



Letno poročilo 2012





LETNO POROČILO

STANOVANJSKEGA SKLADA
REPUBLIKE SLOVENIJE,
JAVNEGA SKLADA

ZA LETO 2012

z revizorjevim poročilom

KAZALO VSEBINE

1	UVODNI DEL	5
1.1.	SPLOŠNI PODATKI	6
1.1.1	Pomen uporabljenih kratic in okrajšav	6
1.1.2	Osnovni podatki	7
1.1.3	Podlaga za delovanje	8
1.1.4	Priprava in potrditev letnega poročila	9
1.2	POROČILO O DOSEŽENIH CILJIH IN REZULTATIH	9
1.2.1	Cilji poslovanja	9
1.2.2	Dejavnost	10
1.2.2.1	PRIDOBIVANJE NAJEMNIH STANOVANJ	10
1.2.2.2	STANOVANJA ZA TRG	11
1.2.2.3	NACIONALNA STANOVANJSKA VARČEVALNA SHEMA	12
1.2.2.4	SUBVENCije MLADIM DRUŽINAM ZA PRVO REŠEVANJE STANOVANJSKEGA VPRAŠANJA	12
1.2.2.5	OSTALI PROJEKTI SOFINANCIRANJA	12
1.2.2.6	AKTIVNA ZEMLJIŠKA POLITIKA	13
1.2.2.7	RAZVOJNO RAZISKOVALNI PROJEKTI (R&D)	13
1.2.2.8	UPRAVLJANJE Z LASTNIM STANOVANJSKIM FONDOM IN FONDOM STANOVANJ V BREZPLAČNI UPORABI	13
1.2.3	Poslovanje Sklada	14
1.2.4	Ekonomsko okolje v letu 2012	15
1.3	IZKAZI USPEHA	16
1.3.1	RAČUNOVODSKA POLITIKA	16
1.3.2	IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV	16
1.3.3	RAČUN FINANČNIH TERJATEV IN NALOŽB	20
1.3.4	RAČUN FINANCIRANJA	21
1.3.5	BILANCA STANJA NA DAN 31. 12. 2012	22
2	POSLOVNO POROČILO ZA LETO 2011	23
2.1	PRIDOBIVANJE NAJEMNIH STANOVANJ	25
2.1.1	Neprofitna najemna stanovanja	25
2.1.2	Tržna najemna stanovanja	27
2.2	GOSPODARJENJE Z NEPROFITNIMI NAJEMNIMI STANOVANJI	30
2.2.1	Stanje stanovanj	30
2.2.2	Pridobitve najemnih stanovanj	30
2.2.3	Odtujitve stanovanj	31
2.3	PRIDOBIVANJE STANOVANJ ZA TRG	32
2.3.1	Nakupi in investicije v tržna stanovanja	32
2.4	PRODAJA STANOVANJ ZA TRG	32
2.5	DOLGOROČNA STANOVANJSKA POSOJILA	33
2.5.1	Dolgoročna stanovanjska posojila najemnikom v denacionaliziranih stanovanjih	33
2.5.2	Dolgoročna stanovanjska posojila za popotresno obnovo Posočja	33
2.5.3	Posojila pravnim osebam za pridobitev neprofitnih najemnih stanovanj	34

2.5.4	Program za sofinanciranje projektov pridobivanja oskrbovanih stanovanj za starejše in domov za ostarele.....	34
3	RAČUNOVODSKO POROČILO ZA LETO 2012 Z REVIZORJEVIM MNENJEM	37
3.1	Revizorjeva poročila.....	39
3.2	Uvod in vsebina računovodskega poročila	42
3.3	Pravne podlage	42
3.4	Računovodske usmeritve	42
3.5	Računovodski izkazi.....	48
3.5.1	Bilanca stanja na dan 31. 12. 2012	48
3.5.2	Izkaz prihodkov in odhodkov	49
3.5.3	Izkaz računa finančnih terjatev in naložb.....	49
3.5.4	Izkaz računa financiranja	50
3.5.5	Pojasnila in druge računovodske informacije	50
3.5.6	Odnosi s povezanimi strankami.....	68
3.5.7	Dogodki po bilanci stanja	68
3.5.8	Sodni postopki.....	69
3.5.9	Skladnost naložb prostega namenskega premoženja s 26. členom - ZJS-1.....	69
3.5.10	Skladnost obveznosti z 29. in 37. členom - ZJS-1.....	69
3.5.11	Izpolnjevanje pravil o obvladovanju kreditnih tveganj – 36. člen - ZJS-1	70
3.5.12	Izvenbilančne evidence	70
4	PRILOGE	71

KAZALO TABEL

Tabela 1: Izkaz prihodkov v letu 2012	16
Tabela 2: Izkaz odhodkov v letu 2012	18
Tabela 3: Primerjava prihodkov in odhodkov	19
Tabela 4: Račun finančnih terjatev in naložb	20
Tabela 5: Račun financiranja	21
Tabela 6: Bilanca stanja 2012, v primerjavi z letom 2011	22
Tabela 7: Število novih neprofitnih najemnih stanovanj – soinvestiranje in posojila	26
Tabela 8: Realizacija 2012 in plan za leti 2013 in 2014	26
Tabela 9: Stanje na projektih in finančna realizacija dne 31. 12. 2012	27
Tabela 10: Nakup stanovanj po lokacijah	28
Tabela 11: Stanje stanovanj po lokacijah na dan 31. 12. 2012	28
Tabela 12: Primerjava stanja stanovanj na dan 31. 12. 2011 in na dan 31. 12. 2012	30
Tabela 13: Število stanovanj in način pridobitve v letih 1991 do vključno 2002	30
Tabela 14: Število stanovanj in način pridobitve v letih 2002 – 2012	31
Tabela 15: Odtujitve stanovanj v letu 2012	31
Tabela 16: Projekti za trg v letu 2012 – stanje na dan 31. 12. 2012	32
Tabela 17: Posojila za odkup stanovanj najemnikom za denacionaliziranih stanovanjih	33
Tabela 18: Obvladovanje tveganj	70

KAZALO GRAFIKONOV

Grafikon 1 : Izobrazbena struktura zaposlenih na Skladu	14
Grafikon 2: Število neprofitnih najemnih stanovanj po programih SSRS: 2002 – 2013	25



1 UVODNI DEL

1.1. SPLOŠNI PODATKI

1.1.1 Pomen uporabljenih kratic in okrajšav

GOI – gradbena, obrtniška in instalacijska dela
GURS – Geodetska uprava Republike Slovenije
MF – Ministrstvo za finance Republike Slovenije
MzIP – Ministrstvo za infrastrukturo in prostor Republike Slovenije
MJU – Ministrstvo za javno upravo Republike Slovenije
MNZ – Ministrstvo za notranje zadeve Republike Slovenije
MOP – Ministrstvo za okolje in prostor Republike Slovenije
MORS – Ministrstvo za obrambo Republike Slovenije
NNS – neprofitno najemno stanovanje
NS SSRS – Nadzorni svet Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada
NSP – Nacionalni stanovanjski program
NSVS – Nacionalna stanovanjska varčevalna shema
Poslovna politika - Poslovna politika Stanovanjskega sklada RS, javnega sklada za obdobje 2012-2016
Proračun – Proračun Republike Slovenije
SSRS, Sklad – Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad
TPSG – Tehnični pogoji stanovanjske gradnje
UMAR – Urad za makroekonomske analize in razvoj
Ur. l. RS – Uradni list Republike Slovenije
ZJS – Zakon o javnih skladih
ZUJF – Zakon o uravnoteženju javnih financ

1.1.2 Osnovni podatki

Firma sklada:	Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad
Skrajšana firma sklada:	Stanovanjski sklad RS
Firma sklada v angleščini:	Housing Fund of the Republic of Slovenia, Public Fund
Naslov:	Poljanska cesta 31, 1000 Ljubljana
Ustanovitelj:	Republika Slovenija
Spletni naslov:	



Id. št. za DDV:	http://www.stanovanjskisklad-rs.si
Matična številka:	SI79034217
Transakcijska računa pri Banki Slovenije:	5539153
Logotip:	SI56 01100-6270960211
	SI56 01100-6950960281



Pravnoorganizacijska oblika:	Javni sklad [213]
Standardna klasifikacija dejavnosti:	Drugo kreditiranje [K64.920]
Standardna klasifikacija institucionalnih sektorjev:	Državni skladi [13112]
Namensko premoženje:	260.541.901 EUR
Direktor:	dr. Žiga Andoljšek
Nadzorni svet Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada	1. Boštjan Udovič – predsednik 2. Emanuel Čerček – član in namestnik predsednika 3. Tanja Petek – članica 4. dr. Boriš Gaberščik – član 5. Tomaž Štih – član
Spremembe v sestavi nadzornega sveta in vodenju SSRS v letu 2012	- S sklepom št. 01410-3/2012/5 z dne 8. 3. 2012 je Vlada RS z mesta člana in članice NS SSRS razrešila: Franca Stanonika, mag. Alenko Bratušek in Ljubomila Jasniča. Za člane NS SSRS so bili imenovani dr. Žiga Andoljšek, Emanuel Čerček, Tomaž Štih in Boštjan Udovič, ki je bil na 1. seji NS SSRS v novi sestavi, dne 16. 3. 2012 izvoljen za predsednika NS SSRS. - S sklepom št. 01410-7/2012/3 z dne 22. 3. 2012 je Vlada RS s funkcije direktorja SSRS razrešila Primoža Pirca in za opravljanje funkcije direktorja SSRS pooblastila člana NS SSRS dr. Žiga Andoljška. - S sklepom št. 01410-3/2012/8 z dne 24. 5. 2012 je Vlada RS z mesta člana NS SSRS razrešila dr. Žiga Andoljška, ki je bil z odločbo Vlade RS št. 01410-11/2012/2 z dne 17. 5. 2012 imenovan za direktorja SSRS za dobo štirih let, ter imenovala novo članico NS SSRS Tanjo Petek.

1.1.3 Podlaga za delovanje

Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad je bil ustanovljen s stanovanjskim zakonom v letu 1991 (Ur. l. RS, št. 18/91-I, 19/91-I – popr., 9/94 – odločba US, 21/94, 22/94 – odločba US, 23/96, 24/96 – odločba US, 44/96 – odločba US, 1/00, 1/00 – odločba US in 29/2003 - odločba US) za financiranje nacionalnega stanovanjskega programa oziroma spodbujanje stanovanjske gradnje, prenove in vzdrževanja stanovanj in stanovanjskih hiš.

Na podlagi novele Stanovanjskega zakona (Ur. l. RS, št. 69/2003, 18/2004-ZVKSES, 47/2006-ZEN, 9/2007 Odl. US: P-31/06-4, 18/2007 Skl. US: U-I-70/04-18, 45/2008-ZVETL, 57/2008, 90/2009, Odl.US: U-I-128/08-23, Up-933/08-18, 62/2010-ZUPJS, 56/2011 Odl.US: U-I-255/09-14, 87/2011 in 40/2012-ZUJF) je Sklad javni finančni in nepremičninski sklad, ustanovljen za financiranje in izvajanje nacionalnega stanovanjskega programa, spodbujanje stanovanjske gradnje, prenove in vzdrževanja stanovanj in stanovanjskih stavb, pristojen, da:

- daje dolgoročna posojila z ugodno obrestno mero fizičnim in pravnim osebam za pridobivanje neprofitnih najemnih stanovanj;
- daje dolgoročna posojila z ugodno obrestno mero fizičnim osebam za pridobivanje lastnih stanovanj in stanovanjskih stavb z nakupom, gradnjo ali za vzdrževanje in rekonstrukcijo stanovanj in stanovanjskih stavb;
- investira v gradnjo stanovanj in stavbna zemljišča;
- daje pomoč pri odplačevanju posojil;
- posluje z nepremičninami z namenom zagotavljanja javnega interesa;
- zagotavlja finančne spodbude za dolgoročno stanovanjsko varčevanje, zlasti v obliki premij za hranilne vloge fizičnih oseb;
- spodbuja različne oblike zagotavljanja lastnih in najemnih stanovanj: z rentnim odkupom stanovanj in njihovim oddajanjem v najem, s prodajo stanovanj na časovni zakup (lizing), s sovlaganjem z javnimi ali zasebnimi investitorji in podobno;
- opravlja druge zakonske naloge in naloge za izvajanje nacionalnega stanovanjskega programa.

Pogoje poslovanja Sklada, na podlagi Zakona o javnih skladih – ZJS1 (77/2008, 8/2010-ZSKZ-B), določa Akt o ustanovitvi Stanovanjskega sklada Republike Slovenije kot javnega sklada (Ur. l. RS 6/2011, z dne 28.1.2011). Sklada je pravna oseba javnega prava, opravlja pa predvsem naslednje dejavnosti:

- K64.920 Drugo kreditiranje,
- K64.990 Drugje nerazvrščene dejavnosti finančnih storitev, razen zavarovalništva in pokojninskih skladov,
- F41.100 Organizacija izvedbe stavbnih projektov,
- L68.100 Trgovanje z lastnimi nepremičninami,
- L68.310 Posredništvo v prometu z nepremičninami,
- L68.200 Oddajanje in obratovanje lastnih in najetih nepremičnin,
- L68.320 Upravljanje nepremičnin za plačilo ali po pogodbi.

Poleg v Aktu o ustanovitvi navedenih nalog Sklad opravlja še naloge, izhajajoče iz:

- Zakona o nacionalni stanovanjski varčevalni shemi in subvencijah mladim družinam za prvo reševanje stanovanjskega vprašanja (Ur. l. RS, št. 86/2000, 79/2001 Odl.US:U-I-283/00-16, 14/2006, 44/2006-UPB1, 60/2007, 96/2007-UPB-2, 40/2012-ZUJF), ki nalaga Skladu izvajanje vseh postopkov izvajanja nacionalne stanovanjske varčevalne sheme in dodeljevanje subvencij mladim družinam za prvo reševanje stanovanjskega vprašanja;
- 13. člena Zakona o urejanju prostora (Ur. l. RS 110/2002, 8/2003-popr., 58/2003-ZZK-1, 33/2007-ZPNačrt, 108/2009-ZGO-1C, 79/2010 Odl.US: U-I-85/09-8, 80/2010-ZUPUDPP (106/2010 popr.)), ki zavezuje Sklad k izvajanju aktivne zemljiške politike;
- Zakona o popotresni obnovi objektov in spodbujanju razvoja v Posočju (Ur. l. RS 26/2005-UPB1), na podlagi katerega dodeljuje dolgoročna posojila fizičnim osebam;

- Stanovanjskega zakona SZ-1 (Ur. l. RS 69/2003, 18/2004-ZVKSES, 47/2006-ZEN, 9/2007 Odl.US: P-31/06-4, 18/2007 Skl.US: U-I-70/04-18, 45/2008-ZVEtL, 57/2008, 90/2009 Odl.US: U-I-128/08-23, Up-933/08-18, 62/2010-ZUPJS, 56/2011 Odl.US: U-I-255/09-14, 87/2011, 40/2012-ZUJF), ko na podlagi 173. člena dodeljuje dolgoročna posojila najemnikom v denacionaliziranih stanovanjih.

1.1.4 Priprava in potrditev letnega poročila

Poročila o aktivnostih na posameznih navedenih programih in projektih Sklada so v nadaljevanju tega poročila. Letno poročilo je bilo pripravljeno s strani strokovnih služb Sklada na stanje na dan 31. 12. 2012 v mesecu februarju 2013.

NS SSRS je Letno poročilo SSRS za leto 2012 obravnaval na 8. seji NS SSRS, dne 15. 3. 2013, na kateri je letno poročilo tudi sprejel.

1.2 POROČILO O DOSEŽENIH CILJIH IN REZULTATIH

1.2.1 Cilji poslovanja

Cilji poslovanja v letu 2012 izhajajo iz Poslovnega in finančnega načrta Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada za leti 2011 in 2012, ki je bil sprejet na 69. seji NS SSRS dne 22. 12. 2010. Vlada Republike Slovenije je dokument sprejela s sklepom št. 47602-24/2011/6, z dne 27. 9. 2011.

KLJUČNI CILJI V OBDOBJU 2011 - 2012

Poslovni in finančni načrt Sklada za leti 2011 in 2012 opredeljuje sledeče cilje:

- sprejem z Zakonom o javnih skladih usklajenega Akta o ustanovitvi in na njegovi podlagi posodobitev Splošnih pogojev poslovanja sklada, pravilnika o sistemizaciji in notranji organizaciji delovnih mest sklada in poslovnika nadzornega sveta,
- sprejem poslovne politike za srednjeročno obdobje,
- realizacija soinvestitorskih in sofinancerskih projektov po Programu sofinanciranja izgradnje neprofitnih najemnih stanovanj za leti 2008 in 2009,
- zagotovitev dodatnih virov financiranja iz Proračuna RS za zagotavljanje neprofitnih najemnih stanovanj in sprejem Programa sofinanciranja izgradnje neprofitnih najemnih stanovanj za leti 2011 in 2012 v primeru izvedene dokapitalizacije Sklada,
- realizacija prodaje in oddaje stanovanj v najem ciljnim skupinam iz zaloge stanovanj,
- nadaljevanje izvajanja projektov zagotavljanja stanovanj ciljnim skupinam na lokacijah Brdo v Ljubljani in Borovnica ter njihova prodaja,
- priprava nadaljnjih projektov zagotavljanja stanovanj ciljnim skupinam v okviru razpoložljivih sredstev in potreb s poudarkom na energetski varčnosti, v okviru razpoložljivih sredstev,
- izvajanje NSVS, vključno s spremembo zakonodaje, kar sicer ni v pristojnosti Sklada ter izplačevanje subvencij za prvo reševanje stanovanjskega vprašanja in subvencioniranje tržnega najema,
- dodeljevanje posojil po posameznih programih,
- izvedba prenosa stanovanj, na podlagi sklepa Vlade RS z dne 7. 5. 2009, v last in posest Sklada in evidentiranje potrebnih postopkov in finančnih sredstev za zagotovitev primernosti nezasedenih stanovanj za njihovo oddajo,
- izposlovati pri ustanovitelju in njegovih organih možnost pridobitve nepovratnih sredstev iz skladov in instrumentov Evropske unije,
- nadaljevanje aplikacije blagovne znamke Sklada – TPSG,
- kadrovska okrepitev Sklada.

Dolgoročne cilje poslovanja Sklada kot enega od izvajalcev stanovanjske politike države je v obdobju 2000 do konca 2009 opredeljeval zlasti Nacionalni stanovanjski program (Ur.l. RS, št. 43/2000). Vse od izteka NSP-ja tečejo aktivnosti za sprejetje novega.

Glede na to, da dolgoročne usmeritve poslovanja Sklada še niso potrjene, je Sklad kot dokument srednjeročnega načrtovanja pripravil Poslovno politiko Stanovanjskega sklada RS, javnega sklada za obdobje 2012-2016. Poslovna politika opredeljuje podrobnejše cilje v naslednjem srednjeročnem obdobju. Poslovna politika je bila obravnavana in sprejeta na 6. seji NS SSRS, dne 14. 9. 2012. Vlada RS je sprejela poslovno politiko s sklepom št. 47602-28/2012/6 z dne 15. 11. 2012.

Ključni cilji, izhajajoči iz Poslovne politike za obdobje 2012 do 2016 so:

- pridobitev do 500 novih najemnih stanovanj, prednostno neprofitnih (od tega polovica v lasti Sklada);
- zagotavljanje stanovanj za skupine z manj možnostmi – do 800 novih stanovanj (prodaja oziroma nadaljnja prodaja, najem, najem z možnostjo poznejšega odkupa);
- gospodarjenje s stanovanji v lasti SSRS;
- prenos primernih stanovanj, ki so v lasti Republike Slovenije, v last SSRS;
- finančne spodbude pravnim in fizičnim osebam v obliki ugodnih posojil (36,4 mio EUR);
- trajnostna gradnja – energetska varčna, ekološko sprejemljiva, z večjo rabo dostopnih obnovljivih virov energije pri vseh produktih in programih Sklada;
- izvajanje zakonskih nalog;
- razvoj novih projektov na zemljiščih, ki so v lasti Sklada;
- krepitev in izvajanje razvojne vloge na stanovanjskem področju;
- prizadevanje za pridobitev sredstev iz skladov EU;
- pridobivanje premoženja v in za okvire izvajanja partnerskih projektov.

Na poslovanje v letu 2012 so tako vplivali tudi že cilji iz Poslovne politike. Uresničevanje posameznih ciljev je razvidno iz obrazložitve v letnem poročilu Sklada.

1.2.2 Dejavnost

1.2.2.1 PRIDOBIVANJE NAJEMNIH STANOVANJ

NEPROFITNA NAJEMNA STANOVANJA

Neprofitna najemna stanovanja Sklad pridobiva v sodelovanju z lokalnimi skupnostmi, njihovimi proračunskimi skladi, javnimi nepremičninskimi skladi in drugimi pravnimi osebami ter družbami, po 96. in 97. členu Zakona o javno zasebnem partnerstvu za zagotavljanje izgradnje novih neprofitnih najemnih stanovanj v Republiki Sloveniji

V letu 2012 so se v skladu z določili »Programa sofinanciranja izgradnje neprofitnih najemnih stanovanj za leti 2008 in 2009« vodili še postopki in aktivnosti za dve investiciji, in sicer z:

- Javnim stanovanjskim skladom Mestne občine Ljubljana za projekt: »Polje II«, v Ljubljani – primopredajne aktivnosti za 11 stanovanj in
- Mestno občino Velenje za projekt – »Poslovno-stanovanjski objekt Gorica«, v Velenju – izvedba gradnje, v okviru katerega bo Sklad pridobil 65 novih neprofitnih stanovanj.

Novega programa zagotavljanja neprofitnih najemnih stanovanja Sklad v letu 2012 ni razpisoval.

NAJEMNA TRŽNA STANOVANJA

Sklad je že v letu 2011 z javnim pozivom ponudil tržna stanovanja v najem, kot način reševanja stanovanjskega vprašanja z najemom.

Na stanje 31. 12. 2012 je imel Sklad v tržnem najemu 66 stanovanj od skupno 88, kar pomeni 75 odstotno zasedenost. V letu 2013 bo Sklad objavil nov razpis za oddajo stanovanj, pri čemer bodo prosta stanovanja iz predhodnega razpisa, na voljo po pogojih novega razpisa.

Sklad je v mesecu maju 2012 objavil »Javni poziv za nakup stanovanj« preko katerega je vse zainteresirane ponudnike povabil k oddaji ponudb za prodajo posameznih stanovanjskih enot, skupin stanovanj in stanovanjskih stavb na območju celotne Slovenije. V letu 2012 je Sklad sklenil 13 prodajnih pogodb za nakup 135 stanovanjskih enot s pripadajočimi shrambami, skupnimi deli in napravami ter 140 parkirnih mest v skupni vrednosti 9.515.160,88 EUR z vključenim DDV. V mesecu februarju 2013 je bila sklenjena še pogodba za nakup 19 stanovanj v Ljubljani v skupni višini 1.550.310,80 EUR.

Vsa navedena stanovanja bodo ponujena kot najemna tržna stanovanja. Na ta način skuša Sklad reševati stanovanjska vprašanja z najemom. Obenem bodo v najem ponujena tudi stanovanja iz določenih projektov Sklada, za katera je bil prvotni namen nadaljnja prodaja. V ta namen se je v letu 2012 izvršila prekvalifikacija namembnosti stanovanj na projektu Borovnica, kjer Sklad nastopa kot kupec 186 stanovanj in 18 stanovanj na lokaciji Šalara v Kopru, za katere je bilo v letu 2012 pridobljeno uporabno dovoljenje.

Vsa stanovanja, pridobljena z nakupom po javnem pozivu iz meseca maja 2012, stanovanja na lokaciji v Borovnici in Kopru ter preostala prazna stanovanja iz predhodnih projektov Sklada, bodo predmet tržne oddaje stanovanj. Predvidoma bo za najem z razpisom ponujenih 382 stanovanj.

V letu 2012 je Sklad z družbo Imos d.d. sklenil pogodbo o nakupu 44 stanovanj z 69 pripadajočimi parkirnimi mesti na lokaciji v Novem mestu – Podbreznik 2. Izgradnja stanovanjskega objekta bo zaključena do začetka leta 2014. Stanovanja bodo namenjena oddaji. V letu 2012 je bila realizacija na tem projektu v višini 1.429.606 EUR.

Sklad je v letu 2012 skupno za investicijske odhodke v okviru katerih pridobiva najemna stanovanja namenil 8.467.094 EUR.

1.2.2.2 STANOVANJA ZA TRG

Stanovanja, namenjena prodaji za ciljne skupine, Sklad zagotavlja v okviru lastnih projektov v vlogi investitorja. Eden od ključnih projektov Sklada je gradnja stanovanjske soseske Brdo v Ljubljani. V letu 2012 je bilo izvedenih več večjih javnih naročil za pridobitev usposobljenih izvajalcev za nadaljevanje gradnje na projektu Brdo v Ljubljani. V sklopu funkcionalnih enot: F4, F5.1, F5.2 in F6 je predvidena izgradnja 487 stanovanj. Za izvajalca gradnje stanovanjskih objektov v funkcionalni enoti F5.2 je bil izbran izvajalec GOI del družba SGP Tehnik d.d., Škofja Loka ter uveden v delo v decembru 2012. Za funkcionalni enoti F4 in F5.1 so se postopki javnega naročanja zaključili v mesecu januarju 2013.

Obenem Sklad vodi projekte v pripravi za zagotovitev dodatnih 1.800 stanovanj na daljši rok na lokacijah: Ljubljana, Lukovica, Ivančna Gorica in druge lokacije na celotnem območju Republike Slovenije.

Za namene zagotavljanja stanovanj za trg je Sklad v letu 2012 namenil 1.227.182 EUR.

1.2.2.3 NACIONALNA STANOVANJSKA VARČEVALNA SHEMA

Novega razpisa za sklepanje varčevalnih pogodb v letu 2012 ni bilo. Z uveljavitvijo Zakona o uravnoteženju javnih financ (Ur.l. RS, št. 40/2012, 55/2012 Skl. US: U-I-162/12-5, Up-626/12-5, 96/2012-ZPIZ-2, 104/2012-ZIPRS1314, 105/2012) država zagotavlja možnost varčevanja v nacionalni stanovanjski varčevalni shemi z realizacijo pogodb o varčevanju v nacionalni stanovanjski varčevalni shemi, sklenjenih do uveljavitve zakona

Sklad je 5.286 upravičenim varčevalcem v nacionalni stanovanjski varčevalni shemi v letu 2012 izplačal 523.915,23 EUR. Po pogodbi o zagotovitvi sredstev iz proračuna za namene izplačevanja premij NSVS je Sklad v letu 2012 prejel 519.906,89 EUR.

Na dan 31. 12. 2012 je v NSVS bilo vključenih 2.612 aktivnih varčevalnih pogodb v skupnem obsegu 5.738 lotov s skupno privarčevanimi sredstvi 26,78 mio EUR.

1.2.2.4 SUBVENCije MLADIM DRUŽINAM ZA PRVO REŠEVANJE STANOVANJSKEGA VPRAŠANJA

Z ZUJF-om so prenehale veljati zakonske določbe o izvajanju subvencioniranja mladim družinam za prvo reševanje stanovanjskega vprašanja in subvencioniranje najema, zato Sklad v letu 2012 ni izvedel javnega poziva.

Izplačevanje subvencij se je v letu 2012 izvajalo samo upravičencem iz predhodno izvedenih javnih pozivov. V letu 2012 je bilo izplačanih 191.015,64 EUR subvencij, od tega 179.700,00 EUR za subvencije za prvo reševanje stanovanjskega vprašanja in za 11.315,64 EUR subvencij za tržni najem.

Sklad je v letu 2012 iz Proračuna RS prejel sredstva za namene izplačila subvencij v višini izplačanih subvencij 191.015,64 EUR. Predviden obseg potrebnih sredstev za izplačila subvencij v letu 2013 za izplačila upravičencem iz predhodnih razpisov je v višini 4.146,68 EUR.

1.2.2.5 OSTALI PROJEKTI SOFINANCIRANJA

Na podlagi »Program za sofinanciranje projektov pridobivanja oskrbovanih stanovanj za starejše in domov za ostarele« Sklad na področju socialno varstvenih storitev institucionalnega varstva starejših, sofinancira projekte za zagotavljanje novih oskrbovanih stanovanj in domov za starejše občane in sicer tako, da daje dolgoročna posojila za zagotavljanje novih kapacitet uporabnikom storitve v oskrbovanih stanovanjih in v domovih za ostarele z gradnjo oziroma rekonstrukcijo objektov. Poleg gradnje in rekonstrukcije Program predvideva dodelitev posojila tudi v primeru nakupa primernih objektov.

Program poleg dodelitve dolgoročnih posojil omogoča, da Sklad skupaj z upravičenimi prosilci (občine in njihovi proračunski skladi, javni nepremičninski skladi, pravne osebe vpisane v register organizacij po 52. členu SZ-1 in druge pravne osebe, ki izpolnjujejo zakonske zahteve za opravljanje dejavnosti) investira v investicijske projekte za pridobivanje in zagotavljanje novih oskrbovanih stanovanj - soinvestitorstvo.

Sklad je v okviru navedenega programa v letu 2012 obravnaval devet vlog. Odobrena so bila sredstva za štiri investicijske projekte v višini 8.445.032,34 EUR. Za investicijske projekte za pridobitev novih kapacitet v domovih za starejše občane je bilo namenjenih 7.642.032,34 EUR, za nova oskrbovana stanovanja pa so bila dodeljena sredstva v višini 803.000,00 EUR. Zaradi nepridobljene koncesije za opravljanje dejavnosti za področje socialno-varstvenih storitev s strani pristojnega ministrstva je en prosilec od vloge odstopil, preostale vloge pa so še obravnavi in v fazi dopolnjevanja s strani vlagateljev.

1.2.2.6 AKTIVNA ZEMLJIŠKA POLITIKA

Sklad je zavezan za izvajanje aktivne zemljiške politike v 13. členu Zakona o urejanju prostora (Ur. l. RS št. 110/2002, 8/2003-popr., 58/2003-ZZK-1, 33/2007-ZPNačrt, 108/2009-ZGO-1C, 79/2010 Odl. US: U-I-85/09-8, 80/2010-ZUPUDPP (106/2010 popr.)) z naslednjimi določbami:

»Država z aktivno zemljiško politiko:

1. s finančnimi in drugimi ukrepi podpira občine pri izvajanju njihove zemljiške politike pridobivanja zemljišč in drugih nepremičnin za potrebe urejanja prostora ter pri ustvarjanju in izboljšanju pogojev za učinkovito gospodarjenje z nepremičninami in njihovo racionalno rabo;
2. zagotavlja in usklajuje pridobivanje ter izkoriščanje finančnih pomoči za stabilnost in razvojno naravnost nepremičninskega trga;
3. za potrebe poselitve izvaja promet z nepremičninami;
4. upravlja finančna sredstva, pridobljena z gospodarjenjem z nepremičninami.«

Zakon o urejanju prostora v istem členu tudi določa, da lahko poleg Sklada pri izvajanju nalog sodelujejo tudi državni organi, druge državne institucije ter nepremičninski in finančni skladi v skladu z zakonom in ustanovitvenimi akti. Za realizacijo zakonskih določb je še vedno potreben sprejem smernic in podzakonskega predpisa za izvajanje ukrepov. Termin Aktivna zemljiška politika je v Koalicijskem sporazumu za obdobje 2008 do 2012 »nadomeščen« s terminom aktivna prostorska politika, pri čemer do nadaljnje spremembe in dopolnitve predmetnih določb ZUreP-1, doslej ni prišlo.

V okviru izvajanja aktivne zemljiške politike je Vlada RS v letu 2006 sprejela sklep o prenosu nepremičnin na Sklad za potrebe izvajanja ukrepov (dokument št. 47602-14/2006/13 z dne 20.7.2006). Sklep Vlade RS do dne priprave tega poročila ni bil realiziran še v nobeni postavki iz razlogov, ki niso na strani Sklada.

1.2.2.7 RAZVOJNO RAZISKOVALNI PROJEKTI (R&D)

Sklad že izvaja implementacijo »Tehničnih pogojev stanovanjske gradnje« na lastnih projektih. V implementaciji TPSG aktivno sodelujejo vsi odgovorni udeleženci v gradnji: odgovorni izvajalec GOI del ter odgovorni nadzor. Vzporedno z implementacijo poteka tudi preverjanje in posodabljanje vsebin TPSG.



Logotip TPSG

V letu 2012 je sklad nadaljeval aktivnosti vezano za pripravo gradnje »vzorčne hiše F3« na lokaciji Brdo kot vzorčnega objekta, v katerem se bodo preizkušale različne tipologije stanovanj, sistemov instalacij in novih materialov.

1.2.2.8 UPRAVLJANJE Z LASTNIM STANOVANJSKIM FONDOM IN FONDOM STANOVANJ V BREZPLAČNI UPORABI

Sklad je imel na dan 31. 12. 2012 v lasti 2.969 najemnih neprofitnih stanovanj po celotni Sloveniji, in sicer v 112 občinah oziroma v 12 regijah in 2 bivalni enoti v samskem domu v Ljubljani.

Na podlagi sklepa št. 35200/-1/2009-8 z dne 7.5.2009 ter treh pogodb o brezplačni uporabi je Vlada RS v brezplačno uporabo na Stanovanjski sklad RS prenesla skupno 540 stanovanj, ki so bila v upravljanju MORS, MNZ in MJU-Stanovanjska komisija Vlade RS. Vlada RS je nato s sklepom z dne 14.6.2012 odločila, da se od prenesenih 540 stanovanj v brezplačno uporabo, 90 stanovanj prenese v last in posest enaindvajsetim občinam, v katerih se nahajajo, preostalih 450 stanovanj pa se prenese v last in posest Stanovanjskega sklada RS.

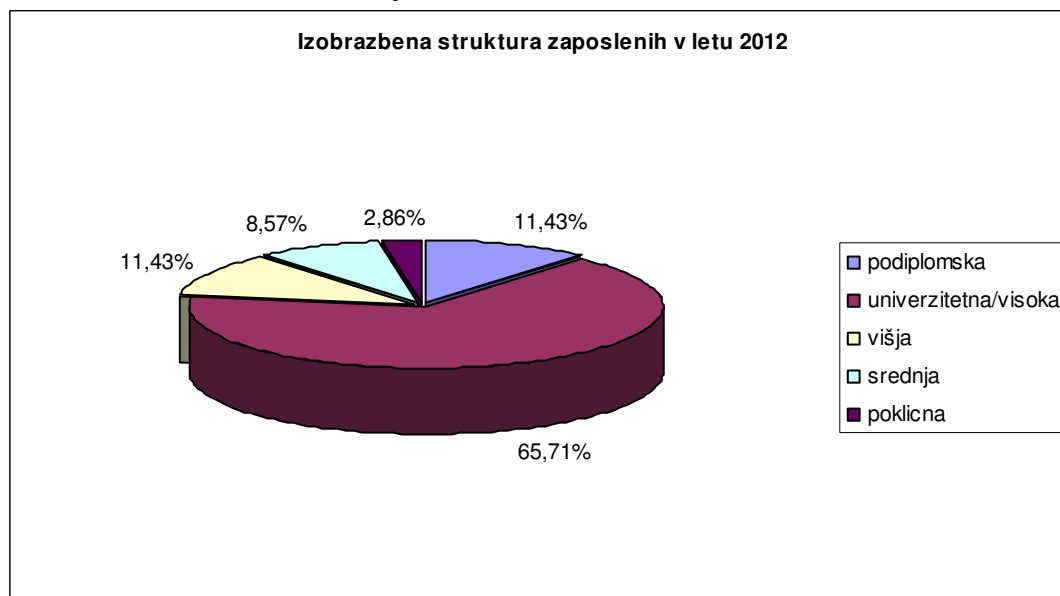
Dne 20.9.2012 je bila sklenjena Pogodba o povečanju namenskega premoženja in kapitala javnega sklada v višini 13.822.760 EUR, s katero je bilo na Stanovanjski sklad RS prenesenih v last 158 zemljiškoknjižno urejenih stanovanj. V letu 2012 so se izvajale tudi aktivnosti za dodaten prenos stanovanj na Sklad. Za nadaljnji prenos je že primernih 74 stanovanj. Preostalih 218 stanovanj je v različnih fazah urejanja zemljiškoknjižnega stanja.

Stanovanja primerna za bivanje so zasedena z najemniki nekdanjih upravljavcev oziroma najemniki izbranimi skladno z zakonodajo o oddaji neprofitnih najemnih stanovanj v sodelovanju z občinami.

1.2.3 Poslovanje Sklada

Sklad je v letu 2012 uresničeval svoje cilje s 35 zaposlenimi na dan 31. 12. 2012, dejanska zaposlenost na podlagi delovnih ur v obračunskem obdobju je znašala: 33. Zaradi omejitev v Kadrovskem načrtu Vlade Republike Slovenije ne obstaja možnost dodatnega zaposlovanja. Nezadostno število zaposlenih predstavlja visok faktor tveganja za delovanje Sklada, pri čemer je potrebno dodatno upoštevati, da je zaradi težke finančne in gospodarske situacije v Sloveniji vse več tudi socialnih problematik, ki se odražajo v postopkih delovanja Sklada. Predmetni vplivi so še najbolj prisotni na področju neplačevanja obveznosti najemnikov iz neprofitnih najemnih razmerij, pri povečanju postopkov deložacij in izvršb ter na področju uveljavljanja subsidiarne odgovornosti po stanovanjski zakonodaji.

Grafikon 1 : Izobrazbena struktura zaposlenih na Skladu



S finančnim načrtom za leto 2012 je bilo načrtovano, da bodo prihodki že višji od odhodkov. Zaradi zastoja projekta Brdo Sklad ni pričel s postopki prodaje stanovanj. Iz navedenega razloga so izpadli pričakovani prihodki od prodaje. Sklad je v letu 2012 spremenil pristope do reševanja stanovanjskih vprašanj. Z nakupom in aktivacijo stanovanj iz tržnih projektov Sklad povečuje fond lastnih najemnih stanovanj, ki bodo ponujena v tržni najem. Povečani investicijskih odhodki pa so odločujoče vplivali na presežek odhodkov nad prihodki Sklada v letu 2012.

Na poslovanje Sklada so tudi v letu 2012 močno vplivale razmere na nepremičninskem trgu. Gospodarska kriza vse bolj vpliva na nestabilno gospodarsko okolje. Obnašanje potencialnih kupcev izraža zadržanost in manjše povpraševanje, ki je posledica tudi zmanjševanja kupne moči. Ob upoštevanju navedenega je Sklad skušal v največji meri obvladovati tveganja iz poslovanja: tržna, operativna, likvidnostna ter kreditna tveganja.

V času nestabilnih razmer je v poslovanju Sklada zelo pomembno obvladovanje internih stroškov, obvladovanje investicij skozi zagotavljanje likvidnosti in ustreznih finančnih virov, ki omogočajo izvedbo sprejetih programov in ne predstavljajo previsokih tveganj za nadaljnje poslovanje in razvoj Sklada.

Sklad v letu 2012 iz proračuna Republike Slovenije ni prejel sredstev za dokapitalizacijo, prejel je transferna sredstva za izplačevanje subvencij za prvo reševanje stanovanjskega vprašanja in za izplačilo premij varčevalcem NSVS.

Notranjo revizijo poslovanja Sklada je za leto 2012 izvajalo podjetje GM revizija d.o.o., Ljubljana, skladno s podpisano pogodbo o izvajanju notranje revizije za leta 2011, 2012 in 2013. Zunanjo revizijo izkazov Sklada za leto 2012 je izvedla družba Valuta, družba za revizijo, d.o.o., Maribor, ki je tako podala pozitivno mnenje k letnemu poročilu za leto 2012. Navedena družba je bila imenovana s sklepom Vlade Republike Slovenije št. 47602-17/2012/5 z dne 25. 9. 2012.

1.2.4 Ekonomsko okolje v letu 2012

Leto 2012 po podatkih iz Poročila o povprečnih cenah nepremičnin na slovenskem trgu za 4. Četrtletje 2012 (GURS, februar 2013), ni prineslo pomembnejših sprememb na slovenskem nepremičninskem trgu. Na trgu stanovanj, ki prestavlja največji in najpomembnejši nepremičninski trg v državi, ki v veliki meri narekuje tudi dogajanje na trgih ostalih nepremičnin in zemljišč za gradnjo, je bilo ob koncu preteklega leta zaznati nekoliko močnejši trend padanja cen ob praktično nespremenjenem številu transakcij. To zaenkrat še ni zanesljiv kazalec nadaljnega padanja cen. Prav dogajanje v zadnjem četrtletju je povzročilo, da je povprečna cena stanovanjskih nepremičnin nekoliko padla tudi na letni ravni in da se promet s stanovanji v primerjavi s preteklim letom ni bistveno zmanjševal. Povprečna cena prodanega rabljenega stanovanja se je na ravni države v preteklem letu znižala za slabe 4 % in še naprej kaže trend počasnega padanja. Bolj ali manj močan trend padanja cen stanovanj kažejo tudi vsa večja mesta. Povprečne cene rabljenih stanovanj so na najnižji ravni od začetka sistematičnega spremljanja realiziranih cen v letu 2007. Kljub negotovemu ekonomskemu in socialnemu okolju se dejavnost trga v preteklem letu ni zmanjšala toliko, da bi že lahko govorili o ponovni krizi slovenskega nepremičninskega trga. Predvsem v večjih urbanih središčih se očitno še ohranja dovolj visoko povpraševanje po stanovanjskih nepremičninah. V povprečju so cene stanovanjskih nepremičnin proti koncu preteklega leta dosegle najnižje ravni po letu 2006 in še naprej počasi drsijo navzdol. To kaže na vse večje cenovno prilagajanje ponudbe povpraševanju. Tudi pri novogradnjah, česar v preteklosti nismo bili vajeni.

Ob tem seveda velja upoštevati tudi splošne gospodarske razmere. Iz Ekonomskega ogledala (februar 2013), ki ga je objavil UMAR, izhaja, da se razmere na evropskih finančnih trgih sicer izboljšujejo, kratkoročni kazalniki gospodarske aktivnosti pa, kljub izboljšanim pričakovanjem, še ne kažejo krepitve v evrskem območju. Podobno tudi v Sloveniji zadnji razpoložljivi podatki kažejo na nadaljnje krčenje gospodarske aktivnosti v zadnjem četrtletju 2012. Ob tem izboljšanje cenovne in stroškovne konkurenčnosti gospodarstva ostaja med najnižjim v evrskem območju, kar omejuje možnosti za okrevanje gospodarstva. Letna rast cen je bila v letu 2012 2,7 odstotna (SURS) in je bila višja za 0,7 odstotka, v primerjavi z letom 2011.

Ob izrazito slabi gospodarski aktivnosti v gradbeništvu so se v poslovanju Sklada povečala tveganja poslovanja zlasti pri izvajanju lastnih investicij.

1.3 IZKAZI USPEHA

1.3.1 RAČUNOVODSKA POLITIKA

Sklad je pravna oseba javnega prava in je registriran kot javni sklad. Razvrščen je med »druge uporabnike enotnega kontnega načrta«, zato zanj veljajo določila Zakona o računovodstvu (Ur. l. RS 23/99). Sklad prihodke in odhodke skladno z zakonom spremlja po načelu denarnega toka.

Kot izhodišče za primerjavo doseženih rezultatov poslovanja z načrtovanimi je Poslovni in finančni načrt Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada za leti 2011 in 2012, ki je bil sprejet na 69. seji NS SSRS dne 22. 12. 2010. Vlada Republike Slovenije je dokument sprejela s sklepom št. 47602-24/2011/6, z dne 27. 9. 2011.

1.3.2 IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV

V letu 2012 je Sklad realiziral 11.220.740 EUR prihodkov. Doseženi prihodki so v višini 12 odstotkov, v primerjavi s finančnim načrtom, ki je predvideval 90.694.755 EUR prihodkov. V primerjavi z doseženimi prihodki v letu 2011 so prihodki leta 2012 nižji za 30 odstotkov. Na nižjo realizacijo v primerjavi z načrtovanimi je v celoti vplival izpad načrtovanih prihodkov od prodaje stanovanj. Finančni načrt je namreč za leto 2012 predvideval prodajo stanovanj na projektu Brdo v Ljubljani, projektu v Borovnici ter prodajo stanovanj na zalogi. Je pa na višino prihodkov ugodno vplivala višja realizacija iz naslova oddaje stanovanj ter prihodkov od obresti v okviru dohodkov od premoženja.

Tabela 1: Izkaz prihodkov v letu 2012

(v EUR, brez stotinov)					
Konto	Izkaz prihodkov	Realizacija 2011	Finančni načrt 2012	Realizacija 2012	Indeks realiz. 2012/FN 2012
70	Davčni prihodki	0	0	0	-
71	Nedavčni prihodki	14.471.404	90.394.755	10.874.292	12
710	Udeležba na dobičku in dohodki od premoženja	9.624.808	9.294.755	10.515.710	113
712	Globe in druge denarne kazni	4.120.866	0	69.218	-
713	Prihodki od prodaje blaga in storitev	679.216	81.000.000	120.565	0
714	Drugi nedavčni prihodki	46.514	100.000	168.799	169
72	Kapitalski prihodki	1.661.773	300.000	346.448	115
720	Prihodki od prodaje osnovnih sredstev	1.496.405	200.000	292.835	146
722	Prihodki od prodaje zemljišč in neopredmetenih sredstev	165.368	100.000	53.613	54
7	I. Skupaj prihodki	16.133.177	90.694.755	11.220.740	12

Udeležba na dobičku in dohodki od premoženja

V tej kategoriji so zajeti vsi prihodki od udeležbe na dobičku in dividend, prihodki od obresti za dolgoročna posojila, obresti od kratkoročno plasiranih sredstev in prihodki, doseženi z oddajanjem stanovanj. Prihodki so bili realizirani v višini 10.515.710 EUR, kar je 13 odstotkov nad načrtovanimi in 9 odstotkov več kot v letu 2011.

Denarne kazni

Sklad je v letu 2012 realiziral za 69.218 EUR pogodbenih kazni zaradi unovčevanja dveh bančnih garancij.

Prihodki od prodaje blaga in storitev

V kategoriji prihodkov od prodaje blaga in storitev sodijo prihodki, doseženi s prodajo stanovanj. Ti prihodki močno vplivajo na rezultat poslovanja Sklada. Doseženi prihodki v letu 2012 v tej kategoriji so znašali 120.565 EUR. Realizirani so bili v minimalnem deležu v primerjavi z načrtovanimi. V primerjavi s prihodki v predhodnem poslovnem letu so bili v višini 18 odstotkov. Izpad prihodkov iz naslova prodaje stanovanj v primerjavi z načrtovanimi izvira iz dejstva, da Sklad ni pričel z načrtovanimi postopki za prodajo 827 stanovanj na lokacijah Brdo v Ljubljani in v Borovnici.

Drugi nedavčni prihodki

Med druge nedavčne prihodke se uvrščajo prihodki, doseženi z izterjavo terjatev v izvršilnih postopkih do posojilojemalcev iz regresnih zahtevkov, prevzetih od Krekove družbe, in po prenesenih terjativah po posojilnih pogodbah, ki jih je odstopila družba Intereuropa. Prejeti prihodki so znašali 168.799 EUR in so v višini 169 odstotkov načrtovanih. Ker gre v večini za dolgotrajne sodne postopke, je to kategorijo zelo težko natančno načrtovati. V primerjavi z doseženimi prihodki v letu 2011 v tej kategoriji so prihodki občutno višji, in sicer v višini 363 odstotkov.

Kapitalski prihodki

V letu 2012 je bilo realiziranih 346.448 EUR kapitalskih prihodkov. V tej kategoriji realizira Sklad prihodke dosežene s prodajo poslovno nepotrebnega premoženja. Prihodki so presegli načrtovane prihodke za 15 odstotkov. Prihodki v letu 2012 so bili v primerjavi s prihodki v tej kategoriji v letu 2011 v višini 21 odstotkov.

Odhodki v letu 2012

V letu 2012 je Sklad realiziral 7.615.872 EUR odhodkov. Odhodki so bili v primerjavi z načrtovanimi v višini 12 odstotkov, v primerjavi z letom 2011 pa v višini 50 odstotkov. Največji vpliv na nižjo realizacijo v primerjavi s predhodnim letom je kategorija odhodkov, v sklopu katere Sklad pridobiva stanovanja (posebni material in storitve). Največji izpad odhodkov je posledica dejstva, da je Sklad odstopil od gradbenih pogodb z glavnim izvajalcem stanovanjske gradnje na projektu Brdo v Ljubljani. Je pa Sklad v letu 2012 močno povečal investicijske odhodke zaradi prekvalifikacije stanovanj na projektu v Borovnici iz tržnih v najemna ter zaradi nakupa stanovanj na trgu za namene povečanja fonda najemnih stanovanj ter iz naslova realizacije projekta v Velenju, kjer Sklad v soinvestitorstvu z Mestno občino Velenje pridobiva nova neprofitna najemna stanovanja. Investicijski odhodki so v letu 2012 znašali 8.558.368 EUR in so bili v višini 331 odstotkov načrtovanih ter za 2,4 krat višji v primerjavi z letom 2011. Povečani investicijski odhodki so tudi najbolj vplivali na rezultat poslovanja Sklada. Iz realiziranih investicijskih odhodkov izhaja presežek odhodkov v primerjavi s prihodki v letu 2012. Učinki na poslovanje Sklada pa bodo dolgoročni, saj so pridobljena stanovanja namenjena oddaji.

Tabela 2: Izkaz odhodkov v letu 2012

(v EUR, brez stotinov)					
Konto	Izkaz odhodkov	Realizacija 2011	Finančni načrt 2012	Realizacija 2012	Indeks realiz. 2012/FN 2012
40	Tekoči odhodki	15.327.677	63.666.220	7.615.872	12
400	Plače in drugi izdatki zaposlenim	1.070.556	1.183.909	1.010.268	85
401	Prispevki delodajalcev za socialno varstvo	169.402	185.806	161.234	87
402	Izdatki za blago in storitve	13.856.358	62.095.705	5.699.085	9
403	Plačila domačih obresti	19.200	0	1.470	-
404	Plačila obresti v tujino	3.546	800	892	112
409	Rezerve	208.615	200.000	742.923	371
42	Investicijski odhodki	3.526.031	2.582.018	8.558.368	331
420	Nakup in gradnja osnovnih sredstev	3.526.031	2.582.018	8.558.368	331
4	II. Skupaj odhodki	18.853.708	66.248.238	16.174.240	24

Odhodki za plače in druge izdatke zaposlenim

Za plače in druge izdatke je Sklad v letu 2012 namenil 1.010.268 EUR, kar je 15 odstotkov manj od načrtovanih in šest odstotkov manj kot v letu 2011.

Prispevki delodajalcev za socialno varnost

Prispevki Sklada za socialno varnost zaposlenih so v letu 2012 znašali 161.234 EUR, kar je 87 odstotkov načrtovanih in 95 odstotkov v primerjavi z letom 2011.

Izdatki za blago in storitve

Celotni izdatki za blago in storitve so znašali 5.699.085 EUR, kar je 9 odstotkov načrtovanih in 41 odstotkov v primerjavi z odhodki za te namene v letu 2011. Najpomembnejša kategorija odhodkov, ki v največji meri vpliva na rezultat poslovanja Sklada, so izdatki za posebni material in storitve, v okviru katerih poteka pridobivanje stanovanj za nadaljnjo prodajo ciljnim skupinam na trgu. Odhodki za te namene so bili realizirani v višini 1.227.182 EUR, kar je le dva odstotka načrtovanih. Realizacija teh odhodkov je nižja predvsem zaradi poslovnih dogodkov povezanih z izvajanjem projekta Brdo v Ljubljani.

Plačila domačih obresti

Za namene izplačila obresti je Sklad v letu 2012 namenil 1.470 EUR.

Plačila obresti v tujino

Za plačila obresti za najete kredite v tujini je Sklad v letu 2012 namenil 892 EUR.

Rezerve

Sklad je za rezerve v letu 2012 namenil 742.923 EUR. Odhodki v tej kategoriji predstavljajo oblikovanje rezervnega sklada ter za rezervacije za kreditna tveganja. Odhodki za rezervni sklad so bili v višini 243.422 EUR, oblikovane rezervacije pa v višini 499.501 EUR. Povečanje odhodkov je posledica večjega števila najemnih stanovanj, za katere je bilo potrebno oblikovanje rezervnega sklada. Povečanje rezervacij za kreditna tveganja v letu 2012 so zaradi splošno slabših gospodarskih razmer in slabših bonitet kreditnojemalcev.

Investicijski odhodki

V okviru investicijskih odhodkov Sklad pridobiva najemna stanovanja ter vrši nakup opreme in druga osnovna sredstva. Za te namene je v letu 2012 namenil 8.558.368 EUR, kar je 331 odstotkov načrtovanih in v višini 243 odstotkov v primerjavi z letom 2011.

Poslovni izid

S finančnim načrtom za leto 2012 je bilo načrtovano, da bodo prihodki višji od odhodkov. Sklad v letu 2012 realiziral 4.953.500 EUR več odhodkov v primerjavi s prihodki, zlasti zaradi povečanja investicijskih odhodkov, s katerimi zagotavlja najemna stanovanja. Finančni načrt za leto 2012 je predvideval 24.446.517 EUR presežka prihodkov nad odhodki. Ob upoštevanju celotnega poslovanja, vključno z računom finančnih terjatev in naložb ter računa financiranja, je Sklad v letu 2012 povečal stanje na računih za skupno 6.592.488 EUR, kar je 16 odstotkov načrtovanega povečanja.

Tabela 3: Primerjava prihodkov in odhodkov

(v EUR, brez stotinov)					
Konto	Poslovni izid	Realizacija 2011	Finančni načrt 2012	Realizacija 2012	Indeks realiz. 2012/FN 2012
7	I. Skupaj prihodki	16.133.177	90.694.755	11.220.740	12
4	II. Skupaj odhodki	18.853.708	66.248.238	16.174.240	24
	III. Presežek odhodkov nad prihodki (I-II)	-2.720.531	24.446.517	-4.953.500	-

1.3.3 RAČUN FINANČNIH TERJATEV IN NALOŽB

Tabela 4: Račun finančnih terjatev in naložb

(v EUR, brez stotinov)

Konto		Račun finančnih terjatev in naložb	Realizacija 2011	Finančni načrt 2012	Realizacija 2012	Indeks realiz. 2012/FN 2012
75	IV.	Prejeta vračila danih posojil in prodaja kapitalskih deležev	18.072.592	14.300.629	12.831.261	90
	750	Prejeta vračila danih posojil	15.504.637	12.602.845	11.163.320	89
	752	Kupnine iz naslova privatizacije	2.567.955	1.697.784	1.667.941	98
44	V.	Dana posojila in povečanje kapitalskih deležev	566.159	5.900.561	1.087.273	18
	440	Dana posojila	566.159	5.900.561	1.087.273	18
	VI.	Prejeta minus dana posojila in spremembe kapitalskih deležev (IV-V)	17.506.433	8.400.068	11.743.988	140

Prejeta vračila danih posojil

Prejeta vračila danih posojil je Sklad v letu 2012 realiziral v višini 11.163.320 EUR, kar je 89 odstotkov načrtovanih. V primerjavi z letom 2011 je bilo realiziranih za 28 odstotkov manj vračil posojil, zaradi zmanjševanja vsote neodplačanih posojil posameznikov.

Sklad je v letu 2012 prejel 1.667.941 EUR sredstev kupnin iz privatizacije, kar je 98 odstotkov načrtovanih in 65 odstotkov v primerjavi z realizacijo v letu 2011. Upad je načrtovan, saj se odplačevanja po pogodbah, ki so osnova za obračun zakonskih deležev, zaključujejo.

V letu 2012 je Sklad odobril za 1.087.273 EUR novih posojil, kar je 18 odstotkov načrtovanega. Manjša realizacija posojil je posledica manjše realizacije posojil za sofinanciranje izgradnje domov za ostarele. Upravičenci namreč kljub izkazanim interesom niso izpolnjevali vseh pogojev, zlasti v dokazilih, ki so povezana s pridobljenimi koncesijami za opravljanje dejavnosti. V primerjavi z letom 2011 so bila dana posojila realizirana v višini 192 odstotkov.

V letu 2012 je Sklad prejel 11.743.988 EUR več prejetih vračil posojil v primerjavi z danimi posojili.

1.3.4 RAČUN FINANCIRANJA

Tabela 5: Račun financiranja

(v EUR, brez stotinov)					
Konto	Izkaz računa financiranja	Realizacija 2011	Finančni načrt 2012	Realizacija 2012	Indeks realiz. 2012/FN 2012
50	VII. Zadolževanje	0	10.000.000	0	-
500	Domače zadolževanje	0	10.000.000	0	-
55	VIII. Odplačilo dolga	837.600	1.198.000	198.000	17
550	Odplačilo domačega dolga	639.600	1.000.000	0	-
551	Odplačilo dolga v tujino	198.000	198.000	198.000	100
	IX. Neto zadolževanje	-837.600	8.802.000	-198.000	-
	X. Povečanje sredstev na računih (I+IV+VII-II-V-VIII)	13.948.302	41.648.585	6.592.488	16

V letu 2012 dodatnega zadolževanja ni bilo, saj le-to ni bilo poslovno potrebno. Sklad je imel v odplačevanju dve najeti posojili s strani tuje banke. Odplačevanje glavnice se je pričelo izvrševati v letu 2008. Zaključek odplačevanja teh dveh posojil se je izvedel v letu 2012.

Sklad je v letu 2012 evidentiral povečanje sredstev na računih v višini 6.592.488 EUR, kar predstavlja 16 odstotkov načrtovanega in 47 odstotkov realizacije v letu 2011.

1.3.5 BILANCA STANJA NA DAN 31. 12. 2012

Sredstva Sklada so na stanje 31. 12. 2012 znašala 429.940.181 EUR. V primerjavi s stanjem na dan 31. 12. 2011 so se povečala za 3 odstotke.

Dejansko dosežene spremembe višin v bilanci stanja prikazuje tabela Bilanca stanja na dan 31. 12. 2012 v primerjavi s stanjem na dan 31. 12. 2011.

Tabela 6: Bilanca stanja 2012, v primerjavi z letom 2011

(v EUR, brez stotinov)

SREDSTVA	2011	2012	Indeks 2012/ 2011
Dolgoročna sredstva in sredstva v upravljanju	191.672.995	216.852.263	113
Kratkoročna sredstva in aktivne časovne razmejitve	225.059.067	213.087.918	95
SKUPAJ SREDSTVA	416.732.062	429.940.181	103
OBVEZNOSTI DO VIROV SREDSTEV	2011	2012	Indeks 2012/ 2011
Kratkoročne obveznosti in pasivne časovne razmejitve	23.836.918	21.068.594	88
Dolgoročne obveznosti in dolgoročne pasivne časovne razmejitve	1.799.075	1.330.963	74
Sklad namenskega premoženja v javnih skladih	246.719.141	260.541.901	106
Splošni sklad	142.143.405	144.203.852	101
Rezervni sklad	2.233.523	2.794.871	125
SKUPAJ OBVEZNOSTI DO VIROV SREDSTEV	416.732.062	429.940.181	103

Podrobnejša pojasnila gibanj posameznih postavk so navedena v računovodskem poročilu za leto 2012.

Dr. Žiga Andoljšek, l.r.
DIREKTOR



2 POSLOVNO POROČILO ZA LETO 2011

2.1 PRIDOBIVANJE NAJEMNIH STANOVANJ

2.1.1 Neprofitna najemna stanovanja

Sklad neprofitna najemna stanovanja pridobiva v sodelovanju z lokalnimi skupnostmi, njihovimi proračunskimi skladi, javnimi nepremičninskimi skladi in drugimi pravnimi osebami ter družbami, po 96. in 97. členu ZJZP za zagotavljanje izgradnje novih neprofitnih najemnih stanovanj v Republiki Sloveniji.

Sklad po zaključku Programa sofinanciranja izgradnje neprofitnih najemnih stanovanj za leti 2008 in 2009 ni objavil novega programa, kljub dejstvu, da je NS SSRS na 74. seji, dne 31. 8. 2011 in dne 5. 9. 2011 potrdil in sprejel besedilo novega Programa zagotavljanja neprofitnih najemnih stanovanj za leti 2011 in 2012, saj niso bila zagotovljena sredstva iz Proračuna RS. Skladno s Poslovno politiko Sklada je Sklad ohranil možnost realizacije novega programa v obdobju: 2012 - 2104 iz lastnih virov financiranja.

V letu 2012 so se vodile aktivnosti s strani Sklada za dve investiciji in sicer: z Javnim stanovanjskim skladom Mestne občine Ljubljana za projekt: »Večstanovanjski objekti Polje II«, v Ljubljani – primopredaje stanovanj so bile izvedene v januarju 2012 in Mestno občino Velenje za projekt: »Poslovno-stanovanjski objekt Gorica«, v Velenju – izvedba gradnje.

Rekapitulacija pridobivanja neprofitnih najemnih stanovanj v letu 2012

Grafikon 2: Število neprofitnih najemnih stanovanj po programih SSRS: 2002 – 2013

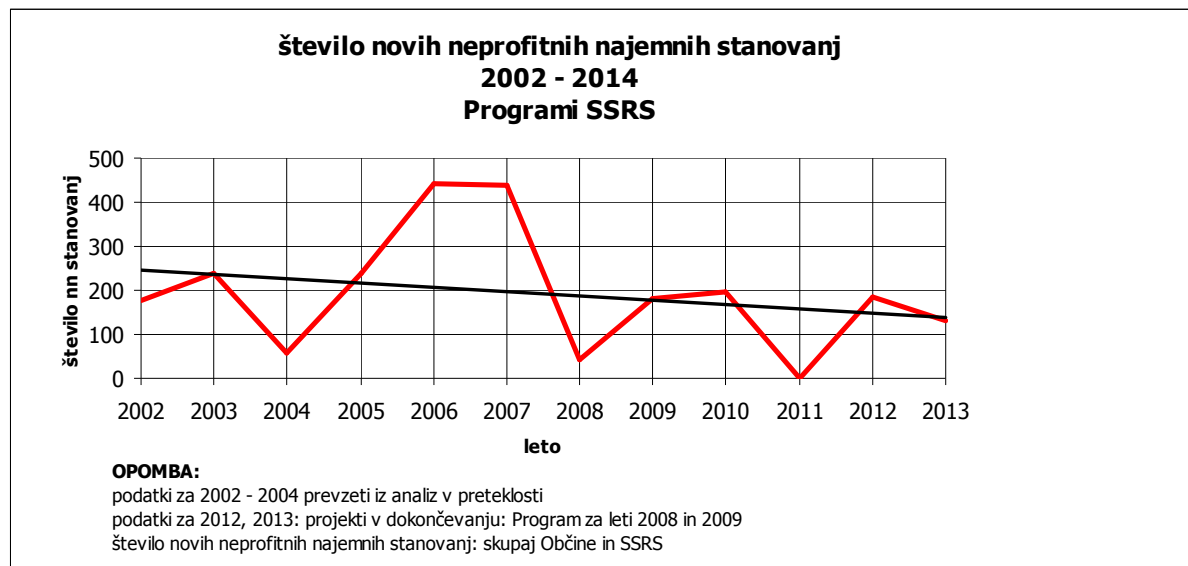


Tabela 7: Število novih neprofitnih najemnih stanovanj – soinvestiranje in posojila

	Program	2008	2009	2010	2012	2013/2014
a)	Najemna neprofitna - SSRS					
	Razpis soinvestitstvo 2003	10				
	Program za vzpodbujanje zagotavljanja neprofitnih najemnih stanovanj v občinah za leto 2005					
	Pisma o nameri: MO Koper in MO Maribor					
	Program sofinanciranja izgradnje neprofitnih najmenih stanovanj za leti 2006 in 2007	8	73			
	Program sofinanciranja izgradnje neprofitnih najmenih stanovanj za leti 2008 in 2009	0	17	97	11	65
	SKUPAJ:	18	90	97	11	65
	Program	2008	2009	2010	2012	2013/2014
b)	Najemna neprofitna stanovanja - občina					
	Razpis soinvestitstvo 2003	6				
	Program za vzpodbujanje zagotavljanja neprofitnih najemnih stanovanj v občinah za leto 2005					
	Pisma o nameri: MO Koper in MO Maribor					
	Program sofinanciranja izgradnje neprofitnih najmenih stanovanj za leti 2006 in 2007	20	74			
	Program sofinanciranja izgradnje neprofitnih najmenih stanovanj za leti 2008 in 2009	0	17	98	172	67
	SKUPAJ:	26	91	98	172	67
	Program	2008	2009	2010	2012	2013/2014
a+b)	Najemna neprofitna stanovanja					
	Razpis soinvestitstvo 2003	16				
	Program za vzpodbujanje zagotavljanja neprofitnih najemnih stanovanj v občinah za leto 2005					
	Pisma o nameri: MO Koper in MO Maribor					
	Program sofinanciranja izgradnje neprofitnih najmenih stanovanj za leti 2006 in 2007	28	147			
	Program sofinanciranja izgradnje neprofitnih najmenih stanovanj za leti 2008 in 2009	0	34	195	183	132
	SKUPAJ:	44	181	195	183	132
Skupaj vsa neprofitna najemna stanovanja:		44	181	195	183	132

Tabela 8: Realizacija 2012 in plan za leti 2013 in 2014

		REALIZACIJA	PLAN SSRS	
		EUR	EUR	
	Program	2012	2013	2014
a)	Sredstva soinvestitorstva			
	Program sofinanciranja izgradnje neprofitnih najmenih stanovanj za leti 2008 in 2009	565.954,00	3.204.653,25	565.527,04
b)	Sredstva posojil			
	Program sofinanciranja izgradnje neprofitnih najmenih stanovanj za leti 2008 in 2009	1.000.000,00	1.323.560,59	0,00

Tabela 9: Stanje na projektih in finančna realizacija dne 31. 12. 2012

Št. projekt ov in občin	Stanje odobrenih projektov	Skupaj št. stanovanj	Sklad	Občina	Sredstva soinvestitorstva Sklada za projekte (EUR)	Sredstva posojil Sklada za projekte (EUR)
7	končani po sklepu NS SSRS	412	125	287	14.265.857,43	-----
1	v realizaciji po sklepu NS SSRS	132	65	67	5.439.866,29	2.323.560,59

S strani Sklada so se v letu 2012 na osnovi določil programa vodili nadaljnji postopki in aktivnosti za dve investiciji in sicer z:

- Javnim stanovanjskim skladom Mestne občine Ljubljana za projekt »Večstanovanjski objekti Polje II«, v Ljubljani – primopredaja stanovanj januar 2012
- Mestno občino Velenje za projekt »Poslovno-stanovanjski objekt Gorica«, v Velenju - gradnja

Po reševanju težav vezano za splošno stanje v gradbeništvu in stečajem izvajalca del se je v letu 2012 nadaljeval soinvestitorski projekt »Poslovno-stanovanjski objekt Gorica«, s katerim bo zagotovljenih 132 novih neprofitnih najemnih stanovanj, od katerih bo v lasti Sklada 65 neprofitnih najemnih stanovanj ter 98 parkirnih mest v kletni etaži objekta. V skladu s terminskim planom je konec gradnje in pridobitev pravnomočnega uporabnega dovoljenja predviden v decembru 2013 oz. januarju 2014.

2.1.2 Tržna najemna stanovanja

Javni poziv za nakup stanovanj

Sklad je dne 25.05.2012 v Uradnem listu RS, št. 38/2012 objavil Javni poziv za nakup stanovanj (javni poziv) ter dne 26.10.2012 v Uradnem listu RS, št. 80/2012 spremembe in dopolnitve tega poziva, preko katerega je vse zainteresirane ponudnike (fizične osebe, pravne osebe zasebnega in javnega prava ter lokalne skupnosti) povabil k oddaji ponudb za prodajo posameznih stanovanjskih enot, skupin stanovanj in stanovanjskih stavb na območju celotne Slovenije.

Ustanovljena je bila posebna komisija za pregled ponudb za nakup stanovanj prejetih na podlagi javnega poziva, ki je izvedla štiri odpiranja (15.06.2012, 20.07.2012, 17.08.2012 in 21.09.2012).

Komisija je skupno prejela 129 ponudb za nakup 1.592 stanovanj ter 2.284 parkirnih mest. Skladno s splošno opredeljenimi merili (pravni status nepremičnine, pravnomočno gradbeno in uporabno dovoljenje, primernost lokacije, primerna struktura in funkcionalnost stanovanj, primerne gradbene in tehnične lastnosti stanovanj in stavb, cena in plačilni pogoji) je komisija po izvedenih neposrednih pogajanjih izbrala 14 ponudnikov, ki izpolnjujejo vse pogoje določene v javnem pozivu. V letu 2012 je Sklad sklenil 13 prodajnih pogodb za nakup 135 stanovanjskih enot s pripadajočimi shrambami, skupnimi deli in napravami ter 140 parkirnih mest v skupni vrednosti 9.505.360,33 EUR z vključenim DDV. V mesecu februarju 2013 je bila sklenjena še pogodba za nakup 19 stanovanj v Ljubljani v skupni višini 1.550.310,80 EUR.

Tabela 10: Nakup stanovanj po lokacijah

Zap. št.	Lokacija	Ponudnik - prodajalec	Število stanovanj	Število parkirnih mest	Pogodbena vrednost v EUR z DDV
1	Brežice	SL Inženiring Boršt, d.o.o.	11	11	434.011,69
2	Cerknica	Nepremičnine Orkus, d.o.o.	7	7	456.053,40
3	Gornja Radgona	SGP Pomgrad, d.o.o.	5	5	335.269,00
4	Kočevje	Gozdarstvo Grča, d.d.	10	10	630.536,68
5	Kozina	Stavbenik, d.o.o.	6	11	387.032,10
6	Lendava	Toming Consulting, d.o.o.	5	5	234.511,87
7	Lovrenc na Pohorju	Marinko Čulum, s.p.	4	4	199.783,89
8	Maribor - Šentiljska	Cigrad, d.o.o.	10	10	786.873,60
9	Maribor - Betnava	KBM Invest, d.o.o.	35	35	2.766.673,30
10	Miklavž na Dravskem polju	Market Klasek, d.o.o.	4	4	323.738,00
11	Postojna	Dolenjgrad, d.o.o.	27	27	2.320.577,75
12	Prevalje	Slatin, d.o.o.	5	5	194.853,60
13	Slovenj Gradec	Kograd Igem, d.o.o.	6	6	435.246,00
	Skupaj	.	135	140	9.505.360,33

V letu 2012 je Sklad z družbo Imos d.d. sklenil pogodbo o nakupu 44 stanovanj z 69 pripadajočimi parkirnimi mesti na lokaciji v Novem mestu – Podbreznik 2. Izgradnja stanovanjskega objekta bo zaključena do začetka leta 2014. Stanovanja bodo namenjena oddaji. Za nakup stanovanj je Sklad v letu 2012 namenil 1.429.606 EUR oziroma 30 odstotkov dogovorjene kupnine.

Tržni najem

V januarju 2011 je Sklad na svojem spletnem naslovu objavil Javni razpis za oddajo tržnih najemnih stanovanj v najem na lokacijah Maribor – Pobrežje, Jesenice, Vipava – Domina, Rače pri Mariboru, Pivka in kasneje še Ajdovščina, ki zainteresiranim prosilcem omogoča najem prostih stanovanj.

Na razpis Sklada za tržni najem prostih stanovanj so se lahko prijavile poslovno sposobne fizične osebe, ki so državljani Republike Slovenije ali ob upoštevanju vzajemnosti državljani ostalih članic Evropske unije, če imajo dovoljenje za stalno bivanje v Sloveniji. Po prejetju vlog Sklad prednostno obravnava vse prejete vloge po datumu oddaje priporočene pošiljke. V primeru, da je za določeno stanovanje prijavljenih več kandidatov, imajo prednost kandidati, ki so svojo vlogo oddali prej. V primeru, da bi bilo na isti dan oddanih več prijav za isto stanovanje, pa imajo prednost mlade družine in družine z vsaj enim otrokom, ki ga je družina dolžna preživljati.

Tabela 11: Stanje stanovanj po lokacijah na dan 31. 12. 2012

Lokacija stanovanj - projekt	Zasedena stanovanja	Prosta stanovanja
Maribor – Pobrežje	23	2
Jesenice - Prešernova	9	0
Vipava – Domina	10	5
Rače pri Mariboru	12	0
Pivka – Petelinjski hrib	11	13
Ajdovščina – Kresnice	1	2
Skupaj po lokacijah	66	22

Na stanje 31. 12. 2012 je imel Sklad v najemu 66 stanovanj od skupno 88, kar pomeni 75 odstotno zasedenost. V letu 2013 bo Sklad objavil nov razpis za oddajo stanovanj, pri čemer bodo prosta stanovanja iz predhodnega razpisa, na voljo po pogojih novega razpisa.

2.2 GOSPODARJENJE Z NEPROFITNIMI NAJEMNIMI STANOVANJI

2.2.1 Stanje stanovanj

Sklad je imel na dan 31. 12. 2012 v lasti 2.969 najemnih neprofitnih stanovanj po celotni Sloveniji, in sicer v 112 občinah oziroma v 12 regijah in 2 bivalni enoti v samskem domu v Ljubljani.

Tabela 12: Primerjava stanja stanovanj na dan 31. 12. 2011 in na dan 31. 12. 2012

Stanje stanovanj	31.12.2011	31.12.2012
• najemno stanovanje in bivalni enoti v samskem domu	2.666	2.822
• stanovanja v solastnini uporabniki Šenčur - Tržič	1	1
• izločeno najemno stanovanje - možnost denacionalizacije	153	148
Skupaj	2.820	2.971

2.2.2 Pridobitve najemnih stanovanj

Sklad je v letu 2012 eno stanovanje na Jesenicah izvzel iz prodaje in ga namenil za oddajo v neprofitni najem. Januarja 2012 je na podlagi soinvestitorske pogodbe sklenjene z JSS MOL pridobil 11 neprofitnih najemnih stanovanj v Ljubljani.

V letu 2012 je bilo na podlagi Sklepa Vlade RS z dne 14.6.2012 št. 35200-2/2012/7 ter Pogodbe o povečanju namenskega premoženja in kapitala javnega sklada z dne 20.9.2012 iz brezplačne uporabe izločeno in preneseno v last Sklada 158 stanovanj, ki so namenjena nadaljnji oddaji v najem.

Pridobivanje stanovanj od 1991 do vključno 2012:

Sklad je, v obdobju od leta 1991 do vključno leta 2002, na podlagi pogodb sklenjenih z različnimi podjetji, pridobil skupaj 3.848 stanovanj in 13 samskih sob, in sicer:

- na podlagi pogodb o neodplačnih prenosih 2.878 stanovanj in 13 samskih sob;
- na podlagi pogodb o poravnavi obveznosti 484 stanovanj;
- na podlagi kupoprodajnih pogodb 486 stanovanj.

Število stanovanj in način njihove pridobitve po letih prikazuje spodnja tabela.

Tabela 13: Število stanovanj in način pridobitve v letih 1991 do vključno 2002

Način prenosa stanovanj	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	Skupaj
Neodplačno	247	23	152 +13 sob	501	153	62	23	0	13	0	0	1.717	2.878+ 13 sob
Poravnava	0	7	228	137	0	1	1	0	0	35	0	62	484
Odkup	0	98	210	0	173	0	0	0	3	2	0	0	486
Skupaj	247	128	590 + 13 sob	638	326	63	24	0	16	37	0	1.779	3.848 +13 sob

V obdobju od začetka leta 2002 do vključno 2012 je Sklad stanovanja za neprofitni najem pridobival tudi iz naslovov, prikazanih v naslednji tabeli:

Tabela 14: Število stanovanj in način pridobitve v letih 2002 – 2012

Pridobitve stanovanj	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Soinvestitorstvo z občinami	88	110	36	132	202	202	18	90	97	-	11
Izgradnja drugih najemnih stanovanj	36	-	-	19	-	-	-	-	-	-	-
Varovana stanovanja	38	-	21	-	-	-	-	-	-	-	-
Poravnava obveznosti	-	-	-	19	-	-	-	-	-	-	-
Predkupni upravičenec – nakup	-	-	-	6	1	-	-	-	-	-	-
Razdrtje prodajne pogodbe	-	-	-	-	1	-	-	-	1	-	-
Celovita prenova stanovanjske stavbe	-	-	-	-	24	-	-	-	-	-	-
Neodplačni prenos	-	-	-	-	-	13	-	-	-	-	-
Menjalna pogodba	-	-	-	-	-	-	1	1	1	-	-
Stanovanja izvzeta iz prodaje	-	-	-	-	-	-	-	-	193	18	1
Stanovanja kot povečanje namenskega premoženja	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	158
Skupaj	162	110	60	176	228	215	19	91	292	18	170

Sklad je od leta 1991 do vključno leta 2011 skupaj pridobil 5.279 najemnih stanovanj in 13 sob v samskih domovih, vključno z letom 2012 pa skupno 5.449 najemnih stanovanj in 13 sob v samskih domovih.

2.2.3 Odtujitve stanovanj

V letu 2012 je bilo skupaj odtujenih 19 neprofitnih najemnih stanovanj v lasti Sklada, in sicer je bilo tržno prodanih 9 stanovanj, 9 stanovanj je bilo vrnjeno v prodajo oziroma v tržni najem, 1 stanovanje je bilo zaradi pomote pri prenosu vrnjeno zemljiškoknjižnemu lastniku.

Tabela 15: Odtujitve stanovanj v letu 2012

Odtujena stanovanja v letu 2012	ŠTEVILO
- tržna prodaja	9
- vrnjeno v prodajo oziroma v tržni najem	9
- odprava pomote pri prenosu	1
Skupaj:	19

2.3 PRIDOBIVANJE STANOVANJ ZA TRG

2.3.1 Nakupi in investicije v tržna stanovanja

V tabeli »Projekti za trg v letu 2012 – stanje na dan 31. 12. 2012« so prikazani osnovni podatki o projektih v gradnji ali v pripravi pred gradnjo za pridobitev gradbenega dovoljenja oziroma v pripravi na daljše obdobje.

Za večje število projektov, ki so bili zaključeni v letih 2008 do 2012 je veljal oziroma še velja splošni garancijski rok dve leti. Iz tega naslova še tečejo aktivnosti za reševanje posameznih reklamacij.

Tabela 16: Projekti za trg v letu 2012 – stanje na dan 31. 12. 2012

zap.št.	lokacija - ime projekta	št. stan. kom	št. PM kom	rok predaje / dokončanja
I. DOKONČANI PROJEKTI pridobljeno uporabno dovoljenje, dokončana in prevzeta stanovanja				
1	Šalara II, Koper	18	18	jul.12
	SKUPAJ I.	18		
II. PROJEKTI V GRADNJI podpisana prodajna pogodba, pridobljeno gradbeno dovoljenje, javni razpisi za gradnjo, gradnja				
2	Ob Borovnišči, Borovnica	186	129+146+34	mar.13
3	Brdo, fe F4	185	376	maj.14
4	Brdo, fe F6	30	30	2014
5	Brdo, fe F5 1. etapa	187	338	maj.14
6	Brdo, fe F5 2. etapa	85	175	okt.14
	SKUPAJ II.	673		
III. PROJEKTI V PRIPRAVI - realizacija, gradbeno dovoljenje, priprava za gradnjo				
7	lastni projekti			
	Brdo F2, Brdo F3 - vzorčna hiša, priprava za gradnjo	154		
	pridobivanje gradbenih dovoljenj (Lukovica)	164		
	SKUPAJ III - 3 projekta	318		
IV. PROJEKTI V PRIPRAVI - ocena, daljši rok				
8	SKUPAJ IV - 8 projektov	1474		

Sklad ima na dan 31. 12. 2012 v gradnji pet projektov za skupno 673 stanovanj, v pripravi pred začetkom gradnje oziroma pridobitvijo gradbenega dovoljenja tri projekte, v sklopu katerih bo mogoče zagotoviti 318 stanovanja ter dodatnih osem projektov, ki so v mirovanju ali v začetnih fazah priprave prostorskih aktov ali v zamiku zaradi sodnih postopkov, v sklopu katerih je po grobi oceni mogoče zagotoviti približno 1.470 stanovanj.

V letu 2012 je bilo pridobljeno pravnomočno uporabno dovoljenje za 18 stanovanj na lokaciji Šalara v Kopru. V letu 2012 se je nadaljevala tudi gradnja 186 stanovanj na projektu v Borovnici, kjer Sklad nastopa kot kupec stanovanj. Sklad je koncem leta 2012 spremenil namembnost obeh projektov, tako da bodo stanovanja namenjena oddaji.

V letu 2012 je bilo, iz naslova zagotovitve nadaljevanja gradnje na projektu Brdo v Ljubljani (funkcionalne enote: F4, F5.1, F5.2 in F6 – skupaj 487 stanovanj), izvedeno več postopkov javnih naročil. Za funkcionalno enoto F5.2 je bil izbran izvajalec GOI del, družba SGP Tehnik d.d., Škofja Loka, ki je bil uveden v delo v decembru 2012. Za funkcionalne enote F4, F5.1 in F6 so bili postopki javnega naročanja v zaključku letu 2012 še v teku.

2.4 PRODAJA STANOVANJ ZA TRG

Sklad v času od 1. 1. 2012 do 31. 12. 2012 ni prodal nobenega stanovanja iz razpisov 2007 in 2008. Stanovanja so bila na voljo za najem. Z novim razpisom za oddajo stanovanj, pa bodo dokončno zaprti javni pozivi za prodajo stanovanj.

2.5 DOLGOROČNA STANOVANJSKA POSOJILA

2.5.1 Dolgoročna stanovanjska posojila najemnikom v denacionaliziranih stanovanjih

Spremembe in dopolnitve Stanovanjskega zakona so prvič opredelile tudi pravice najemnikov v denacionaliziranih stanovanjih. Ena od pravic je bila tudi pridobitev posojila Sklada, pod ugodnimi pogoji brez javnega razpisa. Upravičenec do posojila je najemnik, ki mu je izdana odločba Ministrstva za infrastrukturo in prostor o upravičenosti do pridobitve z zakonom določenih nadomestil.

Obrestna mera je 3,80 odstotkov za posojilo odobreno na vključno 10 let oziroma 3,95 odstotkov za posojilo nad 10 do 15 let in 4,45 odstotkov za posojilo nad 15 do 20 let. Obrestne mere so fiksne za celotno odplačilno dobo. Posojilo se vrača v mesečnih anuitetah.

V letu 2012 je Sklad za ta posojila namenil 48.300 EUR, po sklepu izdanem v letu 2011. Doslej so bile najemnikom v denacionaliziranih stanovanjih, izdani sklepi in odobrena posojila v višinah, kot izhaja iz naslednje tabele.

Tabela 17: Posojila za odkup stanovanj najemnikom za denacionaliziranih stanovanjih

Opis	Število	Odobreno v EUR	Koriščno v EUR
– izdane odločbe MOP (vse)	1.816	-	-
– izdani sklepi o odobritvi posojila (vsi)	769	23.251.033,69	-
– sklenjene posojilne pogodbe (vse)	667	-	15.683.350,51
– izdani sklepi o odobritvi posojila v letu 2012	0	0,00	-
– sklenjene posojilne pogodbe v letu 2012	1	-	48.300,00

2.5.2 Dolgoročna stanovanjska posojila za popotresno obnovo Posočja

Za odpravo posledic potresa v Posočju 12. 4. 1998 je bil sprejet zakon o popotresni obnovi objektov in spodbujanju razvoja v Posočju (Ur. l. RS 45/98, 67/98, 110/99 in 59/2001). Med ukrepi popotresne obnove po 1. členu zakona šteje tudi dodeljevanje stanovanjskih posojil iz sredstev Sklada, namenjenih popotresni obnovi objektov in zagotavljanje njihove namenske uporabe in izgradnjo varovanih stanovanj v lasti Sklada.

Na podlagi sklepa Vlade Republike Slovenije št. 47602-23/2006/5 z dne 24. 8. 2006 in skladno z določili 38. korespondenčne seje NS SSRS, z dne 4. 8. 2006 je Sklad za namen odobritve posojil in odprave posledic nesreč po potresu v Posočju 12. 7. 2004 skladno z določbami Zakona o odpravi posledic naravnih nesreč /ZOPNN-UPB1/ (Ur. l. RS, št. 114/2005) omogočil odobritve ugodnih dolgoročnih stanovanjskih posojil.

Za odpravo posledic potresa iz leta 2004 je bilo v letu 2012 upravičencem izdanih 25 začasnih sklepov. Znesek izdanih sklepov v letu 2012 je znašal 489.298,79 EUR, z upoštevanjem zavarovalne premije pa 503.378,81 EUR. Kumulativna vsota vseh izdanih sklepov znaša 3.219.438,22 EUR, z upoštevanjem zavarovalne premije pa 3.312.114,35 EUR.

V letu 2012 je bilo sklenjenih 18 posojilnih pogodb v višini 141.909,58 EUR, kumulativna vsota vseh sklenjenih pogodb znaša 1.382.752,94 EUR. V znesku so upoštevani tudi zneski zavarovalnih premij v breme posojil. Vsota vseh sklenjenih posojilnih pogodb je nižja od zneskov izdanih sklepov. Poglavitni razlog je posojilna nesposobnost oškodovancev – posojilojemalcev in posledična dodelitev hipotekarnih sredstev za obnovo objektov.

V letu 2009 je Državno tehnična pisarna Bovec – Kobarid na podlagi podeljenega pooblastila pričela izdajati končne sklepe o višini posojila za odpravo posledic potresa z dne 12. 7. 2004. V letu 2012 je bil izdan en končni sklep v znesku 63.291,26 EUR, z upoštevanjem zavarovalne premije pa 65.114,47 EUR. Kumulativna vsota vseh izdanih končnih sklepov po potresu 2004 znaša 1.074.670,35 EUR, z upoštevanjem zavarovalne premije pa 1.106.096,65 EUR.

2.5.3 Posojila pravnim osebam za pridobitev neprofitnih najemnih stanovanj

Po Programu sofinanciranja izgradnje neprofitnih najemnih stanovanj za leti 2008 in 2009, ki je bil sicer zaprt z dnem 31.12.2009, je bilo odobreno posojilo za projekt: Gorica, Mestna občina Velenje. Višina posojila znaša 2.286.572,73 EUR. Posojilna pogodba bo predvidoma sklenjena v letu 2012, črpanje pa je predvideno v letih 2012 do vključno 2013. V letu 2012 je bilo posojilo črpano v višini 1.000.000 EUR.

2.5.4 Program za sofinanciranje projektov pridobivanja oskrbovanih stanovanj za starejše in domov za ostarele

Program za sofinanciranje projektov pridobivanja oskrbovanih stanovanj za starejše in domov za ostarele je bil sprejet na 63. seji NS SSRS, dne 8. 12. 2009 in objavljen v Ur. l. RS, št. 107 z dne 24. 12. 2009.

Sklad je program sprejel z namenom in ciljem, da na področju socialno varstvenih storitev institucionalnega varstva starejših, sofinancira projekte za zagotavljanje novih oskrbovanih stanovanj in domov za starejše občane in sicer tako, da daje dolgoročna posojila za zagotavljanje novih kapacitet uporabnikom storitve v oskrbovanih stanovanj in v domovih za ostarele z gradnjo oziroma rekonstrukcijo objektov. Poleg gradnje in rekonstrukcije Program predvideva dodelitev posojila tudi v primeru nakupa objektov.

Druga oblika sofinanciranja projektov s področja institucionalnega varstva starejših pa omogoča, da Sklad skupaj z upravičenimi prosilci (občine in njihovi proračunski skladi, javni nepremičninski skladi, pravne osebe vpisane v register organizacij po 52. členu SZ-1 in druge pravne osebe, ki izpolnjujejo zakonske zahteve za opravljanje dejavnosti) investira v projekte za pridobivanje in zagotavljanje oskrbovanih stanovanj - soinvestitorstvo.

Po navedenih programih je bilo za izvajanje Programa namenjenih 17.500.000,00 EUR finančnih sredstev.

V okviru navedenega Programa za sofinanciranje projektov pridobivanja novih oskrbovanih stanovanj in domov za ostarele se je obravnavalo devet vlog. S sklepi so se prosilcem dodelila sredstva posojil v skupni vrednosti 8.445.032,34 EUR. V nadaljevanju podajamo osnovne elemente sofinanciranja projektov:

1. Center starejših Črnuče, Ljubljana: za pridobitev 156 mest v domu za ostarele, so bila odobrena sredstva v višini 4.141.634,85 EUR;
2. Župniji Vransko: za pridobitev 24 mest v domu (depandansi) za ostarele, so bila odobrena sredstva v višini 351.252,05 EUR;

3. Medgeneracijski center Bistrica, Domžale – oskrbovana stanovanja: za pridobitev 29 oskrbovanih stanovanj so bila odobrena sredstva v višini 803.000,00 EUR;
4. Center starejših občanov v Brežicah: za pridobitev 169 mest v domu za ostarele, so bila odobrena sredstva v višini 3.149.145,44 EUR.

Nove kapacitete na področju socialno varstvenih storitev institucionalnega varstva starejših se zagotavljajo v osrednje slovenski regiji (Mestna občina Ljubljana, Občina Domžale), savinjski regiji (Občina Vransko) in spodnje posavski regiji (Občina Brežice).

Javni razpis programa je odprt do časovnega roka, ko so s sklepi direktorja Sklada odobrena vsa predvidena sredstva oz. do preklica. Glede na navedeno dejstvo je razpis še odprt, Sklad pa ima v obravnavi še štiri vloge.



3 RAČUNOVODSKO POROČILO ZA LETO 2012 Z REVIZORJEVIM MNENJEM

3.1 Revizorjeva poročila



VALUTA družba za revizijo d.o.o., Slovenska ulica 39, Maribor, tel.: (02) 234 24 80, fax: (02) 234 24 81, e-mail: info@valuta.si

POROČILO NEODVISNEGA REVIZORJA

**Stanovanjskemu skladu Republike Slovenije, javnemu skladu
Poljanska cesta 31, Ljubljana**

Revidirali smo priložene računovodske izkaze Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada, Ljubljana, ki vključujejo bilanco stanja na dan 31. decembra 2012, izkaz prihodkov in odhodkov, izkaz računa finančnih terjatev in naložb in izkaz računa financiranja s prilogami za tedaj končano leto ter povzetek bistvenih računovodskih usmeritev in druge pojasnjevalne opombe. Pregledali smo tudi poslovno poročilo.

Odgovornost posloводства za računovodske izkaze

Posloводство je odgovorno za pripravo in pošteno predstavitev teh računovodskih izkazov v skladu z Zakonom o računovodstvu in zakonodajo, ki opredeljuje delovanje javnega sklada. Ta odgovornost vključuje: vzpostavitev, delovanje in vzdrževanje notranjega kontroliranja, povezanega s pripravo in pošteno predstavitvijo računovodskih izkazov, ki ne vsebujejo pomembno napačne navedbe zaradi prevare ali napake, izbiro in uporabo ustreznih računovodskih usmeritev ter pripravo računovodskih ocen, ki so utemeljene v danih okoliščinah.

Revizorjeva odgovornost

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

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

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

Mnenje

Po našem mnenju so računovodski izkazi s prilogami resničen in pošten prikaz finančnega stanja Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada, Ljubljana na dan 31. decembra 2012, izkaza prihodkov in odhodkov, izkaza računa finančnih terjatev in naložb ter izkaza financiranja za tedaj končano leto v skladu z Zakonom o računovodstvu in v skladu z zakonodajo, ki opredeljuje delovanje javnega sklada. Poslovno poročilo je skladno z revidiranimi računovodskimi izkazi.

V Mariboru, dne 26. 2. 2013

VALUTA d.o.o.
Slovenska ulica 39, Maribor

Franc Kolenc spec. rev.
Pooblaščen revizor
Prokurist


VALUTA d.o.o.
2000 MARIBOR



VALUTA družba za revizijo d.o.o., Slovenska ulica 39, Maribor, tel.: (02) 234 24 80, fax: (02) 234 24 81, e-mail: info@valuta.si

POROČILO NEODVISNEGA REVIZORJA

**Stanovanjskemu skladu Republike Slovenije, javnemu skladu
Poljanska cesta 31, Ljubljana**

Revidirali smo skladnost naložb premoženja s 26. in 28. členom, skladnost prevzetih obveznosti z 29 in 37. členom, oblikovanja rezervacij skladno s 36. členom Zakona o javnih skladih (ZJS-1) ter izpolnjevanje pravil o obvladovanju kreditnih tveganj na dan 31. decembra 2012.

Odgovornost posloводства

Posloводство je odgovorno za skladnost v skladu z Zakonom o javnih skladih in drugo zakonodajo, ki opredeljuje delovanje sklada. Ta odgovornost vključuje: vzpostavitev, delovanje in vzdrževanje notranjega kontroliranja, povezanega s skladnostjo in pošteno predstavitvijo, ki ne vsebujejo pomembno napačne navedbe zaradi prevare ali napake, izbiro in uporabo ustreznih računovodskih usmeritev, ki so utemeljene v danih okoliščinah.

Revizorjeva odgovornost

Naša odgovornost je izraziti mnenje o skladnosti in izpolnjevanju pravil na podlagi revizije. Revizijo smo opravili v skladu z mednarodnimi standardi revidiranja. Ti standardi zahtevajo od nas izpolnjevanje etičnih zahtev ter načrtovanje in izvedbo revizije za pridobitev sprejemljivega zagotovila, da so naložbe premoženja skladne s 26. in 28. členom, prevzete obveznosti skladne z 29 in 37. členom in je oblikovanje rezervacij skladno s 36. členom Zakona o javnih skladih (ZJS-1) ter da so izpolnjena pravila o obvladovanju kreditnih tveganj.

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

Mnenje

Po našem mnenju so naložbe v premoženje in prevzete obveznosti sklada ter oblikovanje rezervacij in pravila o obvladovanju kreditnih tveganj v Stanovanjskem skladu Republike Slovenije, javnemu skladu, Ljubljana, na dan 31. decembra 2012 skladne z določili Zakona o javnih skladih (ZJS-1).

V Mariboru, dne 26. 2. 2013

VALUTA d.o.o.
Slovenska ulica 39, Maribor



Franc Kolenc spec. rev.
Pooblaščen revizor
prokurist

3.2 Uvod in vsebina računovodskega poročila

Sklad je v letu 2012 posloval na podlagi Akta o ustanovitvi Stanovanjskega sklada Republike Slovenije kot javnega sklada (Ur. l. RS 6/2011) kot javni finančni in nepremičninski sklad.

Računovodsko poročilo je pripravljeno v skladu s pravilnikom o sestavljanju letnih poročil za proračun, proračunske uporabnike in druge osebe javnega prava. Pri vodenju poslovnih knjig, vrednotenju računovodskih postavk in kontroliranju se uporabljajo predpisi navedeni v nadaljevanju.

Računovodsko poročilo Sklada obsega:

- Bilanco stanja s prilogama o:
 - a) stanju in gibanju neopredmetenih sredstev in opredmetenih osnovnih sredstev,
 - b) stanju in gibanju dolgoročnih finančnih naložb in posojil.
- Izkaze:
 - a) prihodkov in odhodkov drugih uporabnikov,
 - b) računa finančnih terjatev in naložb,
 - c) računa financiranja.
- Pojasnila k računovodskih izkazom.

3.3 Pravne podlage

Pri poslovanju in sestavljanju računovodskih izkazov oziroma tega računovodskega poročila so bili upoštevani naslednji zakonski okviri:

- Zakon o računovodstvu (Ur. l. RS 23/99 in 30/2002 -ZJF-C),
- Zakon o javnih financah (Ur. l. RS 79/99, 124/2000, 79/2001, 30/2002, 56/2002-ZJU, 110/2002-ZDT-B, 127/2006-ZJZP, 14/2007-ZSPDPO, 109/2008, 49/2009, 38/2010-ZUKN, 107/2010, 11/2011-UPB4, 110/2011-ZDIU12),
- Pravilnik o sestavljanju letnih poročil za proračun, proračunske uporabnike in druge osebe javnega prava (Ur. l. RS 115/2002, 21/2003, 134/2003, 126/2004, 120/2007, 124/2008, 58/2010, 60/2010 popr., 104/2010 in 104/2011),
- Navodilo o pripravi zaključnega računa državnega in občinskega proračuna ter metodologije za pripravo poročila o doseženih ciljih in rezultatih neposrednih in posrednih uporabnikov proračuna (Ur. l. RS 12/2001, 10/2006, 8/2007 in 102/2010),
- Pravilnik o enotnem kontnem načrtu za proračun, proračunske uporabnike in druge osebe javnega prava (Ur. l. RS 54/2002, 117/2002, 58/2003, 134/2003, 34/2004, 75/2004, 117/2004, 141/2004, 117/2005, 138/2006, 120/2007, 124/2008 in 112/2009),
- Pravilnik o razčlenjevanju in merjenju prihodkov in odhodkov pravnih oseb javnega prava (Ur. l. RS 134/2003, 34/2004, 13/2005, 114/2006-ZUE, 138/2006, 120/2007, 112/2009 in 58/2010),
- Pravilnik o načinu in stopnjah odpisa neopredmetenih sredstev in opredmetenih osnovnih sredstev (Ur. l. RS 45/2005, 120/2007, 48/2009, 112/2009 in 58/2010),
- Zakon o javnih skladih (Ur. l. RS 77/2008 in 8/2010-ZSKZ-B).

3.4 Računovodske usmeritve

Pri izdelavi računovodskih izkazov predstavljamo pomembnejše računovodske usmeritve:

Prihodki in odhodki

Zakon o računovodstvu ter nanj vezani spremljajoči predpisi urejajo vodenje poslovnih knjig in izdelavo letnih poročil za pravne osebe javnega prava. Slednje zakonodaja deli na določene uporabnike enotnega kontnega načrta in na druge uporabnike enotnega kontnega načrta. Med druge uporabnike je uvrščen tudi Sklad.

Ločevanje med določenimi in drugimi uporabniki enotnega kontnega načrta je pomembno predvsem zaradi različnega sistema prikazovanja prihodkov in odhodkov.

Načelo denarnega toka

Po tretjem odstavku 15. člena Zakona o računovodstvu se prihodki in odhodki drugih uporabnikov priznavajo v skladu z računovodskim načelom denarnega toka (plačane realizacije). Načelo denarnega toka pomeni, da se prihodek oziroma odhodek prizna, ko sta izpolnjena dva pogoja:

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

Pogoj za priznavanje prihodkov in odhodkov glede prejema ali izplačila denarja je izpolnjen tudi, če so bile terjatve oziroma obveznosti, ki se nanašajo na prihodke oziroma odhodke, poravnane drugače; prihodek ali odhodek se prizna tudi v primeru poravnave terjatev oziroma obveznosti s pobotom. Za znesek prejetih oziroma danih predujmov, ki se nanašajo na prihodke oziroma odhodke, se priznajo prihodki oziroma odhodki že ob prejemu oziroma izplačilu denarja.

Neopredmetena in opredmetena dolgoročna sredstva

Neopredmetena sredstva so dolgoročno odloženi stroški razvijanj, usredstveni stroški naložb v tuja opredmetena osnovna sredstva, naložbe v pridobljene pravice do industrijske lastnine (premoženjske pravice) in druge pravice.

Opredmetena osnovna sredstva so zemljišča, zgradbe in oprema.

Opredmeteno osnovno sredstvo, katerega posamična nabavna vrednost po dobaviteljevem obračunu ne presega 500 EUR, se lahko izkazuje skupinsko kot drobní inventar. Stvari drobnega inventarja, katerih posamične nabavne vrednosti ne presegajo 500 EUR, se lahko razporedijo med material.

Za nove nabave po 1. 1. 2007 so zemljišča in zgradbe ločljiva sredstva ter se obravnavajo vsak posebej, tudi če so pridobljeni skupaj, razen vrednosti pridobitve solastniškega deleža na pripadajočem zemljišču, kjer stoji zgradba, katere del je poslovni prostor (etažna lastnina).

Opredmetena osnovna sredstva, ki izpolnjujejo pogoje za pripoznanje, se ob začetnem pripoznanju ovrednotijo po nabavni vrednosti. Sestavljajo jo njegova nakupna cena, uvozne in nevračljive nakupne dajatve ter stroški, ki jih je mogoče pripisati neposredno njegovi usposobitvi za nameravano uporabo, zlasti stroški dovoza in namestitve. Med nevračljive nakupne dajatve se vštevata tudi tisti davek na dodano vrednost, ki se ne povrne.

Opredmetena osnovna sredstva postanejo predmet amortiziranja prvi dan v naslednjem mesecu po tistem, ko je amortizirano sredstvo razpoložljivo za uporabo, torej usposobljeno za opravljanje dejavnosti.

Amortizacija neopredmetenih sredstev in opredmetenih osnovnih sredstev se obračunava po proporcionalni metodi z uporabo predpisanih amortizacijskih stopenj. S Pravilnikom o načinu in stopnjah odpisa neopredmetenih sredstev in opredmetenih osnovnih sredstev (Ur. l. 120/2007) je prišlo do sprememb nekaterih stopenj. S Pravilnikom o dopolnitvi in spremembah Pravilnika o načinu

in stopnjah odpisa neopredmetenih sredstev in opredmetenih osnovnih sredstev (Ur. l. RS 48/2009) se je za leto 2009 spremenila letna stopnja odpisa za računalnike. V letu 2009 je znašala letna stopnja odpisa za računalnike 25 odstotkov in je veljala za vse računalnike, tako za tiste, ki so bili nabavljeni v letu 2009, kot tiste, ki so bili nabavljeni pred 1. 1. 2009. Navedena stopnja odpisa ni veljala za strežnike in diske.

Stopnje odpisa v letu 2012 po vrsti osnovnega sredstva	Stopnja v %
Gradbeni objekti	3
Stanovanja	3
Računalniška oprema	50
Druga računalniška oprema	25
Neopredmetena sredstva	10-20

Znesek obračunane amortizacije zmanjšuje splošni sklad za neopredmetena in opredmetena osnovna sredstva.

Sklad izkazuje med svojimi opredmetenimi osnovnimi sredstvi stanovanja, ki se oddajajo v najem. Stanovanja evidentiramo kot opredmetena osnovna sredstva in ne kot naložbene nepremičnine, saj so to sredstva Sklada, ki se uporabljajo za dajanje v poslovni najem in se bodo po pričakovanjih uporabljala v več kot enem obračunskem obdobju.

Da gre za poslovni najem, je razvidno iz vrste določil najemnih pogodb in predpisov. Po SRS 1.46.k je finančni najem opredeljen kot najem, pri katerem se pomembna tveganja in pomembne koristi, povezane z lastništvom nad najetim osnovnim sredstvom, prenesejo na najemnika.

Iz najemnih pogodb, ki jih Sklad sklepa z najemniki, je razvidno, da pomembna tveganja in koristi, povezane z lastništvom, ne prehajajo na najemnika. Najemnik nosi le omejena tveganja in stroške, pogoji najema so ozko opredeljeni, za vsa odstopanja je potrebno pisno soglasje Sklada, ki ima tudi pravico preverjanja izpolnjevanja vseh pogodbenih pogojev. Sklad tako ohranja lastninsko pravico in večino nanjo vezanih pomembnih tveganj in pravic.

Prevrednotenje opredmetenih osnovnih sredstev zaradi oslabitve se lahko opravi, če se knjigovodska vrednost pomembno razlikuje od nadomestljive vrednosti sredstva. Takšno zmanjšanje je izguba zaradi oslabitve. Za znesek spremembe knjigovodske vrednosti se zmanjša obveznost do vira sredstev.

V zvezi s prevrednotenjem opredmetenih osnovnih sredstev je v pravilniku o razčlenjevanju prihodkov in odhodkov določeno, da se lahko prevrednotijo na podlagi ocenitve, ki jo opravi pooblaščen ocenjevalec vrednosti.

Dolgoročne finančne naložbe

To so naložbe v delnice in druge naložbe na rok, daljši od enega leta.

Sklad ima v lasti Stanovanjsko podjetje, d.o.o., Ravne. Poslovanje podjetja je letno revidirano, v letu 2008 pa je bila opravljena cenitev podjetja za namene računovodskega poročanja.

Dolgoročno dani depoziti in posojila

Dolgoročno dani depoziti in posojila so dolgoročna posojila, dana na podlagi posojilnih pogodb. Dolgoročne finančne naložbe se v začetku izkazujejo po nabavni vrednosti, ki ji ustrezajo naložena denarna ali drugačna sredstva. Dolgoročne finančne naložbe v obliki dolgoročno danih posojil se povečujejo za pripisano revalorizacijo, zmanjšujejo pa se za unovčene zneske.

Revalorizacija dolgoročno danih posojil je predmet dogovora pogodbenih strank. Sklad izkaže za znesek terjatve za dano posojilo splošni sklad za finančne naložbe. Za znesek revalorizacije izkaže povečanje dolgoročno danega posojila in hkrati povečanje splošnega sklada za finančne naložbe. Znesek obračunanih realnih obresti knjiži v breme kratkoročne terjatve iz financiranja in v dobro

neplačanih prihodkov. Za znesek odplačila revalorizirane glavnice se zmanjša splošni sklad za finančne naložbe.

Dani depoziti začasno prostih denarnih sredstev so depoziti na vpogled in tudi depoziti, vezani za določen čas. Dani depoziti začasno prostih denarnih sredstev se pri Skladu ne izkazujejo kot izdatki iz naslova naložb, temveč se izkazujejo le na kontih stanja. Razlika med zneskom danega depozita ter zneskom vrnjenega depozita iz naslova obračunanih dogovorjenih obresti se izkaže na kontu prihodkov.

Dolgoročne terjatve iz poslovanja

Dolgoročne terjatve iz poslovanja so terjatve, ki zapadejo v plačilo v roku, daljšem od enega leta. Sklad izkazuje med dolgoročnimi terjatvami tudi terjatve iz prodaje stanovanj po stanovanjskem zakonu. Terjatve se izkazujejo v vrednosti, ki izhajajo iz listine. Za znesek izkazane terjatve se poveča splošni sklad oziroma dolgoročni razmejeni prihodki. Za znesek odplačila pa se splošni sklad oziroma dolgoročni razmejeni prihodki zmanjšajo. Sklad ne oblikuje popravkov dolgoročnih terjatev iz poslovanja.

Zaloga

V letu 2012 Sklad izkazuje med zalogami stanovanja, kupljena za trg (zaloga stanovanj), ter zemljišča, kupljena za namen izgradnje stanovanj (stanovanja v lastni izdelavi). Glede na to, da je to ena od osnovnih dejavnosti Sklada ter da se stanovanja praviloma postopno pridobivajo z izgradnjo le-teh, se je Sklad odločil, da stanovanja, namenjena prodaji, izkazuje kot zalogo stanovanj.

Sredstva v opredmeteni obliki, ki bodo prodana v okviru rednega poslovanja, se računovodsko evidentirajo kot zaloga. Evidentirajo se na ustrezne skupine v okviru razreda zalog, odvisno od tega ali jih Sklad kot investitor gradi ali kupi že narejena stanovanja. Vrednotenje zalog je evidentirano na osnovi stopnje dokončanja in na osnovi vrednosti plačil izvajalcem. Stopnje dokončanja na dan 31. 12. 2012 so potrdili vodje projektov in (ali) podjetje, ki vrši nadzor.

Denarna sredstva in dobroimetja pri bankah in drugih finančnih ustanovah

Denarna sredstva vsebujejo gotovino v blagajnah, na računu, ki ga vodi uprava za javna plačila in visoko likvidne naložbe z majhnim rizikom pretvorbe v gotovino z rokom zapadlosti do največ treh mesecev.

Kratkoročne finančne naložbe

Med kratkoročnimi finančnimi naložbami so evidentirana kratkoročno dana posojila in naložbe v kratkoročne vrednostne papirje. V začetku se izkazujejo v nabavni vrednosti, ki ji ustrezajo naložena denarna ali druga sredstva.

Kratkoročne terjatve iz financiranja

Kratkoročne terjatve iz financiranja so terjatve za obresti, terjatve za dividende in deleže v dobičku ter druge kratkoročne terjatve iz financiranja.

Kratkoročne terjatve do kupcev

V začetku se izkazujejo v zneskih, ki izhajajo iz ustreznih listin, ob predpostavki, da bodo tudi plačani. Za znesek kratkoročnih terjatev do kupcev se izkažejo neplačani prihodki. Terjatve, za katere ni realno pričakovati poplačila, se na podlagi zapisnika inventurne komisije in sklepa direktorja Sklada ob sprejemu zaključnega računa, izbrišejo iz evidenc.

Druge kratkoročne terjatve

Med druge kratkoročne terjatve uvrščamo terjatve do državnih in drugih institucij, ki izhajajo iz ustreznih predpisov o davkih, prispevkih in podobnih dajatvah, zavarovanjih, nadomestilih ter ostale kratkoročne terjatve iz poslovanja.

Neplačani odhodki

Odhodki, ki še niso bili poravnani, vendar so že nastali v obračunskem obdobju, za katerega se sestavlja bilanca stanja, so neplačani odhodki. Ob poravnavi obveznosti, ki se nanaša na izkazan neplačan odhodek, se za znesek poravnane obveznosti zmanjšajo izkazani neplačani odhodki in obremenijo stroški.

Aktivne časovne razmejitve

Sklad oblikuje na kontih aktivnih časovnih razmejitev zneske prehodno nezaračunanih prihodkov za prejete predujme. Zneski prehodno nezaračunanih prihodkov za prejete predujme se zaprejo ob nastanku terjatve do kupca.

Kratkoročne obveznosti za prejete predujme in varščine

Prejeti predujmi so dobljeni predujmi, ki jih plačajo kupci za prihodnjo dobavo in še niso poračunani z vrednostmi dobavljenih stvari ali opravljenih storitev. Za zneske izkazanih obveznosti za predujme obremeni Sklad tudi aktivne časovne razmejitve in prizna ustrezen konto izkaza uspeha.

Varščine se izkazujejo na kontih stanja, ne pa tudi na kontih prihodkov.

Kratkoročne obveznosti do dobaviteljev

V začetku se izkazujejo v zneskih, ki izhajajo iz ustreznih listin, ob predpostavki, da upniki zahtevajo njihov plačilo. Za znesek kratkoročnih obveznosti do dobaviteljev se izkažejo neplačani odhodki.

Druge kratkoročne obveznosti iz poslovanja

Med druge kratkoročne obveznosti iz poslovanja se uvrščajo kratkoročne obveznosti iz poslovanja do državnih in drugih institucij, kratkoročne obveznosti na podlagi izdanih čekov, menic in drugih plačilnih instrumentov, obveznosti za davek na dodano vrednost in druge kratkoročne obveznosti (obveznosti za čista izplačila po pogodbah o delu in avtorskih pogodbah, obveznosti na podlagi odtegljajev od plač in podobno).

Kratkoročne obveznosti iz financiranja

Kratkoročne obveznosti iz financiranja so opredeljene kot obveznosti za obresti in druge obveznosti iz financiranja. Za znesek obračunanih obveznosti se priznajo kot odhodki.

Neplačani prihodki

Prihodki, ki še niso bili poravnani, vendar so že nastali v obračunskem obdobju, za katerega se sestavlja bilanca stanja, so neplačani prihodki. Ob poravnavi terjatve, ki se nanaša na izkazan neplačan prihodek, se za znesek poravnane terjatve zmanjšajo izkazani neplačani prihodki in priznajo prihodki.

Pasivne časovne razmejitve

Sklad oblikuje na kontih pasivnih časovnih razmejitev zneske prehodno nezaračunanih odhodkov za dane predujme. V letu 2009 smo oblikovali kratkoročno odložene prihodke za prejete najemnine za stanovanja, ki jih je Sklad prejel v brezplačno uporabo po pogodbi, sklenjeni z Republiko Slovenijo.

Sklad namenskega premoženja in splošni sklad

Sklad namenskega premoženja sestavljajo namensko oblikovani deli tega sklada, in sicer sklad za neopredmetena sredstva in opredmetena osnovna sredstva, sklad za finančne naložbe in drugo.

Splošni sklad pa je opredeljen kot razlika med celotnim zneskom aktive ter zneskom obveznosti (dolgov), povečanim za znesek pasivnih časovnih razmejitev in obveznosti za sredstva, prejeta v upravljanje in ga sestavljajo:

- Sklad za neopredmetena sredstva in opredmetena osnovna sredstva, ki je enak neodpisani vrednosti teh sredstev, zato se povečuje ob nabavah oziroma pridobitvah teh sredstev, zmanjšuje pa ob oblikovanju popravkov nabavne vrednosti ali ob izločitvi (odpisu) teh sredstev.
- Sklad za finančne naložbe, ki ga povečujejo in zmanjšujejo spremembe pri dolgoročnih kapitalskih naložbah, dolgoročno danih posojilih in depozitih (razen depozitov začasno prostih denarnih sredstev) ter kratkoročnih finančnih naložbah.
- Sklad za drugo – je popravek seštevka zneskov drugih delov splošnega sklada. To pomeni, da je lahko znesek splošnega sklada za drugo izkazan kot kreditni ali debetni saldo. Razlika iz izkaza uspeha se prenese v dobro ali v breme splošnega sklada za druge namene.

Dolgoročne finančne obveznosti in druge dolgoročne obveznosti

Dolgoročnih finančnih obveznosti Sklad na dan 31. 12. 2012 ne izkazuje. Med drugimi dolgoročnimi obveznostmi so izkazane obveznosti do vplačanih varščin in lastnih udeležb ter obveznosti do Slovenske odškodninske družbe.

Nedavčni prihodki

Med nedavčne prihodke so uvrščeni deleži v dobičku, prihodki od obresti, prihodki od premoženja, takse in pristojbine, denarne kazni, tisti del prihodkov, ki je ustvarjen s prodajo blaga in storitev na trgu.

Kapitalski prihodki

V okviru kapitalskih prihodkov so evidentirani prihodki, pridobljeni s prodajo stvarnega premoženja (zgradb in prostorov, drugih osnovnih sredstev), nematerialnega premoženja. Kot prihodek se izkaže celotna prejeta kupnina, za neodpisano vrednost stvarnega premoženja pa se zmanjša namenski vir (splošni sklad).

Transforni prihodki in odhodki

V preteklih letih so se kot transforni prihodki prikazovala vsa sredstva, ki smo jih dobili iz proračuna in kot transforni odhodki, vsa nakazila iz tega naslova končnemu uporabniku. Na osnovi mnenja Ministrstva za finance (št. 476-44/200712 z dne 22. 3. 2007) smo v letu 2007 spremenili spremljanje transfornih prihodkov in odhodkov. Od 1. 1. 2008 dalje se prejeta sredstva iz proračuna evidentirajo v poslovnih knjigah na kontih stanja.

Tekoči odhodki

Tekoči odhodki izkazujejo plačila stroškov dela, storitev in materiala.

Investicijski odhodki

Med investicijske odhodke se štejejo plačila, namenjena pridobitvi ali nakupu opredmetenih in neopredmetenih sredstev. Sem sodijo tudi stroški investicijskega vzdrževanja.

3.5 Računovodski izkazi

3.5.1 Bilanca stanja na dan 31. 12. 2012

SREDSTVA	Pojasnila	2012	2011
Dolgoročna sredstva in sredstva v upravljanju			
Neopredmetena in opredmetena dolgoročna sredstva	Pojasnilo 1	143.469.400	111.109.572
Dolgoročne finančne naložbe	Pojasnilo 2	6.697.102	6.697.105
Dolgoročno dana posojila in depoziti	Pojasnilo 3	64.540.642	70.621.462
Dolgoročne terjatve iz poslovanja	Pojasnilo 4	2.145.119	3.244.856
Skupaj		216.852.263	191.672.995
Kratkoročna sredstva in aktivne časovne razmejitve			
Druge zaloge – stanovanja v lastni izdelavi	Pojasnilo 5	67.363.680	67.016.354
Druge zaloge – kupljena stanovanja	Pojasnilo 6	3.035.779	16.345.664
Denarna sredstva in dobroimetje pri bankah in drugih fin. ust.	Pojasnilo 7	376.394	283.302
Kratkoročne terjatve do uporab. EKN	Pojasnilo 8	114.558.457	108.276.033
Kratkoročne finančne naložbe	Pojasnilo 9	12.890.596	15.512.882
Kratkoročne terjatve iz financiranja	Pojasnilo 10	602.129	627.628
Kratkoročne terjatve do kupcev	Pojasnilo 11	5.730.178	9.501.907
Druge kratkoročne terjatve	Pojasnilo 12	39.756	178.366
Neplačani odhodki	Pojasnilo 13	8.467.760	7.292.763
Aktivne časovne razmejitve	Pojasnilo 14	23.189	24.168
Skupaj		213.087.918	225.059.067
SKUPAJ SREDSTVA		429.940.181	416.732.062
OBVEZNOSTI DO VIROV SREDSTEV			
Kratkoročne obveznosti in pasivne časovne razmejitve			
Kratkoročne obveznosti do dobaviteljev	Pojasnilo 15	3.489.979	2.609.659
Druge kratkoročne obveznosti iz poslovanja	Pojasnilo 16	9.069.446	9.014.513
Kratkoročne obveznosti iz financiranja	Pojasnilo 18	0	198.621
Neplačani prihodki	Pojasnilo 19	7.911.261	11.344.048
Pasivne časovne razmejitve	Pojasnilo 20	343.119	660.949
Kratk. obvez. do uporab. enotnega kontnega načrta	Pojasnilo 21	254.789	9.128
Skupaj		21.068.594	23.836.918

LASTNI VIRI IN DOLGOROČNE OBVEZNOSTI

Sklad namenskega premoženja	Pojasnilo 22	260.541.901	246.719.141
Splošni sklad	Pojasnilo 23	144.203.852	142.143.405
Rezervni sklad	Pojasnilo 24	2.794.871	2.233.523
Dolgoročne pasivne časovne razmejitve	Pojasnilo 27	58.853	399.835
Dolgoročne finančne obveznosti – dolg. krediti poslovnih bank	Pojasnilo 28	0	0
Druge dolgoročne obveznosti	Pojasnilo 29	1.272.110	1.399.240

Skupaj

408.871.587 392.895.144

SKUPAJ OBVEZNOSTI DO VIROV SREDSTEV

429.940.181 416.732.062

3.5.2 Izkaz prihodkov in odhodkov

	Pojasnila	2012	2011
Nedavčni prihodki	Pojasnilo 30	10.874.292	14.471.404
Kapitalski prihodki	Pojasnilo 31	346.448	1.661.773
Prejete donacije			
Transforni prihodki iz drugih javnofinančnih institucij	Pojasnilo 32		
Skupaj prihodki		11.220.740	16.133.177
Tekoči odhodki	Pojasnilo 33	6.872.949	15.119.062
Investicijski odhodki	Pojasnilo 34	8.558.368	3.526.031
Druge rezerve – rezervni sklad za stanovanja	Pojasnilo 33	742.923	208.615
Skupaj odhodki		16.174.240	18.853.708
PRESEŽEK/PRIMANJKLJAJ PRIHODKOV NAD ODHODKI		-4.953.500	-2.720.531

3.5.3 Izkaz računa finančnih terjatev in naložb

	Pojasnila	2012	2011
Prejeta vračila danih posojil in prodaja kapitalskih deležev ter kupnine iz naslova prodaje stanovanj po stanovanjskem zakonu		12.831.261	18.072.592
Dana posojila in povečanje kapitalskih deležev		1.087.273	566.159
Prejeta minus dana posojila in sprememba kapitalskih deležev	Pojasnilo 35	11.743.988	17.506.433

3.5.4 Izkaz računa financiranja

	Pojasnila	2012	2011
Zadolževanje			
Odplačila dolga		198.000	837.600
Neto odplačilo dolga		198.000	837.600
Presežek prihodkov nad odhodki			
Presežek odhodkov nad prihodki		-4.953.500	-2.720.531
- Prejeta minus dana posojila		11.743.988	17.506.433
Neto odplačilo dolga		-198.000	-837.600
Povečanje/zmanjšanje sredstev na računih	Pojasnilo 36	6.592.488	13.948.302

Odplačilo dolga predstavlja odplačilo glavnice posojil, najetih pri tujih bankah.

3.5.5 Pojasnila in druge računovodske informacije

Na stanje 31. 12. 2012 so sredstva sklada izkazana v višini 429.940.181 EUR. V primerjavi s stanjem na dan 31. 12. 2011 so se sredstva povečala za dobrih 13 milijonov EUR oziroma za 3 odstotke. Največji delež povečanja je iz naslova povečanja neopredmetenih in opredmetenih dolgoročnih sredstev (osnovna sredstva), ki so višja za 29 odstotkov. Razlogi so v izvedeni dokapitalizaciji s stanovanji RS ter prekvalifikaciji tržnih projektov. Med ostalimi gibanji v bilanci stanja je pomembno zmanjšanje dolgoročno danih posojil: za devet odstotkov in zmanjšanje dolgoročnih terjatev iz poslovanja za 34 odstotkov. Med kratkoročnimi sredstvi so pomembnejše spremembe na zalogah – kupljena stanovanja, kjer je evidentirano za 81 odstotkov manj sredstev zaradi prekvalifikacije stanovanj ter višanje kratkoročnih terjatev do uporabnikov EKN. Le-te so se povišale za 6 odstotkov.

Med obveznostmi do virov sredstev so pomembnejše spremembe zaradi povišanja obveznosti do dobaviteljev za 34 odstotkov glede na stanje 31. 12. 2011. Kratkoročnih obveznosti iz poslovanja so praktično na enaki ravni kot leto poprej.

Med lastnimi viri na stanje 31. 12. 2012 je bistvena sprememba sklada namenskega premoženja zaradi izvedene dokapitalizacije s 158 stanovanji. Splošni sklad se je na stanje 31. 12. 2012 povečal za odstotek, zlasti zaradi rezultata poslovanja v letu 2012. Povečanje rezervnega sklada za 25 odstotkov v primerjavi z letom 2001 je posledica večjega števila najemnih stanovanj, za katere je potrebno oblikovati rezervni sklad. Večji del povečanja rezervnega sklada pa odpade na višje rezervacije iz naslova kreditnih tveganj.

POJASNILO ŠT. 1: OSNOVNA SREDSTVA – PRIKAZ GIBANJA

Gibanja na postavki neopredmetena in opredmetena dolgoročna sredstva prikazuje naslednja preglednica:

Nabavna vrednost	Zemljišča	Zgradbe	Zgradbe - stanovanja	Oprema	Investicije v teku - soinvestiranje	Investicije v teku - varov. stanov in ostalo	Neopredmetena sredstva	Drobni inventar	Skupaj
Stanje 31. decembra 2011	2.210.493	10.580.267	115.959.216	889.151	2.206.489	0	643.453	36.587	132.525.656
Neposredna povečanja - investicije	49.019	99.243	15.621.365	36.480	20.880.972	0	6.035	4.097	36.697.211
Prenos iz inv. v teku	0	107.415	1.189.944	0	-1.297.359	0	0	0	0
Zmanjšanja med letom	-293.033	-43.115	-27.437	-29.240	0	0	0	-5.441	-398.266
Stanje 31. decembra 2012	1.966.479	10.743.810	132.743.088	896.391	21.790.102	0	649.488	35.243	168.824.601
Popravek vrednosti									
Stanje 31. decembra 2011	0	2.180.308	17.884.543	744.645	0	0	570.001	36.587	21.416.084
Amortizacija v letu 2012	0	347.402	3.549.990	44.422	0	0	41.478	4.097	3.987.389
Zmanjšanja med letom	0	-4.243	-9.347	-29.241	0	0	0	-5.441	-48.272
Stanje 31. decembra 2012	0	2.523.467	21.425.186	759.826	0	0	611.479	35.243	25.355.201
Sedanja vrednost 31. 12. 2012	1.966.479	8.220.343	111.317.902	136.565	21.790.102	0	38.009	0	143.469.400

POJASNILO ŠT. 2: DOLGOROČNE FINANČNE NALOŽBE

Kapitalske naložbe - v neodvisne stranke	2012	2011
Delnice ZRMK holding, d.d., Dimičeva ulica 12, Ljubljana (4,18 % deleža v kapitalu)	212.101	212.101
Delnice NFD HOLDING, d.d., Ljubljana - NF2R	1	4
Skupaj naložbe v delnice v druga podjetja	212.102	212.105
Naložbe v deleže v druga podjetja		
STANOVANJSKO PODJETJE d.o.o.,	6.485.000	6.485.000
Skupaj naložbe v deleže v druga podjetja	6.485.000	6.485.000
Skupaj dolgoročne finančne naložbe	6.697.102	6.697.105

Sklad ima v 100 odstotni lasti Stanovanjsko podjetje, podjetje za gospodarjenje z objekti d.o.o., Ob Suhi 19, Ravne na Koroškem, (matična številka: 5491452). Poslovanje podjetja je letno revidirano, v letu 2008 je bila za namene računovodskega poročanja izvedena ocena vrednosti podjetja.

POJASNILO ŠT. 3: DOLGOROČNO DANA POSOJILA

		2012	2011
Prebivalstvo	Pojasnilo 30	13.441.389	18.694.105
Kreditni za plačilo odstopnine Krekova zavarovalnica		507.214	571.534
Neprofitne stanovanjske organizacije (NSO)	Pojasnilo 30	51.634.835	53.544.549
Posojila		2.273.783	2.927.224
Tržna prodaja stanovanj		544.196	693.242
Tržna prodaja stanovanj – devizna klavzula		3.987.512	4.665.132
Železarska stanovanja	Pojasnilo 30	17.121	180.370
Ostalo		215.948	252.980
Tržna – razpis 2007,2008		2.989.034	3.250.006
Prenos na kratkoročni del		-11.070.390	-14.157.680
Skupaj dolgoročna dana posojila		64.540.642	70.621.462

Gibanje dolgoročnih posojil v letu

	2012	2011
Stanje posojil 1. januar	70.621.462	81.603.028
Povečanja:		
Nova posojila	1.373.000	1.028.614
Pripisana revalorizacija	962.435	867.691
Znesek povečanja danih posojil	2.335.435	1.896.305
Zmanjšanja:		
Znesek zmanjšanja danih posojil	-8.416.255	-12.877.871
Stanje 31. december	64.540.642	70.621.462

POJASNILO ŠT. 4: DOLGOROČNE TERJATVE IZ POSLOVANJA

	2012	2011
Terjatve iz naslova prodanih stanovanj na obroke	1.139.969	1.800.410
Terjatve iz naslova kupnin za stan. tujih pravnih oseb	5.881	8.277
Terjatve iz naslova kupnin za pravne osebe	32.473	399.835
Dolgoročne terjatev iz naslova odšk. terj.	844.463	919.458
Dolg. terj. po pog. s Stan. zadr. Gor.	124.216	152.596
Dolgoročne terjatve	28.000	
Prenos na kratkoročni del	-29.883	-35.720
Skupaj dolgoročne terjatve iz poslovanja	2.145.119	3.244.856

Gibanje na dolgoročnih terjativah je bilo naslednje:

Stanje 1. januar	3.244.856	5.071.495
Povečanja	32.586	0
Zmanjšanja	-69.849	-68.685
Tekoča zapadlost dolgoročne terjatev	-1.004.316	-1.703.940
Odpisi	-28.275	-18.294
Prenos na kratkoročni del	-29.883	-35.720
Stanje 31. december	2.145.119	3.244.856

Sklad je po vrstah posameznih pogodb izvedel izračun vseh na dan 31. 12. 2012 še nezapadlih terjatev do kupcev stanovanj za obdobje od 1. 1. 2013 do izteka zadnjih pogodb leta 2028.

POJASNILO ŠT. 5: DRUGE ZALOGE – STANOVANJA V LASTNI IZDELAVI

	2012	2011
Stanovanja v lastni izdelavi	67.363.680	67.016.354
Skupaj stanovanja v lastni izdelavi	67.363.680	67.016.354

V letu 2012 Sklad izkazuje med zalogami zemljišča, kupljena za namen izgradnje stanovanj (stanovanja v lastni izdelavi), ki še niso v fazi gradnje in projekte, ki so v fazi gradnje, in sicer po stopnji dokončanja in na osnovi vrednosti plačil izvajalcem. Zemljišča so izkazana po plačani vrednosti, pogodbene vrednosti pa so v celoti poravnane.

V okviru konta stanovanj v lastni izdelavi ima Sklad evidentirane naslednje lastne projekte izgradnje stanovanj:

Stroškovno mesto:	Višina izkazane zaloge
7010001	3.540.854 €
7010002	12.082.335 €
7010003	10.282.285 €
7010004	2.198.137 €

7010005	1.922.631 €
7010006	143.573 €
7020000	1.877.358 €
7030000	2.193.035 €
7040000	10.579.103 €
6000345	2.171.741 €
6000344	5.189.357 €
6000341	450.469 €
6000339	3.109.299 €
6000336	2.383.071 €
6000333	1.275.988 €
6000328	3.056.940 €
6000319	4.674.109 €
6000318	233.395 €
Skupaj	67.363.680 €

Stanovanja v lastni izdelavi so evidentirana na kontu 3791. Ostale zaloge namenjene prodaji – Zaloge stanovanj – lastna gradnja pa na kontu 3792.

POJASNILO ŠT. 6: DRUGE ZALOGE – KUPLJENA STANOVANJA

ZALOGA STANOVANJ		2012	2011
Kupljena stanovanja	Pojasnilo 13	3.035.779	16.345.664
Skupaj zaloga stanovanj		3.035.779	16.345.664

V okviru konta zaloga stanovanj ima Sklad evidentirane zaloge kupljenih stanovanj na naslednjih stroškovnih mestih po lokacijah oz. projektih lokacije stanovanj, kupljena za namen prodaje:

Stroškovno mesto:	Lokacija - projekt	Vrednost izkazane zaloge
6000357	PIVKA – PETELINJSKI HRIB	1.661.818 €
6000326	LJUBLJANA - POLJANE 1. FAZA - 2. DEL	312.891 €
6000322	KOPER - ŠALARA 1. FAZA	81.315 €
6000307	LJUBLJANA - ZELENA JAMA	979.755 €
Skupaj		3.035.779

V letu 2012 Sklad izkazuje med zalogami stanovanja, kupljena za trg (zaloga stanovanj). Zaloga je vrednotena po stopnji dokončanja in na osnovi vrednosti plačil izvajalcem. Zaradi spremenjenih ciljev poslovanja je Sklad v letu 2012 prekvalificiral stanovanja na projektu Borovnica in Šalara II, Koper iz zaloge stanovanj med investicije v teku. Stanovanja iz navedenih projektov bodo namenjena za tržni najem.

POJASNILO ŠT. 7: DENARNA SREDSTVA V BLAGAJNI IN DOBROIMETJE PRI BANKAH IN DRUGIH FINANČNIH USTANOVAH

	2012	2011
Gotovina v blagajni in prejeti čeki	114	86
Denarna sredstva v banki – redni račun	373.061	260.949
Denarna sredstva v banki – sredstva za delo	3.219	16.677
Prenos den. sred. na rezervni sklad za stanovanja	-1.290.015	-1.046.593
Druga denarna sredstva – prehodni račun	0	5.590

Denarna sredstva na rezervnem skladu za stanovanja	1.290.015	1.046.593
Skupaj denarna sredstva	376.394	283.302

POJASNILO ŠT. 8: KRATKOROČNE TERJATVE DO UPORABNIKOV EKN

	2012	2011
Terjatve do države in obresti	1.258.457	826.033
Kratkoročne terjatve do zakladniškega podračuna pri MF	113.300.000	107.450.000
Skupaj kratkoročne terjatve do uporabnikov EKN	114.558.457	108.276.033

Dne 31. 12. 2012 ima Sklad prosta denarna sredstva plasirana v zakladnici države v višini 113.300.000 EUR.

POJASNILO ŠT. 9: KRATKOROČNE FINANČNE NALOŽBE

	2012	2011
Naložbe v vrednostne papirje:		
- zakladne menice RS	0	0
- kratk. finančne naložbe v vrednostne papirje	0	0
Kratk. depoziti v državnem proračunu	0	0
Depoziti pri Banki Koper	1.698.930	1.231.230
Kratkoročni krediti prebivalstvu	4	4
Obračunane anuitete NSO, želez. stan., ostalo	121.272	123.968
Kratkoročni del dolgoročnih finančnih naložb	11.070.390	14.157.680
Skupaj kratkoročne finančne naložbe	12.890.596	15.512.882

POJASNILO ŠT. 10: KRATKOROČNE TERJATVE IZ FINANCIRANJA

		2012	2011
Terjatve za obresti do drugih komitentov		36.158	35.366
Terjatve za obresti iz dolgoročnih kreditov	Pojasnilo 30	487.444	484.872
Terjatve za obresti – ostalo		0	0
Terjatve za obresti – železarska stanovanja		69	566
Terjatve za obresti iz 23. razpisa		71.995	97.304
Terjatve za obresti – tržna razpis 2007,2008		6.463	9.520
Skupaj kratkoročne terjatve iz financiranja		602.129	627.628

POJASNILO ŠT. 11: KRATKOROČNE TERJATVE DO KUPCEV

	Pojasnilo	2012	2011
Zavezanci: - kupnine	Pojasnilo 19	440.290	757.805
- obresti iz kupnin	Pojasnilo 19	30.096	28.253
Fizične osebe: skladova stanovanja	Pojasnilo 19	812.457	1.158.186
Terjatve do upravnikov stanovanj – najemnikov	Pojasnilo 19	2.572.566	2.351.309
Terjatve do upravnikov stan. – stanov. v uporabi		182.144	225.519
Kupci za tržno prodajo stanovanj		720.963	773.738
Dvomljive in sporne terjatve		154.980	3.110.804
Terjatve do najemnikov stanovanj tržne najem.		48.955	18.233
Ostalo		767.727	1.078.060
Skupaj kratkoročne terjatve		5.730.178	9.501.907

Skupni znesek obračunanih in neplačanih terjatev iz naslova kupnin in obresti iz kupnin do zavezancev in fizičnih oseb znaša po stanju 31. 12. 2012 1.282.843 EUR in je do njihovega poplačila evidentiran v okviru neplačanih prihodkov (Pojasnilo 19).

Zapadle neplačane terjatve so predmet izterjave. Dolžnikom se najprej pošlje opomin, nato pa so predmet izvršilnega postopka. Razlogi za neizterjavo so v insolventnosti pri pravnih osebah in težak socialni položaj pri fizičnih osebah, ki onemogoča uspešen izvršilen postopek. Po izčrpanju vseh pravnih možnosti je neplačana terjatev predmet odpisa.

Med dvomljivimi in spornimi terjatvami vodimo zapadle terjatve do kupcev železarskih stanovanj, ki so predmet izvršilnih postopkov. V primerjavi s stanjem 31. 12. 2011 so se sporne terjatve zmanjšale z odpisom v višini 3.008.564 EUR iz naslova obračunanih pogodbenih kazni do družbe GPG d.d., Ljubljana – v stečaju, ki so predmet prijave in ugotovitve obstoja v stečajnem postopku.

POJASNILO ŠT. 12: DRUGE KRATKOROČNE TERJATVE

DRUGE KRATKOROČNE TERJATVE	Pojasnilo	2012	2011
Odkup terjatev		0	0
Terjatve za vstopni DDV		7.508	125.384
Tekoča zapadlost dolgoročnih terjatev		29.883	35.720
Dani predujmi	Pojasnilo 20	960	960
Ostalo		1.405	16.302
Skupaj druge kratkoročne terjatve		39.756	178.366

Sklad ima možnostčasne porabe sredstev depozitov črnograditeljev za plasiranje kreditov fizičnim osebam v primeru, da nima lastnih virov. Enak znesek je istočasno evidentiran kot obveznost Sklada v okviru kratkoročnih obveznosti iz poslovanja, ki pa niso izkazane po bruto principu.

POJASNILO ŠT. 13: NEPLAČANI ODHODKI

	Pojasnilo	2012	2011
Revalorizacija depozitov črnograditeljev	Pojasnilo 17	2.866.275	2.730.927
Nakup stanovanj za trg	Pojasnilo 5, 6	1.531.327	1.844.841
Tekoči odhodki in transferi		1.062.502	757.174
Novogradnje		5.505	5.505

Investicijski odhodki in transferi	3.002.151	1.954.316
------------------------------------	-----------	-----------

Skupaj neplačani odhodki **8.467.760** **7.292.763**

Neplačani odhodki se nanašajo na pasivne postavke bilance stanja, ki niso bile plačane do 31. 12. 2012.

Tekoči in investicijski transferi predstavljajo neplačano obveznost do dobaviteljev iz naslova tekočih in investicijskih odhodkov iz naslova nakupa stanovanj ter obveznosti do Slovenske odškodninske družbe.

POJASNILO ŠT. 14: AKTIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE

	2012	2011
Realne obresti neprofitnih stanovanjskih organizacij	23.189	24.168
Aktivne časovne razmejitve	0	0
Prejeti predujmi za tržno prodajo stanovanj	0	0
Skupaj aktivne časovne razmejitve	23.189	24.168

POJASNILO ŠT. 15: KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO DOBAVITELJEV

Pojasnilo	2012	2011
Dobavitelji v državi	3.268.149	2.352.177
Obveznosti za nefakturirano blago	0	0
Obveznosti za dobavitelje NSVS	5.951	4.876
Obveznost za pogodbeno kazni, odškodnine	171.000	171.000
Obveznost do Slovenske odškodninske družbe	6.047	10.708
Krat. del dolg. bodočih obveznosti do SOD	38.832	70.898
Skupaj kratkoročne obveznosti do dobaviteljev	3.489.979	2.609.659

V letu 2010 nam je dobavitelj izstavil obveznost za odškodnino za zastoje zaradi spremenjene tehnologije gradnje. Predmetna obveznost se obravnava v uvedenem stečajnem postopku zoper družbo GPG d.d., Ljubljana.

Obveznosti do dobaviteljev v državi se nanašajo na dobavitelje za izgradnjo stanovanj po razpisih za gradbena podjetja in obveznosti po pogodbah o nakupu stanovanj in zemlje za trg in obveznosti po soinvestitorskih projektih z občinami (nakup stanovanj za tržni najem, za katere so bile sklenjene pogodbe v letu 2012) ter do dobaviteljev blaga in storitev, ki so povezane s poslovanjem Sklada in izvajanjem dejavnosti.

Sklad obveznosti poravnava v pogodbenih rokih, razen v primerih, ko zaračunana storitev na računu ni bila opravljena v celoti oziroma ni bila opravljena v skladu s pogodbo.

Znesek 6.047 EUR predstavlja obveznost Sklada do Slovenske odškodninske družbe (SOD) iz naslova prejetih kupnin in obrokov po stanovanjskem zakonu, kjer 10 odstotkov kupnine pripada SOD in 20 odstotkov Skladu.

Med kratkoročnimi obveznostmi do dobaviteljev smo v letu 2012 izkazali kratkoročni del dolgoročnih obveznosti iz naslova obveznosti do SOD, ki jih je Sklad vzpostavil v višini 10 odstotkov terjatev, v

okviru izračuna vseh na dan 31. 12. 2011 še nezapadlih terjatev do kupcev stanovanj za obdobje od 31. 12. 2012 do izteka zadnjih pogodb leta 2028.

POJASNILO ŠT. 16: DRUGE KRATKOROČNE OBVEZNOSTI IZ POSLOVANJA

	2012	2011
Depoziti črnograditeljev	6.395.313	6.286.464
Kupnine za stanovanja tujih pravnih oseb	856.362	908.153
Kratkoročni del dolg. obveznosti iz naslova obveznosti iz poslovanja	0	0
Ostalo vključno z varščinam najemnikov SZ Gorenjske	17.424	30.782
Obveznost za davek na dodano vrednost	1.800.347	1.789.114
Skupaj druge kratkoročne obveznosti iz poslovanja	9.069.446	9.014.513

Kupnine za stanovanja tujih pravnih oseb v višini 856.362 EUR so 31. 12. 2012 izkazane obveznosti do tujih pravnih oseb. Obveznost za davek na dodano vrednost izhaja iz prekvalifikacije tržnih stanovanj v najemna neprofitna in najemna tržna stanovanja.

POJASNILO ŠT. 17: DRUGE KRATKOROČNE OBVEZNOSTI IZ POSLOVANJA – GIBANJE DEPOZITOV ČRNOGRADITELJEV

Gibanje depozitov črnograditeljev:	Pojasnilo	2012	2011
Stanje 1. 1.		6.286.464	6.164.630
Povečanja:			
- Revalorizacija v letu	Pojasnilo 13	133.549	151.319
- Revalorizacija vrnjenih depozitov (občina)	Pojasnilo 13	1.799	2.952
Zmanjšanja:			
- Izplačila črnograditeljem (glavnica)		-26.499	-32.437
- Revalorizacija vrnjenih depozitov, ki pripada občinam			
Stanje 31. 12.		6.395.313	6.286.464

V letu 2012 Sklad ni prejel nobenih vplačil črnograditeljev. Vračila v višini 26.499 EUR so bila izvršena na podlagi prejetih odločb MOP. Revalorizacija občinskih sredstev se usmerja v sredstva Sklada.

Sklad je imel tekom leta 2012 angažirana sredstva črnograditeljev v obliki likvidnostnih posojil, pri tem pa je bila vzpostavljena knjigovodska evidenca v taki obliki, ki omogoča tekoče izkazovanje internih obveznosti rednega računa do sredstev podračuna za depozite črnograditeljev. Podbilanca sredstev črnograditeljev po posameznih mesecih je prikazana v naslednji strani.

PODBILANCA SREDSTEV ČRNOGRADITELJEV V LETU 2012 PO MESECIH

	31.12.2011	31.01.2012	28.02.2012	31.03.2012	30.04.2012	31.05.2012	30.06.2012	31.07.2012	31.08.2012	30.09.2012	31.10.2012	30.11.2012	31.12.2012
SREDSTVA	6.286.464	6.247.536	6.217.396	6.249.843	6.298.711	6.359.380	6.392.324	6.357.209	6.299.041	6.337.876	6.401.650	6.405.861	6.395.313
TER. DO RED. RAČ.	6.286.464	6.247.536	6.217.396	6.249.843	6.298.711	6.359.380	6.392.324	6.357.209	6.299.041	6.337.876	6.401.650	6.405.861	6.395.313
VIRI SREDSTEV-kto 2300	6.286.464	6.247.536	6.217.396	6.249.843	6.298.711	6.359.380	6.392.324	6.357.209	6.299.041	6.337.876	6.401.650	6.405.861	6.395.313

POJASNILO ŠT. 18: KRATKOROČNE OBVEZNOSTI IZ FINANCIRANJA

	Pojasnilo	2012	2011
Krat. del dolg. obveznosti iz naslova dolgoročnih kreditov	Pojasnilo 28	0	198.000
Obresti iz dolgoročnih kreditov pri bankah		0	621
Skupaj kratkoročne obveznosti iz financiranja		0	198.621

V letu 2012 je Sklad odplačal dve najeti tuji posojili, tako da ne izkazuje kratkoročnih obveznosti iz financiranja.

POJASNILO ŠT. 19: NEPLAČANI PRIHODKI

	Pojasnilo	2012	2011
Kupnine po 130. členu stanovanjskega zakona	Pojasnilo 11	1.286.386	1.947.787
Najemnine	Pojasnilo 11	2.873.647	2.592.597
Najemnine MJU, MNZ, MORS		182.036	225.423
Odstopljene terjatve Krekove zavarovalnice		844.463	919.458
Tržna prodaja stanovanj		332.780	226.441
Ostalo		319.210	675.560
Realne obresti:			
▪ Prebivalstvo	Pojasnilo 10	571.277	602.398
▪ Neprofitne stanovanjske organizacije		55.228	50.589
▪ Ostalo		1.175.640	824.637
Denarne kazni		270.594	3.279.158
Skupaj neplačani prihodki		7.911.261	11.344.048

Neplačani prihodki se nanašajo na aktivne postavke bilance stanja, ki niso bile plačane do 31. 12. 2012.

Denarne kazni predstavljajo obračunane, neplačane pogodbene kazni, ki so predmet stečajnega postopka, uvedenega zoper družbo Vegrad-AM, d.o.o., Ljubljana in so v pripoznane.

POJASNILO ŠT. 20: PASIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE

	Pojasnilo	2012	2011
Razmejeni vstopni DDV iz preplačil	Pojasnilo 12	5	5
Prehodno obračunani odhodki	Pojasnilo 12	952	952
Kratkoročno odloženi prihodki MJU, MNZ, MORS		342.162	659.992
Skupaj pasivne časovne razmejitve		343.119	660.949

Odloženi prihodki predstavljajo najemnine prevzetih stanovanj v brezplačno uporabo. Zaradi izvedene dokapitalizacije Sklada v letu 2012 s prenosom 158 stanovanj v last, so se pripadajoči razmejeni prihodki v primerjavi z letom 2011 znižali in prenesli med prihodke oziroma popravke stanj v bilanci.

POJASNILO ŠT. 21: KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO UPORABNIKOV ENOTNEGA KONTNEGA NACRTA

Pojasnilo	2012	2011
Kratkoročne obv. do proračuna – NSVS	1.943	4.876
Kratkoročne obv. do proračuna – subvencije	0	0
Obveznost do proračunskih uporabnikov	252.846	4.252
Skupaj kratk. obvez. do uporabnikov EKN	254.789	9.128

Obveznost do Slovenske odškodninske družbe in kratkoročni del teh dolgoročnih obveznosti smo v letu 2012 izkazali na postavki kratkoročne obveznosti do dobaviteljev.

Obveznost v višini 1.943 EUR, ki izhaja iz prekinjenih varčevalnih pogodb v okviru NSVS v obdobju od 1. 1. 2012 do 31. 12. 2012 in je bila poravnana v letu 2013 z nakazilom v proračun.

POJASNILO ŠT. 22: SKLAD NAMENKEGA PREMOŽENJA

Namensko premoženje je premoženje, ki ga je ustanovitelj namenil za doseganje namena Sklada. Sklad upravlja in razpolaga z namenskimi premoženjem samo v skladu z namenom, zaradi katerega je bil ustanovljen. Sklad za lastno poslovanje ne prejema sredstev iz državnega proračuna. Sklad je z vpisom v sodni register postal lastnik tega premoženja. Sklad namenskega premoženja je bil registriran na sodišču v višini 246.719.140 EUR, v skladu z Aktom o ustanovitvi Stanovanjskega sklada Republike Slovenije kot javnega sklada in kasneje izvedenimi dokapitalizacijami. V letu 2012 se je sklad namenskega premoženja zaradi izvedene dokapitalizacije s prenosom 158 stanovanj v last in posest povečal v višini 13.822.760 EUR.

POJASNILO ŠT. 23: SPLOŠNI SKLAD

	2012	2011
- za neopredmetena in opredmetena dolgoročna sredstva (NP)	124.150.262	107.020.932
- za neopredmetena in opredmetena dolgoročna sredstva (SD)	4.708.777	3.301.039
- za finančne naložbe	-51.160.073	-42.158.890
- za druge namene	65.224.107	78.605.954
- rezultat finančnih tokov	1.280.782	-4.625.630
	144.203.855	142.143.405

- NP pomeni namensko premoženje.
- SD pomenijo sredstva za delo.

Sredstva za delo sklada so:

- denarna sredstva za izplačilo plač zaposlenih ter drugih materialnih stroškov, povezanih z delom zaposlenih,
- denarna sredstva za kritje stroškov pisarniškega materiala in drugega drobnega inventarja,
- oprema in poslovni prostori.

Rezultat finančnih tokov je ugotovljen rezultat poslovanja Sklada.

POJASNILO ŠT. 24: REZERVNI SKLAD

	Pojasnilo	2012	2011
Rezervni sklad za kreditna tveganja		2.165.819	1.666.317
Rezervni sklad za stanovanja		562.928	476.760
Rezervni sklad za stanov. MJU,MNZ,MORS		66.124	90.446
		2.794.871	2.233.523

POJASNILO ŠT. 25: GIBANJE SKLADOV

	Sklad namenskega premoženja	Splošni sklad za neopredmete na dolgoročna in opredmetena osnovna sredstva	Splošni sklad za dolg. finančne naložbe	Splošni sklad za druge namene	Splošni sklad za kratkoročne fin. naložbe	Splošni sklad za rezultat finančnih tokov	Rezervni sklad	SKUPAJ
Stanje 1. januarja 2011	246.719.141	110.321.971	-110.791.241	78.605.956	68.632.351	-4.625.632	2.233.523	391.096.069
Brezplačen prenos- stanovanja Tržič, Trbovlje								0
Rezervacije za kredit. tveganja							561.348	561.348
Povečanje osnovnih sredstev		18.537.067						18.537.067
Zmanjšanje dolgoročnih kreditov			-9.001.186					-9.001.186
Stanovanja kupljena za trg								0
Zmanjšanje oz. povečanje kratkor. naložb				-13.381.849				-13.381.849
Rezervni sklad								0
Presežek / primanjkljaj pretekla leta						-686.073		-686.073
Presežek 2012						6.592.488		6.592.488
dokapitalizacija	13.822.760							13.822.760
								0
Stanje 31. decembra 2012	260.541.901	128.859.038	-119.792.427	65.224.107	68.632.351	1.280.783	2.794.871	407.540.624

Pojasnila:

- Povečanje osnovnih sredstev pomeni razliko med sedanjo vrednostjo osnovnih sredstev na dan 31. 12. 2012 in sedanjo vrednostjo osnovnih sredstev na dan 31. 12. 2011.
- Od 1. 1. 2008 dalje so prejeta sredstva iz proračuna evidentirana v poslovnih knjigah na kontih stanja.

POJASNILO ŠT. 26: REZULTAT POSLOVANJA IZ NASLOVA UPRAVLJANJA Z NAMENSKIM PREMOŽENJEM

IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV

	SKUPAJ SKLAD	NAMENSKO PREMOŽENJE	SREDSTVA ZA DELO
Nedavčni prihodki (skupina 71)	10.874.292	8.691.970	2.182.322
Kapitalski prihodki (skupina 72)	346.448	346.448	0
Prejete donacije (skupina 73)	0	0	0
Skupaj prihodki	11.220.740	9.038.418	2.182.322
Tekoči odhodki (skupina 40)	7.615.872	5.483.797	2.132.075
Investicijski odhodki (skupina 42)	8.558.368	8.508.121	50.247
Druge rezerve in rezervni sklad za stan.	0	0	0
Skupaj odhodki	16.174.240	13.991.918	2.182.322
Razlika med prihodki in odhodki	-4.953.500	-4.953.500	0

IZKAZ BILANCA STANJA

	SKUPAJ SKLAD	NAMENSKO PREMOŽENJE	SREDSTVA ZA DELO
Dolgoročna sredstva in sredstva v upravljanju (razred 0)	216.852.263	212.143.485	4.708.778
Kratkoročna sredstva, razen zalog (razred 1)	142.688.459	142.674.374	14.085
Zaloge (razred 3)	70.399.459	70.399.459	0
Skupaj aktiva	429.940.181	425.217.318	4.722.863
Kratkoročne obveznosti (razred 2)	21.068.594	20.966.845	101.749
Lastni viri in dolgoročne obveznosti (razred 9)	408.871.587	404.250.473	4.621.114
Skupaj pasiva	429.940.181	425.217.318	4.722.863

POJASNILO ŠT. 27: DOLGOROČNO PASIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE

	Pojasnilo	2012	2011
Dolgoročno razmejeni prihodki iz naslova kupnin	Pojasnilo 4	58.853	399.835
		58.853	399.835

Znesek 58.853 EUR so dolgoročno razmejeni prihodki iz naslova kupnin, ki pripadajo skladu do leta 2028.

POJASNILO ŠT. 28: DOLGOROČNI FINANČNE OBVEZNOSTI – DOLGOROČNI KREDITI POSLOVNIH BANK

	Pojasnilo	2012	2011
Dolgoročni krediti bank		0	198.000
Kratkoročni del dolgoročnih obveznosti	Pojasnilo 18	0	-198.000
		0	0

V letu 2012 je Sklad dokončno poplačal obveznosti iz naslova najetih dveh tujih posojil.

POJASNILO ŠT. 29: DRUGE DOLGOROČNE OBVEZNOSTI

	Pojasnilo	2012	2011
Dolgoročne obveznosti iz naslova tujih stanovanj		5.881	8.277
Dolgoročne obveznosti do SOD		3.695	164.183
Dolgoročne obveznosti – vplačila lastne udeležbe		914.153	915.238
Dolgoročne obveznosti – obresti od vplačil lastne udeležbe		72.214	55.232
Dolgoročne obveznosti – vplačila varščine		212.033	209.119
Dolgoročne obveznosti – vplačila varščine tržni najem		64.134	47.191
Skupaj dolgoročne obveznosti iz poslovanja		1.272.110	1.399.240

Izveden je bil izračun vseh obveznosti do SOD-a iz naslova še nezapadlih kupnin. Zaradi prenosa stanovanj iz zaloge med osnovna sredstva Sklada z namenom oddajanja le-teh v neprofitni in tržni najem, so se povečale vplačane varščine in lastna udeležba.

IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV

Prikazani presežek odhodkov nad prihodki je rezultat intenzivnejšega investiranja v projekte pridobivanja stanovanj in manjši prodaji stanovanj na trgu v letu 2012.

POJASNILO ŠT. 30: NEDAVČNI PRIHODKI

	Pojasnilo	2012	2011
Udeležba na dobičku in dohodki od premoženja:			

Udeležba na dobičku:

Prejete dividende		1.970	3.078
Prihodki od obresti:			
- iz danih posojil občanom	Pojasnilo 3	760.401	961.039
- od poslovnih bank, proračun		2.535.250	1.646.330
- ostalo	Pojasnilo 3	1.206.395	1.144.029

Prihodki od premoženja:

Prihodki od najemnin za stanovanja	5.812.321	5.511.988
Prihodki od najemnin za poslovne prostore	199.373	358.344

Globe in druge denarne kazni

Druge denarne kazni – odprava napak	69.218	4.120.866
-------------------------------------	--------	-----------

Drugi nedavčni prihodki:

Prihodki od prodaje blaga in storitev (stanovanja)	26.102	499.515
Odškodnine iz naslova Krekove zavarovalnice	46.720	11.749
Ostalo (Intereuropa, degradacija, ostalo)	216.542	214.466

Skupaj nedavčni prihodki

10.874.292 14.471.404

Prihodki iz denarnih kazni izhajajo iz naslova unovčenih bančnih garancij zoper družbi Primorje d.d. v stečaju in CMC d.d. Celje zaradi neizpolnjevanja pogodbenih obveznosti in neodprave napak v času solidnosti gradnje.

Prihodki od prodaje blaga in storitev (stanovanja) so nižji zaradi manjšega števila stanovanj v prodaji. V letu 2012 Sklad zaradi zastoja gradnje stanovanj in negotovega dokončanja (ustavitev postopkov razpisa za dokončanje gradnje) na projektu Brdo v Ljubljani tudi ni pričel s prodajo stanovanj, kot je bilo sicer načrtovano.

POJASNILO ŠT 31: KAPITALSKI PRIHODKI

	2012	2011
Prihodki od prodaje zgradb in prostorov	292.835	1.496.238
Prihodki od prodaje opreme	0	167
Prihodki od prodaje cestnih vozil		
Prihodki od prodaje stavbnih zemljišč	53.613	165.368
Prihodki od prodaje drugih osnovnih sredstev		

Skupaj kapitalski prihodki

346.448 1.661.773

Prihodki od prodaje zgradb in prostorov predstavljajo prihodke od prodaje poslovno nepotrebni osnovnih sredstev: starejša stanovanja in nepotrebna zemljišča.

POJASNILO ŠT. 32: TRANSFERNI PRIHODKI

V preteklih letih so se kot transferni prihodki prikazovala vsa sredstva, ki smo jih dobili iz proračuna in kot transferni odhodki, vsa nakazila iz tega naslova končnemu uporabniku. Na osnovi mnenja Ministrstva za finance (št. 476-44/200712 z dne 22. 3. 2007) smo v letu 2007 spremenili spremljanje transfernih prihodkov in odhodkov. V letu 2007 smo za vsa izplačana sredstva končnim uporabnikom, ki se še nanašajo na leto 2006, knjižili na kto 900507 (Presežek prihodkov 2006) in vsa prejeta plačila in izplačila v letu 2007 smo knjižili na kto 900508 (Presežek prihodkov 2007). Od 1. 1. 2008 dalje se prejeta sredstva iz proračuna evidentirajo v poslovnih knjigah na kontih stanja.

POJASNILO ŠT. 33: TEKOČI ODHODKI

	Pojasnilo	2012	2011
Plače in drugi izdatki zaposlenim		1.010.268	1.070.556
Prispevki za pokojninsko in invalidsko zavarovanje		161.234	169.402
Izdatki za blago in storitve:			
- pisarniški in splošni material in storitve		1.745.531	1.973.831
- tekoče vzdrževanje		1.797.025	1.975.901
- stanovanja za prodajo		1.227.182	8.761.565
- energija		167.866	196.688
- najemnine		4.975	3.723
- plačila Slovenskemu odškodninskemu skladu		91.369	132.573
- ostalo		665.137	812.077
Plačila obresti od izdanih obveznic in posojil		2.362	22.746
Nepokrite premije NSVS			
Skupaj tekoči odhodki brez rezervnega sklada		6.872.949	15.119.062
Rezervni sklad za stanovanja		243.422	208.615
Rezerve za kreditna tveganja		499.501	0
Skupaj tekoči odhodki		7.615.872	15.327.677

V letu 2012 so se zmanjšali tekoči odhodki, zlasti zaradi nižjih lastnih investicij pridobivanja stanovanj ter zaradi plačil dobaviteljem za stanovanja, kupljena za nadaljnjo prodajo. V ta namen je bilo izplačano za 1.227.182 EUR.

POJASNILO ŠT. 34: INVESTICIJSKI ODHODKI

	2012	2011
Novogradnje, rekonstrukcije in adaptacije	8.497.094	3.471.021
Nakup opreme	50.247	38.006
Nakup prevoznih sredstev	0	0
Nakup zgradb in prostorov ter študije o izvedljivosti projektov	0	0
Investicijsko vzdrževanje in obnove	0	0
Nakup zemljišč in naravnih bogastev	11.027	17.004
Skupaj nakup in gradnja osnovnih sredstev	8.558.368	3.526.031

Znesek 8.497.094 EUR se nanaša na nakup stanovanj v okviru soinvestitorskih projektov in nakupa stanovanj za nadaljnjo tržno oddajo. V letu 2012 je bila izvedena prekvalifikacija stanovanj iz zalog za tržno prodajo v investicije v teku za tržni najem na lokacijah Borovnica in Šalara II, Koper.

POJASNILO ŠT. 35: VRAČILA DANIH POSOJIL IN PRODAJA KAPITALSKIH DELEŽEV/DANA POSOJILA IN POVEČANJE KAPITALSKIH DELEŽEV

Pojasnilo	2012	2011
-----------	------	------

Prejeta vračila danih posojil:	Pojasnilo 3	11.163.320	15.504.637
- Od posameznikov	Pojasnilo 3	7.744.548	10.497.768
- Od javnih skladov NSO	Pojasnilo 3	2.401.176	2.977.591
- Od privatnih podjetij	Pojasnilo 3	1.017.596	1.437.559
Kreditna tveganja		0	591.719
Prodaja kapitalskih deležev			
Kupnine iz naslova privatizacije podjetij:		1.667.941	2.567.955
- Zavezanci	Pojasnilo 4	669.420	1.053.056
- Obresti	Pojasnilo 4	14.551	19.072
- Skladova stanovanja – obroki	Pojasnilo 4	978.919	1.491.999
- Ostalo		5.051	3.828
Skupaj		12.831.261	18.072.592

V letu 2012 je Sklad prejel za 12.831.261 EUR vračil danih posojil. Od tega je prejel kupnine iz naslova privatizacije stanovanj v višini 1.667.941 EUR.

POJASNILO ŠT. 36: IZKAZ RAČUNA FINANCIRANJA

	Pojasnilo	2012	2011
Zadolževanje			
Odplačila glavnice vred. papirjev in glavnice dolga	Pojasnilo 28	198.000	837.600
Neto odplačilo dolga		198.000	837.600
Presežek prihodkov nad odhodki			
Presežek odhodkov nad prihodki		-4.953.500	- 2.720.531
Prejeta minus dana posojila		11.743.988	17.506.433
Neto odplačilo dolga		-198.000	-837.600
Povečanje/(zmanjšanje) sredstev na računih		6.592.488	13.948.302

V okviru računa financiranja Sklad izkazuje zadolževanje in odplačevanje najetih posojil. V letu 2012 dodatnega zadolževanja ni bilo. Sklad je imel v odplačevanju najeti posojili s strani tuje banke, katerih odplačilo je znašalo 198.000 EUR. Odplačevanje glavnice se je pričelo izvrševati v letu 2008 in se je v letu 2012 zaključilo.

V letu 2012 je Sklad realiziral povečanje sredstev na računih v višini 6.592.488 EUR.

3.5.6 Odnosi s povezanimi strankami

Po stanju na dan 31. 12. 2012 Sklad ne izkazuje posojil podjetjem, kjer so predstavniki Sklada zastopani v organih upravljanja.

3.5.7 Dogodki po bilanci stanja

Obveznost v višini 1.943 EUR, ki izhaja iz prekinjenih varčevalnih pogodb v okviru NSVS v obdobju od 1. 12. 2012 do 31. 12. 2012 je Sklad nakazal v proračun 15. 1. 2013.

3.5.8 Sodni postopki

Sklad kot tožeča stran vodi večje število postopkov sodnih izterjav in pravnih postopkov, kot sledi:

- nenamenska poraba kreditov zoper posojilojemalce, uvedenih v letih 1996–2012,
- izterjava terjatev na podlagi 130. člena Stanovanjskega zakona, uvedenih v letih 1995–2012,
- izterjava terjatev po posojilnih pogodbah, uvedenih v letih 1998–2012,
- izterjava neplačanih obrokov po kupoprodajnih pogodbah, uvedenih v letih 2000–2012,
- izterjava neplačanih najemnin za stanovanja v tržnem najemu,
- tožbe zoper prodajalce stanovanj za uskladitev in ureditev pogodbenih razmerij.

Sklad kot tožena stranka nastopa v večjem številu sporov po naslednjih osnovah:

- izplačilo odškodnin in zamudnih obresti kupcem stanovanj,
- tožbeni zahtevki za uskladitev pogodbenih razmerij s kupci stanovanj,
- tožbeni zahtevki za uskladitev pogodbenih razmerij s prodajalci stanovanj.

3.5.9 Skladnost naložb prostega namenskega premoženja s 26. členom Zakona o javnih skladih (ZJS-1)

Skladno z metodologijo ugotavljanja višine namenskega premoženja je višina namenskega premoženja Sklada enaka višini aktive, zmanjšane za vrednost sredstev za delo. Za leto 2012 je njegova višina 425.217.318 EUR:

Namensko premoženje

Aktiva	429.940.181
Sredstva za delo (Dolgoročna sredstva)	4.708.778
Sredstva za delo (Kratkoročna sredstva)	14.085
Namensko premoženje	425.217.318

Sklad je imel na dan 31. 12. 2012 kratkoročno plasirana naslednja sredstva:

- 1.698.929 EUR kot depozit pri poslovni banki,
- 376.394 EUR na vpoglednih računih,
- 113.300.000 EUR kot kratkoročne depozite pri zakladnici MF.

Sklad je izkazoval na dan 31. 12. 2012 skupaj 115.375.323 EUR prostega namenskega premoženja, od tega ga je bilo 0,33 odstotka na vpoglednih računih, 1,47 odstotka kot depozit pri poslovni banki in 98,2 odstotka v kratkoročnih depozitih pri zakladnici MF.

Omenjeni zakon v 27. členu opredeljuje, da lahko Sklad prosto namensko premoženje (to je tisti del namenskega premoženja, ki v določenem obdobju ni potrebno za zagotavljanje namena, zaradi katerega je bil Sklad ustanovljen) vloga samo v določene oblike.

3.5.10 Skladnost obveznosti z 29. in 37. členom - ZJS-1

Omenjeni zakon opredeljuje, da se sme Sklad zadolževati samo zaradi zagotavljanja sredstev za doseganje namena, zaradi katerega je bil ustanovljen in se ne sme zadolževati zaradi zagotavljanja sredstev za delo. Skupni obseg zadolženosti pa ne sme presegati nobene od naslednjih omejitev:

- 10-odstotne vrednosti namenskega premoženja,
- skupnih prihodkov namenskega premoženja v posameznem poslovnem letu.

Zgoraj navedeno pa ne velja za posojila in druge oblike zadolževanja po posebnih zakonih in odločitvi ustanovitelja, vendar skupni obseg ne sme presegati višine namenskega premoženja. Sklad se v letu 2010 ni dodatno zadolžil.

3.5.11 Izpolnjevanje pravil o obvladovanju kreditnih tveganj – 36. člen - ZJS-1

V skladu z veljavnimi zakonskimi okviri je Sklad v letu 2001 izdelal, v letu 2008 pa posodobil Metodologijo za oceno kreditnih tveganj in na tej podlagi je bila izdelana ocena potrebnih rezervacij za pokrivanje morebitnih neplačil obveznosti kreditnojemalcev. Dolžnikova sposobnost izpolnjevanja obveznosti temelji na oceni finančnega položaja posameznega dolžnika, oceni njegove zmožnosti zagotavljati denarni pritok v obsegu, ki je potreben za redno izpolnjevanje obveznosti, vrsti in obsegu zavarovanja terjatev ter izpolnjevanju dolžnikovih obveznosti v preteklih obdobjih. Kreditnojemalci so razvrščeni v kategorije z naslednjimi odstotki rezervacij na njihovo celotno kreditno izpostavljenost:

Tabela 18: Obvladovanje tveganj

BONITETNI RAZRED	REZERVACIJE NSO	REZERVACIJE FIZIČNE OSEBE	SKUPAJ
A	348.575	209.622	558.197
B	249.724	1.089	250.813
C	939.660	417.149	1.356.809
D	0	0	0
SKUPAJ	1.537.959	627.860	2.165.819

3.5.12 Izvenbilančne evidence

Sklad ima v izvenbilančni evidenci izkazane prejete bančne garancije v višini 12.907.356 EUR in prejete menice v višini 1.145.864 EUR.



4 PRILOGE

Seznam prilog:

- 1) Bilanca stanja na dan 31. 12. 2012,
- 2) Izkaz prihodkov in odhodkov – drugih uporabnikov od 1. 1. 2012 do 31. 12. 2012,
- 3) Izkaz računa finančnih terjatev in naložb od 1. 1. 2012 do 31. 12. 2012,
- 4) Izkaz računa financiranja od 1. 1. 2012 do 31. 12. 2012,
- 5) Stanje in gibanje neopredmetenih sredstev in opredmetenih osnovnih sredstev,
- 6) Stanje in gibanje dolgoročnih kapitalskih naložb in posojil,
- 7) Izkaz prihodkov in odhodkov režijskih obratov za obdobje od 01. 01. 2012 do 31. 12. 2012,
- 8) Izjava o oceni notranjega nadzora javnih financ.

Priloga 1: Bilanca stanja na dan 31. 12. 2012

Letno poročilo leto 2012 za matično 5539153000, šifra PU 96024

2. stran od 17

IME UPORABNIKA: STANOVANJSKI SKLAD RS
SEDEŽ UPORABNIKA: Poljanska cesta 031, 1000 Ljubljana

MD5: 65f109f771e0d0b9c0e654f32a4cd23f

ŠIFRA UPORABNIKA: * 96024
MATIČNA ŠTEVILKA: 5539153000

BILANCA STANJA
na dan 31.12.2012

ČLENITEV SKUPINE KONTOV	NAZIV SKUPINE KONTOV	Oznaka za AOP	ZNESEK - Tekoče leto	ZNESEK - Predhodno leto
1	2	3	4	5
	A) DOLGOROČNA SREDSTVA IN SREDSTVA V UPRAVLJANJU (001 = 002 - 003 + 004 - 005 + 006 - 007 + 008 + 009 + 010 + 011)	001	216.852.263	191.672.995
00	NEOPREDMETENA SREDSTVA IN DOLGOROČNE AKTIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	002	649.488	643.453
01	POPRAVEK VREDNOSTI NEOPREDMETENIH SREDSTEV	003	611.479	570.001
02	NEPREMIČNINE	004	167.243.479	130.956.464
03	POPRAVEK VREDNOSTI NEPREMIČNIN	005	23.948.653	20.064.852
04	OPREMA IN DRUGA OPREDMETENA OSNOVNA SREDSTVA	006	931.634	925.740
05	POPRAVEK VREDNOSTI OPREME IN DRUGIH OPREDMETENIH OSNOVNIH SREDSTEV	007	795.069	781.232
06	DOLGOROČNE FINANČNE NALOŽBE	008	6.697.102	6.697.105
07	DOLGOROČNO DANA POSOJILA IN DEPOZITI	009	64.540.642	70.621.462
08	DOLGOROČNE TERJATVE IZ POSLOVANJA	010	2.145.119	3.244.856
09	TERJATVE ZA SREDSTVA DANA V UPRAVLJANJE	011	0	0
	B) KRATKOROČNA SREDSTVA; RAZEN ZALOG IN AKTIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE (012 = 013 + 014 + 015 + 016 + 017 + 018 + 019 + 020 + 021 + 022)	012	142.688.459	141.697.049
10	DENARNA SREDSTVA V BLAGAJNI IN TAKOJ UNOVČLJIVE VREDNOSTNICE	013	114	86
11	DOBROIMETJE PRI BANKAH IN DRUGIH FINANČNIH USTANOVAH	014	376.280	283.216
12	KRATKOROČNE TERJATVE DO KUPCEV	015	5.730.178	9.501.907
13	DANI PREDUJMI IN VARŠČINE	016	960	960
14	KRATKOROČNE TERJATVE DO UPORABNIKOV ENOTNEGA KONTNEGA NAČRTA	017	114.558.457	108.276.033
15	KRATKOROČNE FINANČNE NALOŽBE	018	12.890.596	15.512.882
16	KRATKOROČNE TERJATVE IZ FINANCIRANJA	019	602.129	627.628
17	DRUGE KRATKOROČNE TERJATVE	020	38.796	177.406
18	NEPLAČANI ODHODKI	021	8.467.760	7.292.763
19	AKTIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	022	23.189	24.168
	C) ZALOGE (023 = 024 + 025 + 026 + 027 + 028 + 029 + 030 + 031)	023	70.399.459	83.362.018
30	OBRAČUN NABAVE MATERIALA	024	0	0
31	ZALOGE MATERIALA	025	0	0
32	ZALOGE DROBNEGA INVENTARJA IN EMBALAŽE	026	0	0
33	NEDOKONČANA PROIZVODNJA IN STORITVE	027	0	0
34	PROIZVODI	028	0	0
35	OBRAČUN NABAVE BLAGA	029	0	0
36	ZALOGE BLAGA	030	0	0
37	DRUGE ZALOGE	031	70.399.459	83.362.018
	I. AKTIVA SKUPAJ (032 = 001 + 012 + 023)	032	429.940.181	416.732.062
99	AKTIVNI KONTI IZVENBILANČNE EVIDENCE	033	14.053.220	9.228.591
	D) KRATKOROČNE OBVEZNOSTI IN PASIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE (034 = 035 + 036 + 037 + 038 + 039 + 040 + 041 + 042 + 043)	034	21.068.594	23.836.918
20	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI ZA PREJETE PREDUJME IN VARŠČINE	035	0	0
21	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO ZAPOSLENIH	036	0	0
22	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO DOBAVITELJEV	037	3.489.979	2.609.659

Letno poročilo leto 2012 za matično 5539153000, šifra PU 96024

3. stran od 17

23	DRUGE KRATKOROČNE OBVEZNOSTI IZ POSLOVANJA	038	9.069.446	9.014.513
24	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO UPORABNIKOV ENOTNEGA KONTNEGA NAČRTA	039	254.789	9.128
25	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO FINANCERJEV	040	0	0
26	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI IZ FINANCIRANJA	041	0	198.621
28	NEPLAČANI PRIHODKI	042	7.911.261	11.344.048
29	PASIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	043	343.119	660.949
	E) LASTNI VIRI IN DOLGOROČNE OBVEZNOSTI (044 = 045 + 046 + 047 + 048 + 049 + 050 + 051 + 052 + 053 + 054 + 055 + 056 + 057 + 058 + 059)	044	408.871.587	392.895.144
90	SPLOŠNI SKLAD	045	144.203.852	142.143.405
91	REZERVNI SKLAD	046	2.794.871	2.233.523
92	DOLGOROČNE PASIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	047	58.853	399.835
93	DOLGOROČNE REZERVACIJE	048	0	0
940	SKLAD NAMENKEGA PREMOŽENJA V JAVNIH SKLADIH	049	260.541.901	246.719.141
9410	SKLAD PREMOŽENJA V DRUGIH PRAVNIH OSEBAH JAVNEGA PRAVA, KI JE V NJIHOVI LASTI, ZA NEOPREDMETENA SREDSTVA IN OPREDMETENA OSNOVNA SREDSTVA	050	0	0
9411	SKLAD PREMOŽENJA V DRUGIH PRAVNIH OSEBAH JAVNEGA PRAVA, KI JE V NJIHOVI LASTI, ZA FINANČNE NALOŽBE	051	0	0
9412	PRESEŽEK PRIHODKOV NAD ODHODKI	052	0	0
9413	PRESEŽEK ODHODKOV NAD PRIHODKI	053	0	0
96	DOLGOROČNE FINANČNE OBVEZNOSTI	054	0	0
97	DRUGE DOLGOROČNE OBVEZNOSTI	055	1.272.110	1.399.240
980	OBVEZNOSTI ZA NEOPREDMETENA SREDSTVA IN OPREDMETENA OSNOVNA SREDSTVA	056	0	0
981	OBVEZNOSTI ZA DOLGOROČNE FINANČNE NALOŽBE	057	0	0
985	PRESEŽEK PRIHODKOV NAD ODHODKI	058	0	0
986	PRESEŽEK ODHODKOV NAD PRIHODKI	059	0	0
	I. PASIVA SKUPAJ (060 = 034 + 044)	060	429.940.181	416.732.062
99	PASIVNI KONTI IZVENBILANČNE EVIDENCE	061	14.053.220	9.228.591

Kraj in datum:
LJUBLJANA, 28.02.2013

Oseba, odgovorna za
sestavljane bilance:

Odgovorna oseba:

ANDREJA ŠKEDELJ

DR. ŽIGA ANDOLJŠEK

Obrazec je pripravljen na podlagi 28. člena zakona o računovodstvu (Uradni list RS, št. 23/99), PRILOGA 1 pravilnika o sestavljanju letnih poročil za proračun, proračunske uporabnike in druge osebe javnega prava.
* Podatek šifra uporabnika je obvezen podatek za vse tiste, ki so navedeni v pravilniku o določitvi neposrednih in posrednih uporabnikov državnega in občinskih proračunov (šifra proračunskega uporabnika + kontrolna številka)

MD5: 65f109f771e0d0b9c0e654f32a4cd23f

datum in ura: 22.02.2013 14:06
uporabnik: gorencic
telefon: 01 47 10 527
IO: 20418417920418817116625221191176209197171

JAVNI SKLAD
POLJANSKA 31
1000 LJUBLJANA

Priloga 2: Izkaz prihodkov in odhodkov

Letno poročilo leto 2012 za matično 5539153000, šifra PU 96024

4. stran od 17

MD5: 6a8a5c8fa6350bd75424f68b1bac4886

IME UPORABNIKA: STANOVANJSKI SKLAD RS
SEDEŽ UPORABNIKA: Poljanska cesta 031, 1000 Ljubljana

ŠIFRA UPORABNIKA: * 96024
MATIČNA ŠTEVILKA: 5539153000

IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV – DRUGIH UPORABNIKOV

Od 01.01.2012 do 31.12.2012

v EUR (brez centov)

ČLENITEV KONTOV	NAZIV KONTA	Oznaka za AOP	ZNESEK - Tekoče leto	ZNESEK - Predhodno leto
1	2	3	4	5
	I. SKUPAJ PRIHODKI (101 = 102 + 153 + 166 + 176 + 192)	101	11.220.740	16.133.177
	TEKOČI PRIHODKI (102 = 103 + 140)	102	10.874.292	14.471.404
70	DAVCNI PRIHODKI (103 = 104 + 108 + 113 + 116 + 121 + 131 + 139)	103	0	0
700	DAVKI NA DOHODEK IN DOBIČEK (104 = 105 + 106 + 107)	104	0	0
7000	Dohodnina	105	0	0
7001	Davek od dohodka pravnih oseb	106	0	0
7002	Drugi davki na dohodek in dobiček	107	0	0
701	PRISPEVKI ZA SOCIALNO VARNOST (108 = 109 + 110 + 111 + 112)	108	0	0
7010	Prispevki zaposlenih	109	0	0
7011	Prispevki delodajalcev	110	0	0
7012	Prispevki samozaposlenih	111	0	0
7013	Ostali prispevki za socialno varnost	112	0	0
702	DAVKI NA PLAČILNO LISTO IN DELOVNO SILO (113 = 114 + 115)	113	0	0
7020	Davek na izplačane plače	114	0	0
7021	Posebni davek na določene prejemke	115	0	0
703	DAVKI NA PREMOŽENJE (116 = 117 + 118 + 119 + 120)	116	0	0
7030	Davki na nepremičnine	117	0	0
7031	Davki na premičnine	118	0	0
7032	Davki na dediščine in darila	119	0	0
7033	Davki na promet nepremičnin in na finančno premoženje	120	0	0
704	DOMAČI DAVKI NA BLAGO IN STORITVE (121 = 122 + 123 + 124 + 125 + 126 + 127 + 128 + 129 + 130)	121	0	0
7040	Davek na dodano vrednost	122	0	0
7041	Drugi davki na blago in storitve	123	0	0
7042	Trošarine (akcize)	124	0	0
7043	Dobiček fiskalnih monopolov	125	0	0
7044	Davki na posebne storitve	126	0	0
7045	Dovoljenja za poslovanje in opravljanje dejavnosti	127	0	0
7046	Letna povračila za uporabo cest	128	0	0
7047	Drugi davki na uporabo blaga in storitev	129	0	0
7048	Davki na motorna vozila	130	0	0
705	DAVKI NA MEDNARODNO TRGOVINO IN TRANSAKCIJE (131 = 132 + 133 + 134 + 135 + 136 + 137 + 138)	131	0	0
7050	Carine	132	0	0
7051	Druge uvozne dajatve	133	0	0
7052	Izvozne dajatve	134	0	0
7053	Dobički izvoznih in uvoznih monopolov	135	0	0
7054	Dobički od menjave tujih valut	136	0	0
7055	Davki na menjavo tujih valut	137	0	0

https://www.ajpes.si/lp2012/obrazec_print_all.asp?maticna=5539153000&prorup=960... 22.2.2013

7056	Drugi davki na mednarodno trgovino in transakcije	138	0	0
706	DRUGI DAVKI	139	0	0
71	NEDAVČNI PRIHODKI (140 = 141 + 145 + 148 + 149 + 150)	140	10.874.292	14.471.404
710	UDELEŽBA NA DOBIČKU IN DOHODKI OD PREMOŽENJA (141 = 142 + 143 + 144)	141	10.515.710	9.624.808
7100	Prihodki od udeležbe na dobičku in dividend ter presežkov prihodkov nad odhodki	142	1.970	3.078
7102	Prihodki od obresti	143	4.502.046	3.751.398
7103	Prihodki od premoženja	144	6.011.694	5.870.332
711	UPRAVNE TAKSE IN PRISTOJBINE (145 = 146 + 147)	145	0	0
7110	Sodne takse	146	0	0
7111	Upravne takse in pristojbine	147	0	0
712	GLOBE IN DRUGE DENARNE KAZNI	148	69.218	4.120.866
713	PRIHODKI OD PRODAJE BLAGA IN STORITEV	149	120.565	679.216
714	DRUGI NEDAVČNI PRIHODKI (150 = 151 + 152)	150	168.799	46.514
7140	Drugi prostovoljni prispevki za socialno varnost	151	0	0
7141	Drugi nedavčni prihodki	152	168.799	46.514
72	KAPITALSKI PRIHODKI (153 = 154 + 159 + 162)	153	346.448	1.661.773
720	PRIHODKI OD PRODAJE OSNOVNIH SREDSTEV (154 = 155 + 156 + 157 + 158)	154	292.835	1.496.405
7200	Prihodki od prodaje zgradb in prostorov	155	292.835	1.496.238
7201	Prihodki od prodaje prevoznih sredstev	156	0	0
7202	Prihodki od prodaje opreme	157	0	167
7203	Prihodki od prodaje drugih osnovnih sredstev	158	0	0
721	PRIHODKI OD PRODAJE ZALOG (159 = 160 + 161)	159	0	0
7210	Prihodki od prodaje blagovnih rezerv	160	0	0
7211	Prihodki od prodaje drugih zalog	161	0	0
722	PRIHODKI OD PRODAJE ZEMLJIŠČ IN NEOPREDMETENIH SREDSTEV (162 = 163 + 164 + 165)	162	53.613	165.368
7220	Prihodki od prodaje kmetijskih zemljišč in gozdov	163	0	0
7221	Prihodki od prodaje stavbnih zemljišč	164	53.613	165.368
7222	Prihodki od prodaje premoženjskih pravic in drugih neopredmetenih sredstev	165	0	0
73	PREJETE DONACIJE (166 = 167 + 170 + 175)	166	0	0
730	PREJETE DONACIJE IZ DOMAČIH VIROV (167 = 168 + 169)	167	0	0
7300	Prejete donacije in darila od domačih pravnih oseb	168	0	0
7301	Prejete donacije in darila od domačih fizičnih oseb	169	0	0
731	PREJETE DONACIJE IZ TUJINE (170 = 171 + 172 + 173 + 174)	170	0	0
7310	Prejete donacije in darila od tujih nevladnih organizacij in fundacij	171	0	0
7311	Prejete donacije in darila od tujih vlad in vladnih institucij	172	0	0
7312	Prejete donacije in darila od tujih pravnih oseb	173	0	0
7313	Prejete donacije in darila od tujih fizičnih oseb	174	0	0
732	DONACIJE ZA ODPRAVO POSLEDIC NARAVNIH NESREČ	175	0	0
74	TRANSFERNI PRIHODKI (176 = 177 + 183)	176	0	0
740	TRANSFERNI PRIHODKI IZ DRUGIH JAVNOFINANČNIH INSTITUCIJ (177 = 178 + 179 + 180 + 181 + 182)	177	0	0
7400	Prejeta sredstva iz državnega proračuna	178	0	0
7401	Prejeta sredstva iz občinskih proračunov	179	0	0
7402	Prejeta sredstva iz skladov socialnega zavarovanja	180	0	0
7403	Prejeta sredstva iz javnih skladov	181	0	0

7404	Prejeta sredstva iz javnih agencij	182	0	0
741	PREJETA SREDSTVA IZ DRŽAVNEGA PRORAČUNA IZ SREDSTEV PRORAČUNA EVROPSKE UNIJE (183 = 184 + 185 + 186 + 187 + 188 + 189 + 190 + 191)	183	0	0
7410	Prejeta sredstva iz državnega proračuna iz predpristopnih in popristopnih pomoči Evropske unije	184	0	0
7411	Prejeta sredstva iz državnega proračuna iz sredstev proračuna Evropske unije za izvajanje skupne kmetijske politike	185	0	0
7412	Prejeta sredstva iz državnega proračuna iz sredstev proračuna evropske unije iz strukturnih skladov	186	0	0
7413	Prejeta sredstva iz državnega proračuna iz sredstev proračuna evropske unije iz kohezijskega sklada	187	0	0
7414	Prejeta sredstva iz državnega proračuna iz sredstev proračuna evropske unije za izvajanje centraliziranih in drugih programov EU	188	0	0
7415	Prejeta sredstva iz državnega proračuna iz sredstev proračuna Evropske unije iz naslova pavšalnih povračil	189	0	0
7416	Druga prejeta sredstva iz državnega proračuna iz sredstev proračuna Evropske unije	190	0	0
7417	Prejeta sredstva iz državnega proračuna - iz sredstev drugih evropskih institucij	191	0	0
78	PREJETA SREDSTVA IZ EVROPSKE UNIJE (192 = 193 + 198 + 204 + 209 + 210 + 215 + 218 + 219 + 220)	192	0	0
780	PREDPRISTOPNA IN POPRISTOPNA SREDSTVA EVROPSKE UNIJE (193 = 194 + 195 + 196 + 197)	193	0	0
7800	Prejeta sredstva PHARE	194	0	0
7801	Prejeta sredstva ISPA	195	0	0
7802	Prejeta sredstva SAPARD	196	0	0
7803	Popristopna pomoč	197	0	0
781	PREJETA SREDSTVA IZ PRORAČUNA EU ZA IZVAJANJE SKUPNE KMETIJSKE IN RIBIŠKE POLITIKE (198 = 199 + 200 + 201 + 202 + 203)	198	0	0
7810	Prejeta sredstva iz proračuna EU iz naslova tržnih ukrepov v kmetijstvu iz Evropskega kmetijskega jamstvenega in usmerjevalnega sklada - Jamstveni del (EAGGF - Guarantee Fund) in Evropskega kmetijskega jamstvenega sklada (EKJS)	199	0	0
7811	Prejeta sredstva iz proračuna EU iz naslova neposrednih plačil v kmetijstvu iz Evropskega kmetijskega jamstvenega in usmerjevalnega sklada - Jamstveni del (EAGGF - Guarantee Fund) in Evropskega kmetijskega jamstvenega sklada (EKJS)	200	0	0
7812	Prejeta sredstva iz proračuna EU iz naslova programa razvoja podeželja iz Evropskega kmetijskega jamstvenega in usmerjevalnega sklada - Jamstveni del (EAGGF - Guarantee Fund) in Evropskega kmetijskega sklada za razvoj podeželja (EKSRP)	201	0	0
7813	Ostala prejeta sredstva iz proračuna EU za izvajanje skupne kmetijske politike	202	0	0
7814	Prejeta sredstva iz proračuna EU za izvajanje skupne ribiške politike	203	0	0
782	PREJETA SREDSTVA IZ PRORAČUNA EU IZ STRUKTURNIH SKLADOV (204 = 205 + 206 + 207 + 208)	204	0	0
7820	Prejeta sredstva iz proračuna EU iz Evropskega kmetijskega jamstvenega in usmerjevalnega sklada - Usmerjevalni del (EAGGF - Guidance Fund)	205	0	0
7821	Prejeta sredstva iz proračuna EU iz Evropskega sklada za regionalni razvoj (ERDF)	206	0	0
7822	Prejeta sredstva iz Evropskega socialnega sklada (ESF)	207	0	0
7823	Prejeta sredstva iz proračuna EU iz naslova Finančnega instrumenta za usmerjanje ribištva (FIFG)	208	0	0
783	PREJETA SREDSTVA IZ PRORAČUNA EU IZ KOHEZIJSKEGA SKLADA	209	0	0
784	PREJETA SREDSTVA IZ PRORAČUNA EU ZA IZVAJANJE CENTRALIZIRANIH IN DRUGIH PROGRAMOV EU (210 = 211 + 212 + 213 + 214)	210	0	0
7840	Prejeta sredstva iz proračuna EU za Schengensko mejo	211	0	0
7841	Druga prejeta sredstva iz proračuna EU za izvajanje notranje politike	212	0	0
7842	Prejeta sredstva iz proračuna EU iz naslova Konkurenčnost za rast in zaposlovanje	213	0	0
7843	Prejeta sredstva iz proračuna EU iz naslova Državljanstvo, svoboda, varnost in pravica	214	0	0
785	PREJETA SREDSTVA IZ PRORAČUNA EU IZ NASLOVA PAVŠALNIH POVRAČIL (215 = 216+217)	215	0	0
7850	Prejeta sredstva iz proračuna EU iz naslova pavšalnih povračil za krepitev denarnega toka	216	0	0
7851	Prejeta sredstva iz proračuna EU iz naslova pavšalnih povračil za proračunsko izravnavo	217	0	0
786	OSTALA PREJETA SREDSTVA IZ PRORAČUNA EVROPSKE UNIJE	218	0	0
787	PREJETA SREDSTVA OD DRUGIH EVROPSKIH INSTITUCIJ	219	0	0
788	PREJETA VRAČILA SREDSTEV IZ PRORAČUNA EVROPSKE UNIJE	220	0	0
	II. SKUPAJ ODHODKI (221 = 222 + 266 + 295 + 907 + 921)	221	16.174.240	18.853.708
40	TEKOČI ODHODKI (222 = 223 + 231 + 237 + 248 + 254 + 260 + 932)	222	7.615.872	15.327.677
400	PLAČE IN DRUGI IZDATKI ZAPOSLENIM (223 = 224 + 225 + 226 + 227 + 228 + 229 + 230)	223	1.010.268	1.070.556

4000	Plače in dodatki	224	875.941	933.385
4001	Regres za letni dopust	225	7.945	23.874
4002	Povračila in nadomestila	226	67.816	66.580
4003	Sredstva za delovno uspešnost	227	37.906	37.649
4004	Sredstva za nadurno delo	228	214	1.897
4005	Plače za delo nerezidentov po pogodbi	229	0	0
4009	Drugi izdatki zaposlenim	230	20.446	7.171
401	PRISPEVKI DELODAJALCEV ZA SOCIALNO VARNOST (231 = 232 + 233 + 234 + 235 + 236)	231	161.234	169.402
4010	Prispevek za pokojninsko in invalidsko zavarovanje	232	81.561	86.204
4011	Prispevek za zdravstveno zavarovanje	233	65.341	69.061
4012	Prispevek za zaposlovanje	234	553	585
4013	Prispevek za starševsko varstvo	235	921	974
4015	Premije kolektivnega dodatnega pokojninskega zavarovanja na podlagi ZKDPZJU	236	12.858	12.578
402	IZDATKI ZA BLAGO IN STORITVE (237 = 238 + 239 + 240 + 241 + 242 + 243 + 244 + 245 + 246 + 247)	237	5.699.085	13.856.358
4020	Pisarniški in splošni material in storitve	238	1.745.531	1.973.831
4021	Posebni material in storitve	239	1.227.182	8.761.565
4022	Energija, voda, komunalne storitve in komunikacije	240	167.866	196.688
4023	Prevozni stroški in storitve	241	14.021	13.584
4024	Izdatki za službena potovanja	242	6.682	10.556
4025	Tekoče vzdrževanje	243	1.797.025	1.975.901
4026	Poslovne najemnine in zakupnine	244	4.975	3.723
4027	Kazni in odškodnine	245	19.114	95.163
4028	Davek na izplačane plače	246	0	0
4029	Drugi operativni odhodki	247	716.689	825.347
403	PLAČILA DOMAČIH OBRESTI (248 = 249 + 250 + 251 + 252 + 253 + 931)	248	1.470	19.200
4030	Plačila obresti od kreditov - Banki Slovenije	249	0	0
4031	Plačila obresti od kreditov - poslovnim bankam	250	0	0
4032	Plačila obresti od kreditov - drugim finančnim institucijam	251	0	0
4033	Plačila obresti od kreditov - drugim domačim kreditodajalcem	252	1.470	0
4034	Plačila obresti od vrednostnih papirjev, izdanih na domačem trgu	253	0	19.200
4035	Plačila obresti subjektom vključenim v sistem EZR	931	0	0
404	PLAČILA TUJIH OBRESTI (254 = 255 + 256 + 257 + 258 + 259)	254	892	3.546
4040	Plačila obresti od kreditov - mednarodnim finančnim institucijam	255	892	3.546
4041	Plačila obresti od kreditov - tujim vladam	256	0	0
4042	Plačila obresti od kreditov - tujim poslovnim bankam in finančnim institucijam	257	0	0
4043	Plačila obresti od kreditov - drugim tujim kreditodajalcem	258	0	0
4044	Plačila obresti od vrednostnih papirjev, izdanih na tujih trgih	259	0	0
405	Prenos proračnu pripadajočega dela rezultata poslovanja sistema EZR preteklega leta	932	0	0
409	REZERVE (260 = 261 + 262 + 263 + 264 + 265)	260	742.923	208.615
4090	Splošna proračunska rezervacija	261	0	0
4091	Proračunska rezerva	262	0	0
4092	Druge rezerve	263	243.422	208.615
4093	Sredstva za posebne namene	264	0	0

Letno poročilo leto 2012 za matično 5539153000, šifra PU 96024

8. stran od 17

4098	Rezervacije za kreditna tveganja v javnih skladih	265	499.501	0
41	TEKOČI TRANSFERI (266 = 267 + 271 + 281 + 282 + 290)	266	0	0
410	SUBVENCIJE (267 = 268 + 269 + 270)	267	0	0
4100	Subvencije javnim podjetjem	268	0	0
4101	Subvencije finančnim institucijam	269	0	0
4102	Subvencije privatnim podjetjem in zasebnikom	270	0	0
411	TRANSFERI POSAMEZNIKOM IN GOSPODINJSTVOM (271 = 272 + 273 + 274 + 275 + 276 + 277 + 278 + 279 + 280)	271	0	0
4110	Transferi nezaposlenim	272	0	0
4111	Družinski prejemki in starševska nadomestila	273	0	0
4112	Transferi za zagotavljanje socialne varnosti	274	0	0
4113	Transferi vojnim invalidom, veteranom in žrtvam vojnega nasilja	275	0	0
4114	Pokojnine	276	0	0
4115	Nadomestila plač	277	0	0
4116	Boleznine	278	0	0
4117	Štipendije	279	0	0
4119	Drugi transferi posameznikom	280	0	0
412	TRANSFERI NEPRIDOBITNIM ORGANIZACIJAM IN USTANOVAM	281	0	0
413	DRUGI TEKOČI DOMAČI TRANSFERI (282 = 283 + 284 + 285 + 286 + 287 + 288 + 289)	282	0	0
4130	Tekoči transferi občinam	283	0	0
4131	Tekoči transferi v sklade socialnega zavarovanja	284	0	0
4132	Tekoči transferi v javne sklade	285	0	0
4133	Tekoči transferi v javne zavode	286	0	0
4134	Tekoči transferi v državni proračun	287	0	0
4135	Tekoča plačila drugim izvajalcem javnih služb, ki niso posredni proračunski uporabniki	288	0	0
4136	Tekoči transferi v javne agencije	289	0	0
414	TEKOČI TRANSFERI V TUJINO (290 = 291 + 292 + 293 + 294)	290	0	0
4140	Tekoči transferi mednarodnim institucijam	291	0	0
4141	Tekoči transferi tujim vladam in vladnim institucijam	292	0	0
4142	Tekoči transferi neprofitnim organizacijam v tujini	293	0	0
4143	Drugi tekoči transferi v tujino	294	0	0
42	INVESTICIJSKI ODHODKI (295 = 296)	295	8.558.368	3.526.031
420	NAKUP IN GRADNJA OSNOVNIH SREDSTEV (296 = 297 + 298 + 299 + 900 + 901 + 902 + 903 + 904 + 905 + 906)	296	8.558.368	3.526.031
4200	Nakup zgradb in prostorov	297	8.497.094	3.471.021
4201	Nakup prevoznih sredstev	298	0	0
4202	Nakup opreme	299	50.247	38.006
4203	Nakup drugih osnovnih sredstev	900	0	0
4204	Novogradnje, rekonstrukcije in adaptacije	901	0	0
4205	Investicijsko vzdrževanje in obnove	902	0	0
4206	Nakup zemljišč in naravnih bogatstev	903	11.027	17.004
4207	Nakup nematerialnega premoženja	904	0	0
4208	Študije o izvedljivosti projektov, projektna dokumentacija, nadzor in investicijski inženiring	905	0	0
4209	Nakup blagovnih rezerv in intervencijskih zalog	906	0	0
43	INVESTICIJSKI TRANSFERI (907 = 908 + 916)	907	0	0
431	INVESTICIJSKI TRANSFERI PRAVNIM IN FIZIČNIM OSEBAM, KI NISO PRORAČUNSKI UPORABNIKI	908	0	0

https://www.ajpes.si/lp2012/obrazec_print_all.asp?maticna=5539153000&prorup=960... 22.2.2013

Letno poročilo leto 2012 za matično 5539153000, šifra PU 96024

9. stran od 17

	(908 = 909 + 910 + 911 + 912 + 913 + 914 + 915)			
4310	Investicijski transferi nepridobitnim organizacijam in ustanovam	909	0	0
4311	Investicijski transferi javnim podjetjem in družbam, ki so v lasti države ali občin	910	0	0
4312	Investicijski transferi finančnim institucijam	911	0	0
4313	Investicijski transferi privatnim podjetjem	912	0	0
4314	Investicijski transferi posameznikom in zasebnikom	913	0	0
4315	Investicijski transferi drugim izvajalcem javnih služb, ki niso posredni proračunski uporabniki	914	0	0
4316	Investicijski transferi v tujino	915	0	0
432	INVESTICIJSKI TRANSFERI PRORAČUNSKIM UPORABNIKOM (916 = 917 + 918 + 919 + 920)	916	0	0
4320	Investicijski transferi občinam	917	0	0
4321	Investicijski transferi javnim skladom in agencijam	918	0	0
4322	Investicijski transferi v državni proračun	919	0	0
4323	Investicijski transferi javnim zavodom	920	0	0
450	PLAČILA SREDSTEV V PRORAČUN EVROPSKE UNIJE (921 = 922 + 923 + 924 + 925 + 926)	921	0	0
4500	Plačila tradicionalnih lastnih sredstev v proračun Evropske unije	922	0	0
4501	Plačila sredstev v proračun EU iz naslova davka na dodano vrednost	923	0	0
4502	Plačila sredstev v proračun EU iz naslova bruto nacionalnega dohodka	924	0	0
4503	Plačila sredstev v proračun EU iz naslova popravka v korist Združenega kraljestva	925	0	0
4504	Plačila sredstev v proračun EU iz naslova popravkov BND v korist Kraljevin Nizozemske in Švedske	926	0	0
	III/1 PRESEŽEK PRIHODKOV NAD ODHODKI (927 = 101 - 221)	927	0	0
	III/2 PRESEŽEK ODHODKOV NAD PRIHODKI (928 = 221 - 101)	928	4.953.500	2.720.531
	Povprečno število zaposlenih na podlagi delovnih ur v obračunskem obdobju (celo število)	929	33	33
	Število mesecev poslovanja	930	12	12

Kraj in datum:
LJUBLJANA, 28.02.2013

Oseba, odgovorna za
sestavljane bilance:

Odgovorna oseba:

ANDREJA ŠKEDELJ

DR. ŽIGA ANDOLJŠEK

Obrazec je pripravljen na podlagi 28. člena zakona o računovodstvu (Uradni list RS, št. 23/99), PRILOGA 2 pravilnika o sestavljanju letnih poročil za proračun, proračunski uporabniki in druge osebe javnega prava.
* Podatek šifra uporabnika je obvezen podatek za vse liste, ki so navedeni v pravilniku o določitvi neposrednih in posrednih uporabnikov državnega in občinskih proračunov (št. 1000 LJUBLJANA)

MD5: 6a8a5c8fa6350bd75424f68b1bac4886

datum in ura: 22.02.2013 14:06
uporabnik: gorencic
telefon: 01 47 10 527
IO: 204184179204188171166252211191176209197171



Priloga 3: Izkaz računa finančnih terjatev in naložb

Letno poročilo leto 2012 za matično 5539153000, šifra PU 96024

10. stran od 17

IME UPORABNIKA: STANOVANJSKI SKLAD RS
SEDEŽ UPORABNIKA: Poljanska cesta 031, 1000 Ljubljana
MD5: 90059c2fbcb879c158fab0abd23a51e
ŠIFRA UPORABNIKA: * 96024
MATIČNA ŠTEVILKA: 5539153000

IZKAZ RAČUNA FINANČNIH TERJATEV IN NALOŽB

Od 01.01.2012 do 31.12.2012

v EUR (brez centov)

ČLENITEV KONTOV	NAZIV KONTA	Oznaka za AOP	ZNESEK - Tekoče leto	ZNESEK - Predhodno leto
1	2	3	4	5
75	IV. PREJETA VRAČILA DANIH POSOJIL IN PRODAJA KAPITALSKIH DELEŽEV (301+302+313+319+320)	301	12.831.261	18.072.592
750	PREJETA VRAČILA DANIH POSOJIL (302=303+304+305+306+307+308+309+310+311+312)	302	11.163.320	15.504.637
7500	Prejeta vračila danih posojil od posameznikov in zasebnikov	303	7.744.548	11.089.487
7501	Prejeta vračila danih posojil od javnih skladov	304	2.401.176	2.977.591
7502	Prejeta vračila danih posojil od javnih podjetij in družb, ki so v lasti države ali občin	305	0	0
7503	Prejeta vračila danih posojil od finančnih institucij	306	0	0
7504	Prejeta vračila danih posojil od privatnih podjetij	307	1.017.596	1.437.559
7505	Prejeta vračila danih posojil od občin	308	0	0
7506	Prejeta vračila danih posojil iz tujine	309	0	0
7507	Prejeta vračila danih posojil državnemu proračunu	310	0	0
7508	Prejeta vračila danih posojil od javnih agencij	311	0	0
7509	Prejeta vračila plačanih poroštev	312	0	0
751	PRODAJA KAPITALSKIH DELEŽEV (313=314+315+316+317+318)	313	0	0
7510	Sredstva, pridobljena s prodajo kapitalskih deležev v javnih podjetjih in družbah, ki so v lasti države ali občin	314	0	0
7511	Sredstva, pridobljena s prodajo kapitalskih deležev v finančnih institucijah	315	0	0
7512	Sredstva, pridobljena s prodajo kapitalskih deležev v privatnih podjetjih	316	0	0
7513	Sredstva, pridobljena s prodajo drugih kapitalskih deležev	317	0	0
7514	Prejeta vračila namenskega premoženja	318	0	0
752	KUPNINE IZ NASLOVA PRIVATIZACIJE	319	1.667.941	2.567.955
753	PREJETA VRAČILA DANIH POSOJIL SUBJEKTOM, VKLJUČENIM V ENOTNO UPRAVLJANJE SREDSTEV SISTEMA EZR	320	0	0
44	V. DANA POSOJILA IN POVEČANJE KAPITALSKIH DELEŽEV (321 = 322 + 323 + 340 + 344 + 347)	321	1.087.273	566.159
440	DANA POSOJILA (322 = 323 + 324 + 325 + 326 + 327 + 328 + 329 + 330 + 331 + 332)	322	1.087.273	566.159
4400	Dana posojila posameznikom in zasebnikom	323	87.273	477.238
4401	Dana posojila javnim skladom	324	0	0
4402	Dana posojila javnim podjetjem in družbam, ki so v lasti države ali občin	325	0	0
4403	Dana posojila finančnim institucijam	326	0	0
4404	Dana posojila privatnim podjetjem	327	0	88.921
4405	Dana posojila občinam	328	1.000.000	0
4406	Dana posojila v tujino	329	0	0
4407	Dana posojila državnemu proračunu	330	0	0
4408	Dana posojila javnim agencijam	331	0	0
4409	Plačila zapadlih poroštev	332	0	0
441	POVEČANJE KAPITALSKIH DELEŽEV IN NALOŽB (333 = 334 + 335 + 336 + 337 + 338 + 339)	333	0	0
4410	Povečanje kapitalskih deležev v javnih podjetjih in družbah, ki so v lasti države ali občin	334	0	0
4411	Povečanje kapitalskih deležev v finančnih institucijah	335	0	0
4412	Povečanje kapitalskih deležev v privatnih podjetjih	336	0	0
4413	Skupna vlaganja (joint ventures)	337	0	0

https://www.ajpes.si/lp2012/obrazec_print_all.asp?maticna=5539153000&prorup=960... 22.2.2013

Letno poročilo leto 2012 za matično 5539153000, šifra PU 96024

11. stran od 17

4414	Povečanje kapitalskih deležev v tujino	338	0	0
4415	Povečanje drugih finančnih naložb	339	0	0
442	PORABA SREDSTEV KUPNIN IZ NASLOVA PRIVATIZACIJE (340 = 341 + 342 + 343)	340	0	0
4420	Dana posojila iz sredstev kupnin	341	0	0
4421	Sredstva kupnin, razporejena v javne sklade in agencije	342	0	0
4422	Povečanje kapitalskih deležev države iz sredstev kupnin	343	0	0
443	POVEČANJE NAMENSKEGA PREMOŽENJA V JAVNIH SKLADIH IN DRUGIH PRAVNIH OSEBAH JAVNEGA PRAVA, KI IMAJO PREMOŽENJE V SVOJI LASTI (344 = 345 + 346)	344	0	0
4430	Povečanje namenskega premoženja v javnih skladih	345	0	0
4431	Povečanje premoženja v drugih pravnih osebah javnega prava, ki je v njihovi lasti	346	0	0
444	DANA POSOJILA SUBJEKTOM VKLJUČENIM V ENOTNO UPRAVLJANJE SREDSTEV SISTEMA EZR	347	0	0
	VI/1 PREJETA MINUS DANA POSOJILA IN SPREMEMBA KAPITALSKIH DELEŽEV (348 = 301 - 321)	348	11.743.988	17.506.433
	VI/2 DANA MINUS PREJETA POSOJILA IN SPREMEMBA KAPITALSKIH DELEŽEV (349 = 321 - 301)	349	0	0

Kraj in datum:
LJUBLJANA, 28.02.2013

Oseba, odgovorna za
sestavljanje bilance:

Odgovorna oseba:

ANDREJA SKEDELJ

DR. ŽIGA ANDOLJŠEK

Obrazec je pripravljen na podlagi 28. člena zakona o računovodstvu (Uradni list RS, št. 23/99), PRILOGA 2/A pravilnika o sestavljanju letnih poročil za proračun, proračunske uporabnike in druge osebe javnega prava.

* Podatek šifra uporabnika je obvezen podatek za vse tiste, ki so navedeni v pravilniku o določitvi neposrednih in posrednih uporabnikov državnega in občinskega proračuna ter proračuna javnih skladov (šifra proračunskega uporabnika + kontrolna številka)

MD5: 90059c2fbcbb879c158fab0abd23a51e

datum in ura: 22.02.2013 14:06
uporabnik: gorencic
telefon: 01 47 10 527
IO: 204184179204188171166252211191176209197171

STANOVANJSKI
SKLAD
REPUBLIKE
SLOVENIJE
POJANSKA 31
1000 LJUBLJANA

Priloga 4: Izkaz računa financiranja

Letno poročilo leto 2012 za matično 5539153000, šifra PU 96024

12. stran od 17

IME UPORABNIKA: STANOVANJSKI SKLAD RS
SEDEŽ UPORABNIKA: Poljanska cesta 031, 1000 Ljubljana
MD5: c5805877da065704fec676ec1b8c580e
ŠIFRA UPORABNIKA: * 96024
MATIČNA ŠTEVILKA: 5539153000

IZKAZ RAČUNA FINANCIRANJA

Od 01.01.2012 do 31.12.2012

v EUR (brez centov)

ČLENITEV KONTOV	NAZIV KONTA	Oznaka za AOP	ZNESEK - Tekoče leto	ZNESEK - Predhodno leto
1	2	3	4	5
50	VII. ZADOLŽEVANJE (351 = 352+358)	351	0	0
500	DOMAČE ZADOLŽEVANJE (352=353+354+355+356+357)	352	0	0
5000	Najeti krediti pri Banki Slovenije	353	0	0
5001	Najeti krediti pri poslovnih bankah	354	0	0
5002	Najeti krediti pri drugih finančnih institucijah	355	0	0
5003	Najeti krediti pri drugih domačih kreditodajalcih	356	0	0
5004	Sredstva, pridobljena z izdajo vrednostnih papirjev na domačem trgu	357	0	0
501	ZADOLŽEVANJE V TUJINI (358=359+360+361+362+363)	358	0	0
5010	Najeti krediti pri mednarodnih finančnih institucijah	359	0	0
5011	Najeti krediti pri tujih vladah	360	0	0
5012	Najeti krediti pri tujih poslovnih bankah in finančnih institucijah	361	0	0
5013	Najeti krediti pri drugih tujih kreditodajalcih	362	0	0
5014	Sredstva, pridobljena z izdajo vrednostnih papirjev	363	0	0
55	VIII. ODPLAČILA DOLGA (364=365+371)	364	198.000	837.600
550	ODPLAČILA DOMAČEGA DOLGA (365=366+367+368+369+370)	365	0	639.600
5500	Odplačila kreditov Banki Slovenije	366	0	0
5501	Odplačila kreditov poslovnim bankam	367	0	0
5502	Odplačila kreditov drugim finančnim institucijam	368	0	0
5503	Odplačila kreditov drugim domačim kreditodajalcem	369	0	0
5504	Odplačila glavnice vrednostnih papirjev, izdanih na domačem trgu	370	0	639.600
551	ODPLAČILA DOLGA V TUJINO (371=372+373+374+375+376)	371	198.000	198.000
5510	Odplačila dolga mednarodnim finančnim institucijam	372	0	0
5511	Odplačila dolga tujim vladam	373	0	0
5512	Odplačila dolga tujim poslovnim bankam in finančnim institucijam	374	198.000	198.000
5513	Odplačila dolga drugim tujim kreditodajalcem	375	0	0
5514	Odplačila glavnice vrednostnih papirjev, izdanih na tujih trgih	376	0	0
	IX/1 NETO ZADOLŽEVANJE (377=351-364)	377	0	0
	IX/2 NETO ODPLAČILO DOLGA (378=364-351)	378	198.000	837.600
	X/1 POVEČANJE SREDSTEV NA RAČUNIH (379=(927+348+377)-(928+349+378))	379	6.592.488	13.948.302
	X/2 ZMANJŠANJE SREDSTEV NA RAČUNIH (380=(928+349+378)-(927+348+377))	380	0	

Kraj in datum:
LJUBLJANA, 28.02.2013

Oseba, odgovorna za
sestavljanje bilance:

Odgovorna oseba:

ANDREJA ŠKEDELJ

DR. ŽIGA ANDOLJSEK

Obrazec je pripravljen na podlagi 28. člena zakona o računovodstvu (Uradni list RS, št. 23/99), PRILOGA 2/B pravilnika o sestavljanju letnih poročil za proračun, proračunske uporabnike in druge osebe javnega prava.
* Podatek šifra uporabnika je obvezen podatek za vse tiste, ki so navedeni v pravilniku o določitvi neposrednih in posrednih uporabnikov državnega in občinskih proračunov (Uradni list RS, št. 11/04, 11/05, 11/06, 11/07, 11/08, 11/09, 11/10, 11/11, 11/12, 11/13, 11/14, 11/15, 11/16, 11/17, 11/18, 11/19, 11/20, 11/21, 11/22, 11/23, 11/24, 11/25, 11/26, 11/27, 11/28, 11/29, 11/30, 11/31, 11/32, 11/33, 11/34, 11/35, 11/36, 11/37, 11/38, 11/39, 11/40, 11/41, 11/42, 11/43, 11/44, 11/45, 11/46, 11/47, 11/48, 11/49, 11/50, 11/51, 11/52, 11/53, 11/54, 11/55, 11/56, 11/57, 11/58, 11/59, 11/60, 11/61, 11/62, 11/63, 11/64, 11/65, 11/66, 11/67, 11/68, 11/69, 11/70, 11/71, 11/72, 11/73, 11/74, 11/75, 11/76, 11/77, 11/78, 11/79, 11/80, 11/81, 11/82, 11/83, 11/84, 11/85, 11/86, 11/87, 11/88, 11/89, 11/90, 11/91, 11/92, 11/93, 11/94, 11/95, 11/96, 11/97, 11/98, 11/99, 11/100, 11/101, 11/102, 11/103, 11/104, 11/105, 11/106, 11/107, 11/108, 11/109, 11/110, 11/111, 11/112, 11/113, 11/114, 11/115, 11/116, 11/117, 11/118, 11/119, 11/120, 11/121, 11/122, 11/123, 11/124, 11/125, 11/126, 11/127, 11/128, 11/129, 11/130, 11/131, 11/132, 11/133, 11/134, 11/135, 11/136, 11/137, 11/138, 11/139, 11/140, 11/141, 11/142, 11/143, 11/144, 11/145, 11/146, 11/147, 11/148, 11/149, 11/150, 11/151, 11/152, 11/153, 11/154, 11/155, 11/156, 11/157, 11/158, 11/159, 11/160, 11/161, 11/162, 11/163, 11/164, 11/165, 11/166, 11/167, 11/168, 11/169, 11/170, 11/171, 11/172, 11/173, 11/174, 11/175, 11/176, 11/177, 11/178, 11/179, 11/180, 11/181, 11/182, 11/183, 11/184, 11/185, 11/186, 11/187, 11/188, 11/189, 11/190, 11/191, 11/192, 11/193, 11/194, 11/195, 11/196, 11/197, 11/198, 11/199, 11/200, 11/201, 11/202, 11/203, 11/204, 11/205, 11/206, 11/207, 11/208, 11/209, 11/210, 11/211, 11/212, 11/213, 11/214, 11/215, 11/216, 11/217, 11/218, 11/219, 11/220, 11/221, 11/222, 11/223, 11/224, 11/225, 11/226, 11/227, 11/228, 11/229, 11/230, 11/231, 11/232, 11/233, 11/234, 11/235, 11/236, 11/237, 11/238, 11/239, 11/240, 11/241, 11/242, 11/243, 11/244, 11/245, 11/246, 11/247, 11/248, 11/249, 11/250, 11/251, 11/252, 11/253, 11/254, 11/255, 11/256, 11/257, 11/258, 11/259, 11/260, 11/261, 11/262, 11/263, 11/264, 11/265, 11/266, 11/267, 11/268, 11/269, 11/270, 11/271, 11/272, 11/273, 11/274, 11/275, 11/276, 11/277, 11/278, 11/279, 11/280, 11/281, 11/282, 11/283, 11/284, 11/285, 11/286, 11/287, 11/288, 11/289, 11/290, 11/291, 11/292, 11/293, 11/294, 11/295, 11/296, 11/297, 11/298, 11/299, 11/300, 11/301, 11/302, 11/303, 11/304, 11/305, 11/306, 11/307, 11/308, 11/309, 11/310, 11/311, 11/312, 11/313, 11/314, 11/315, 11/316, 11/317, 11/318, 11/319, 11/320, 11/321, 11/322, 11/323, 11/324, 11/325, 11/326, 11/327, 11/328, 11/329, 11/330, 11/331, 11/332, 11/333, 11/334, 11/335, 11/336, 11/337, 11/338, 11/339, 11/340, 11/341, 11/342, 11/343, 11/344, 11/345, 11/346, 11/347, 11/348, 11/349, 11/350, 11/351, 11/352, 11/353, 11/354, 11/355, 11/356, 11/357, 11/358, 11/359, 11/360, 11/361, 11/362, 11/363, 11/364, 11/365, 11/366, 11/367, 11/368, 11/369, 11/370, 11/371, 11/372, 11/373, 11/374, 11/375, 11/376, 11/377, 11/378, 11/379, 11/380, 11/381, 11/382, 11/383, 11/384, 11/385, 11/386, 11/387, 11/388, 11/389, 11/390, 11/391, 11/392, 11/393, 11/394, 11/395, 11/396, 11/397, 11/398, 11/399, 11/400, 11/401, 11/402, 11/403, 11/404, 11/405, 11/406, 11/407, 11/408, 11/409, 11/410, 11/411, 11/412, 11/413, 11/414, 11/415, 11/416, 11/417, 11/418, 11/419, 11/420, 11/421, 11/422, 11/423, 11/424, 11/425, 11/426, 11/427, 11/428, 11/429, 11/430, 11/431, 11/432, 11/433, 11/434, 11/435, 11/436, 11/437, 11/438, 11/439, 11/440, 11/441, 11/442, 11/443, 11/444, 11/445, 11/446, 11/447, 11/448, 11/449, 11/450, 11/451, 11/452, 11/453, 11/454, 11/455, 11/456, 11/457, 11/458, 11/459, 11/460, 11/461, 11/462, 11/463, 11/464, 11/465, 11/466, 11/467, 11/468, 11/469, 11/470, 11/471, 11/472, 11/473, 11/474, 11/475, 11/476, 11/477, 11/478, 11/479, 11/480, 11/481, 11/482, 11/483, 11/484, 11/485, 11/486, 11/487, 11/488, 11/489, 11/490, 11/491, 11/492, 11/493, 11/494, 11/495, 11/496, 11/497, 11/498, 11/499, 11/500, 11/501, 11/502, 11/503, 11/504, 11/505, 11/506, 11/507, 11/508, 11/509, 11/510, 11/511, 11/512, 11/513, 11/514, 11/515, 11/516, 11/517, 11/518, 11/519, 11/520, 11/521, 11/522, 11/523, 11/524, 11/525, 11/526, 11/527, 11/528, 11/529, 11/530, 11/531, 11/532, 11/533, 11/534, 11/535, 11/536, 11/537, 11/538, 11/539, 11/540, 11/541, 11/542, 11/543, 11/544, 11/545, 11/546, 11/547, 11/548, 11/549, 11/550, 11/551, 11/552, 11/553, 11/554, 11/555, 11/556, 11/557, 11/558, 11/559, 11/560, 11/561, 11/562, 11/563, 11/564, 11/565, 11/566, 11/567, 11/568, 11/569, 11/570, 11/571, 11/572, 11/573, 11/574, 11/575, 11/576, 11/577, 11/578, 11/579, 11/580, 11/581, 11/582, 11/583, 11/584, 11/585, 11/586, 11/587, 11/588, 11/589, 11/590, 11/591, 11/592, 11/593, 11/594, 11/595, 11/596, 11/597, 11/598, 11/599, 11/600, 11/601, 11/602, 11/603, 11/604, 11/605, 11/606, 11/607, 11/608, 11/609, 11/610, 11/611, 11/612, 11/613, 11/614, 11/615, 11/616, 11/617, 11/618, 11/619, 11/620, 11/621, 11/622, 11/623, 11/624, 11/625, 11/626, 11/627, 11/628, 11/629, 11/630, 11/631, 11/632, 11/633, 11/634, 11/635, 11/636, 11/637, 11/638, 11/639, 11/640, 11/641, 11/642, 11/643, 11/644, 11/645, 11/646, 11/647, 11/648, 11/649, 11/650, 11/651, 11/652, 11/653, 11/654, 11/655, 11/656, 11/657, 11/658, 11/659, 11/660, 11/661, 11/662, 11/663, 11/664, 11/665, 11/666, 11/667, 11/668, 11/669, 11/670, 11/671, 11/672, 11/673, 11/674, 11/675, 11/676, 11/677, 11/678, 11/679, 11/680, 11/681, 11/682, 11/683, 11/684, 11/685, 11/686, 11/687, 11/688, 11/689, 11/690, 11/691, 11/692, 11/693, 11/694, 11/695, 11/696, 11/697, 11/698, 11/699, 11/700, 11/701, 11/702, 11/703, 11/704, 11/705, 11/706, 11/707, 11/708, 11/709, 11/710, 11/711, 11/712, 11/713, 11/714, 11/715, 11/716, 11/717, 11/718, 11/719, 11/720, 11/721, 11/722, 11/723, 11/724, 11/725, 11/726, 11/727, 11/728, 11/729, 11/730, 11/731, 11/732, 11/733, 11/734, 11/735, 11/736, 11/737, 11/738, 11/739, 11/740, 11/741, 11/742, 11/743, 11/744, 11/745, 11/746, 11/747, 11/748, 11/749, 11/750, 11/751, 11/752, 11/753, 11/754, 11/755, 11/756, 11/757, 11/758, 11/759, 11/760, 11/761, 11/762, 11/763, 11/764, 11/765, 11/766, 11/767, 11/768, 11/769, 11/770, 11/771, 11/772, 11/773, 11/774, 11/775, 11/776, 11/777, 11/778, 11/779, 11/780, 11/781, 11/782, 11/783, 11/784, 11/785, 11/786, 11/787, 11/788, 11/789, 11/790, 11/791, 11/792, 11/793, 11/794, 11/795, 11/796, 11/797, 11/798, 11/799, 11/800, 11/801, 11/802, 11/803, 11/804, 11/805, 11/806, 11/807, 11/808, 11/809, 11/810, 11/811, 11/812, 11/813, 11/814, 11/815, 11/816, 11/817, 11/818, 11/819, 11/820, 11/821, 11/822, 11/823, 11/824, 11/825, 11/826, 11/827, 11/828, 11/829, 11/830, 11/831, 11/832, 11/833, 11/834, 11/835, 11/836, 11/837, 11/838, 11/839, 11/840, 11/841, 11/842, 11/843, 11/844, 11/845, 11/846, 11/847, 11/848, 11/849, 11/850, 11/851, 11/852, 11/853, 11/854, 11/855, 11/856, 11/857, 11/858, 11/859, 11/860, 11/861, 11/862, 11/863, 11/864, 11/865, 11/866, 11/867, 11/868, 11/869, 11/870, 11/871, 11/872, 11/873, 11/874, 11/875, 11/876, 11/877, 11/878, 11/879, 11/880, 11/881, 11/882, 11/883, 11/884, 11/885, 11/886, 11/887, 11/888, 11/889, 11/890, 11/891, 11/892, 11/893, 11/894, 11/895, 11/896, 11/897, 11/898, 11/899, 11/900, 11/901, 11/902, 11/903, 11/904, 11/905, 11/906, 11/907, 11/908, 11/909, 11/910, 11/911, 11/912, 11/913, 11/914, 11/915, 11/916, 11/917, 11/918, 11/919, 11/920, 11/921, 11/922, 11/923, 11/924, 11/925, 11/926, 11/927, 11/928, 11/929, 11/930, 11/931, 11/932, 11/933, 11/934, 11/935, 11/936, 11/937, 11/938, 11/939, 11/940, 11/941, 11/942, 11/943, 11/944, 11/945, 11/946, 11/947, 11/948, 11/949, 11/950, 11/951, 11/952, 11/953, 11/954, 11/955, 11/956, 11/957, 11/958, 11/959, 11/960, 11/961, 11/962, 11/963, 11/964, 11/965, 11/966, 11/967, 11/968, 11/969, 11/970, 11/971, 11/972, 11/973, 11/974, 11/975, 11/976, 11/977, 11/978, 11/979, 11/980, 11/981, 11/982, 11/983, 11/984, 11/985, 11/986, 11/987, 11/988, 11/989, 11/990, 11/991, 11/992, 11/993, 11/994, 11/995, 11/996, 11/997, 11/998, 11/999, 11/1000, 11/1001, 11/1002, 11/1003, 11/1004, 11/1005, 11/1006, 11/1007, 11/1008, 11/1009, 11/1010, 11/1011, 11/1012, 11/1013, 11/1014, 11/1015, 11/1016, 11/1017, 11/1018, 11/1019, 11/1020, 11/1021, 11/1022, 11/1023, 11/1024, 11/1025, 11/1026, 11/1027, 11/1028, 11/1029, 11/1030, 11/1031, 11/1032, 11/1033, 11/1034, 11/1035, 11/1036, 11/1037, 11/1038, 11/1039, 11/1040, 11/1041, 11/1042, 11/1043, 11/1044, 11/1045, 11/1046, 11/1047, 11/1048, 11/1049, 11/1050, 11/1051, 11/1052, 11/1053, 11/1054, 11/1055, 11/1056, 11/1057, 11/1058, 11/1059, 11/1060, 11/1061, 11/1062, 11/1063, 11/1064, 11/1065, 11/1066, 11/1067, 11/1068, 11/1069, 11/1070, 11/1071, 11/1072, 11/1073, 11/1074, 11/1075, 11/1076, 11/1077, 11/1078, 11/1079, 11/1080, 11/1081, 11/1082, 11/1083, 11/1084, 11/1085, 11/1086, 11/1087, 11/1088, 11/1089, 11/1090, 11/1091, 11/1092, 11/1093, 11/1094, 11/1095, 11/1096, 11/1097, 11/1098, 11/1099, 11/1100, 11/1101, 11/1102, 11/1103, 11/1104, 11/1105, 11/1106, 11/1107, 11/1108, 11/1109, 11/1110, 11/1111, 11/1112, 11/1113, 11/1114, 11/1115, 11/1116, 11/1117, 11/1118, 11/1119, 11/1120, 11/1121, 11/1122, 11/1123, 11/1124, 11/1125, 11/1126, 11/1127, 11/1128, 11/1129, 11/1130, 11/1131, 11/1132, 11/1133, 11/1134, 11/1135, 11/1136, 11/1137, 11/1138, 11/1139, 11/1140, 11/1141, 11/1142, 11/1143, 11/1144, 11/1145, 11/1146, 11/1147, 11/1148, 11/1149, 11/1150, 11/1151, 11/1152, 11/1153, 11/1154, 11/1155, 11/1156, 11/1157, 11/1158, 11/1159, 11/1160, 11/1161, 11/1162, 11/1163, 11/1164, 11/1165, 11/1166, 11/1167

Priloga 5: Stanje in gibanje neopredmetenih in opredmetenih osnovnih sredstev

Letno poročilo leto 2012 za matično 5539153000, šifra PU 96024

15. stran od 17

IME UPORABNIKA: STANOVANJSKI SKLAD RS
SEDEŽ UPORABNIKA: Poljanska cesta 031, 1000 Ljubljana

MD5: 44ce6ae47961e993c5a2427bdc95b4db

ŠIFRA UPORABNIKA: * 96024
MATIČNA ŠTEVILKA: 5539153000

STANJE IN GIBANJE NEOPREDMETENIH SREDSTEV IN OPREDMETENIH OSNOVNIH SREDSTEV

NAZIV	Oznaka za AOP	v EUR (brez centov)									
		ZNESEK - Nabavna vrednost (1.1.)	ZNESEK - Popravek vrednosti (1.1.)	ZNESEK - Povečanje nabavne vrednosti	ZNESEK - Povečanje popravka vrednosti	ZNESEK - Zmanjšanje nabavne vrednosti	ZNESEK - Zmanjšanje popravka vrednosti	ZNESEK - Amortizacija	ZNESEK - Neodpisana vrednost (31.12.)	ZNESEK - Prevrednotenje zaradi okrepitve	ZNESEK - Prevrednotenje zaradi oslabitve
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10 (3-4+5-6-7+8-9)	11	12
I. Neopredmetena sredstva in opredmetena osnovna sredstva v upravljanju (700 = 701 + 702 + 703 + 704 + 705 + 706 + 707)	700	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A. Dolgoročno odloženi stroški	701	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
B. Dolgoročne premoženjske pravice	702	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
C. Druga neopredmetena sredstva	703	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
D. Zemljišča	704	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
E. Zgradbe	705	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
F. Oprema	706	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
G. Druga opredmetena osnovna sredstva	707	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
II. Neopredmetena sredstva in opredmetena osnovna sredstva v lasti (708 = 709 + 710 + 711 + 712 + 713 + 714 + 715)	708	132.489.069	21.379.497	36.693.114	0	392.825	42.831	3.983.292	143.469.400	0	0
A. Dolgoročno odloženi stroški	709	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
B. Dolgoročne premoženjske pravice	710	643.453	570.001	6.035	0	0	0	41.478	38.009	0	0
C. Druga neopredmetena sredstva	711	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
D. Zemljišča	712	2.210.493	0	49.019	0	293.033	0	0	1.966.479	0	0
E. Zgradbe	713	128.745.972	20.064.851	36.601.580	0	70.552	13.590	3.897.392	141.328.347	0	0
F. Oprema	714	889.151	744.645	36.480	0	29.240	29.241	44.422	136.565	0	0
G. Druga opredmetena osnovna sredstva	715	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
III. Neopredmetena sredstva in opredmetena osnovna sredstva v finančnem najemu (716 = 717 + 718 + 719 + 720 + 721 + 722 + 723)	716	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A. Dolgoročno odloženi stroški	717	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
B. Dolgoročne premoženjske pravice	718	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
C. Druga neopredmetena sredstva	719	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
D. Zemljišča	720	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
E. Zgradbe	721	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
F. Oprema	722	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
G. Druga opredmetena osnovna sredstva	723	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Kraj in datum:
LJUBLJANA, 28.02.2013

Oseba, odgovorna za
sestavljane bilance:

Odgovorna oseba:

ANDREJA ŠKEDELJ

DR. ŽIGA ANDOLJŠEK

Obrazec je pripravljen na podlagi 28. člena zakona o računovodstvu (Uradni list RS, št. 23/99), PRILOGA 1/A pravilnika o sestavljanju letnih poročil za proračun, proračunske uporabnike in druge osebe javnega prava.
* Podatek šifra uporabnika je obvezen podatek za vse tiste, ki so navedeni v pravilniku o določitvi neposrednih in posrednih uporabnikov državnega in občinskih proračunov (šifra mesta šifra proračunskega uporabnika + kontrolna številka)

MD5: 44ce6ae47961e993c5a2427bdc95b4db

datum in ura: 22.02.2013 14:06
uporabnik: gorencic
telefon: 01 47 10 527
ID: 20418417920418817116625221191176209197171

STANOVANJSKI
SKLAD
REPUBLIKE
SLOVENIJE
POLJANSKA 31
1000 LJUBLJANA

Priloga 6: Stanje in gibanje dolgoročnih finančnih naložb in posojil

Letno poročilo leto 2012 za matično 5539153000, šifra PU 96024

16. stran od 17

MD5: 500eb690306b45a9f565ca771405f592

IME UPORABNIKA: STANOVANJSKI SKLAD RS

ŠIFRA UPORABNIKA: * 96024

SEDEŽ UPORABNIKA: Poljanska cesta 031, 1000 Ljubljana

MATIČNA ŠTEVILKA: 5539153000

STANJE IN GIBANJE DOLGOROČNIH FINANČNIH NALOŽB IN POSOJIL

v EUR (brez centov)

VRSTA NALOŽB OZIROMA POSOJIL	Oznaka za AOP	Znesek naložb in posojil (1.1.)	Znesek popravkov naložb in posojil (1.1.)	Znesek povečanja naložb in posojil (1.1.)	Znesek povečanj popravkov naložb in posojil (1.1.)	Znesek zmanjšanja naložb in posojil (1.1.)	Znesek zmanjšanj popravkov naložb in posojil (1.1.)	Znesek naložb in posojil (31.12.)	Znesek popravkov naložb in posojil (31.12.)	Knjigovodska vrednost naložb in posojil (31.12.)	Znesek odpisanih naložb in posojil (31.12.)
1	2	3	4	5	6	7	8	9 (3+5-7)	10 (4+6-8)	11 (9-10)	12
I. Dolgoročne finančne naložbe (800 = 801 + 806 + 813 + 814)	800	6.697.105	0	0	0	0	0	6.697.105	0	6.697.105	0
A. Naložbe v delnice (801=802+803+804+805)	801	212.105	0	0	0	0	0	212.105	0	212.105	0
1. Naložbe v delnice v javna podjetja	802	212.105	0	0	0	0	0	212.105	0	212.105	0
2. Naložbe v delnice v finančne institucije	803	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3. Naložbe v delnice v privatna podjetja	804	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4. Naložbe v delnice v tujini	805	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
B. Naložbe v deleže (806= 807+808+809+810+811+812)	806	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1. Naložbe v deleže v javna podjetja	807	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2. Naložbe v deleže v finančne institucije	808	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3. Naložbe v deleže v privatna podjetja	809	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4. Naložbe v deleže državnih družb, ki imajo obliko d.d.	810	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5. Naložbe v deleže državnih družb, ki imajo obliko d.o.o.	811	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
6. Naložbe v deleže v tujini	812	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
C. Naložbe v plemenite kovine, drage kamne, umetniška dela in podobno	813	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
D. Druge dolgoročne kapitalne naložbe (814 = 815 + 816 + 817 + 818)	814	6.485.000	0	0	0	0	0	6.485.000	0	6.485.000	0
1. Namensko premoženje, preneseno javnim skladom	815	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2. Premoženje, preneseno v last drugim pravnim osebam javnega prava, ki imajo premoženje v svoji lasti	816	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3. Druge dolgoročne kapitalne naložbe doma	817	6.485.000	0	0	0	0	0	6.485.000	0	6.485.000	0
4. Druge dolgoročne kapitalne naložbe v tujini	818	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
II. Dolgoročno dana posojila in depoziti (819 = 820 + 829 + 832 + 835)	819	70.621.461	0	2.335.508	0	8.416.327	0	64.540.642	0	64.540.642	0
A. Dolgoročno dana posojila (820 = 821 + 822 + 823 + 824 + 825 + 826 + 827 + 828)	820	70.621.461	0	2.335.508	0	8.416.327	0	64.540.642	0	64.540.642	0
1. Dolgoročno dana posojila posameznikom	821	20.524.104	0	779.397	0	4.569.765	0	16.733.736	0	16.733.736	0
2. Dolgoročno dana posojila javnim skladom	822	35.111.000	0	1.365.076	0	2.693.785	0	33.782.291	0	33.782.291	0
3. Dolgoročno dana posojila javnim podjetjem	823	14.986.357	0	191.035	0	1.152.777	0	14.024.615	0	14.024.615	0
4. Dolgoročno dana posojila finančnim institucijam	824	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5. Dolgoročno dana posojila privatnim podjetjem	825	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
6. Dolgoročno dana posojila drugim ravnom države	826	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
7. Dolgoročno dana posojila državnemu proračunu	827	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8. Druga dolgoročno dana posojila v tujino	828	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
B. Dolgoročno dana posojila z odkupom vrednostnih papirjev (829 = 830 + 831)	829	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1. Domačih vrednostnih papirjev	830	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2. Tujih vrednostnih papirjev	831	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
C. Dolgoročno dani depoziti (832 = 833 + 834)	832	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1. Dolgoročno dani depoziti poslovnim bankam	833	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2. Drugi dolgoročno dani depoziti	834	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
D. Druga dolgoročno dana posojila	835	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Letno poročilo leto 2012 za matično 5539153000, šifra PU 96024

17. stran od 17

III. Skupaj (836 = 800 + 819)	836	77.318.566	0	2.335.508	0	8.416.327	0	71.237.747	0	71.237.747	0
-------------------------------	-----	------------	---	-----------	---	-----------	---	------------	---	------------	---

Kraj in datum:
LJUBLJANA, 28.02.2013

Oseba, odgovorna za
sestavljanje bilance:

Odgovorna oseba:

ANDREJA ŠKEDELJ

DR. ŽIGA ANDOLJŠEK

Obrazec je pripravljen na podlagi 28. člena zakona o računovodstvu (Uradni list RS, št. 23/99), PRILOGA 1/B pravilnika o sestavljanju letnih poročil za proračun, proračunske uporabnike in druge osebe javnega prava.

* Podatek šifra uporabnika je obvezen podatek za vse tiste, ki so navedeni v pravilniku o določitvi neposrednih in posrednih uporabnikov državnega in občinskih proračunov (štiri mesta šifra proračunskega uporabnika + kontrolna številka)

MD5: 500eb690306b45a9f565ca77f405f592

datum in ura: 22.02.2013 14:06
uporabnik: gorencic
telefon: 01 47 10 527
IO: 204184179204188171166252211191176209197171

POLJANSKA 31
1000 LJUBLJANA

STANOVANJSKI
SKLAD
REPUBLIKE
SLOVENIJE
JAVNI SKLAD

Priloga 7: Izkaz prihodkov in odhodkov režijskih obratov

Letno poročilo leto 2012 za matično 5539153000, šifra PU 96024

13. stran od 17

IME UPORABNIKA: STANOVANJSKI SKLAD RS
SEDEŽ UPORABNIKA: Poljanska cesta 031, 1000 Ljubljana
MD5: 4d78c699a0167bc0fce8a5c5a715c0e
ŠIFRA UPORABNIKA: * 96024
MATIČNA ŠTEVILKA: 5539153000

IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV REŽIJSKIH OBRATOV
za obdobje od 01.01.2012 do 31.12.2012

v EUR (brez centov)

ČLENITEV PODSKUPIN KONTOV	NAZIV PODSKUPINE KONTOV	Oznaka za AOP	ZNESEK - Tekoče leto	ZNESEK - Predhodno leto
1	2	3	4	5
	A) PRIHODKI OD POSLOVANJA (600 = 601 + 602 - 603 + 604)	600	0	0
760	PRIHODKI OD PRODAJE PROIZVODOV IN STORITEV	601	0	0
	POVEČANJE VREDNOSTI ZALOG PROIZVODOV IN NEDOKONČANE PROIZVODNJE	602	0	0
	ZMANJŠANJE VREDNOSTI ZALOG PROIZVODOV IN NEDOKONČANE PROIZVODNJE	603	0	0
761	PRIHODKI OD PRODAJE BLAGA IN MATERIALA	604	0	0
762	B) FINANČNI PRIHODKI	605	0	0
763	C) DRUGI PRIHODKI	606	0	0
	Č) PREVREDNOTOVALNI POSLOVNI PRIHODKI (607 = 608 + 609)	607	0	0
del 764	PRIHODKI OD PRODAJE OSNOVNIH SREDSTEV	608	0	0
del 764	DRUGI PREVREDNOTOVALNI POSLOVNI PRIHODKI	609	0	0
	D) CELOTNI PRIHODKI (610 = 600 + 605 + 606 + 607)	610	0	0
	E) STROŠKI BLAGA, MATERIALA IN STORITEV (611 = 612 + 613 + 614)	611	0	0
del 466	NABAVNA VREDNOST PROdanega MATERIALA IN BLAGA	612	0	0
460	STROŠKI MATERIALA	613	0	0
461	STROŠKI STORITEV	614	0	0
	F) STROŠKI DELA (615 = 616 + 617 + 618)	615	0	0
del 464	PLAČE IN NADOMESTILA PLAČ	616	0	0
del 464	PRISPEVKI ZA SOCIALNO VARNOST DELODAJALCEV	617	0	0
del 464	DRUGI STROŠKI DELA	618	0	0
462	G) AMORTIZACIJA	619	0	0
463	H) REZERVACIJE	620	0	0
del 465	I) DAVEK OD DOBIČKA	621	0	0
del 465	J) OSTALI DRUGI STROŠKI	622	0	0
467	K) FINANČNI ODHODKI	623	0	0
468	L) DRUGI ODHODKI	624	0	0
	M) PREVREDNOTOVALNI POSLOVNI ODHODKI (625 = 626 + 627)	625	0	0
del 469	ODHODKI OD PRODAJE OSNOVNIH SREDSTEV	626	0	0
del 469	OSTALI PREVREDNOTOVALNI POSLOVNI ODHODKI	627	0	0
	N) CELOTNI ODHODKI (628 = 611 + 615 + 619 + 620 + 621 + 622 + 623 + 624 + 625)	628	0	0
	O) PRESEŽEK PRIHODKOV (629 = 610 - 628)	629	0	0
	P) PRESEŽEK ODHODKOV (630 = 628 - 610)	630	0	0

Kraj in datum:
LJUBLJANA, 28.02.2013

Oseba, odgovorna za
sestavljane bilance:

Odgovorna oseba:

ANDREJA ŠKEDELJ

DR. ŽIGA ANDOLJSEK

STANOVANJSKI
SKLAD
REPUBLIKE
SLOVENIJE
POLJANSKA 31
1000 LJUBLJANA

Obrazec je pripravljen na podlagi 28. člena zakona o računovodstvu (Uradni list RS, št. 23/99), pravilnika o sestavljanju letnih poročil za proračun, proračunske uporabnike in druge osebe javnega prava.
* Podatek šifra uporabnika je obvezen podatek za vse liste, ki so navedeni v pravilniku o določitvi neposrednih in posrednih uporabnikov državnega in občinskih proračunov (Uradni list RS, št. 11/04, 11/05, 11/06, 11/07, 11/08, 11/09, 11/10, 11/11, 11/12, 11/13, 11/14, 11/15, 11/16, 11/17, 11/18, 11/19, 11/20, 11/21, 11/22, 11/23, 11/24, 11/25, 11/26, 11/27, 11/28, 11/29, 11/30, 11/31, 11/32, 11/33, 11/34, 11/35, 11/36, 11/37, 11/38, 11/39, 11/40, 11/41, 11/42, 11/43, 11/44, 11/45, 11/46, 11/47, 11/48, 11/49, 11/50, 11/51, 11/52, 11/53, 11/54, 11/55, 11/56, 11/57, 11/58, 11/59, 11/60, 11/61, 11/62, 11/63, 11/64, 11/65, 11/66, 11/67, 11/68, 11/69, 11/70, 11/71, 11/72, 11/73, 11/74, 11/75, 11/76, 11/77, 11/78, 11/79, 11/80, 11/81, 11/82, 11/83, 11/84, 11/85, 11/86, 11/87, 11/88, 11/89, 11/90, 11/91, 11/92, 11/93, 11/94, 11/95, 11/96, 11/97, 11/98, 11/99, 11/100, 11/101, 11/102, 11/103, 11/104, 11/105, 11/106, 11/107, 11/108, 11/109, 11/110, 11/111, 11/112, 11/113, 11/114, 11/115, 11/116, 11/117, 11/118, 11/119, 11/120, 11/121, 11/122, 11/123, 11/124, 11/125, 11/126, 11/127, 11/128, 11/129, 11/130, 11/131, 11/132, 11/133, 11/134, 11/135, 11/136, 11/137, 11/138, 11/139, 11/140, 11/141, 11/142, 11/143, 11/144, 11/145, 11/146, 11/147, 11/148, 11/149, 11/150, 11/151, 11/152, 11/153, 11/154, 11/155, 11/156, 11/157, 11/158, 11/159, 11/160, 11/161, 11/162, 11/163, 11/164, 11/165, 11/166, 11/167, 11/168, 11/169, 11/170, 11/171, 11/172, 11/173, 11/174, 11/175, 11/176, 11/177, 11/178, 11/179, 11/180, 11/181, 11/182, 11/183, 11/184, 11/185, 11/186, 11/187, 11/188, 11/189, 11/190, 11/191, 11/192, 11/193, 11/194, 11/195, 11/196, 11/197, 11/198, 11/199, 11/200, 11/201, 11/202, 11/203, 11/204, 11/205, 11/206, 11/207, 11/208, 11/209, 11/210, 11/211, 11/212, 11/213, 11/214, 11/215, 11/216, 11/217, 11/218, 11/219, 11/220, 11/221, 11/222, 11/223, 11/224, 11/225, 11/226, 11/227, 11/228, 11/229, 11/230, 11/231, 11/232, 11/233, 11/234, 11/235, 11/236, 11/237, 11/238, 11/239, 11/240, 11/241, 11/242, 11/243, 11/244, 11/245, 11/246, 11/247, 11/248, 11/249, 11/250, 11/251, 11/252, 11/253, 11/254, 11/255, 11/256, 11/257, 11/258, 11/259, 11/260, 11/261, 11/262, 11/263, 11/264, 11/265, 11/266, 11/267, 11/268, 11/269, 11/270, 11/271, 11/272, 11/273, 11/274, 11/275, 11/276, 11/277, 11/278, 11/279, 11/280, 11/281, 11/282, 11/283, 11/284, 11/285, 11/286, 11/287, 11/288, 11/289, 11/290, 11/291, 11/292, 11/293, 11/294, 11/295, 11/296, 11/297, 11/298, 11/299, 11/300, 11/301, 11/302, 11/303, 11/304, 11/305, 11/306, 11/307, 11/308, 11/309, 11/310, 11/311, 11/312, 11/313, 11/314, 11/315, 11/316, 11/317, 11/318, 11/319, 11/320, 11/321, 11/322, 11/323, 11/324, 11/325, 11/326, 11/327, 11/328, 11/329, 11/330, 11/331, 11/332, 11/333, 11/334, 11/335, 11/336, 11/337, 11/338, 11/339, 11/340, 11/341, 11/342, 11/343, 11/344, 11/345, 11/346, 11/347, 11/348, 11/349, 11/350, 11/351, 11/352, 11/353, 11/354, 11/355, 11/356, 11/357, 11/358, 11/359, 11/360, 11/361, 11/362, 11/363, 11/364, 11/365, 11/366, 11/367, 11/368, 11/369, 11/370, 11/371, 11/372, 11/373, 11/374, 11/375, 11/376, 11/377, 11/378, 11/379, 11/380, 11/381, 11/382, 11/383, 11/384, 11/385, 11/386, 11/387, 11/388, 11/389, 11/390, 11/391, 11/392, 11/393, 11/394, 11/395, 11/396, 11/397, 11/398, 11/399, 11/400, 11/401, 11/402, 11/403, 11/404, 11/405, 11/406, 11/407, 11/408, 11/409, 11/410, 11/411, 11/412, 11/413, 11/414, 11/415, 11/416, 11/417, 11/418, 11/419, 11/420, 11/421, 11/422, 11/423, 11/424, 11/425, 11/426, 11/427, 11/428, 11/429, 11/430, 11/431, 11/432, 11/433, 11/434, 11/435, 11/436, 11/437, 11/438, 11/439, 11/440, 11/441, 11/442, 11/443, 11/444, 11/445, 11/446, 11/447, 11/448, 11/449, 11/450, 11/451, 11/452, 11/453, 11/454, 11/455, 11/456, 11/457, 11/458, 11/459, 11/460, 11/461, 11/462, 11/463, 11/464, 11/465, 11/466, 11/467, 11/468, 11/469, 11/470, 11/471, 11/472, 11/473, 11/474, 11/475, 11/476, 11/477, 11/478, 11/479, 11/480, 11/481, 11/482, 11/483, 11/484, 11/485, 11/486, 11/487, 11/488, 11/489, 11/490, 11/491, 11/492, 11/493, 11/494, 11/495, 11/496, 11/497, 11/498, 11/499, 11/500, 11/501, 11/502, 11/503, 11/504, 11/505, 11/506, 11/507, 11/508, 11/509, 11/510, 11/511, 11/512, 11/513, 11/514, 11/515, 11/516, 11/517, 11/518, 11/519, 11/520, 11/521, 11/522, 11/523, 11/524, 11/525, 11/526, 11/527, 11/528, 11/529, 11/530, 11/531, 11/532, 11/533, 11/534, 11/535, 11/536, 11/537, 11/538, 11/539, 11/540, 11/541, 11/542, 11/543, 11/544, 11/545, 11/546, 11/547, 11/548, 11/549, 11/550, 11/551, 11/552, 11/553, 11/554, 11/555, 11/556, 11/557, 11/558, 11/559, 11/560, 11/561, 11/562, 11/563, 11/564, 11/565, 11/566, 11/567, 11/568, 11/569, 11/570, 11/571, 11/572, 11/573, 11/574, 11/575, 11/576, 11/577, 11/578, 11/579, 11/580, 11/581, 11/582, 11/583, 11/584, 11/585, 11/586, 11/587, 11/588, 11/589, 11/590, 11/591, 11/592, 11/593, 11/594, 11/595, 11/596, 11/597, 11/598, 11/599, 11/600, 11/601, 11/602, 11/603, 11/604, 11/605, 11/606, 11/607, 11/608, 11/609, 11/610, 11/611, 11/612, 11/613, 11/614, 11/615, 11/616, 11/617, 11/618, 11/619, 11/620, 11/621, 11/622, 11/623, 11/624, 11/625, 11/626, 11/627, 11/628, 11/629, 11/630, 11/631, 11/632, 11/633, 11/634, 11/635, 11/636, 11/637, 11/638, 11/639, 11/640, 11/641, 11/642, 11/643, 11/644, 11/645, 11/646, 11/647, 11/648, 11/649, 11/650, 11/651, 11/652, 11/653, 11/654, 11/655, 11/656, 11/657, 11/658, 11/659, 11/660, 11/661, 11/662, 11/663, 11/664, 11/665, 11/666, 11/667, 11/668, 11/669, 11/670, 11/671, 11/672, 11/673, 11/674, 11/675, 11/676, 11/677, 11/678, 11/679, 11/680, 11/681, 11/682, 11/683, 11/684, 11/685, 11/686, 11/687, 11/688, 11/689, 11/690, 11/691, 11/692, 11/693, 11/694, 11/695, 11/696, 11/697, 11/698, 11/699, 11/700, 11/701, 11/702, 11/703, 11/704, 11/705, 11/706, 11/707, 11/708, 11/709, 11/710, 11/711, 11/712, 11/713, 11/714, 11/715, 11/716, 11/717, 11/718, 11/719, 11/720, 11/721, 11/722, 11/723, 11/724, 11/725, 11/726, 11/727, 11/728, 11/729, 11/730, 11/731, 11/732, 11/733, 11/734, 11/735, 11/736, 11/737, 11/738, 11/739, 11/740, 11/741, 11/742, 11/743, 11/744, 11/745, 11/746, 11/747, 11/748, 11/749, 11/750, 11/751, 11/752, 11/753, 11/754, 11/755, 11/756, 11/757, 11/758, 11/759, 11/760, 11/761, 11/762, 11/763, 11/764, 11/765, 11/766, 11/767, 11/768, 11/769, 11/770, 11/771, 11/772, 11/773, 11/774, 11/775, 11/776, 11/777, 11/778, 11/779, 11/780, 11/781, 11/782, 11/783, 11/784, 11/785, 11/786, 11/787, 11/788, 11/789, 11/790, 11/791, 11/792, 11/793, 11/794, 11/795, 11/796, 11/797, 11/798, 11/799, 11/800, 11/801, 11/802, 11/803, 11/804, 11/805, 11/806, 11/807, 11/808, 11/809, 11/810, 11/811, 11/812, 11/813, 11/814, 11/815, 11/816, 11/817, 11/818, 11/819, 11/820, 11/821, 11/822, 11/823, 11/824, 11/825, 11/826, 11/827, 11/828, 11/829, 11/830, 11/831, 11/832, 11/833, 11/834, 11/835, 11/836, 11/837, 11/838, 11/839, 11/840, 11/841, 11/842, 11/843, 11/844, 11/845, 11/846, 11/847, 11/848, 11/849, 11/850, 11/851, 11/852, 11/853, 11/854, 11/855, 11/856, 11/857, 11/858, 11/859, 11/860, 11/861, 11/862, 11/863, 11/864, 11/865, 11/866, 11/867, 11/868, 11/869, 11/870, 11/871, 11/872, 11/873, 11/874, 11/875, 11/876, 11/877, 11/878, 11/879, 11/880, 11/881, 11/882, 11/883, 11/884, 11/885, 11/886, 11/887, 11/888, 11/889, 11/890, 11/891, 11/892, 11/893, 11/894, 11/895, 11/896, 11/897, 11/898, 11/899, 11/900, 11/901, 11/902, 11/903, 11/904, 11/905, 11/906, 11/907, 11/908, 11/909, 11/910, 11/911, 11/912, 11/913, 11/914, 11/915, 11/916, 11/917, 11/918, 11/919, 11/920, 11/921, 11/922, 11/923, 11/924, 11/925, 11/926, 11/927, 11/928, 11/929, 11/930, 11/931, 11/932, 11/933, 11/934, 11/935, 11/936, 11/937, 11/938, 11/939, 11/940, 11/941, 11/942, 11/943, 11/944, 11/945, 11/946, 11/947, 11/948, 11/949, 11/950, 11/951, 11/952, 11/953, 11/954, 11/955, 11/956, 11/957, 11/958, 11/959, 11/960, 11/961, 11/962, 11/963, 11/964, 11/965, 11/966, 11/967, 11/968, 11/969, 11/970, 11/971, 11/972, 11/973, 11/974, 11/975, 11/976, 11/977, 11/978, 11/979, 11/980, 11/981, 11/982, 11/983, 11/984, 11/985, 11/986, 11/987, 11/988, 11/989, 11/990, 11/991, 11/992, 11/993, 11/994, 11/995, 11/996, 11/997, 11/998, 11/999, 11/1000, 11/1001, 11/1002, 11/1003, 11/1004, 11/1005, 11/1006, 11/1007, 11/1008, 11/1009, 11/1010, 11/1011, 11/1012, 11/1013, 11/1014, 11/1015, 11/1016, 11/1017, 11/1018, 11/1019, 11/1020, 11/1021, 11/1022, 11/1023, 11/1024, 11/1025, 11/1026, 11/1027, 11/1028, 11/1029, 11/1030, 11/1031, 11/1032, 11/1033, 11/1034, 11/1035, 11/1036, 11/1037, 11/1038, 11/1039, 11/1040, 11/1041, 11/1042, 11/1043, 11/1044, 11/1045, 11/1046, 11/1047, 11/1048, 11/1049, 11/1050, 11/1051, 11/1052, 11/1053, 11/1054, 11/1055, 11/1056, 11/1057, 11/1058, 11/1059, 11/1060, 11/1061, 11/1062, 11/1063, 11/1064, 11/1065, 11/1066, 11/1067, 11/1068, 11/1069, 11/1070, 11/1071, 11/1072, 11/1073, 11/1074, 11/1075, 11/1076, 11/1077, 11/1078, 11/1079, 11/1080, 11/1081, 11/1082, 11/1083, 11/1084, 11/1085, 11/1086, 11/1087, 11/1088, 11/1089, 11/1090, 11/1091, 11/1092, 11/1093, 11/1094, 11/1095, 11/1096, 11/1097, 11/1098, 11/1099, 11/1100, 11/1101, 11/1102, 11/1103, 11/1104, 11/1105, 11/1106, 11/1107, 11/1108, 11/1109, 11/1110, 11/1111, 11/1112, 11/1113, 11/1114, 11/1115, 11/1116, 11/1117, 11/1118, 11/1119, 11/1120, 11/1121, 11/1122, 11/1123, 11/1124, 11/1125, 11/1126, 11/1127, 11/1128, 11/1129, 11/1130, 11/1131, 11/1132, 11/1133, 11/1134, 11/1135, 11/1136, 11/1137, 11/1138, 11/1139, 11/1140, 11/1141, 11/1142, 11/1143, 11/1144, 11/1145, 11/1146, 11/1147, 11/1148, 11/1149, 11/1150, 11/1151, 11/1152, 11/1153, 11/1154, 11/1155, 11/1156, 11/1157, 11/1158, 11/1159, 11/1160, 11/1161, 11/

Priloga 8: Izjava o oceni notranjega nadzora javnih financ

AJPES - Agencija Republike Slovenije za javnopravne evidence in storitve

1. stran od 2

IZJAVA O OCENI NOTRANJEGA NADZORA JAVNIH FINANC

STANOVANJSKI SKLAD RS
Poljanska cesta 031
1000 Ljubljana

Sifra: 96024
Matična številka: 5539153000

Podpisani se zavedam odgovornosti za vzpostavitev in stalno izboljševanje sistema finančnega poslovanja in notranjih kontrol ter notranjega revidiranja v skladu s 100. členom Zakona o javnih financah z namenom, da obvladujem tveganja in zagotavljam doseganje ciljev poslovanja in uresničevanje proračuna.

Sistem notranjega nadzora javnih financ je zasnovan tako, da daje razumno, ne pa tudi absolutnega zagotovila o doseganju ciljev: tveganja, da splošni in posebni cilji poslovanja ne bodo doseženi, se obvladujejo na še sprejemljivi ravni. Temelji na nepretrganem procesu, ki omogoča, da se opredelijo ključna tveganja, verjetnost nastanka in vpliv določenega tveganja na doseganje ciljev in pomaga, da se tveganja obvladujejo uspešno, učinkovito in gospodarno.

Ta ocena predstavlja stanje na področju uvajanja procesov in postopkov notranjega nadzora javnih financ v / na STANOVANJSKI SKLAD RS.

Oceno podajam na podlagi:

* ocene notranje revizijske službe za področja:

- pregled notranjih aktov Stanovanjskega sklada RS,
- pregled dokumentiranosti poslovnih procesov;

* samoocenitev vodij organizacijskih enot za področja:

- pravnega sektorja,
- sektorja za trženje,
- sektorja za graditev in
- finančnega sektorja;

* ugotovitev (Računskega sodišča RS, proračunske inšpekcije, Urada RS za nadzor proračuna, nadzornih organov EU,...) za področja:

v letu 2012 poslovanje Stanovanjskega sklada RS ni bilo predmet revizij Računskega sodišča RS, proračunske inšpekcije, Urada RS za nadzor proračuna ali nadzornih organov EU.

V / Na STANOVANJSKI SKLAD RS je vzpostavljen(o):

1. primerno kontrolno okolje

(predstojnik izbere eno od naslednjih možnosti):

- a) na celotnem poslovanju,
- b) na pretežnem delu poslovanja,
- c) na posameznih področjih poslovanja,
- d) še ni vzpostavljen, pričeli smo s prvimi aktivnostmi,
- e) še ni vzpostavljen, v naslednjem letu bomo pričeli z ustreznimi aktivnostmi

2. upravljanje s tveganji:

2.1. cilji so realni in merljivi, tp. da so določeni indikatorji za merjenje doseganja ciljev

(predstojnik izbere eno od naslednjih možnosti):

- a) na celotnem poslovanju,
- b) na pretežnem delu poslovanja,
- c) na posameznih področjih poslovanja,
- d) še niso opredeljeni, pričeli smo s prvimi aktivnostmi,
- e) še niso opredeljeni, v naslednjem letu bomo pričeli z ustreznimi aktivnostmi

2.2. tveganja, da se cilji ne bodo uresničili, so opredeljena in ovrednotena, določen je način ravnanja z njimi

(predstojnik izbere eno od naslednjih možnosti):

- a) na celotnem poslovanju,
- b) na pretežnem delu poslovanja,
- c) na posameznih področjih poslovanja,
- d) še niso opredeljena, pričeli smo s prvimi aktivnostmi,
- e) še niso opredeljena, v naslednjem letu bomo pričeli z ustreznimi aktivnostmi

3. na obvladovanju tveganj temelječ sistem notranjega kontroliranja in kontrolne aktivnosti, ki zmanjšujejo tveganja na sprejemljivo raven

(predstojnik izbere eno od naslednjih možnosti):

- a) na celotnem poslovanju,
- b) na pretežnem delu poslovanja,
- c) na posameznih področjih poslovanja,
- d) še ni vzpostavljen, pričeli smo s prvimi aktivnostmi,
- e) še ni vzpostavljen, v naslednjem letu bomo pričeli z ustreznimi aktivnostmi

4. ustrezen sistem informiranja in komuniciranja

(predstojnik izbere eno od naslednjih možnosti):

- a) na celotnem poslovanju,
- b) na pretežnem delu poslovanja,
- c) na posameznih področjih poslovanja,
- d) še ni vzpostavljen, pričeli smo s prvimi aktivnostmi,
- e) še ni vzpostavljen, v naslednjem letu bomo pričeli z ustreznimi aktivnostmi

5. ustrezen sistem nadziranja, ki vključuje tudi primerno (lastno, skupno, pogodbeno) notranje revizijsko službo

(predstojnik izbere eno od naslednjih možnosti):

AJPES - Agencija Republike Slovenije za javnopravne evidence in storitve

2. stran od 2

- a) na celotnem poslovanju,
b) na pretežnem delu poslovanja,
c) na posameznih področjih poslovanja,
d) še ni vzpostavljen, pričeli smo s prvimi aktivnostmi,
e) še ni vzpostavljen, v naslednjem letu bomo pričeli z ustreznimi aktivnostmi.

6. notranje revidiranje zagotavljam v skladu s Pravilnikom o usmeritvah za usklajeno delovanje sistema notranjega nadzora javnih financ
(predstojnik izbere eno od naslednjih možnosti):

- a) z lastno notranjerevizijsko službo,
b) s skupno notranjerevizijsko službo,
c) z zunanjim izvajalcem notranjega revidiranja,

Naziv in sedež zunanjega izvajalca notranjega revidiranja:	GM REVIZIJA, družba za računovodske in revizijske dejavnosti in davčno svetovanje, d.o.o., Beethovnova ulica 14, Ljubljana
Navedite matično številko zunanjega izvajalca notranjega revidiranja:	2043521000
Ali (sprejeti) finančni načrt (proračun), za leto na katerega se Izjava nanaša, presega 2,086 mio evrov:	☒ da ☐ ne
Datum zadnjega revizijskega poročila zunanjega izvajalca notranjega revidiranja je:	21.12.2012

d) nisem zagotovil notranjega revidiranja.

V letu 2012 sem na področju notranjega nadzora izvedel naslednje pomembne izboljšave (navedite: 1, 2 oziroma 3 pomembne izboljšave):

1. sprejeta so bila pravila komuniciranja - Komunikacijski kodeks, januar 2012;
2. redne revizije in posodobitve registra tveganj;
3. posodobitve internih navodil na posameznih področjih poslovanja Stanovanjskega sklada RS;

Kljub izvedenim izboljšavam ugotavljam, da obstajajo naslednja pomembna tveganja, ki jih še ne obvladujem v zadostni meri (navedite: 1, 2 oziroma 3 pomembnejša tveganja in predvidene ukrepe za njihovo obvladovanje):

1. tveganja povezana s splošnimi gospodarskimi razmerami;
2. kadrovska zasedenost in usposobljenost kadrov;
3. odsotnost dolgoročnih ciljev poslovanja (NSP) Stanovanjskega sklada RS;

Predstojnik oziroma poslovodni organ proračunskega uporabnika:
Dr. Žiga Andoljšek, direktor

Datum podpisa predstojnika:
28.02.2013

Datum oddaje:

28.2.2013

Suhi



[Handwritten signature]



Stanovanjski sklad RS,
javni sklad

Poljanska cesta 31
SI-1000 Ljubljana