvu in z njimi povezanimi podzakonskimi predpisi ter za tàko notranje

kontroliranje, kot je v skladu z odločitvijo poslovodstva potrebno, da omogoči pripravo računovodskih izkazov, ki ne vsebujejo pomembno napačne navedbe zaradi prevare ali napake.

Poslovodstvo je pri pripravi računovodskih izkazov družbe odgovorno za oceno njene sposobnosti, da nadaljuje kot delujoče podjetje, razkritje zadev, povezanih z delujočim podjetjem in uporabo predpostavke delujočega podjetja kot podlago za računovodenje, razen če namerava poslovodstvo podjetje likvidirati ali zaustaviti poslovanje, ali če nima druge možnosti, kot da napravi eno ali drugo.

Nadzorni svet je odgovoren za nadzor nad pripravo računovodskih izkazov in za potrditev revidiranega letnega poročila.

Revizorjeva odgovornost

Naši cilji so pridobiti sprejemljivo zagotovilo o tem ali so računovodskih izkazi kot celota brez pomembno napačne navedbe zaradi prevare ali napake, in izdati revizorjevo poročilo, ki vključuje naše mnenje. Sprejemljivo zagotovilo je visoka stopnja zagotovila, vendar ni jamstvo, da bo revizija, opravljena v skladu s pravili revidiranja, vedno odkrila pomembno napačno navedbo, če ta obstaja. Napačne navedbe, lahko izhajajo iz prevare ali napake, ter se smatrajo za pomembne, če je upravičeno pričakovati, da posamič ali skupaj, vplivajo na gospodarske odločitve uporabnikov, sprejete na podlagi teh računovodskih izkazov.

Med izvajanjem revidiranja v skladu s pravili revidiranja uporabljamo strokovno presojo in ohranjamo poklicno nezaupljivost. Prav tako:

- Prepoznamo in ocenimo tveganje pomembno napačne navedbe v računovodskih izkazih, bodisi zaradi napake ali prevare, oblikujemo in izvajamo revizijske postopke kot odzive na ocenjena tveganja ter pridobivamo zadostne in ustrezne revizijske dokaze, ki zagotavljajo podlago za naše mnenje. Tveganje, da ne bomo odkrili napačne navedbe, ki izvira iz prevare, je višje od tistega, povezanega z napako, saj prevara lahko vključuje skrivne dogovore, ponarejanje, namerno opustitev, napačno razlago ali izogibanje notranjih kontrol.
- Opravimo postopke preverjanja in razumevanja notranjih kontrol, pomembnih za revizijo z namenom oblikovanja revizijskih postopkov, ki so okoliščinam primerni, vendar ne z namenom izraziti mnenja o učinkovitosti notranjih kontrol družbe.
- Presodimo ustreznost uporabljenih računovodskih usmeritev in sprejemljivost računovodskih ocen ter z njimi povezanimi razkritji poslovodstva.
- Na podlagi pridobljenih revizijskih dokazov o obstoju pomembne negotovosti glede dogodkov ali okoliščin, ki zbujajo dvom v sposobnost organizacije, da nadaljuje kot delujoče podjetje, sprejmemo sklep o ustreznosti poslovodske uporabe predpostavke delujočega podjetja, kot podlage računovodenja. Če sprejmemo sklep o obstoju pomembne negotovosti, smo dolžni v revizorjevem poročilu opozoriti na ustrezna razkritja v računovodskih izkazih ali, če so taka razkritja neustrezna, prilagoditi mnenje. Revizorjevi sklep temeljijo na revizijskih dokazih pridobljenih do datuma izdaje poročila. Vendar kasnejši dogodki ali okoliščine lahko povzročijo prenehanje organizacije kot delujočega podjetja.
- Pristojne za upravljanje med drugim obveščamo o načrtovanem obsegu in času revidiranja in pomembnih revizijskih ugotovitvah vključno s pomanjkljivostmi notranjih kontrol, ki smo jih zaznali med našo revizijo.

BM VERITAS REVIZIJA družba za revizijo d.o.o., Dunajska cesta 106, 1000 Ljubljana, Slovenija,
ID št. za DDV SI92791026, TRR: SI56 0201 1025 7944 257, matična št. 3546845000, osnovni kapital 10.000,00 EUR
e-mail: revizija@bm-veritas.si, www.bm-veritas.si

BM veritas
• 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 o zahtevah druge zakonodaje

Zakon o javnih skladih v 44. členu določa, da mora letno poročilo javnega sklada pregledati pooblaščeni revizor in da mora revizorjevo poročilo v posebnem dodatku obsegati tudi mnenje o skladnosti naložb premoženja s 26. in 28. členom in o skladnosti prevzetih obveznosti in zadolževanja z 29. in 37. členom.

Po našem mnenju so naložbe premoženja Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Koper na dan 31.12.2018 v vseh pomembnih pogledih skladne s 26. in 28. členom Zakona o javnih skladih.

V letu 2018 sklad ni izdajal poroštev, prav tako se ni dodatno zadolževal (posojila je vračal). Zadolženost konec leta 2018 je nižja od omejitve, določene v drugem odstavku 37. člena Zakona o javnih skladih.

Javni stanovanjski sklad Mestne občine Koper v letu 2018 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.

Ljubljana, 25. februar 2019

Benjamin Fekonja
pooblaščeni revizor

BM veritas
• REVIZIJA •
BM Veritas Revizija d.o.o.,
Dunajska cesta 106, 1000 Ljubljana

BM VERITAS REVIZIJA družba za revizijo d.o.o., Dunajska cesta 106, 1000 Ljubljana, Slovenija,
ID št. za DDV SI92791026, TRR: SI56 0201 1025 7944 257, matična št. 3546845000, osnovni kapital 10.000,00 EUR
e-mail: revizija@bm-veritas.si, www.bm-veritas.si

1 POSLOVNO IN FINANČNO POROČILO ZA LETO 2018

Poslovno in finančno poročilo (v nadaljevanju; letno poročilo) Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Koper (v nadaljevanju; JSS MOK) sestavljata računovodsko in poslovno poročilo.

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

Drugi uporabniki morajo pri sestavi in predložitvi letnega poročila upoštevati številne predpise, kateri so podrobneje navedeni v nadaljevanju. JSS MOK mora letno poročilo skupaj s pojasnili predložiti pristojni Ajpesovi enoti ter Županu, najkasneje do konec februarja.

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

1.1 Splošni podatki

Dolgi naziv:	Javni stanovanjski sklad Mestne občine Koper
Kratek naziv:	JSS MOK
Sedež podjetja :	Verdijeva ulica 10
Telefon:	080 30 18
Telefaks:	05 96 99 404
E-pošta:	tajnistvo@jss-mok.si
Spletna stran:	www.jss-mok.si
ID za DDV:	SI30762553
Osnovna dejavnost:	68.200 Oddajanje in obratovanje lastnih ali najemnih nepremičnin
Matična št.:	5839114000
Podračun pri UJP:	SI56 0125 0600 0000 239

Namensko premoženje JSS MOK: vrednost namenskega premoženja vpisanega v Sodni register znaša na dan 31.12.2018 67.714.466,67 EUR.

Dejavnosti sklada so:

- 41.100 Organizacija izvedbe stavbnih projektov,
- 41.200 Gradnja stanovanjskih in nestanovanjskih stavb,
- 64.910 Dejavnost finančnega zakupa,
- 64.920 Drugo kreditiranje,
- 68.100 Trgovanje z lastnimi nepremičninami,
- 68.200 Oddajanje in obratovanje lastnih ali najemnih nepremičnin,
- 68.300 Poslovanje z nepremičninami za plačilo ali po pogodbi,
- 68.310 Posredništvo v prometu z nepremičninami,
- 68.320 Upravljanje nepremičnin za plačilo ali po pogodbi,
- 71.111 Arhitekturno projektiranje,
- 71.12 Tehnično projektiranje in s tem povezano svetovanje,
- 81.100 Vzdrževanje objektov in hišniška dejavnost,

- 81.210 Splošno čiščenje stavb,
- 81.300 Urejanje in vzdrževanje zelenih površin in okolice,
- 84.110 Splošna dejavnost javne uprave,
- 84.120 Urejanje zdravstva, izobraževanja, kulturnih in drugih socialnih storitev, razen obvezne socialne varnosti,
- 84.130 Urejanje gospodarskih področij za učinkovitejše poslovanje.

1.2 Organi sklada

Organa JSS MOK sta:
- nadzorni svet in
- direktor.

Direktor zastopa in predstavlja javni sklad, organizira in voditi delo ter poslovanje javnega sklada. Poleg tega pa je odgovoren za razpolaganje z materialnimi in finančnimi sredstvi sklada.

Direktor JSS MOK: Goran Malenić

Člani nadzornega sveta so imenovani za obdobje štirih let in imajo naslednje pristojnosti:
- skrbi, da javni sklad deluje skladno z namenom, zaradi katerega je bil ustanovljen,
- pregleduje poslovne knjige in poslovno dokumentacijo javnega sklada,
- sprejme splošne pogoje poslovanja javnega sklada,
- daje mnenje k predlogu prejema premoženja od drugih oseb in k predlogom partnerskih projektov z drugimi domačimi in tujimi pravnimi osebami,
- predlaga imenovanje in razrešitev direktorja javnega sklada,
- daje soglasje direktorju k notranji organizaciji javnega sklada,
- sestavi pisna poročila ustanovitelju, v katerih zavzame stališče do poslovnega in finančnega načrta ter poslovnega poročila javnega sklada,
- predlaga način razporejanja presežka prihodkov nad odhodki in pokrivanja presežka odhodkov nad prihodki javnega sklada,
- predlaga imenovanje revizorja,
- na zahtevo ustanovitelja pripravi poročilo o posameznih poslih javnega sklada,
- odloča o drugih zadevah, če je tako določeno v zakonu oziroma aktu o ustanovitvi

Nadzorni svet JSS MOK, kateremu je mandat potekel z dnem 22. 12. 2018, je v letu 2018 deloval v sestavi, kot sledi:

Predsednik: Zdravko Hočevar
Namestnik predsednika: Sandro Cerovac

Člani: Mirja Gregorič, Cvetka Jagodič, Miloš Senčur in Dejan Škerlič.

Novi nadzorni svet JSS MOK, ki je nastopil mandat z dnem 30.01.2019, pa sestavljajo člani, kot sledi:

Predsednica: Mojca Hilj Trivič
Namestnica predsednice: Petra Gunjač

Člani: Miloš Šenčur, Janko Okoren, Marja Ličen, Barbara Umek, Borut Maleševič.

1.3 Predstavitev JSS MOK

JSS MOK je pričel delovati 14.03.2003, ko se je Stanovanjski sklad Mestne občine Koper, ustanovljen z Odlokom o ustanovitvi stanovanjskega sklada MOK[1], preoblikoval v JSS MOK. Nadaljeval je z delom kot javni sklad v skladu z Zakonom o javnih skladih[2], določbami Stanovanjskega zakona[3] in Odloka o ustanovitvi Javnega stanovanjskega sklada MOK[4]. Občinski svet MOK je na seji dne 16. junija 2009 sprejel Odlok o ustanovitvi in organiziranosti JSS MOK[5], na podlagi katerega je bila usklajena organiziranost in delovanje JSS MOK z določili Zakona o javnih skladih[6] (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 programa[7] 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 naloge[8]:

- 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 kadrovskih in tržnih najemnih stanovanj;
- javno-zasebno partnerstvo;
- opravlja druge zakonske naloge in naloge za izvajanje nacionalnega stanovanjskega programa.

1.4 Organiziranost JSS MOK in kadrovska struktura

Notranja organiziranost JSS MOK je določena s Pravilnikom o notranji organizaciji in sistematizaciji delavnih mest JSS MOK z dne 28. 5. 2009 in spremembe. S citiranim pravilnikom je zagotovljeno strokovno, učinkovito in racionalno izvrševanje nalog sklada.
Sklad naloge izvaja v naslednjih organizacijskih enotah:

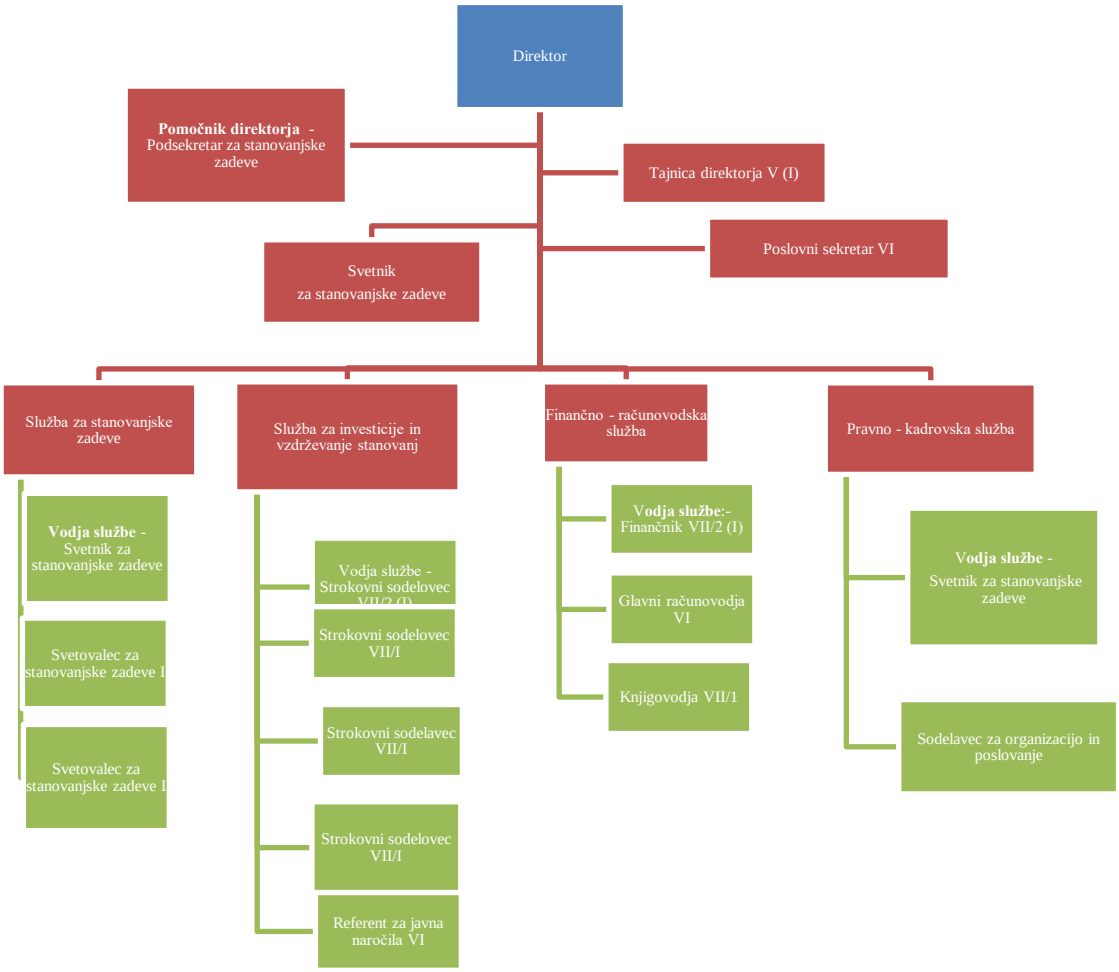
---

[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.

- Vodstvo,
- Služba za stanovanjske zadeve,
- Služba za investicije in vzdrževanje stanovanj,
- Finančno-računovodska služba,
- Pravno-kadrovska služba.

Na dan 31.12.2018 je bilo na skladu 17 zaposlenih, od katerih je 5 delavk/cev s srednješolsko stopnjo izobrazbe in 12 delavk/cev z višjo ali visokošolsko stopnjo izobrazbe.

Slika 1: Organigram JSS MOK december 2018



Vir: interno gradivo JSS MOK

1.5 Pravne podlage

Pri sestavi in predložitvi letnega poročilo je JSS MOK upošteval spodaj navedene predpise:
- Zakon o javnih financah[9] (ZJF),
- Zakon o računovodstvu[10] (ZR),

[9] Uradni list RS, št. 11/11-UPB in spremembe.
[10] Uradni list RS, št. 23/99 in spremembe.

- Pravilnika o razčlenjevanju in merjenju prihodkov in odhodkov pravnih oseb javnega prava[11] (odslej pravilnik o razčlenjevanju in merjenju),
- Pravilnika o enotnem kontnem načrtu za proračun, proračunske uporabnike in druge pravne osebe javnega prava[12] (odslej pravilnik o EKN),
- Pravilnika o načinu in stopnjah odpisa neopredmetenih sredstev in opredmetenih sredstev[13] (odslej pravilnik o odpisih),
- Pravilnik o načinu in rokih usklajevanja terjatev in obveznosti po 37. členu Zakona o računovodstvu[14] (odslej pravilnik o usklajevanju po 37.členu),
- Pravilnik o sestavljanju letnih poročil za proračun, proračunske uporabnike in druge osebe javnega prava[15] (odslej pravilnik o sestavljanju letnih poročil),
- Navodilo o pripravi zaključnega računa državnega in občinskega proračuna ter metodologije za pripravo poročila o doseženih ciljih in rezultatih neposrednih in posrednih uporabnikov proračuna[16] (odslej navodilo o pripravi zaključnega računa),
- Navodila o predložitvi letnih in zaključnih poročil ter drugih podatkov poslovnih subjektov[17] (odslej navodilo o predložitvi),
- Pravilnik o določitvi neposrednih in posrednih uporabnikov državnega in občinskih proračunov[18],
- Pravilnik o računovodstvu JSS MOK[19].

1.6 Cilji poslovanja

Cilji JSS MOK za leto 2018 so opredeljeni v Poslovnem in finančnem načrtu JSS MOK za leto 2018. Poslovni in finančni načrt je nadzorni svet JSS MOK obravnaval na 18. redni seji dne 08. decembra 2017. Nadzorni svet JSS MOK je Poslovni in finančni načrt JSS MOK za leto 2018 skupaj s Pisnim poročilom nadzornega sveta posredoval v obravnavo in sprejem občinskemu svetu Mestne občine Koper (v nadaljevanju MOK) ter v soglasje občinskemu svetu Občine Ankaran. Občinski svet MOK je Poslovni in finančni načrt JSS MOK za leto 2018 obravnaval in tudi sprejel na seji dne 21. decembra 2017. Občinski svet občine Ankaran pa je k Poslovnemu in finančnemu načrtu JSS MOK podal soglasje na seji 19. decembra 2017.

JSS MOK je v okviru Poslovnega in finančnega načrta za leto 2018 največji obseg planiranih sredstev namenil za investicijske odhodke, kjer so zajeti odhodki za nakup zemljišč, študije o izvedljivosti projektov in projektno dokumentacijo ter obnovo in vzdrževanje stanovanj. Realizacija zastavljenih ciljev je podrobneje opisana v nadaljevanju ter prikazana v Realizaciji finančnega načrta JSS MOK za leto 2018[20] .

[11] Uradni list RS, št. 134/03 in spremembe.
[12] Uradni list RS, št. 112/09 in spremembe.
[13] Uradni list RS, št. 45/05 in spremembe.
[14] Uradni list RS, št. 108/13.
[15] Uradni list RS, št. 115/02 in spremembe.
[16] Uradni list RS, št. 12/01 in spremembe.
[17] Uradni list RS, št.109/10 in spremembe.
[18] Uradni list RS, št. 46/03.
[19] Sprejet na Občinskem svetu MOK z dne 20.12.2012.
[20] Priloga 1.

2 POSLOVNO POROČILO OSNOVNIH DEJAVNOSTI

2.1 Oddaja stanovanj

JSS MOK ima ob koncu leta 2018 v lasti 557 stanovanj. Poleg tega upravlja tudi z 89 neprofitnimi stanovanji, ki so v lasti Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javni sklad (v nadaljevanju SSRS).

JSS MOK je 4. 9. 2017 objavil javni razpis za oddajo neprofitnih stanovanj, na katerega je prispelo 706 vlog. Junija 2018 je bila objavljena dokončna prednostna lista, na katero se je uvrstilo 585 prosilcev. Do sedaj je bilo v najem oddanih 41 neprofitnih stanovanj na različnih lokacijah v MOK in Občini Ankaran.

2.2 Gradnje, prenove in vzdrževanje

JSS MOK je v letu 2018 v okviru investicijskega vzdrževanja stanovanjskega fonda obnovil 61 stanovanj, od tega 14 stanovanj celovito. V celoti so se obnavljala stanovanja, ki so se med letom izpraznila in so bila zaradi dotrajanosti potrebna celovite prenove. V letu 2018 se je septembra začela energetska sanacija objekta Cesta na Markovec 1c, na osnovi soglasja s strani Ministrstva za infrastrukturo RS, ki odobrava črpanje nepovratnih kohezijskih sredstev. Čeprav je JSS MOK planiral za leto 2018 začetek izvajana projekta izgradnje vsaj 160 neprofitnih stanovanj na lokaciji Nad Dolinsko cesto, se gradnja premika v začetek leta 2020, predvsem zaradi iskanja optimalne izkoriščenosti terena. Projektna dokumentacija je v fazi izdelave, za objekt BLOK 3 je bila konec novembra 2018, na Upravi enoti Koper, vložena tudi vloga za pridobitev gradbenega dovoljenja.

2.3 Tožbe in izvršbe zoper najemnike

Sklad je v letu 2018 po ustaljeni praksi sprotno opominjal najemnike, zaradi neporavnanih zapadlih obveznosti. Pred začetkom postopkov izterjave po sodni poti je z najbolj perečimi dolžniki opravil tudi osebne razgovore, na katerih je le-te vnovič seznanil z možnostmi obročnega poplačila dolga, pridobitve rednih in izrednih denarnih pomoči ter subvencije najemnine. V letu 2018 je bilo vloženih 16 izvršb na podlagi verodostojne listine, od katerih je pravnomočno zaključenih 14. Zaradi neplačila obveznosti je bila v letu 2018 izvedena ena prisilna izpraznitev stanovanja.

2.4 Prodaja in nakup nepremičnin

Plana prodaje v letu 2018 JSS MOK ni uspel realizirati iz dveh razlogov. Zaradi spremembe zakonodaje je pred prodajo potrebno urediti geodetsko ter zemljiško knjižno stanje nepremičnin. Drugi razlog pa je v tem, da so se najemniki, ki so podali vlogo za nakup, v tem času premislili in od nakupa odtopili.

V letu 2018 je JSS MOK v okviru nakupa nepremičnin kupil 27 zemljišč v k.o. Semedela, v skupni izmeri 25.499 m2.

3 POROČILO O REALIZACIJI FINANČNEGA NAČRTA

Skupni finančni rezultat JSS MOK za leto 2018 je prikazan v spodnji tabeli.

Tabela 1:

		LETO 2017	LETO 2018	IND.
A)	**BILANCA PRIH. IN ODHODKOV**			
I.	Prihodki	2.412.027	1.273.707	**53**
II.	Odhodki	2.286.542	3.579.266	**157**
III.	Proračunski presežek/primanjkljaj (I-II)	125.485	-2.305.559	
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)	125.485	-2.305.559	
C)	**RAČUN FINANCIRANJA**			
VIII	Zadolževanje sklada			
IX.	Odplačilo dolga	81.620	81.620	**100**
X.	Neto zadolževanje (VIII-IX)	-81.620	-81.620	**100**
XI.	Povečanje/zmanjšanje sredstev na rač.(III+VI.+X)	43.865	-2.387.179	
XII.	Stanje na računih konec preteklega leta	2.615.007	2.658.872	**102**
XIII	**Stanje na računih konec tekočega leta**	**2.658.872**	**271.693**	**10**

Vir: Priloga 1.

Iz preglednice je razvidno, da je JSS MOK v letu 2018 realiziral 2.305.559 EUR presežka odhodkov nad prihodki. Ravno tako je razvidno, da je JSS MOK za odplačilo dolga porabil sredstva v višini 81.620 EUR.
Sredstva na računu konec leta 2018 so se tako znižala za 2.387.179 EUR, oziroma za 102% v primerjavi z letom 2017. Zmanjšanje sredstev se prenese v breme sklada namenskega premoženja med vire v bilanci stanja za leto 2018.

Prihodki in odhodki drugih uporabnikov se na podlagi ZR priznavajo v skladu z računovodskim načelom denarnega toka. Po pravilniku o razčlenjevanju in merjenju 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 2018 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).

4 RAČUNOVODSKO POROČILO

Računovodsko poročilo JSS MOK vsebuje računovodske izkaze ter pojasnila k računovodskim izkazom. Osnovna računovodska izkaza sta:

- bilanca stanja in
- izkaz prihodkov in odhodkov.

4.1 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.

Bilančna vsota JSS MOK konec leta 2018 je bila 48.002.623 EUR in se je v primerjavi s preteklim letom znižala za 5 %.

4.1.1 Stanje sredstva - aktiva

Tabela 2:

Členitev skupine kontov	Naziv skupine kontov	Oznaka za AOP	Znesek		Ind
			Tekočega leta	Prejšnjega leta	
1	2	3	4	5	6
	A) DOLGOROČNA SREDSTVA IN SREDSTVA V UPRAVLJANJU (002-003+004-005+006-007+008+009+010+011)	001	46.053.348	46.408.610	99
00	NEOPREDMETENA SREDSTVA IN DOLGOROČNE AKTIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	002	165.772	164.101	101
01	POPRAVEK VREDNOSTI NEOPREDMETENIH SREDSTEV	003	149.427	145.378	103
02	NEPREMIČNINE	004	79.615.118	77.761.767	102
03	POPRAVEK VREDNOSTI NEPREMIČNIN	005	33.677.941	31.410.560	107
04	OPREMA IN DRUGA OPREDMETENA OSNOVNA SREDSTVA	006	275.159	198.524	139
05	POPRAVEK VREDNOSTI OPREME IN DRUGIH OPREDMETENIH OSNOVNIH SREDSTEV	007	182.948	163.868	112
06	DOLGOROČNE FINANČNE NALOŽBE	008	3.010	3.010	100
07	DOLGOROČNO DANA POSOJILA IN DEPOZITI	009	0	0	-
08	DOLGOROČNE TERJATVE IZ POSLOVANJA	010	4.605	1.014	-
09	TERJATVE ZA SREDSTVA DANA V UPRAVLJANJE	011	0	0	-
	B) KRATKOROČNA SREDSTVA; RAZEN ZALOG IN AKTIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE (013+014+015+016+017+018+019+020+021+022)	012	1.949.275	3.999.075	49
10	DENARNA SREDSTVA V BLAGAJNI IN TAKOJ UNOVČLJIVE VREDNOSTNICE	013	0	0	-
11	DOBROIMETJE PRI BANKAH IN DRUGIH FINANČNIH USTANOVAH	014	90.604	1.864.361	5
12	KRATKOROČNE TERJATVE DO KUPCEV	015	157.675	198.606	79
13	DANI PREDUJMI IN VARŠČINE	016	0	0	-
14	KRATKOROČNE TERJATVE DO UPORABNIKOV ENOTNEGA KONTNEGA NAČRTA	017	349.675	278.397	126
15	KRATKOROČNE FINANČNE NALOŽBE	018	1.000.000	1.500.000	67
16	KRATKOROČNE TERJATVE IZ FINANCIRANJA	019	130	1.279	10
17	DRUGE KRATKOROČNE TERJATVE	020	16.980	23.461	72
18	NEPLAČANI ODHODKI	021	333.211	132.971	251
19	AKTIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	022	1.000	0	0
	C) ZALOGE (024+025+026+027+028+029+030+031)	023	0	0	0
30	OBRAČUN NABAVE MATERIALA	024	0	0	0
31	ZALOGE MATERIALA	025	0	0	0
32	ZALOGE DROBNEGA INVENTARJA IN EMBALAŽE	026	0	0	0
33	NEDOKONČANA PROIZVODNJA IN STORITVE	027	0	0	0
34	PROIZVODI	028	0	0	0
35	OBRAČUN NABAVE BLAGA	029	0	0	0
36	ZALOGE BLAGA	030	0	0	0
37	DRUGE ZALOGE	031	0	0	0
	I. AKTIVA SKUPAJ (001+012+023)	**032**	**48.002.623**	**50.407.685**	**95**

Vir: Bruto bilanca JSS MOK na dan 31.12.2018

4.1.1.1 Dolgoročna sredstva in sredstva v upravljanju

Dolgoročna sredstva in sredstva v upravljanju na dan 31.12.2018 znašajo 46.053.348 EUR in so se v primerjavi z letom 2017 znižala za 1%. Med dolgoročnimi sredstvi in sredstvi v upravljanju JSS MOK izkazuje neopredmetena sredstva, nepremičnine, opremo in druga opredmetena osnovna sredstva, dolgoročne finančne naložbe, investicije v teku ter dolgoročne terjatve iz poslovanja.

4.1.1.1.1 Neopredmetena sredstva in popravek vrednosti neopredmetenih sredstev

Neopredmetena sredstva predstavljajo različne računalniške programe, ki jih JSS MOK uporablja v svojem imenu. Nabavna vrednost neopredmetenih sredstev je na dan 31. 12. 2018 znašala 165.772 EUR, odpisana vrednost sredstev 149.427 EUR ter neodpisana vrednost pa 16.345 EUR. V letu 2018 je JSS MOK v okviru neopredmetenih sredstev opravil le dve okrepitvi programa za upravljaje stanovanj v višini 1.670 EUR, drugih nabav in odpisov ni bilo.

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 2018 znašala 4.049 EUR.

4.1.1.1.2 Nepremičnine in popravek vrednosti nepremičnin

JSS MOK v okviru nepremičnin izkazuje vrednost zemljišč, vrednost nepremičnin, ki so v njegovi lasti ter investicije v teku.

Tabela 3:

vrsta opredmetenih sredstev	neodpisana vrednost 31.12.2017	Povečanje	Zmanjšanje	Znižanje PV	Amortizacija	Neodpisana vrednost 31.12.2018
Zemljišca	1.803.833	1.552.521	0	0	0	3.356.354
Zgradbe	44.547.373	300.830	0	0	2.267.381	42.580.822
SKUPAJ	**46.351.206**					**45.937.176**

Vir: Register osnovnih sredstev JSS MOK

Zgornja tabela nam prikazuje knjigovodsko stanje na dan 31.12.2018 po posameznih vrstah nepremičnin v primerjavi z letom 2017.

Vrednost zemljišč se je v primerjavi z letom 2017 povečala za 1.552.521 EUR. JSS MOK je na podlagi Pogodbe o prodaji nepremičnin št. 478-451/2018 z dne 15.11.2018 od MOK kupil zemljišča v k.o. Semedela, v skupni izmeri 25.499 m2.

Vrednost zgradb (vključno z investicijami v teku) se je v letu 2018 povečala za 300.830 EUR, in je povezana z obnovo poslovnih prostorov in projektom Nad Dolinsko III. faza.

Za obračun amortizacije zgradb je bila uporabljena predpisana 3% letna amortizacijska stopnja in je za leto 2018 znašala 2.267.381 EUR.

4.1.1.1.3 Oprema in druga opredmetena osnovna sredstva ter popravek vrednosti

Med opredmetenimi osnovnimi sredstvi JSS MOK izkazuje opremo v novih poslovnih prostorih in ostalo opremo. Konec leta 2018 je bilo stanje nabavne vrednosti opreme 275.159 EUR, odpisana vrednost je znašala 182.948 EUR ter neodpisana vrednost pa 92.212 EUR. V letu 2018 se je oprema povečala za 103.429 EUR kar je posledica predvsem nabave opreme za ogrevanje novih poslovnih prostorov, nabava pisarniškega pohištva ter zamenjave dotrajanih računalnikov in tiskalnikov.
Amortizacija za opremo je bila izračuna po veljavnih stopnjah iz Pravilnika in je za leto 2018 znašala 44.269 EUR.

4.1.1.1.4 Dolgoročne finančne naložbe

Dolgoročne finančne naložbe v višini 3.010 EUR izkazujejo naložbe v umetniška dela (slike). V letu 2018 se dolgoročne finančne naložbe niso spremenile.

4.1.1.1.5 Dolgoročne terjatve iz poslovanja

Dolgoročne terjatve iz poslovanja v višini 4.605 EUR izkazujejo vplačana sredstva v rezervni sklad za nov poslovni prostor na naslovu Zore Perello Godina, Koper.

4.1.1.2 Kratkoročna sredstva in aktivne časovne razmejitve

Kratkoročna sredstva in aktivne časovne razmejitve na dan 31.12.2018 znašajo 1.949.275 EUR in so se v primerjavi z letom 2017 znižala za 51%. 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 finančne naložbe, kratkoročne terjatve iz financiranja, druge kratkoročne terjatve, neplačani odhodki in aktivne časovne razmejitve.

4.1.1.2.1 Dobroimetja pri bankah in drugih finančnih ustanovah

JSS MOK ima v okviru teh sredstev evidentirana svoja denarna sredstva na podračunu odprtem pri Banki Slovenije. Stanje denarnih sredstev na podračunu je na dan 31.12.2018 znašalo 90.604 EUR in le-ta so bila na podlagi posredovanega izpiska odprtih postavk s strani Ministrstva za finance tudi potrjena.

4.1.1.2.2 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 31.12.2018 v višini 157.675 EUR, izkazujejo večinoma terjatve do najemnikov stanovanj in garaž ter terjatve do kupcev za nakup stanovanj, katere so po zapadlosti prikazane v spodnji tabeli.

Tabela 4: Struktura odprtih postavk po zapadlosti

Zapadlost/ skupaj	**157.675 €**
od 30 do 59	11.182 €
od 60 do 89	4.184 €
od 90 do 179	5.608 €
od 180 do 364	4.213 €
nad 365	42.870 €
Ne zapadle	89.618 €

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 31.12.2018 znašajo 5.281 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 31.12.2018 znašajo 26.563 EUR.

4.1.1.2.3 Kratkoročne terjatve do uporabnikov enotnega kontnega načrta (EKN)

Kratkoročne terjatve do uporabnikov EKN v skupni višini 349.675 EUR, 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 345.254 EUR iz naslova subvencij za najemnine najemnikov JSS MOK. Za poplačilo navedenih terjatev sta JSS MOK in MOK podpisala Dogovor o zamiku plačila zneskov subvencije najemnine za leto 2017 in 2018, na podlagi katerega sta določila dinamiko poplačila zapadlih terjatev. V januarju 2019 je JSS MOK preje 50% vrednosti za subvencije iz leta 2017, v višini 87.118 EUR,
- terjatve do neposrednih proračunskih uporabnikov države v višini 2.006 EUR, iz naslova najemnin stanovanj za migrante ter
- terjatve do posrednih proračunskih uporabnikov občine v višini 2.416 EUR, iz naslova najemnin za službena stanovanja.

Vse zgoraj navedene kratkoročne terjatve do uporabnikov EKN so bile na podlagi poslanih IOP obrazcev dan 31.12.2018 tudi usklajena s proračunskimi uporabniki.

4.1.1.2.4 Kratkoročne finančne naložbe

Kratkoročne finančne naložbe v skupni višini 1.000.000 EUR, so finančne naložbe, ki zapadejo v obdobju krajšem od leto dni. JSS MOK v okviru navedenih naložb izkazuje kratkoročne depozite pri poslovnih bankah nad 3 mesece.

4.1.1.2.5 Kratkoročne terjatve iz financiranja

Kratkoročne terjatve iz financiranja v višini 130 EUR, izkazujejo vrednosti odprtih terjatev iz naslova obračunanih obresti vezanih prostih denarnih sredstev pri poslovnih bankah.

4.1.1.2.6 Druge kratkoročne terjatve

JSS MOK v okviru drugih kratkoročnih terjatev v skupni višini 16.980 EUR izkazuje terjatve do FURS-a iz naslova vračila preplačane akontacije davka od dohodka pravnih oseb na podlagi obračuna za leto 2018, terjatve do delavcev iz naslova šolnin ter terjatve iz naslova nakupa kurilnega olja do upravnika v stanovanjskem objektu Cesta na Markovec 1C.

4.1.1.2.7 Neplačani odhodki

Neplačani odhodki izkazujejo evidentirane odprte postavke prikazane na pasivni strani bilance v okviru kontnih skupin 22, 23, 24, itd..

4.1.2 Stanje obveznosti do virov sredstev - pasiva

Tabela 5:

Členitev skupine kontov	Naziv skupine kontov	Oznaka za AOP	Znesek		Ind
			Tekočega leta	Prejšnjega leta	
	D) KRATKOROČNE OBVEZNOSTI IN PASIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE (035+036+037+038+039+040+041+042+043)	**034**	**853.107**	**643.039**	**133**
20	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI ZA PREJETE PREDUJME IN VARŠČINE	035	1.000	0	0
21	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO ZAPOSLENIH	036	34.409	32.435	106
22	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO DOBAVITELJEV	037	255.689	60.905	420
23	DRUGE KRATKOROČNE OBVEZNOSTI IZ POSLOVANJA	038	10.496	19.866	53
24	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO UPORABNIKOV ENOTNEGA KONTNEGA NAČRTA	039	29.057	32.904	88
25	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO FINANCERJEV	040	0	0	0
26	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI IZ FINANCIRANJA	041	0	0	0
28	NEPLAČANI PRIHODKI	042	506.993	474.074	107
29	PASIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	043	15.463	22.855	68
	E) LASTNI VIRI IN DOLGOROČNE OBVEZNOSTI (045+046+047+048+049+050+051+052-053+054+055+056+057+058-059)	**044**	**47.149.516**	**49.764.646**	**95**
90	SPLOŠNI SKLAD	045	0	0	0
91	REZERVNI SKLAD	046	752.438	627.222	120
92	DOLGOROČNE PASIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	047	0	0	0
93	DOLGOROČNE REZERVACIJE	048	0	0	0
940	SKLAD NAMENSKEGA PREMOŽENJA V JAVNIH SKLADIH	049	45.502.796	48.167.209	94
9410	SKLAD PREMOŽENJA V DRUGIH PRAVNIH OSEBAH JAVNEGA PRAVA, KI JE V NJIHOVI LASTI, ZA NEOPREDMETENA SREDSTVA IN OPREDMETENA OSNOVNA SREDSTVA	050	0	0	0
9411	SKLAD PREMOŽENJA V DRUGIH PRAVNIH OSEBAH JAVNEGA PRAVA, KI JE V NJIHOVI LASTI, ZA FINANČNE NALOŽBE	051	0	0	0
9412	PRESEŽEK PRIHODKOV NAD ODHODKI	052	0	0	0
9413	PRESEŽEK ODHODKOV NAD PRIHODKI	053	0	0	0
96	DOLGOROČNE FINANČNE OBVEZNOSTI	054	817.639	899.259	91
97	DRUGE DOLGOROČNE OBVEZNOSTI	055	76.643	70.956	108
980	OBVEZNOSTI ZA NEOPREDMETENA SREDSTVA IN OPREDMETENA OSNOVNA SREDSTVA	056	0	0	0
981	OBVEZNOSTI ZA DOLGOROČNE FINANČNE NALOŽBE	057	0	0	0
985	PRESEŽEK PRIHODKOV NAD ODHODKI	058	0	0	0
986	PRESEŽEK ODHODKOV NAD PRIHODKI	059	0	0	0
	I. PASIVA SKUPAJ (034+044)	**060**	**48.002.623**	**51.213.484**	**94**

Vir: Bruto bilanca JSS MOK na dan 31.12.2018

4.1.2.1 Kratkoročne obveznosti in pasivne časovne razmejitve

Kratkoročne obveznosti in pasivne časovne razmejitve na dan 31.12.2018 znašajo 853.107 EUR in so se v primerjavi z letom 2017 povečale za 33%. V okviru navedenih obveznosti ima JSS MOK evidentirane kratkoročne obveznosti za prejete predujem in varščine, 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 razmejitve.

4.1.2.1.1 Kratkoročne obveznosti za prejete predujem in varščine

Kratkoročne obveznosti za prejete predujem in varščine v skupni višini 1.000 EUR izkazujejo sredstva prejetih predujmom. Sredstva prejetih predujmov so bila vplačana s strani najemnikov pred pričetkom postopka prodaje stanovanj in hkrati so bila evidentirana tudi na ustrezni konto skupin 19 – Aktivne časovne razmejitve.

4.1.2.1.2 Kratkoročne obveznosti do zaposlenih

Kratkoročne obveznosti do zaposlenih v skupni višini 34.409 EUR, prikazujejo vse obveznosti do zaposlenih za izplačilo plač za mesec december, vsa nadomestila in druge prejemke iz delovnega razmerja ter z njimi povezne davke in prispevke.

4.1.2.1.3 Kratkoročne obveznosti do dobaviteljev v državi

Kratkoročne obveznosti do dobaviteljev v državi v skupni višini 255.689 EUR izkazujejo obveznosti, ki zapadejo v plačilo v enem mesecu ali prej. Vsi evidentirani zneski izhajajo iz verodostojnih knjigovodskih listi (pogodbe, naročilnice, ipd.) in so bili na podlagi prejetih in poslanih IOP obrazcev na dan 31.10. in na dan 31.12 tudi usklajene z dobavitelji. Celotni znesek kratkoročnih obveznosti je na aktivni strani bilance stanja izkazan v okviru kontne skupini 18 - neplačani odhodki. Obveznosti do dobaviteljev so po zapadlosti prikazane v spodnji tabeli

Tabela 6: Struktura odprtih postavk po zapadlosti

Zapadlost/ skupaj	**255.187 €**
od 30 do 59	51.248 €
od 60 do 89	2.087 €
od 90 do 179	0 €
od 180 do 364	3.218 €
nad 365	0 €
Ne zapadle	198.634 €

4.1.2.1.4 Druge kratkoročne obveznosti iz poslovanja

Druge kratkoročne obveznosti na dan 31.12.2018 znašajo 10.496 EUR in izkazujejo obveznosti do Finančne uprave Republike Slovenije iz naslova obračunanih prispevkov na plače in sejnin ter iz naslova obveznosti za Davek na dodano vrednost.

4.1.2.1.5 Kratkoročne obveznosti do uporabnikov EKN

Kratkoročne obveznosti do uporabnikov EKN v skupni višini 29.057 EUR, 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 29.494 EUR iz naslova neplačanih najemnin najemnikov za stanovanja prejeta v upravljanje in so last SSRS ter
- kratkoročne obveznosti do neposrednih uporabnikov državnega proračuna v skupni višini 563 EUR.

Vse zgoraj navedene kratkoročne obveznosti do uporabnikov EKN so bile na podlagi poslanih IOP obrazcev dan 31.12.2018 tudi usklajena s proračunskimi uporabniki.

4.1.2.1.6 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.).

4.1.2.1.7 Pasivne časovne razmejitve

Pasivne časovne razmejitve izkazujejo ustrezne protiknjižbe terjatev do delavcev ter terjatev iz naslova nakupa kurilnega olja do upravnika v stanovanjskem objektu Cesta na Markovec 1C, evidentirane v okviru aktivnih časovnih razmejitev (aktivni konti 17).

4.1.2.2 Lastni viri in dolgoročne obveznosti

Lastni viri in dolgoročne obveznosti na dan 31.12.2018 znašajo 47.149.516 EUR in so se v primerjavi z letom 2017 znižale za 5%, kar je posledica obračunane amortizacije ter izločitve osnovnih sredstev.

4.1.2.2.1 Rezervni sklad

Rezervi sklad izkazuje denarna sredstva za namene po 119. členu Stvarnopravnega zakonika[21] ter sredstva vplačana v rezervni sklad za nov poslovni prostor. Rezervni sklad za potrebe stanovanj se je v letu 2018 povečal za 142.515 EUR, na podlagi sklepa nadzornega sveta JSS MOK. Sredstva rezervirana v okviru rezervnega sklada za stanovanja lahko JSS MOK nameni le za tekoča in intervencijska vzdrževanja stanovanjskih objektov. Rezervni sklad za poslovni prostor pa se je na podlagi vplačil in črpanja v letu 2018 povečal za 3.591 EUR.

4.1.2.2.2 Sklad namenskega premoženja

Sklad namenskega premoženja v višini 45.502.796 EUR 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. Vrednost namenskega premoženja se je v primerjavi z letom 2017 znižala za 6%. Podrobnejše gibanje namenskega premoženja v letu 2018 je prikazano v spodnji tabeli.

[21] Uradni list RS, št. 87/02 in spremembe.

Tabela 7:

Stanje (kt940) na dan 31.12.2017	**48.167.209**
+ POVEČANJE (nove nabave OS, drobni inventar, prenosi ustanovitelja)	1.958.450
+ ostalo (vračila kreditov, st.izravnava DDV, itd.)	81.619
- amortizacija	2.315.699
- ZMANJŠANJE (prodaja, odpisi, prenos ustanovitelju)	1.604
- ZNIŽANJE sredstev na računu	2.387.179
Stanje (kt 940) na dan 31.12.2018	**45.502.796**

4.1.2.2.3 Dolgoročne finančne obveznosti

Dolgoročne finančne obveznosti, izkazujejo stanje neodplačanega dela prejetih posojil s strani SSRS za izgradnjo neprofitnih najemnih stanovanj. Ob plačilu obrokov se ta postavka znižuje in obremenjuje ustrezen konto odhodka iz ekonomske klasifikacije. JSS MOK na dan 31.12.2018 v okviru dolgoročnih finančnih naložb izkazuje odprte obveznosti iz naslova dveh dolgoročnih kreditov, kar je podrobneje prikazano v spodnji tabeli.

Tabela 8:

posojilodajalec	datum pogodbe	Stanje kredita 31.12.2018	Delež NP
SSRS	16.07.1998	122.946	0,27%
SSRS	1.12.2005	694.693	1,53%
SKUPAJ zadolženost JSS MOK		**817.639**	**1,80%**
Stanje kapitala na dan 31.12.18		45.502.796	EUR

Iz zgornje tabele lahko razberemo, da je JSS MOK na dan 31.12.2018 zadolžen le 1,80 %, kar pomeni da v celoti izpolnjuje določila 37. členu ZJS-1, kjer je zapisano, da skupni obseg zadolžitve sklada ne sme preseči 10 % kapitala javnega sklada.

4.1.2.2.4 Druge dolgoročne obveznosti

Druge dolgoročne obveznosti na dan 31.12.2018 v skupni višini 76.643 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.

4.2 Konti izvenbilančne evidence

JSS MOK ima v okviru izvenbilančnih kontov evidentirana sredstva prejetih bančnih garancij in prejetih menic v višini 96.718 EUR za dobro izvedena dela, ter sredstva danih bančnih garancij v višini 694.692 EUR, za zavarovanje dolgoročnega kredita pridobljenega pri SSRS za izgradnjo stanovanj na Dolinski cesti v Kopru.

4.3 Dogodki po dnevu bilance stanja

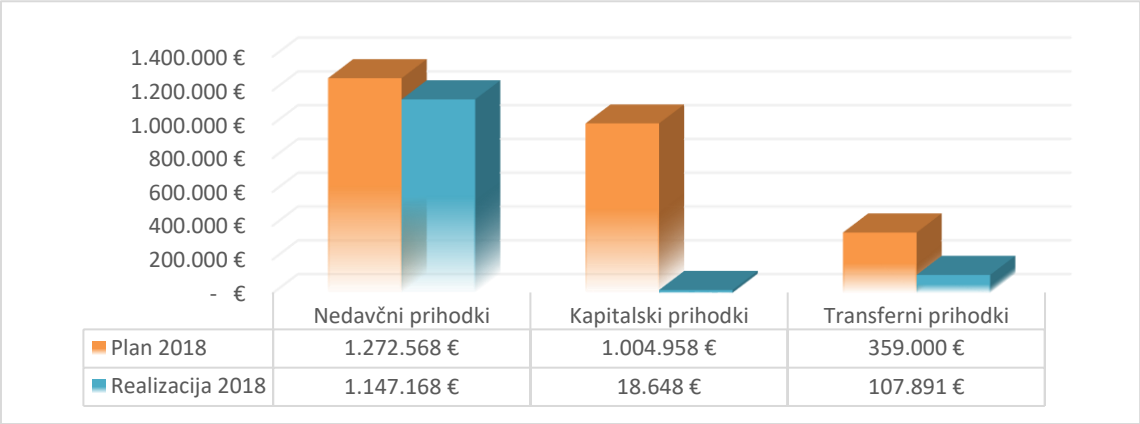
Po dnevu bilance stanja na dan 31.12.2018, ni prišlo do pomembnih dogodkov.

4.4 POJASNILA K IZKAZU PRIHODKOV IN ODHODKOV TER OCENA REALIZACIJE[22]

4.4.1 Prihodki v letu 2018

V letu 2018 je JSS MOK ustvaril skupaj **1.273.707 EUR**[23] prihodkov kar predstavlja 48% realizacijo planiranih prihodkov.

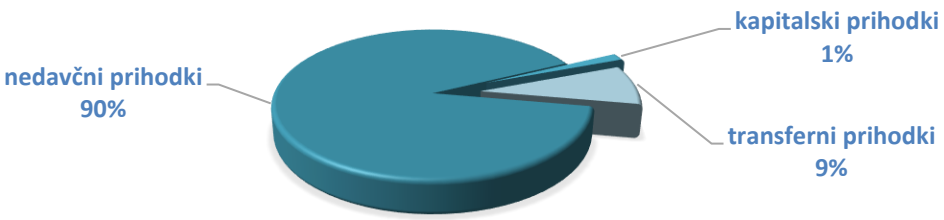
Graf 1: Prikaz prihodkov



Vir: Priloga 1

V okviru navedenih prihodkov so prikazani vsi realizirani prihodki iz naslova nedavčnih prihodkov, kapitalskih prihodkov ter transfernih prihodkov.

Graf 2: Prikaz realiziranih prihodkov v letu 2018



Vir: Priloga 1 (celotni realizirani prihodki 1.273.707 EUR = 100%).

[22] Podana je obrazložitev prihodkov in odhodkov na podlagi sprejetih in realiziranih postavk oz. stroškovnih nosilcev iz Priloge 1.
[23] Podrobnejši prikaz realizacije prihodkov za leto 2018 je razviden iz Priloge 1.

4.4.1.1 Nedavčni prihodki

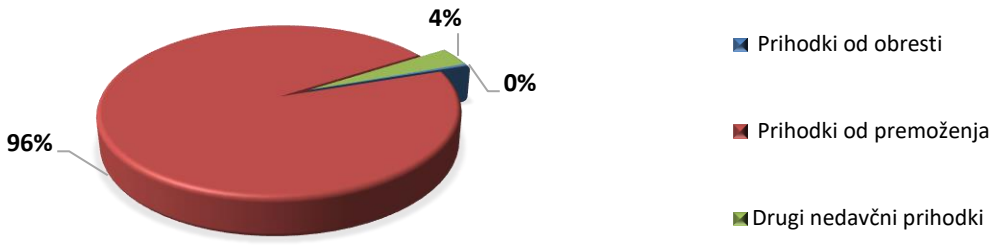
JSS MOK je v letu 2018 realiziral **1.147.168 EUR** nedavčnih prihodkov, kar predstavlja 90% realizacijo planiranih prihodkov ter 90% vseh prihodkov v letu 2018 (Graf 2). Med nedavčnimi prihodke so zajeti prihodki od obresti, prihodki od premoženja in drugi nedavčni prihodki.

Tabela 9:

Nedavčni prihodki	Plan 2018	Realizacija 2018	Ind
Prihodki od obresti	9.800 €	4.700 €	48
Prihodki od premoženja	1.192.492 €	1.101.165 €	92
Drugi nedavčni prihodki	70.276 €	41.303 €	59
SKUPAJ	**1.272.568 €**	**1.147.168 €**	**90**

Vir: Priloga 1.

Graf 3: Prikaz realizacije nedavčnih prihodkov



Vir : Tabela 8, stolpec 3 – celotni 100% prihodki = 1.147.168 EUR

4.4.1.1.1 Prihodki od obresti

Prihodki od obresti so bili realizirani v višini **4.700 EUR,** in so dosegli le 48% realizacijo planiranih prihodkov ter ne predstavljajo niti 1% vseh nedavčnih prihodkov (Graf 3). V okviru navedenih prihodkov so izkazani prilivi iz naslova obresti poslovnih bank za kratkoročne depozite ter obresti poslovnih bank za sukcesivne depozite (depoziti na odpoklic).

4.4.1.1.2 Prihodki od premoženja

Prihodki od premoženja so bili realizirani v višini **1.101.165 EUR**, kar predstavlja 92% realizacijo v primerjavi s planiranimi prihodki ter 96% vseh nedavčnih prihodkov v letu 2017 (Graf 3). V okviru realizacije finančnega načrta za leto 2018 predstavljajo ti prihodki najobsežnejši vir prihodkov.

Prihodki od premoženja vključujejo:

- *prihodke od najemnin stanovanj*, ki so bili realizirani v višini 1.070.570 EUR, kar predstavlja 92% realizacijo planiranih prihodkov. V navedenih prihodkih so poleg najemnin za stanovanja v lasti JSS MOK vključene tudi najemnine za stanovanja v upravljanju, katera so v lasti SSRS ter
- *prihodke od najemnin garaž*, ki so bili realizirani v višini 30.595 EUR, kar predstavlja 94% realizacijo planiranih prihodkov.

4.4.1.1.3 Drugi nedavčni prihodki

Drugi nedavčni prihodki so bili realizirani v višini **41.303 EUR,** kar predstavlja 59% realizacijo v primerjavi s planiranimi prihodki ter 4% vseh nedavčnih prihodkov v letu 2018 (Graf 3). V navedeno kategorijo prihodkov so vključeni:

- prihodki iz naslova odškodninskih zahtevkov s strani zavarovalnic,
- stroški obračuna zamudnih obresti,
- prihodki iz naslova upravljanja za stanovanja SSRS,
- 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 2018, itd.

4.4.1.2 Kapitalski prihodki

JSS MOK je v letu 2018 realiziral **18.648 EUR** prihodkov od prodaje osnovnih sredstev, kar predstavlja le 2% realizacijo planiranih prihodkov ter 1% vseh prihodkov v letu 2018 (Graf 2). V okviru navedenih prihodkov je JSS MOK realiziral le prihodke iz naslova obročnih plačil treh stanovanjskih objektov prodanih v preteklih letih.

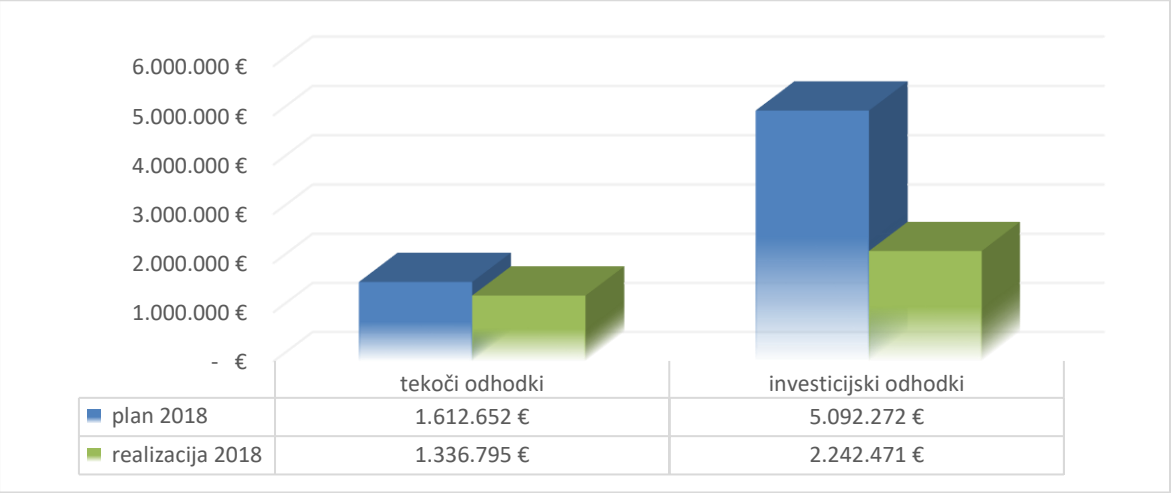
4.4.1.3 Transferni prihodki

Transferni prihodki so bili v letu 2018 realizirani v skupni višini **107.891 EUR**, kar predstavlja 58% realizacijo planiranih prihodkov ter 9% vseh prihodkov v letu 2018 (Graf 2).
V okviru transfernih prihodkov so prikazani prihodki prejeti iz občinskega proračuna MOK na podlagi Dogovora o zamiku plačil zneskov subvencije najemnine za leto 2016 ter prihodki prejeti iz proračuna Občine Ankaran za subvencije najemnin stanovanj, po tekočih odločbah izdanih s strani pristojnega centra za socialno delo.

4.4.2 Odhodki v letu 2018

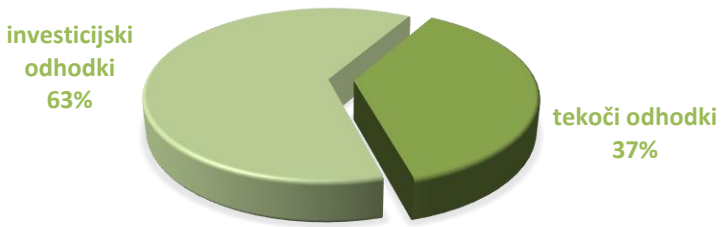
V letu 2018 je JSS MOK ustvaril skupaj **3.579.266 EUR**[24] odhodkov, kar predstavlja 53% skupnih načrtovanih odhodkov. V okviru navedenih odhodkov so zajeti vsi odhodki iz naslova tekočih odhodkov ter investicijskih odhodkov (Graf 4).

Graf 4: Prikaz odhodkov



Vir: Priloga 1.

Graf 5: Realizirani odhodki v letu 2018



Vir: Priloga 1 (celotni realizirani odhodki 3.579.266 EUR = 100%).

4.4.2.1 Tekoči odhodki

JSS MOK je v letu 2018 izkazal **1.336.795 EUR** tekočih odhodkov, kar predstavlja 83 % planiranih odhodkov ter 37% vseh odhodkov (Graf 5) v letu 2018. V okviru navedenih odhodkov so prikazani odhodki za:

a. **plače in drugi izdatki,** izkazani v skupni višini **419.149 EUR**. V okviru navedene postavke so zajeti vsi izdatki zaposlenih iz naslova osnovnih plač, nadomestil za čas bolezni, splošni dodatki, regres za letni dopust, povračila stroškov prehrane in prevoza sredstva za povečan obseg dela ter jubilejne nagrade,
b. **prispevke delodajalca za socialno varnost zaposlenih**, izkazani v skupni višini **67.022 EUR,**

[24] Podrobnejši prikaz realizacije odhodkov za leto 2018 je razviden iz Priloge 1.

c. **Izdatki za blago in storitve**, so bili realizirani v višini **708.109 EUR**. Podrobnejša razčlenitev realizacije navedenih odhodkov je prikazana v Tabeli 9. Na podlagi 74. člena Pravilnika o računovodstvu JSS MOK je Služba za finance in računovodstvo v finančnem načrtu za leto 2018, 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 15.12.2017. 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.

Tabela 10:

postavka	Konto po EK	VRSTA PRIHODKOV	PLAN 2018	prerazporeditev med postavkami	PLAN 2018 + PRERAZP.	Realizacija 2018	ind
1	2	3	4	5	6	7	8(7/6)
	402	**IZDATKI ZA BLAGO IN STORITVE**	**817.273**	**0**	**817.273**	**708.109**	**87**
1200	4020	Pisarniški,splošni material in storitve	80.530	19.000	99.530	98.580	**99**
1210	4022	Energija, voda, komunalne storitve	79.665	-19.000	60.665	46.083	**76**
1211	4023	Prevozni stroški in storitve	15.210	0	15.210	11.743	**77**
1212	4024	Izdatki za službena potovanja	3.200	0	3.200	2.647	**83**
1213	4025	Tekoče vzdrževanje in intervencije	268.618	0	268.618	238.198	**89**
1214	4026	Najemnine in zakupnine	234.900	0	234.900	237.610	**101**
1215	4027	Kazni in odškodnine	5.000	0	5.000	303	**6**
1216	4029	Davek DDPO	1.600	0	1.600	1.542	**96**
1217	4029	Drugi operativni odhodki	111.550	-1.600	109.950	58.671	**53**
1218	4029	Vknjižba namenskega premoženja	10.000	0	10.000	4.188	**42**
1219	4029	Stroški povezani z varstvom pri delu	7.000	1.600	8.600	8.544	**99**

Vir: Priloga 1 ter interne prerazporeditve z dne 15.5.2018 in 24.12.2018

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

Odhodki v okviru postavke ***1210 – Energija, voda in komunalne storitve*** vključuje stroške za elektriko, vodo, smeti in stroške ogrevanja vseh praznih stanovanj v lasti JSS MOK ter stroške vode, elektrike, smeti in telefonije za poslovni prostor.

Odhodki v okviru postavke ***1211 - Prevozni stroški in storitve*** zajemajo poleg stroškov goriva tudi stroške za vzdrževanje in popravila službenih vozil, pristojbine za registracijo vozil, zavarovalne premije za motorna vozila ter drugi prevozni in transportni stroški.

Odhodki v okviru postavke ***1212 – Izdatki za službena potovanja*** zajemajo stroške za izplačilo dnevnic za službena potovanja zaposlenih.

Odhodki v okviru postavke ***1213 - Tekoče vzdrževanje in intervencije,*** predstavljajo najobsežnejše izdatke v okviru izdatkov za blago in storitve. Navedena postavka zajema vse stroške povezane z intervencijami in vzdrževanjem stanovanj in stanovanjskih objektov, stroške zavarovalnih premij 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 elektroinštalacijah ter popravila na stavbnem pohištvu.

Odhodki v okviru postavke ***1214 – Odhodki za najemnine in zakupnine*** zajemajo odhodke za najemnino garažnih mest za službena vozila ter vsa prenesena sredstva SSRS 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 postavke ***1215 – Kazni in odškodnine*** so bila predvidena za poplačilo morebitnih odškodninskih zahtevkov in stroškov postopka izgubljenih pravd.

Odhodki v okviru postavke ***1216 – Davek DDPO*** vključuje stroške za plačilo davka od dohodka pravnih oseb na podlagi obračuna za leto 2017 ter plačane akontacije v letu 2018.

Odhodki v okviru 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.

Odhodki v okviru postavke ***1218 – Vknjižba namenskega premoženja*** prikazujejo odhodke za ureditev zemljiškoknjižnega stanje JSS MOK. Postavka vključuje odhodke za izdelavo načrtov etažne delitve, parcelacij, oblikovanja aktov o vzpostavi etažne lastnine, stroški notarja, sodne takse in drugi morebitni stroški.

Odhodki v okviru postavke ***1219 – Stroški povezani z varstvom pri delu*** vključujejo izdatke povezane z upravljanjem zdravja na delovnem mestu. Usmerjeno je v zdravo oblikovanje poteka dela, kot v spodbude za z zdravjem povezano odgovorno vedenje delavcev. Vključeni so pa tudi izdatki obveznih zdravniških pregledov zaposlenih.

d. Plačila domačih obresti v letu 2018 niso bila realizirana.

e. Rezerve so bile oblikovane na podlagi sklepa nadzornega sveta JSS MOK št. m014-36/2017 z dne 08.12.2017 v višini **142.515 EUR**, za potrebe obnove stanovanj v skladu z določili Stanovanjskega zakona in Stvarnopravnega zakonika.

4.4.2.2 Investicijski odhodki

Investicijski odhodki so bili realizirani v skupni višini **2.242.471 EUR,** kar predstavlja 44% realizacijo odhodkov v primerjavi z načrtovanimi ter 63% vseh odhodkov v letu 2018 (Graf 5)**.** Navedeni odhodki vključujejo odhodke za nakup opreme, odhodke za novogradnje, rekonstrukcije in adaptacije, odhodke iz naslova investicijskega vzdrževanja in adaptacij dotrajanih stanovanj, odhodke nematerialnega premoženja, odhodke za študije o izvedljivosti projektov in projektne dokumentacije ter odhodke za nakup zemljišča.

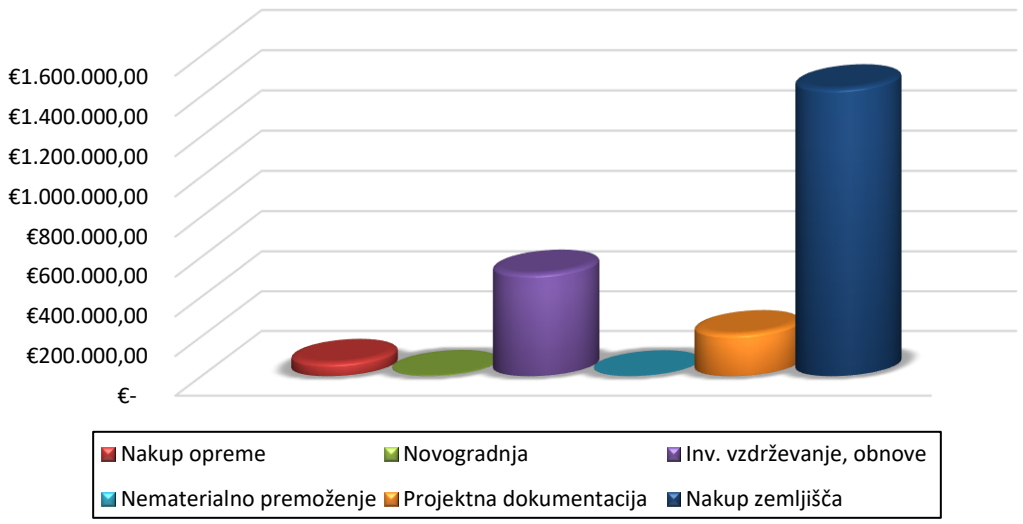
Podrobnejša razčlenitev realizacije navedenih odhodkov je prikazana v Tabeli 10. Na podlagi 74. člena Pravilnika o računovodstvu JSS MOK je Služba za finance in računovodstvo v finančnem načrtu za leto 2018, pripravila predlog prerazporeditve sredstev odhodkov v okviru konta 420 – Nakup in gradnja osnovnih sredstev. Navedene prerazporeditve je direktor JSS MOK odobril in podpisal dne 18.08.2017. 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.

Tabela 11: :

postavka	Konto po EK	VRSTA PRIHODKOV	PLAN 2018	prerazporeditev med postavkami	PLAN 2018 + PRERAZP.	Realizacija 2018	ind
1	2	3	4	5	6	7	8(7/6)
	42	**INVESTICIJSKI ODHODKI (420)**	**5.092.272**	**0**	**5.092.272**	**2.242.471**	**44**
	420	**NAKUP IN GRADNJA OSNOVNIH SREDSTEV**	**5.092.272**	**0**	**5.092.272**	**2.242.471**	**44**
2000	4200	Nakup zgradb in prostorov	1.550.000	-1.000.000	550.000	0	**0**
2100	4201	Nakup prevoznih sredstev	0	0	0	0	**0**
2200	4202	Nakup opreme	100.000	0	100.000	67.971	**68**
2300	4204	Novogradnje, rekonstrukcije in adaptacije	1.210.000	-60.000	1.150.000	4.343	**0**
2400	4205	Investicijsko vzdrževanje in obnove	456.250	60.000	516.250	516.946	**100**
2500	4207	Nakup nematerialnega premoženja	28.000	0	28.000	1.670	**6**
2600	4208	Študije o izvedljivosti projektov in pr.dokum.	248.022	1.000.000	1.248.022	213.161	**17**
2700	4206	Nakup zemljišč	1.500.000	0	1.500.000	1.438.380	**96**

Graf 6: Realizacija investicijskih odhodkov



Vir: Priloga 1, (celotni realizirani investicijski odhodki 1.057.411 EUR = 100%).

a. Nakup opreme – postavka 2200

V okviru odhodkov za nakup opreme je JSS MOK v letu 2018 porabil sredstva v višini **67.971 EUR**. Večji del sredstev je JSS MOK porabil za nakup stanovanjskega pohištva in druge opreme za ureditev 4 stanovanj za migrante, na podlagi sklenjene pogodbe z Uradom vlade RS za oskrbo in integracijo migrantov. Določen del sredstev pa je bil porabljen tudi za nakup novega pohištva za nove poslovne prostore (sprejemni pult, oprema sprejemne pisarne..) in računalniške opreme za opremo na novo vzpostavljene glavne pisarne in sejne sobe.

b. Novogradnje, rekonstrukcije in adaptacije – postavka 2300

V okviru navedene postavke je JSS MOK porabil le sredstva v skupni višini **4.343 EUR**. Sredstva so bila porabljena za pokrivanje stroškov povezanih s plačilom stroškov izdanih bančnih garancij za izgradnjo stanovanj Nad Dolinsko.

c. **Investicijsko vzdrževanje in obnove– postavka 2400**
Odhodki za investicijsko vzdrževanje in obnove so bili realizirani v višini **516.946 EUR** JSS MOK je planirana sredstva porabil za investicijsko vzdrževanje obstoječega stanovanjskega fonda. JSS MOK je sredstva namenil za adaptacijo med letom izpraznjenih stanovanj, 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. Del sredstev se je porabil za izvedbo energetske sanacije večstanovanjskega objekta Cesta na Markovec 1c. V okviru navedene postavke je JSS MOK del sredstev namenil tudi za obnovo novih poslovnih prostorov.

d. **Nakup nematerialnega premoženja - postavka 2500**
Odhodki za nakup nematerialnega premoženja so bili realizirani v višini **1.670 EUR**. JSS MOK je planirana sredstva porabil za nadgradnjo programa za vodenje stanovanj z modulom »vloga za razpis«.

e. **Študije o izvedljivosti projektov in projektne dokumentacije – postavka 2600**
Za realizacijo navedene postavke je JSS MOK namenil **213.161 EUR**. Sredstva so se porabila za izvedbo popisov, pripravo projektne dokumentacije in za nadzorov pri adaptacijah stanovanj. Večji del sredstev se je porabil za izdelavo projektne dokumentacije za stanovanjsko sosesko Nad Dolinsko cesto.

f. **Nakup zemljišča – postavka 2700**
V okviru navedene postavke je JSS MOK realiziral odhodke v višini **1.438.380 EUR**. Navedene odhodke je namenil za nakup zemljišč v k.o. Semedela od ustanovitelja, katera je uveljavila predkupno pravico od Merkurja v stečaju d.d., v skupni izmeri 25.499 m2, na podlagi sklenjene Pogodbe o prodaji nepremičnin št. 478-451/2018 z dne 15.11.2018.

4.5 POJASNILA K IZKAZU RAČUN FINANČNIH TERJATEV IN NALOŽB

JSS MOK v letu 2018 ni planiran in ne realiziran nikakršnih odhodkov iz naslova prejetih in danih posojil.

4.6 POJASNILA K IZKAZU RAČUN FINANCIRANJA

Račun financiranja JSS MOK za leto 2018 izkazuje odhodke za odplačila dolgoročnih posojil drugim finančnim institucijam v višini **81.620**, kar predstavlja 69% realizacijo odhodkov v primerjavi z načrtovanimi. Podrobnejša poraba sredstev je prikazana v spodnji tabeli.

Tabela 12:

Št. krediti	Realizacija 2018
XXI-051/1-98 - Ankaran	27.837 €
2223-4/05 - Dolinska	53.783 €
nove zadolžitve	- €
SKUPAJ	**81.620 €**

Vir: interna bruto bilanca.

5 POROČILO PRIDOBITNE DEJAVNOSTI JSS MOK ZA LETO 2018

JSS MOK v okviru svoje bruto bilance vodi tudi ločeno evidenco prihodkov in odhodkov za pridobitno dejavnost. V okviru pridobitne dejavnosti ima JSS MOK evidentirane prihodke iz naslova:

- Najemnine za garažo – Ankaran, Regentova 4A in 4B ter
- Najemnine za garažo – Dolinska, 3a-3h.

Pri evidentiranju odhodkov je JSS MOK uporabil dva sodila, in sicer:

- sodilo poslovnega dogodka ter
- sodilo izračunanega sorazmernega deleža.

V letu 2018 je JSS MOK ustvaril 15.459 EUR presežka odhodkov nad prihodki iz naslova pridobitne dejavnosti (Tabela 12). Presežek odhodkov nad prihodki je posledica intervencijskih del v garaži Nad Dolinsko, kar je vplivalao na bistveno večjo realizacijo odhodkov od planiranih.

Tabela 13:

Realizacija FINANČNEGA NAČRTA JSS MOK ZA LETO 2018 - PRIDOBITNA

postavka	Konto po EK	VRSTA PRIHODKOV	Plan 2018	REALIZACIJA per 31.12.2018	Ind
			1	2	3(2/1)
A. BILANCA PRIHODKOV IN ODHODKOV					
I.	71	NEDAVČNI PRIHODKI (710)	32.500	30.743	95
	710	UDELEŽBA NA DOBIČKU IN DOHOD.OD PREMOŽENJA	32.500	30.743	
	7103	Prihodki od premoženja	32.500	30.743	95
7113	710304	Prihodki od najemnin garaž -Ankaran	32.500	20.874	
7113	710304	Prihodki od najemnin garaž -Dolinska		9.580	
7141	7141	Vračilo DDPO		289	
A. 1.0		PRIHODKI SKUPAJ	32.500	30.743	95

postavka	Konto po EK	VRSTA ODHODKOV	Plan 2018	REALIZACIJA per 31.12.2018	Ind
			1	2	3(2/1)
I.	40	TEKOČI ODHODKI	28.391	46.202	163
1000	400	PLAČE IN DRUGI IZDATKI	5.935	10.117	170
1100	401	PRISPEVKI DELODAJALCEV ZA SOCIALNO VARNOST	890	1.618	182
	402	IZDATKI ZA BLAGO IN STORITVE	21.566	34.468	160
	4020	Pisarniški,splošni material in storitve	8.606	3.562	41
1200	4020010	Čiščenje garaže Ankaran	2.940	2.393	81
1210	4022	Energija - garaža Ankaran	1.900	1.976	104
1213	4025	Upravljanje - Ankaran, Dolinska	6.520	3.459	53
1213	402523	Intervencije		16.911	
1216	4029	Davek na DDPO	1.600	1.542	96
	420			4.625	
A. 2.0		ODHODKI SKUPAJ	28.391	46.202	163
		Razlika P - O		-15.459	

Vir: Bruto bilanca JSS MOK na dan 31.12.2018

6 IZRAČUN PRESEŽKA PO ZAKONU O FISKALNEM PRAVILU

Fiskalno pravilo je proračunsko pravilo, s katerim se zagotavlja srednjeročna uravnoteženost prihodkov in izdatkov proračunov države brez (dolgoročnega) zadolževanja, z namenom doseganja vzdržnosti javnih financ. Zakon o fiskalnem pravilu[25] (v nadaljevanju, ZFisP), ki je začel veljati leta 2015 določa, da morajo vse institucionalne enote sektorja države, kamor spadajo tudi javni skladi, izračunati presežek po ZFisP.

ZFisP določa način in časovni okvir izvajanja načela srednjeročne uravnoteženosti prihodkov in izdatkov proračunov države brez zadolževanja in merila za določitev izjemnih okoliščin ter način ravnanja ob njihovem nastopu. Izvajanje fiskalnega pravila določa Zakon o javnih financah[26].

Presežek po fiskalnem pravilu za javne sklade se izračuna tako, da se presežek prihodkov nad odhodki po denarnem toku zmanjša za neplačane obveznosti, razen za neplačane obveznosti iz naslova odplačila glavnic dolga ter za neporabljene donacije in za neporabljena namenska sredstva. V kolikor pa javni skladi izračunajo presežek odhodkov nad prihodki po denarnem toku, pa mu presežka po fiskalnem pravilu ni potrebno izračunavati.

JSS MOK v letu 2018 po denarnem toku izkazuje presežek odhodkov nad prihodki v višini 2.387.179 EUR, kar pomeni da mu za leto 2018 ni potrebno izračunati fiskalnega presežka[27]. Podrobnejši izračun presežka je prikazan v spodnji tabeli.

Tabela 14:

Naziv	Ugotovitev preseška po ZFisP
P - prihodki (kt 7 +kt 50)	1.273.706 €
O - odhodki (kt 4 + kt55)	3.660.885 €
PRDT -Presežek odhodkov po DT (P-O)	**- 2.387.179 €**

Vir: Bruto bilanca na nad 31.12.2018

Javni stanovanjski sklad MOK
Direktor:
Goran Malenić

Predsednica nadzornega sveta JSS MOK
Mojca Hilj Trivić

Priloge:
- Priloga 1: Realizacija finančnega načrta JSS MOK od 1.1. do 31.12.2018
- Priloga 2 : Bilanca stanja
- Priloga 3 : Izkaz prihodkov in odhodkov – drugih uporabnikov
- Priloga 4 : Izkaz računa financiranja terjatev in naložb
- Priloga 5 : Izkaz računa financiranja
- Priloga 6: Izkaz prihodkov in odhodkov režijskih obratov
- Priloga 7 : Stanje in gibanje neopredmetenih sredstev in opredmetenih osnovnih sredstev
- Priloga 8 : Stanje in gibanje dolgoročnih finančnih naložb in posojil
- Priloga 9: Izjava o oceni notranjega nadzora javnih financ

[25] Uradni list RS, št. 55/15.
[26] 4.točka 9.i člena in 4.odstavek 9.l. člena ZJF.
[27] Podrobnejša obrazložitev izračuna presežka po ZFisP je podana v mnenja Ministrstva za finance z dne 13.2.2017 št. 410-119/2016/18.

Priloga 1: Realizacija finančnega načrta JSS MOK od 01.01. do 31.12.2018

Realizacija FINANČNEGA NAČRTA JSS MOK od 01.01 do 31.12.2018							
postavka	Konto po EK	VRSTA PRIHODKOV	Plan 2018	prerazporeditve po sklepu direktorja	Plan 2018 + PRERAZP.	REALIZACIJA per 31.12.2018	Ind (7/6)
1	2	3	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)	1.272.568	0	1.272.568	1.147.168	90
	710	UDELEŽBA NA DOBIČKU IN DOHOD.OD PREMOŽENJA	1.202.292	0	1.202.292	1.105.865	92
	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	9.800	0	9.800	4.700	48
	7103	Prihodki od premoženja	1.192.492	0	1.192.492	1.101.165	92
7110	710301	Prihodki od najemnin poslovnih prostorov	0		0	0	
7111	710302	Prihodki od najemnin stanovanj	1.159.992		1.159.992	1.070.570	92
7112	710304	Prihodki od drugih najemnin					
7113	710304	Prihodki od najemnin garaž	32.500		32.500	30.595	94
	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	70.276	0	70.276	41.303	59
7114	7141	Drugi nedavčni prihodki	70.276		70.276	41.303	59
postavka	Konto po EK	VRSTA PRIHODKOV	Plan 2018	prerazporeditve po sklepu direktorja	Plan 2018 + PRERAZP.	REALIZACIJA per 31.12.2018	Ind (7/6)
1	2	3	4	5	5	7	8
III.	72	KAPITALSKI PRIHODKI (720+721+722)	1.004.958	0	1.004.958	18.648	2
	720	PRIHODKI OD PRODAJE OSNOVNIH SREDSTEV	1.004.958	0	1.004.958	18.648	2
7200	720001	Prihoki od prodaje stanovanjskih objektov in stanovanj	1.004.958		1.004.958	16.851	2
7202	7202	Prihodki od prodaje druge opreme				1.797	
	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)	359.000	0	359.000	107.891	
	740	TRANSFERNI PRIHODKI IZ DRUGIH JAVNOFINANČNIH INSTITUCIJ	186.000	0	186.000	107.891	58
7400	740100	Prejeta sredstva iz občinskega proračuna -- MOK	180.000		180.000	98.355	55
	740101	Prejeta sredstva iz občinskega proračuna -- Ankaran	6.000		6.000	9.536	159
	741	PREJETA SREDSTVA IZ DRŽAVNEGA PRORAČUNA IZ SREDSTEV PRORAČUNA EU	173.000	0	173.000	0	
7600	7413	Prejeta sredstva iz dr.pr. iz sred.pr. EU - za kohezijsko politiko	173.000		173.000	0	
VI.	78	PREJETA SREDSTVA IZ EU	0	0	0	0	
7500	7870	Prejeta sredstva iz drugih evropskih institucij					
A. 1.0		PRIHODKI SKUPAJ (70+71+72+73+74)	2.636.526	0	2.636.526	1.273.707	48

postavka	Konto po EK	VRSTA ODHODKOV	Plan 2018	prerazporeditve po sklepu direktorja	Plan 2018 + PRERAZP.	REALIZACIJA per 31.12.2018	Ind (7/6)
1	2	3	4	5	6	7	8
	40	TEKOČI ODHODKI (400+401+402+403+409)	1.612.652	0	1.612.652	1.336.795	83
1000	400	PLAČE IN DRUGI IZDATKI	554.679	0	554.679	419.149	76
1100	401	PRISPEVKI DELODAJALCEV ZA SOCIALNO VARNOST	83.185	0	83.185	67.022	81
	402	IZDATKI ZA BLAGO IN STORITVE	817.273	0	817.273	708.109	87
1200	4020	Pisarniški,splošni material in storitve	80.530	19.000	99.530	98.580	99
1210	4022	Energija, voda, komunalne storitve	79.665	-19.000	60.665	46.083	76
1211	4023	Prevozni stroški in storitve	15.210		15.210	11.743	77
1212	4024	Izdatki za službena potovanja	3.200		3.200	2.647	83
1213	4025	Tekoče vzdrževanje in intervencije	268.618		268.618	238.198	89
1214	4026	Najemnine in zakupnine	234.900		234.900	237.610	101
1215	4027	Kazni in odškodnine	5.000		5.000	303	6
1216	4026	Davek na DDPO	1.600		1.600	1.542	96
1217	4029	Drugi operativni odhodki	111.550	-1.600	109.950	58.671	53
1218	4029	Vknjižba namenskega premoženja	10.000		10.000	4.188	42
1219	4029	Stroški povezani z varstvom pri delu	7.000	1.600	8.600	8.544	99
	403	PLAČILA DOMAČIH OBRESTI	15.000	0	15.000	0	0
1300	4033	Plačila obresti od kreditov drugim domačim kreditodajalcem	15.000		15.000	0	0
	409	REZERVE	142.515	0	142.515	142.515	100
1400	4093	Rezervni sklad za posebne namene-popravila stanovanj	142.515		142.515	142.515	100
postavka	Konto po EK	VRSTA ODHODKOV	Plan 2018	prerazporeditve po sklepu direktorja	Plan 2018 + PRERAZP.	REALIZACIJA per 31.12.2018	Ind (7/6)
1	2	3	4	5	6	7	8
	42	INVESTICIJSKI ODHODKI (420)	5.092.272	0	5.092.272	2.242.471	44
	420	NAKUP IN GRADNJA OSNOVNIH SREDSTEV	5.092.272	0	5.092.272	2.242.471	44
2000	4200	Nakup zgradb in prostorov	1.550.000	-1.000.000	550.000	0	0
2100	4201	Nakup prevoznih sredstev	0		0	0	
2200	4202	Nakup opreme	100.000		100.000	67.971	68
2300	4204	Novogradnje, rekonstrukcije in adaptacije	1.210.000	-60.000	1.150.000	4.343	0
2400	4205	Investicijsko vzdrževanje in obnove	456.250	60.000	516.250	516.946	100
2500	4207	Nakup nematerialnega premoženja	28.000		28.000	1.670	6
2600	4208	Študije o izvedljivosti projektov in projektna dokumentacija	248.022	1.000.000	1.248.022	213.161	17
2700	4206	Nakup zemljišč	1.500.000		1.500.000	1.438.380	96
	43	INVESTICIJSKI TRANSFERI (430)	0	0	0	0	
	431	INVESTICIJSKI TRANSFERI	0	0	0	0	
	44	DANA POSOJILA in POVEČANJE KAPITALSKIH DELEŽEV	7.500	0	7.500	0	
	441	POVEČANJE KAPITALSKIH DELEŽEV IN FINANČNIH NALOŽE	7.500	0	7.500	0	
	441	Povečanje kapitalskega deleža - ustanovitev d.o.o.	7.500		7.500	0	
A. 2.0		ODHODKI SKUPAJ (40+41+42+43)	6.712.424	0	6.712.424	3.579.266	53

postavka	Konto po EK	VRSTA PRIHODKOV in ODHODKOV	Plan 2018	prerazporeditve po sklepu direktorja	Plan 2018 + PRERAZP.	REALIZACIJA per 31.12.2018	Ind (7/6)
1	2	3	4	5	6	7	8
B. RAČUN FINANČNIH TERJATEV IN NALOŽB							
		PREJETA VRAČILA DANIH POSOJIL IN PRODAJA	**0**		**0**	**0**	
		KAPITALSKIH DELEŽEV (750)					
4.0	**750**	**PREJETA VRAČILA DANIH POSOJIL**	**0**		**0**	**0**	
6000	7500	Prejeta vračila danih posojil od posameznikov-stanovanjski krediti	0		0	0	
5.0	**44**	**DANA POSOJILA IN POVEČANJE KAPITALSKIH DELEŽEV**	**0**		**0**	**0**	
	441	Povečanje kapitalskega deleža - ustanovitev d.o.o.	0				
6.0		**PREJETA MINUS DANA POSOJILA IN SPREMEMBE**					
		KAPITALSKIH DELEŽEV (4.0-5.0)	**0**		**0**	**0**	
7.0		**SKUPNI PRESEŽEK(PRIMANJ.),PRIHODKI-ODHODKI TER**					
		SALDO PREJETIH IN DANIH POSOJIL (1.0+4.0)-(2.0+5.0)	**-4.075.898**		**-4.075.899**	**-2.305.559**	
C. RAČUN FINANCIRANJA							
8.0		**ZADOLŽEVANJE (500)**	**2.000.000**		**2.000.000**	**0**	
	500	**DOMAČE ZADOLŽEVANJE**	**2.000.000**		**2.000.000**	**0**	
4000	5003	Najeti dolgoročni krediti	2.000.000		2.000.000	0	
9.0	**55**	**ODPLAČILO DOLGA**	**117.728**		**117.728**	**81.620**	**69**
	550	**ODPLAČILA DOMAČEGA DOLGA**	**117.728**		**117.728**	**81.620**	**69**
5000	5502	Odplačila kreditov drugim finančnim institucijam	117.728		117.728	81.620	**69**
10.0		**NETO ZADOLŽEVANJE (8.0-9.0)**	**1.882.272**		**1.882.272**	**-81.620**	
11.0		**POVEČANJE(ZMANJŠANJE) SREDSTEV**	**-2.193.626**		**-2.193.627**	**-2.387.179**	
		NA RAČUNU (7.0-10.0)					
		stanje sredstev na računu 01.01. 2018				2.658.872	
D. STANJE SREDSTEV NA RAČUNIH						**271.693**	