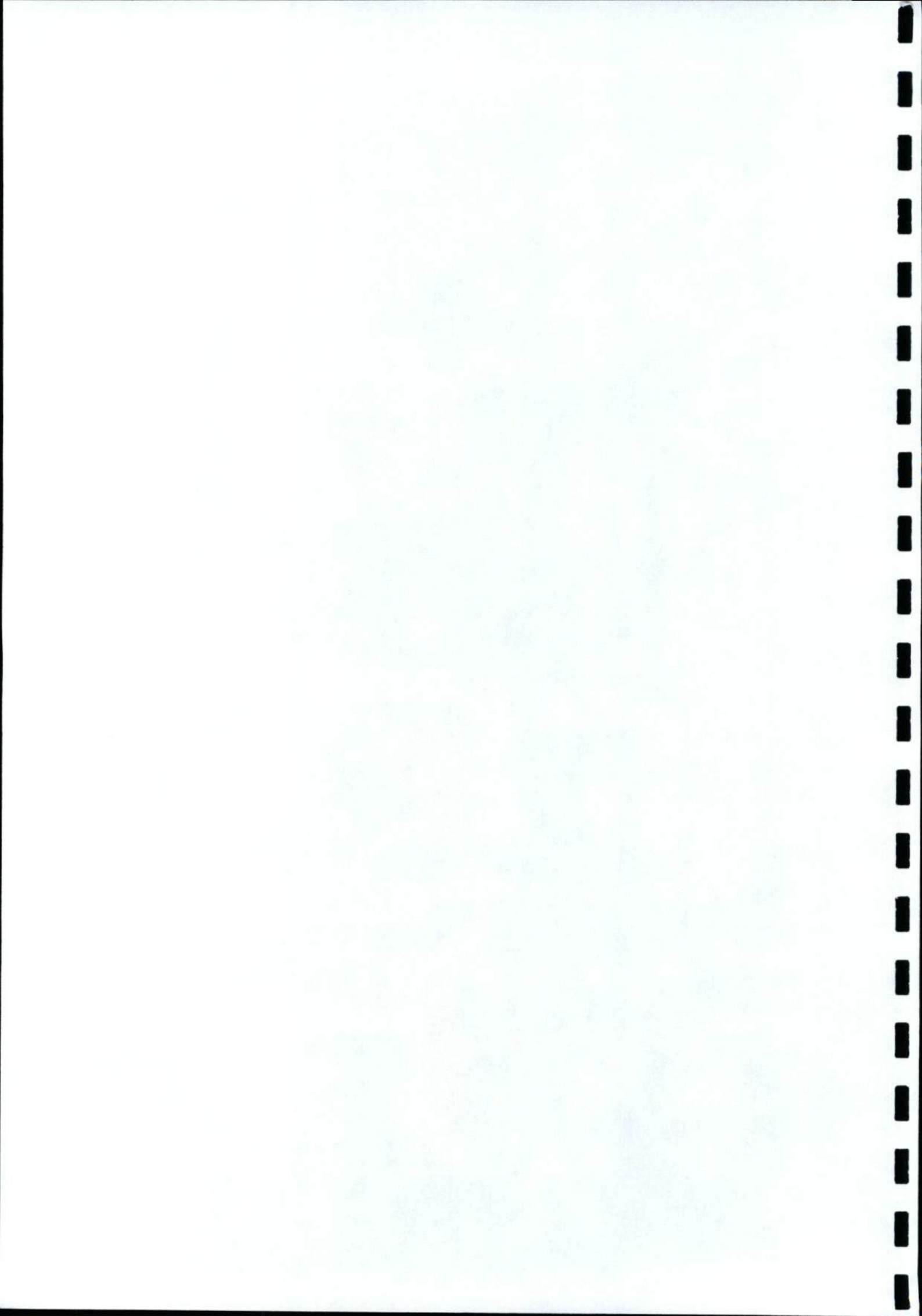




JAVNI MEDOBČINSKI
STANOVANJSKI SKLAD
MARIBOR

REVIZORJEVO POROČILO ZA LETO 2018



POROČILO NEODVISNEGA REVIZORJA

namenjeno ustanoviteljicam sklada:
Javni medobčinski stanovanjski sklad Maribor
Grajski trg 1
2000 Maribor

Mnenje s pridržki

Revidirali smo računovodske izkaze Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor, 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.

Po našem mnenju priloženi računovodski izkazi, razen glede učinkov zadeve, opisane v delu Podlaga za mnenje s pridržki našega poročila, v vseh pomembnih pogledih pošteno predstavljajo finančni položaj Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor na dan 31. decembra 2018 ter njegov izkaz prihodkov in odhodkov za tedaj končano leto v skladu z Zakonom o računovodstvu in Slovenskimi računovodskimi standardi ter z njim povezanimi podzakonskimi predpisi ter Zakonom o javnih skladih.

Podlaga za mnenje s pridržki

V bilanci stanja Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor (v nadaljevanju: sklad) na dan 31.12.2018 so nepremičnine izkazane v višini 91.220.010 EUR, od tega zemljišča v višini 2.383.928 EUR, objekti (stanovanja) pa v višini 88.836.082 EUR. Gre zlasti za stanovanja v starejših objektih, za katera obstoja tveganje, da njihova knjigovodska vrednost presega njihovo pošteno vrednost in bi jih zato bilo potrebno prevrednotiti zaradi oslabitve.

Kot je navedeno v letnem poročilu v točki 11 Poročila o delu, je šest občin ustanoviteljic v letu 2014 sprejelo Odlok o spremembah Odloka o ustanovitvi sklada ter na njegovi podlagi pristopilo k podpisu Aneksa št. 7 k Pogodbi o prenosu nepremičnin z dne 14.11.2001 na sklad. Predmet navedenega odloka je bila določitev nove, nižje vrednosti namenskega premoženja sklada in opredelitev deležev občin ustanoviteljic JMSS Maribor na dan 2.12.2011, upošteva cenitev namenskega premoženja sklada z dne 28.10.2011 in prenos dodatnega namenskega premoženja iz občin ustanoviteljic na sklad (predvsem stanovanja po zaključeni denacionalizaciji). Predmetni odlok iz leta 2014 ni bil vpisan v sodni register, saj ena občina ni podpisala Aneksa št. 7, ki je potrebna pravna podlaga za vpis nove vrednosti namenskega premoženja sklada v sodni register. Zaradi navedenega v poslovnih knjigah sklada ni bila opravljena oslabitev nepremičnin.

Uprava sklada je, zaradi nepodpisanega aneksa 7 in zaradi sprememb dejanskega stanja namenskega premoženja sklada v letih po 2014, nadzornemu svetu večkrat predlagala razveljavitev Odloka o spremembah Odloka o ustanovitvi sklada iz leta 2014 in sprejem novega Odloka o spremembah Odloka o ustanovitvi sklada. Nadzorni svet je navedeno septembra 2018 predlagal občinam ustanoviteljicam, vendar do sprejetja novih odlokov ni prišlo. Sklad v letih po 2011 zaradi gospodarnosti (stroškov) ni opravljal novih cenitev premoženja.

Tako nepremičnine sklada ostajajo še naprej izkazane v vrednostih, ki pa naši oceni presegajo pošteno vrednost, vendar zneska prevrednotenja nepremičnin zaradi oslabitve ni mogoče natančno oceniti.

Revizijo smo opravili v skladu z Mednarodnimi standardi revidiranja (MSR). 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, ki ga je izdal Odbor za mednarodne standarde 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 mnenje s pridržki.

Poudarjanje zadeve

V letnem poročilu so v točki 2.5.2. Računovodskega poročila in točkah 2.1.2.11., 2.1.2.12. in 2.1.2.13. Poročila o delu podrobno predstavljene druge kratkoročne terjatve, ki so na dan 31.12.2018 izkazane v višini 2.964.616 EUR, podatki o stanju neporavnanih terjatev ter ukrepi za njihovo poravnavo oziroma razlogi za neplačila. Opozoriti želimo, da sklad izkazuje za 1.889.778 EUR terjatev iz naslova najemnin, ki so starejše od enega leta in za katere obstoja tveganje, da ne bodo poravnane. Sklad izkazuje te terjatve v skladu s Pravilnikom o razčlenjevanju in merjenju prihodkov in odhodkov pravnih oseb javnega prava, kjer je v 9. členu zapisano, da se oslabitev terjatev (s popravkom vrednosti) ne opravlja. Zato sklad zagotavlja le odpis terjatev na podlagi pravnomočnih sklepov o stečaju, prisilni poravnavi ali likvidaciji dolžnika, v primeru neuspešne izvršbe na plačo ali premoženje dolžnika, po preteku zastaralnega roka po Obligacijskem zakoniku in v primeru smrti dolžnika, kadar le-ta nima nobenega premoženja, kar je razvidno iz zapuščinskega postopka. Naše mnenje v zvezi s to zadevo ni prilagojeno.

Druge informacije

Za druge informacije je odgovorno poslovodstvo. Druge informacije obsegajo poslovno poročilo, ki je sestavni del letnega poročila Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor, 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 napačne. Če na podlagi opravljenega dela zaključimo, da obstaja pomembna napačna navedba drugih informacij, moramo o takih okoliščinah poročati. V zvezi s tem na podlagi opisanih postopkov poročamo, da:

- so druge informacije v vseh pomembnih pogledih usklajene z revidiranimi računovodskimi izkazi;
- so druge informacije pripravljene v skladu z veljavnimi zakoni in predpisi; ter
- na podlagi poznavanja in razumevanja sklada in njegovega okolja, ki smo ga pridobili med revizijo, v zvezi z drugimi informacijami nismo ugotovili bistveno napačnih navedb.

Odgovornost posloводства in pristojnih za upravljanje za računovodske izkaze

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

Posloводство je pri pripravi računovodskih izkazov sklada odgovorno za oceno njegove sposobnosti, da nadaljuje kot delujoča organizacija, razkritje zadev povezanih z delujočo organizacijo in uporabo predpostavke delujoče organizacije kot podlago za računovodenje, razen če namerava posloводство sklad 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, ustanoviteljice pa so odgovorne za potrditev revidiranega letnega poročila.

Revizorjeva odgovornost za revizijo računovodskih izkazov

Naši cilji so pridobiti sprejemljivo zagotovilo o tem ali so računovodski 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 z MSR, 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 z MSR uporabljamo strokovno presojo in ohranjamo poklicno nezaupljivost. Prav tako:

- prepoznamo in ocenimo tveganja 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 razumevanje notranjih kontrol, pomembnih za revizijo, z namenom oblikovanja revizijskih postopkov, ki so okoliščinam primerni, vendar ne z namenom izraziti mnenje o učinkovitosti notranjih kontrol sklada;
- presodimo ustreznost uporabljenih računovodskih usmeritev in sprejemljivost računovodskih ocen ter z njimi povezanih razkritij posloводства;
- na podlagi pridobljenih revizijskih dokazov o obstoju pomembne negotovosti glede dogodkov ali okoliščin, ki zbujejo dvom v sposobnost sklada, da nadaljuje kot delujoča organizacija, sprejmemo sklep o ustreznosti poslovske uporabe predpostavke delujoče organizacije, 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

sklepi temeljijo na revizijskih dokazih pridobljenih do datuma izdaje revizorjevega poročila. Vendar kasnejši dogodki ali okoliščine lahko povzročijo prenehanje sklada kot delujoče organizacije;

- ovrednotimo splošno predstavitev, strukturo, vsebino računovodskih izkazov vključno z razkritji, in ali računovodski izkazi predstavljajo zadevne posle in dogodke na način, da je dosežena poštena predstavitev.

Pristojne za upravljanje med drugim po potrebi obveščamo o načrtovanem obsegu in času revidiranja in o pomembnih revizijskih ugotovitvah vključno s pomanjkljivostmi notranjih kontrol, ki smo jih zaznali med našo revizijo.

Poročilo o drugih zakonskih in regulativnih zahtevah

Zakon o javnih skladih (ZJS-1) v 44. členu določa, da mora letno poročilo javnega sklada pregledati pooblaščen revizor in da mora revizorjevo poročilo o revidiranju letnega poročila javnega sklada v posebnem dodatku obsegati tudi mnenje o skladnosti naložb premoženja s 26. in 28. členom tega zakona, skladnosti prevzetih obveznosti z 29. in 37. členom tega zakona, oblikovanju rezervacij skladno s 36. členom tega zakona in izpolnjevanju pravil o obvladovanju kreditnih tveganj.

Po našem mnenju so naložbe premoženja Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor 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 poroštva (26. člen Zakona o javnih skladih), prav tako se ni dodatno zadolževal. Zadolženost konec leta 2018 je nižja od omejitve, določene v drugem odstavku 37. člena Zakona o javnih skladih.

V letu 2018 sklad ni odobral stanovanjskih posojil, zato tudi ni bil izpostavljen kreditnim tveganjem.

V letu 2018 sklad ni podeljeval finančnih spodbud, na podlagi katerih bi nastale terjatve javnega sklada oz. potencialne obveznosti javnega sklada iz naslova izdanih poroštva, zato ni potrebno oblikovati rezervacije za kritje morebitnih izgub zaradi kreditnih tveganj v skladu s 36. členom Zakona o javnih skladih.

Maribor, 27.2.2019

Simona Krajnčan,
pooblaščen revizorka



APC revizija
DRUŽBA ZA REVIZIJO
in sorodne storitve d.o.o.
1000 Ljubljana, Stegne 21 c, Slovenija