

LETNO POROČILO 2013



STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE

JAVNI SKLAD



LETNO POROČILO

STANOVANJSKEGA SKLADA
REPUBLIKE SLOVENIJE,
JAVNEGA SKLADA

ZA LETO 2013

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	11
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	12
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 2013	15
1.3	IZKAZI POSLOVANJA	15
1.3.1	RAČUNOVODSKA POLITIKA	15
1.3.2	IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV	15
1.3.3	RAČUN FINANČNIH TERJATEV IN NALOŽB	20
1.3.4	RAČUN FINANCIRANJA	21
1.3.5	BILANCA STANJA NA DAN 31. 12. 2013	22
2	POSLOVNO POROČILO ZA LETO 2013	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	29
2.2.1	Stanje stanovanj	29
2.2.2	Pridobitve najemnih stanovanj	29
2.2.3	Odtujitve stanovanj	29
2.3	PRIDOBIVANJE STANOVANJ ZA TRG	30
2.3.1	Nakupi in investicije v tržna stanovanja	30
2.4	PRODAJA STANOVANJ ZA TRG	31
2.5	DOLGOROČNA STANOVANJSKA POSOJILA	31
2.5.1	Dolgoročna stanovanjska posojila najemnikom v denacionaliziranih stanovanjih	31
2.5.2	Dolgoročna stanovanjska posojila za popotresno obnovo Posočja	31
2.5.3	Posojila pravnim osebam za pridobitev neprofitnih najemnih stanovanj	32

2.5.4	Program za sofinanciranje projektov pridobivanja oskrbovanih stanovanj za starejše in domov za ostarele.....	32
3	RAČUNOVODSKO POROČILO ZA LETO 2013 Z REVIZORJEVIM MNENJEM	35
3.1	Revizorjevo poročilo	37
3.2	Uvod in vsebina računovodskega poročila	39
3.3	Pravne podlage	39
3.4	Računovodske usmeritve	39
3.5	Računovodski izkazi.....	45
3.5.1	Bilanca stanja na dan 31. 12. 2013	45
3.5.2	Izkaz prihodkov in odhodkov	46
3.5.3	Izkaz računa finančnih terjatev in naložb.....	46
3.5.4	Izkaz računa financiranja	47
3.5.5	Pojasnila in druge računovodske informacije	47
3.5.6	Dogodki po bilanci stanja	62
3.5.7	Sodni postopki.....	62
3.5.8	Skladnost naložb prostega namenskega premoženja s 26. in 28. členom - ZJS-1	62
3.5.9	Skladnost obveznosti z 29. in 37. členom - ZJS-1	63
3.5.10	Izpolnjevanje pravil o obvladovanju kreditnih tveganj – 36. člen - ZJS-1	63
3.5.11	Izvenbilančne evidence	63
4	PRILOGE	65

KAZALO TABEL

Tabela 1: Izkaz prihodkov v letu 2013	16
Tabela 2: Izkaz odhodkov v letu 2013	17
Tabela 3: Primerjava prihodkov in odhodkov	19
Tabela 4: Račun finančnih terjatev in naložb	20
Tabela 5: Račun financiranja	21
Tabela 6: Bilanca stanja 2013, v primerjavi z letom 2012	22
Tabela 7: Število novih neprofitnih najemnih stanovanj – soinvestiranje in posojila	26
Tabela 8: Realizacija 2013 in plan 2014	26
Tabela 9: Stanje na projektih in finančna realizacija dne 31. 12. 2013	26
Tabela 10: Nakupi stanovanj v letu 2013 po lokacijah – sklenjene pogodbe	27
Tabela 11: Stanje stanovanj po lokacijah na dan 31. 12. 2013	28
Tabela 12: Regijska porazdeljenost neprofitnih najemnih stanovanj	29
Tabela 13: Primerjava stanja stanovanj na dan 31. 12. 2012 in na dan 31. 12. 2013	29
Tabela 14: Zmanjšanja števila neprofitnih najemnih stanovanj v letu 2013	30
Tabela 15: Projekti za trg v letu 2013 – stanje na dan 31. 12. 2013	30
Tabela 16: Posojila za odkup stanovanj najemnikom za denacionaliziranih stanovanjih	31
Tabela 17: Obvladovanje tveganj	63

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
MNZ – Ministrstvo za notranje zadeve Republike Slovenije
MOP – Ministrstvo za okolje in prostor Republike Slovenije
MORS – Ministrstvo za obrambo Republike Slovenije
MP – Ministrstvo za pravosodje 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>
SI79034217
Matična številka: 5539153
Transakcijska računa pri Banki Slovenije: SI56 01100-6270960211
SI56 01100-6950960281
Logotip:



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. Boris Gaberščik – član
5. Matej Čepeljnik – član

Spremembe v sestavi nadzornega sveta in vodenju SSRS v letu 2013

S sklepom št. 01410-3/2012/10 z dne 6. 2. 2013 je Vlada RS z mesta člana NS SSRS razrešila Tomaža Štiha in imenovala za člana NS SSRS Mateja Čepeljnika.

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. 2013 v mesecu februarju 2014.

1.2 POROČILO O DOSEŽENIH CILJIH IN REZULTATIH

1.2.1 Cilji poslovanja

Cilji poslovanja v letu 2013 izhajajo iz Poslovnega in finančnega načrta Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada za leti 2013 in 2014, ki je bil sprejet na 7. seji NS SSRS dne 14. 12. 2012. Vlada Republike Slovenije je dokument sprejela s sklepom št. 47602-4/2013/8, z dne 13. 3. 2013.

KLJUČNI CILJI V OBDOBJU 2013 - 2014

Sklad si je za ključne cilje v obdobju 2013 in 2014 izpostavil sledeče prioritete cilje:

- povečanje najemnega fonda stanovanj z nakupi stanovanj na trgu (aktivacija mrtvega stanovanjskega fonda), prenosi stanovanj, ki so v lasti Republike Slovenije, lastnimi investicijami in po programih soinvestiranja in sofinanciranja, pri čemer bo vzpostavil nov model reševanja stanovanjskega vprašanja z najemom s kasnejšim odkupom ter spodbujanjem varčevanja;
- zagotavljanje stanovanj za ciljne skupine na trgu z lastnimi investicijami, zlasti nadaljevanje projekta Brdo v Ljubljani;
- finančne spodbude po posameznih programih Sklada;
- razvojna vloga Sklada z vzpostavitvijo in izvajanjem projekta trajnostne stanovanjske obnove ter nadaljnjim uveljavljanjem tehničnih pogojev stanovanjske gradnje;
- povečanje kapitalskih deležev in finančnih naložb;
- pobude in sodelovanje za spremembe zakonodaje s stanovanjskega področja z namenom večje operativnosti Sklada;

Ostali cilji Sklada v obdobju 2013 – 2014:

- izvajanje zakonskih pooblastil (NSVS ter zaključek subvencioniranja);
- realizacija prodaje in oddaje v najem stanovanj ciljnim skupinam iz zaloge stanovanj,
- realizacija soinvestitorskih in sofinancerskih projektov po Programu sofinanciranja izgradnje neprofitnih najemnih stanovanj za leti 2008 in 2009,
- nov program soinvestitorskih in sofinancerskih projektov za namene zagotavljanja neprofitnih najemnih stanovanj v obdobju 2013 - 2014,
- 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, vendar nov program še ni bil sprejet.

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 2013 so tako vplivali srednjeročni cilji iz Poslovne politike in kratkoročni cilji iz poslovnega načrta za leto 2013. 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 2013 je Sklad vodil aktivnosti za pridobitev 65 novih neprofitnih stanovanj v okviru soinvestitorskega projekta z Mestno občino Velenje: »Poslovno-stanovanjski objekt Gorica« v Velenju. Projekt je bil odobren v skladu z določili »Programa sofinanciranja izgradnje neprofitnih najemnih stanovanj za leti 2008 in 2009«. Za realizacijo projekta je bilo v letu 2013 namenjenih 2.650.161 EUR investicijskih odhodkov.

V letu 2013 je Sklad objavil Program za dodelitev posojil za zagotavljanje neprofitnih najemnih stanovanj (Ur. list RS, št. 27/2013 z dne 29. 3. 2013). Za uresničevanje programa je SSRS namenil 10 mio EUR iz lastnih finančnih virov. V obdelavi je ena vloga za pridobitev posojila.

NAJEMNA TRŽNA STANOVANJA

Sklad je že v letu 2011 z javnim pozivom ponudil določeno število stanovanj v tržni najem, kot način reševanja stanovanjskega vprašanja z najemom. V letu 2012 je Sklad prav za namene povečanja števila najemnih stanovanj objavil tudi javni poziv za nakup stanovanj, obenem pa je v letu 2012 tudi prekvalificiral stanovanja na lokacijah v Borovnici, Kopru ter v Novem mestu iz tržnih v najemna. Za realizacijo nakupa stanovanj po razpisu 2012 je bilo v letu 2013 realiziranih za 8.618.318 EUR investicijskih odhodkov, za dokončanje (odkup) stanovanj na lokacijah v Borovnici, Kopru in Novem mestu pa 7.288.926 EUR investicijskih odhodkov.

Na stanje 31. 12. 2013 je imel Sklad v najemu 296 od skupno 448 razpoložljivih stanovanj za tržni najem, kar pomeni 66 odstotno zasedenost. Od stanovanj, kupljenih na podlagi javnega poziva iz 2012 je na dan 31. 12. 2013 oddanih 113 od skupno 136 stanovanj ali 83 odstotkov. Od preostalih 312 tržnih najemnih stanovanj je na dan 31.12.2013 oddanih 183 stanovanja ali 59 odstotkov.

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. Z javnimi naročili, po postopkih začelih v letu 2012, so bili izbrani trije izvajalci del. Za izgradnjo stanovanjskih objektov v okviru funkcionalne enote F4 je bila izbrana družba Strabag, d.o.o., Ljubljana. Za izgradnjo večstanovanjskih objektov v okviru funkcionalne enote F5.1 je bila izbrana družba Imos d.d., Ljubljana. Pridobitev uporabnih dovoljenj za stanovanjske objekte v navedenih dveh območjih je predvideno do poletja 2014. Za izvajalca gradnje stanovanjskih objektov v funkcionalni enoti F5.2 je bil že v letu 2012 izbran izvajalec GOI del družba SGP Tehnik d.d., Škofja Loka. Zoper navedeno družbo je bil v januarju 2013 uveden stečajni postopek, ki bo zagotovo zamaknil pridobitev uporabnega dovoljenja v leto 2015.

V letu 2013 se je tako izvajala gradnja v sklopu funkcionalnih enot: F4, F5.1 in F5.2 za zagotovitev 457 stanovanjskih enot s pripadajočimi parkirnimi mesti.

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 2013 namenil 9.263.137 EUR.

1.2.2.3 NACIONALNA STANOVANJSKA VARČEVALNA SHEMA

Z Zakonom o uravnoteženju javnih financ (Ur. l. RS, št. 40/2012 in spremembe) se je prekinilo nadaljnje izvajanje Zakona o nacionalni stanovanjski varčevalni shemi in subvencijah mladim družinam za prvo reševanje stanovanjskega vprašanja. Država zagotavlja možnosti varčevanja v NSVS le v okviru varčevalnih pogodb, sklenjenih do uveljavitve ZUJF-a.

Sklad je 2.383 upravičenim varčevalcem na varčevalne račune v nacionalni stanovanjski varčevalni shemi v letu 2013 izplačal 299.388 EUR premij. Po pogodbi o zagotovitvi sredstev v proračunu za namene izplačevanja premij NSVS je imel Sklad za leto 2013 zagotovljenih 299.626,39 EUR sredstev. V letu 2013 je bilo nakazanih Skladu 283.313,13 EUR sredstev, preostalih 16.313,26 EUR je bilo nakazano v januarju 2014.

Na dan 31. 12. 2013 je v NSVS bilo vključenih 1.001 aktivna varčevalna pogodba v skupnem obsegu 2.515 lotov s skupno privarčevanimi sredstvi v višini 9,33 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 novih javnih pozivov ni.

Izplačilo subvencij je bilo v letu 2013 namenjeno samo upravičencem iz predhodno izvedenih javnih pozivov in iz predhodno izdanih upravnih aktov. V letu 2013 je bilo izplačanih 4.026,68 EUR subvencij, od tega 1.200 EUR za subvencije za prvo reševanje stanovanjskega vprašanja in 2.826,68 EUR subvencij za tržni najem.

Sklad je v letu 2013 iz Proračuna RS prejel sredstva za namene izplačila subvencij v višini izplačanih subvencij (4.026,68 EUR). Z izplačili subvencij v letu 2013 so bile zaključene vse aktivnosti Sklada iz naslova zakonskih pooblastil o izvajanju subvencioniranja mladih družin.

1.2.2.5 OSTALI PROJEKTI SOFINANCIRANJA

Sklad sofinancira tudi stanovanjske stavbe za posebne namene. V ta namen je bil sprejet »Program za sofinanciranje projektov pridobivanja oskrbovanih stanovanj za starejše in domov za ostarele«. Na podlagi programa Sklad na področju socialno varstvenih storitev institucionalnega varstva starejših sofinancira projekte za zagotavljanje novih oskrbovanih stanovanj in domov za starejše občane. 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) finančna sredstva vplaga v investicijske projekte za pridobivanje in zagotavljanje novih oskrbovanih stanovanj - soinvestitorstvo.

Sklad je v letu 2013 na podlagi določili programa nadaljeval postopke in aktivnosti za realizacijo sklepov o dodelitvi dolgoročnih posojil za štiri vloge. S prosilci so bile sklenjene posojilne pogodbe s katerimi je bilo odobrenih 8.391.982 EUR finančnih sredstev.

Na podlagi prejetih vlog sta bili v letu 2013 na novo odobreni dve dolgoročni posojili, in sicer za nakup dveh domov za ostarele: Dom Sv. Eme v Šentjanžu pri Dravogradu in Doma Danijela Halasa v Veliki Polani, v skupni višini 1.515.319 EUR.

Sklad je v letu 2013 za sofinanciranje projektov gradnje oskrbovanih stanovanj prejel še dve vlogi in sicer na lokaciji Brežic in Kamnika.

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



Logotip TPSG

V letu 2013 je Sklad nadaljeval aktivnosti do objave javnega naročila za gradnjo »vzorčne hiše F3« na lokaciji Brdo kot večstanovanjskega vzorčnega objekta v pasivni in nizko energijski izvedbi ter inovativnimi arhitekturnimi rešitvami.

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

Sklad je imel na dan 31. 12. 2013 v lasti 2.951 najemnih neprofitnih stanovanj po celotni Sloveniji, in sicer v 112 občinah oziroma v 12 regijah ter 2 bivalni enoti v samskem domu v Ljubljani. V letu 2013 so se nadaljevale aktivnosti povezane z obnovo, vzdrževanjem in odpravljanjem neprimernih stanovanj. Število neprofitnih najemnih stanovanj v lasti Sklada se je tako v letu 2013 zmanjšalo za 18 enot. Za prenovo in vzdrževanje lastnega stanovanjskega fonda skozi tekoče vzdrževanje je Sklad namenil 2.085.237 EUR.

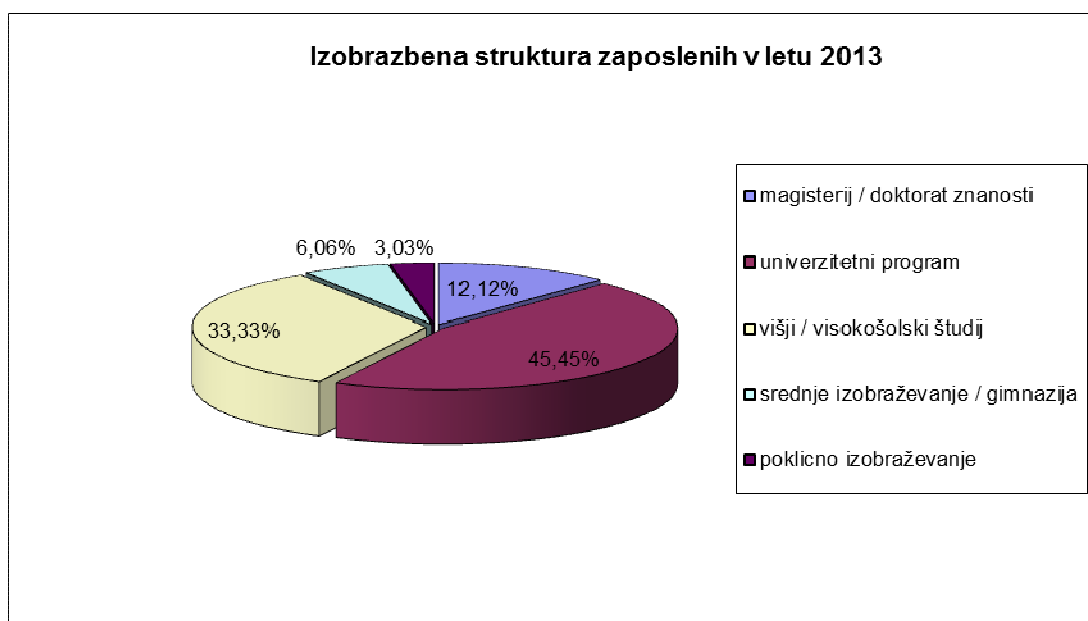
Sklad je v letu 2013 nadaljeval z obnovo, vzdrževanjem in odpravljanjem neprimernih stanovanj v brezplačni uporabi. Najemni stanovanjski fond v brezplačni uporabi Sklada obsega na stanje 31. 12. 2013 skupno 311 stanovanj, in sicer 96 stanovanj Ministrstva za pravosodje in javno upravo, 69 stanovanj Ministrstva za notranje zadeve in 146 stanovanj Ministrstva za obrambo. Stanovanja so lokacijsko razpršena po celotnem območju Republike Slovenije. Sklad je v letu 2013 porabil za prenovo in vzdrževanje stanovanjskega fonda v brezplačni uporabi skozi tekoče vzdrževanje 119.551 EUR. V letu 2013 je bilo na občine prenesenih 34 praznih najemnih stanovanj.

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

Na dan 31. 12. 2013 je bilo na Skladu 33 redno zaposlenih. Izobrazbena struktura je razvidna iz grafikona 1. 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 2013 je bilo načrtovano, da bodo odhodki višji od prihodkov. Prihodki v letu 2013 so bili realizirani 94 odstotno. V strukturi prihodkov 96 odstotkov predstavljajo dohodki od premoženja (najemnine in obresti). Prihodkov od prodaje stanovanj je bilo v letu 2013 realiziranih manj, saj Sklad stanovanja namenja povečanju fonda lastnih najemnih stanovanj. Povečani investicijskih odhodki pa so odločilno vplivali na presežek odhodkov nad prihodki Sklada v letu 2013.

Na poslovanje Sklada so v letu 2013 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. Razpoložljiva stanovanja so bila prvenstveno namenjena dolgoročni oddaji.

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 je v letu 2013 iz proračuna Republike Slovenije prejel le transferna sredstva za izplačilo premij varčevalcem NSVS ter za izplačilo subvencij za prvo reševanje stanovanjskega vprašanja.

Notranjo revizijo poslovanja Sklada je za leto 2013 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 in letnega poročila Sklada za leto 2013 je izvedla družba KPMG Slovenija, podjetje za revidiranje, d.o.o., Ljubljana. Navedena družba je bila imenovana s sklepom Vlade Republike Slovenije št. 47602-8/2013/3 z dne 16. 4. 2013.

1.2.4 Ekonomsko okolje v letu 2013

V poslovanju Sklada je potrebno upoštevati tudi splošne gospodarske razmere. Iz Ekonomskega ogledala (februar 2014), ki ga je objavil UMAR, izhaja, da se gospodarske razmere v evrskem območju postopoma izboljšujejo. Napovedana je 1-odstotna gospodarska rast. Izvoz bo še naprej ugodno vplival na rast, prekomerni javni in zasebni dolg ter finančna razdrobljenost pa bodo ovirali domačo potrošnjo. Negativno tveganje za gospodarsko rast pa predstavlja predvsem zelo nizka inflacija.

Med kazalniki gospodarske aktivnosti v Sloveniji se je v drugi polovici leta 2013 nadaljevala rast izvoza in še izraziteje gradbeništva. Še vedno pa kazalnik opravljenih gradbenih del ni dosegel niti polovice ravni iz leta 2008. Razmere na trgu dela so se konec lanskega leta in v začetku letošnjega leta poslabšale. Konec leta 2013 je bilo v slovenskem bančnem sistemu zaznamovano z začetkom sanacije najbolj izpostavljenih bank.

Ob izrazito slabih gospodarskih razmerah so se v poslovanju Sklada povečala tveganja poslovanja zlasti pri izvajanju lastnih investicij.

1.3 IZKAZI POSLOVANJA

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 leto 2013.

1.3.2 IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV

V letu 2013 je Sklad realiziral 10.394.679 EUR prihodkov. Doseženi prihodki so v višini 94 odstotkov v primerjavi s finančnim načrtom, ki je predvideval 11.009.900 EUR prihodkov. V primerjavi z doseženimi prihodki v letu 2012 so prihodki leta 2013 nižji za 7 odstotkov. Na nižjo realizacijo v primerjavi z načrtovanimi je v celoti vplival izpad načrtovanih prihodkov od prodaje stanovanj. Finančni načrt je za leto 2013 predvideval prihodke od prodaje stanovanj (prihodki od prodaje blaga in storitev) v višini enega milijona EUR. Realizacija v tej kategoriji je bila v letu 2013 v celoti odvisna od postopkov izterjav zadržanih kupnin za prodana stanovanja iz preteklih let.

Tabela 1: Izkaz prihodkov v letu 2013

(v EUR, brez stotinov)						
Konto	Izkaz prihodkov	Realizacija 2012	Finančni načrt 2013	Realizacija 2013	Indeks realiz. 2013/FN 2013	
70	Davčni prihodki	0	0	0	-	
71	Nedavčni prihodki	10.874.292	10.804.900	10.129.408	94	
710	Udeležba na dobičku in dohodki od premoženja	10.515.710	9.704.900	9.947.078	102	
712	Globe in druge denarne kazni	69.218	0	0	-	
713	Prihodki od prodaje blaga in storitev	120.565	1.000.000	128.669	13	
714	Drugi nedavčni prihodki	168.799	100.000	53.661	54	
72	Kapitalski prihodki	346.448	205.000	265.271	129	
720	Prihodki od prodaje osnovnih sredstev	292.835	205.000	21.159	10	
722	Prihodki od prodaje zemljišč in neopredmetenih sredstev	53.613	0	244.112	-	
7	I. Skupaj prihodki	11.220.740	11.009.900	10.394.679	94	

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 9.947.078 EUR, kar je dva odstotka nad načrtovanimi in pet odstotkov manj kot v letu 2012. Je pa Sklad v okviru prihodkov od udeležbe na dobičku in dohodkov od premoženja v letu 2013 realiziral 6.699.210 EUR prihodkov od najemnin, kar je za 11 odstotkov več kot v letu 2012. Hkrati je bilo realiziranih za 28 odstotkov manj prihodkov od obresti zaradi nižjega obsega posojil v odplačevanju in nižjih finančnih naložb v primerjavi z letom 2012.

Prihodki od prodaje blaga in storitev

V kategoriji prihodkov od prodaje blaga in storitev sodijo prihodki, doseženi s prodajo stanovanj. Doseženi prihodki v letu 2013 v tej kategoriji so znašali 128.669 EUR. Realizirani so bili v višini 13 odstotkov v primerjavi z načrtovanimi. Izpad prihodkov iz naslova prodaje stanovanj v primerjavi z načrtovanimi izvira iz dejstva, da je Sklad v tej kategoriji za leto 2013 načrtoval zgolj realizacijo izterjave zadržanih kupnin iz naslova prodaje stanovanj v preteklih letih. Realizacija pa je odvisna od uspeha in zaključka pravnih in nepravnih postopkov.

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 53.661 EUR in so v višini 54 odstotkov načrtovanih. Ker gre v večini za dolgotrajne sodne postopke, je to kategorijo zelo težko natančno načrtovati. V primerjavi z doseženimi prihodki v letu 2012 v tej kategoriji so prihodki v višini 32 odstotkov.

Kapitalski prihodki

V letu 2013 je bilo realiziranih 265.271 EUR kapitalskih prihodkov. V tej kategoriji realizira Sklad prihodke dosežene s prodajo poslovno nepotrebne premoženja. Prihodki so presegli načrtovane prihodke za 29 odstotkov. Prihodki v letu 2013 so bili v primerjavi s prihodki v tej kategoriji v letu 2012 nižji za 23 odstotkov.

Odhodki v letu 2013

V letu 2013 je Sklad realiziral 35.238.097 EUR odhodkov. Odhodki so bili v primerjavi z načrtovanimi v višini 43 odstotkov, v primerjavi z letom 2012 pa v višini 218 odstotkov. Največji vpliv na višjo realizacijo v primerjavi s predhodnim letom je kategorija odhodkov, v sklopu katere Sklad pridobiva stanovanja za nadaljnjo prodajo (posebni material in storitve) ter investicijski odhodki za nakup in gradnjo najemnih stanovanj. V obeh kategorijah odhodkov je bila realizacija nižja od načrtovane. Za pridobivanje stanovanj za nadaljnjo prodajo je bilo realiziranih za 9,3 mio EUR odhodkov. Po finančnem načrtu je bilo za te investicij predvidenih 39 mio EUR. Investicijski odhodki so v letu 2013 znašali 18,7 mio EUR, pri čemer so bili načrtovani v višini 36,5 mio EUR. Realizacija v teh dveh kategorijah odhodkov je vplivala na rezultat poslovanja Sklada. Iz teh dveh kategorij izhaja presežek odhodkov v primerjavi s prihodki v letu 2013. Nižja realizacija od načrtovanih odhodkov pa je izkazana tudi v nižjem presežku odhodkov nad prihodki od načrtovanih. Učinki na poslovanje Sklada pa bodo dolgoročni, saj bodo stanovanja iz lastnih investicij namenjena nadaljnji prodaji v letu 2014, stanovanja pridobljena v okviru investicijskih odhodkov pa so/bodo namenjena dolgoročni oddaji.

Tabela 2: Izkaz odhodkov v letu 2013

(v EUR, brez stotinov)

Konto	Izkaz odhodkov	Realizacija 2012	Finančni načrt 2013	Realizacija 2013	Indeks realiz. 2013/FN 2013
40	Tekoči odhodki	7.615.872	45.389.540	16.442.352	36
400	Plače in drugi izdatki zaposlenim	1.010.268	1.005.000	1.007.361	100
401	Prispevki delodajalcev za socialno varstvo	161.234	162.074	153.332	95
402	Izdatki za blago in storitve	5.699.085	43.962.366	15.036.727	34
403	Plačila domačih obresti	1.470	0	315	-
404	Plačila obresti v tujino	892	0	0	-
409	Rezerve	742.923	260.100	244.617	94
42	Investicijski odhodki	8.558.368	36.498.000	18.795.745	51
420	Nakup in gradnja osnovnih sredstev	8.558.368	36.498.000	18.795.745	51
4	II. Skupaj odhodki	16.174.240	81.887.540	35.238.097	43

Odhodki za plače in druge izdatke zaposlenim

Za plače in druge izdatke je Sklad v letu 2013 namenil 1.007.361 EUR, kar je 100 odstotkov načrtovanih odhodkov. Sklad je v letu 2013 tudi že realiziral izplačila po Zakonu o načinu izplačila razlike v plači zaradi odprave tretje četrtine nesorazmerij v osnovnih plačah javnih uslužbencev (Ur. l. RS, št. 100/2013).

Prispevki delodajalcev za socialno varnost

Prispevki Sklada za socialno varnost zaposlenih so v letu 2013 znašali 153.332 EUR, kar je 95 odstotkov načrtovanih in 95 odstotkov v primerjavi z letom 2012.

Izdatki za blago in storitve

Celotni izdatki za blago in storitve so znašali 15.036.727 EUR, kar je 34 odstotkov načrtovanih in 264 odstotkov v primerjavi z odhodki za te namene v letu 2012. 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 9.263.137 EUR, kar je le 24 odstotkov načrtovanih. Realizacija teh odhodkov je nižja od načrtovane predvsem zaradi poslovnih dogodkov povezanih z izvajanjem projekta Brdo v Ljubljani.

Plačila domačih obresti

Za namene izplačila obresti je Sklad v letu 2013 namenil 315 EUR.

Plačila obresti v tujino

Za plačila obresti za najete kredite v tujini Sklad v letu 2013 ni imel odhodkov.

Rezerve

Sklad je za rezerve v letu 2013 namenil 244.617 EUR. Odhodki v tej kategoriji predstavljajo oblikovanje rezervnega sklada ter za rezervacije za kreditna tveganja. Odhodki za rezervni sklad so bili v višini 242.041 EUR, dodaten odhodek zaradi oblikovanih rezervacij pa v višini 2.576 EUR. Povečanje odhodkov je posledica večjega števila najemnih stanovanj, za katere je bilo potrebno oblikovanje rezervnega sklada. Povečanje rezervacij za kreditna tveganja v letu 2013 je rezultat stanja posojil v odplačevanju in bonitet kreditorejmalcev.

Investicijski odhodki

V okviru investicijskih odhodkov Sklad pridobiva najemna stanovanja ter vrši nakup opreme in druga osnovna sredstva. Za te namene je v letu 2013 namenil 18.795.745 EUR, kar je 51 odstotkov načrtovanih in v višini 219 odstotkov v primerjavi z letom 2012. Sklad je v letu 2013 izvršil nakupe najemniških stanovanj in intenziviral obnove s čimer je izboljšal kakovost bivanja v najemniških stanovanjih v svoji lasti.

Poslovni izid

S finančnim načrtom za leto 2013, po načelu denarnega toka, je bilo načrtovano, da bodo odhodki višji od prihodkov. Sklad v letu 2013 realiziral 24.843.418 EUR več odhodkov v primerjavi s prihodki, zlasti zaradi povečanja investicijskih odhodkov, s katerimi zagotavlja najemna stanovanja in intenzivnega investiranja v projekt Brdo. Z navedenimi aktivnostmi Sklad udejanja svoje poslanstvo promocije najemništva in zaključevanja začetih investicij. Finančni načrt za leto 2013 je predvideval 70.877.640 EUR presežka odhodkov nad prihodki. Ob upoštevanju celotnega poslovanja, vključno z

računom finančnih terjatev in naložb ter računa financiranja, je Sklad v letu 2013 zmanjšal stanje na računih za skupno 23.332.653 EUR, kar je 32 odstotkov načrtovanega zmanjšanja.

Tabela 3: Primerjava prihodkov in odhodkov

(v EUR, brez stotinov)

Konto		Poslovni izid	Realizacija 2012	Finančni načrt 2013	Realizacija 2013	Indeks realiz. 2013/FN 2013
7	I.	Skupaj prihodki	11.220.740	11.009.900	10.394.679	94
4	II.	Skupaj odhodki	16.174.240	81.887.540	35.238.097	43
	III.	Presežek odhodkov nad prihodki (I-II)	-4.953.500	-70.877.640	-24.843.418	35

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 2012	Finančni načrt 2013	Realizacija 2013	Indeks realiz. 2013/FN 2013
75	IV.	Prejeta vračila danih posojil in prodaja kapitalskih deležev	12.831.261	11.494.211	11.452.192	100
	750	Prejeta vračila danih posojil	11.163.320	10.652.216	10.447.336	98
	752	Kupnine iz naslova privatizacije	1.667.941	841.995	1.004.856	119
44	V.	Dana posojila in povečanje kapitalskih deležev	1.087.273	32.609.000	9.941.427	30
	440	Dana posojila	1.087.273	26.609.000	9.941.427	37
	441	Povečanje kapitalskih deležev in finančnih naložb	0	6.000.000	0	0
	VI.	Prejeta minus dana posojila in spremembe kapitalskih deležev (IV-V)	11.743.988	-21.114.789	1.510.765	-

Prejeta vračila danih posojil

Prejeta vračila danih posojil je Sklad v letu 2013 realiziral v višini 10.447.336 EUR, kar je 98 odstotkov načrtovanih. V primerjavi z letom 2012 je bilo realiziranih za 6 odstotkov manj vračil posojil, zaradi zmanjševanja vsote neodplačanih posojil posameznikov.

Sklad je v letu 2013 prejel 1.004.856 EUR sredstev kupnin iz privatizacije, kar je 119 odstotkov načrtovanih in 60 odstotkov v primerjavi z realizacijo v letu 2012. Upad je načrtovan, saj se odplačevanja po pogodbah, ki so osnova za obračun zakonskih deležev, zaključujejo.

Dana posojila in povečanje kapitalskih deležev

V letu 2013 je Sklad odobril za 9.941.427 EUR novih posojil, kar je 30 odstotkov načrtovanih posojil. Pretežni del posojil ali 87 odstotkov je bil namenjen sofinanciranju izgradnje domov za ostarele. En milijon posojila je bil namenjen sofinanciranju projekta izgradnje neprofitnih najemnih stanovanj v Velenju, 271 tisoč EUR posojil pa je bilo namenjeno posameznikom in zasebnikom. V finančnem načrtu je bilo predvidena višja realizacija zlasti za namene novih programov, ki pa v letu 2013 niso bili razpisani. V primerjavi z letom 2012 so bila dana posojila realizirana v 9-kratni višini.

Sklad je v letu 2012 pričel s postopki za nakup poslovnega deleža v družbi Spekter, d.o.o., Trbovlje, kateri je bila pripojena tudi družba Domex, d.o.o., Hrastnik. Pogajanja z družbo RTH d.o.o., Trbovlje so v letu 2013 zastala.

V letu 2013 je Sklad prejel 1.510.765 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 2012	Finančni načrt 2013	Realizacija 2013	Indeks realiz. 2013/FN 2013
50	VII.	Zadolževanje	0	20.000.000	0	-
	500	Domače zadolževanje	0	10.000.000	0	-
	501	Zadolževanje v tujini	0	10.000.000	0	-
55	VIII.	Odplačilo dolga	198.000	0	0	-
	550	Odplačilo domačega dolga	0	0	0	-
	551	Odplačilo dolga v tujino	198.000	0	0	-
	IX.	Neto zadolževanje	-198.000	20.000.000	0	-
	X.	Povečanje sredstev na računih (I+IV+VII-II-V-VIII)	6.592.488	-71.992.429	-23.332.653	32

V letu 2013 dodatnega zadolževanja ni bilo, saj le-to ni bilo poslovno potrebno. V letu 2013 Sklad ni imel odplačil dolgov, saj je že v letu 2012 zaključil z odplačevanjem dveh najetih posojil s strani tuje banke.

Sklad je v letu 2013 evidentiral zmanjšanje sredstev na računih v višini 23.332.653 EUR, kar predstavlja 32 odstotkov načrtovanega.

1.3.5 BILANCA STANJA NA DAN 31. 12. 2013

Sredstva Sklada so na stanje 31. 12. 2013 znašala 436.895.651 EUR. V primerjavi s stanjem na dan 31. 12. 2012 so se povečala za dva odstotka.

Dejansko dosežene spremembe višin v bilanci stanja prikazuje tabela Bilanca stanja na dan 31. 12. 2013 v primerjavi s stanjem na dan 31. 12. 2012.

Tabela 6: Bilanca stanja 31. 12. 2013, v primerjavi z 31. 12. 2012

(v EUR, brez stotinov)

SREDSTVA	31.12.2012	31.12.2013	Indeks 2013/ 2012
Dolgoročna sredstva in sredstva v upravljanju	216.852.263	241.210.350	111
Kratkoročna sredstva in aktivne časovne razmejitve	213.087.918	195.685.301	92
SKUPAJ SREDSTVA	429.940.181	436.895.651	102
OBVEZNOSTI DO VIROV SREDSTEV	31.12.2012	31.12.2013	Indeks 2013/ 2012
Kratkoročne obveznosti in pasivne časovne razmejitve	21.068.594	21.639.965	103
Dolgoročne obveznosti in dolgoročne pasivne časovne razmejitve	1.330.963	1.780.326	134
Sklad namenskega premoženja v javnih skladih	260.541.901	260.541.901	100
Splošni sklad	144.203.852	150.123.305	104
Rezervni sklad	2.794.871	2.810.154	101
SKUPAJ OBVEZNOSTI DO VIROV SREDSTEV	429.940.181	436.895.651	102

Podrobnejša pojasnila gibanj posameznih postavk so navedena v računovodskem poročilu za leto 2013.

Dr. Žiga Andoljšek, l.r.
DIREKTOR



2 POSLOVNO POROČILO ZA LETO 2013

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, saj niso bila zagotovljena sredstva iz Proračuna RS. S poslovno politiko Sklada je Sklad omogočil realizacije novega programa v obdobju: 2012 - 2104 iz lastnih virov financiranja. V letu 2013 je bil objavljen »Program za dodelitev posojil za zagotavljanje neprofitnih najemnih stanovanj« (Ur. l. RS, št. 27/2013, 29. 3. 2013)

V letu 2013 je Sklad vodil aktivnosti skupaj z Mestno občino Velenje na soinvestitorskem projektu: »Poslovno-stanovanjski objekt Gorica«, v Velenju. Z navedenim projektom bo izgrajeno 132 novih stanovanj, od tega bo 65 ostalo v lastništvu Sklada.

Rekapitulacija pridobivanja neprofitnih najemnih stanovanjih v letu 2013

Grafikon 2: Število neprofitnih najemnih stanovanj po programih SSRS: 2002 – 2014

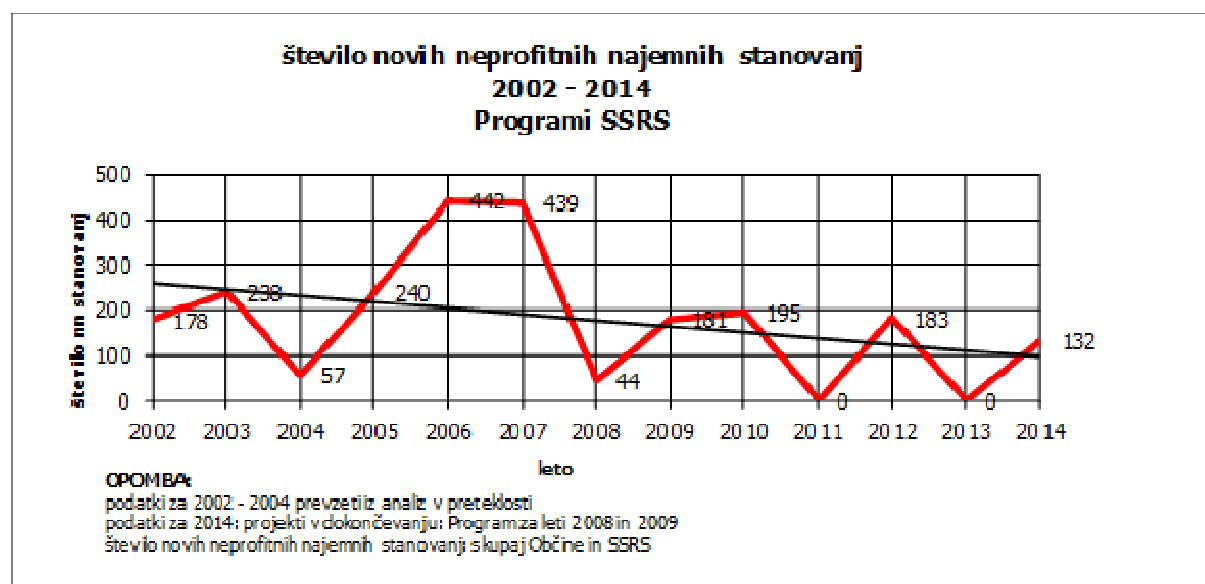


Tabela 7: Število novih neprofitnih najemnih stanovanj – soinvestiranje in posojila

	Program	2010	2012	2013	2014
a)	Najemna neprofitna - SSRS				
	Program sofinanciranja izgradnje neprofitnih najmenih stanovanj za leti 2008 in 2009	97	11	0	65
	SKUPAJ:	97	11	0	65
	Program	2010	2012	2013	2014
b)	Najemna neprofitna stanovanja - občina				
	Program sofinanciranja izgradnje neprofitnih najmenih stanovanj za leti 2008 in 2009	98	172	0	67
	SKUPAJ:	98	172	0	67
	Program	2010	2012	2013	2014
a+b)	Najemna neprofitna stanovanja				
	Program sofinanciranja izgradnje neprofitnih najmenih stanovanj za leti 2008 in 2009	195	183	0	132
	SKUPAJ:	195	183	0	132
	Skupaj vsa neprofitna najemna stanovanja:	195	183	0	132

Tabela 8: Realizacija 2013 in plan 2014

		REALIZACIJA	REALIZACIJA	PLAN SSRS
		EUR	EUR	EUR
	Program	do 2013	2013	2014
a)	Sredstva soinvestitorstva			
	Program sofinanciranja izgradnje neprofitnih najmenih stanovanj za leti 2008 in 2009	1.669.686	2.650.161	1.143.228
b)	Sredstva posojil	do 2013	2013	2014
	Program sofinanciranja izgradnje neprofitnih najmenih stanovanj za leti 2008 in 2009	1.000.000	1.000.000	323.561

Tabela 9: Stanje na projektih in finančna realizacija dne 31. 12. 2013

Št. projekt ov in občin	Stanje odobrenih projektov	Skupaj št. stanovanj	Sklad	Občina	Sredstva soinvestitorstva (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	5.463.075,08	2.323.560,59

Po reševanju težav vezano za splošno stanje v gradbeništvu in stečajem izvajalca del se je v letu 2013 nadaljeval soinvestitorski projekt z Mestno občino Velenje: »Poslovno-stanovanjski objekt Gorica«. Izgrajenih bo 132 novih neprofitnih najemnih stanovanj, od katerih bo v lasti Sklada 65 neprofitnih najemnih stanovanj ter 98 parkirnih mest v kletni etaži objekta. Zaradi bistvenih tehničnih problemov pri izvedbi se je konec gradnje in pridobitev pravnomočnega uporabnega dovoljenja predviden v decembru 2013 oz. januarju 2014 premaknil na maj 2014. Za realizacijo projekta je Sklad v letu 2013 realiziral 2.650.161 EUR odhodkov. Obenem je Mestna občina Velenje v letu 2013 črpala posojilo v višini en milijon EUR od skupno 2.323.561 EUR.

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.

Komisija za pregled ponudb za nakup stanovanj prejetih na podlagi javnega poziva je v letu 2013 izvedla tri odpiranja ponudb (15.03.2013, 13.09.2013 in 16.12.2013).

Komisija je skupno prejela 18 ponudb za nakup 293 stanovanj ter 366 parkirnih mest. Na podlagi opredeljenih meril (pravni status nepremičnine, pravnomočno gradbeno in uporabno dovoljenje, primernosti lokacije, primerne strukture in funkcionalnosti stanovanj, primerne gradbene in tehnične lastnosti stanovanj in stavb, cene in plačilnih pogojev) je komisija ocenila, da sta dva ponudnika izpolnjevala pogoje in je z njima nadaljevala postopek pogajanj, ki pa do zaključka leta še ni bil zaključen oziroma realiziran s podpisom prodajne pogodbe.

Glede na dejstvo, da je bil Sklad pri oddaji po javnem pozivu kupljenih stanovanj v stroškovni najem zelo uspešen, je bilo s strani strokovnih služb predlagano, da Sklad na štirih lokacijah (Ljubljana, Miklavž na Dravskem polju, Kočevje in Cerknica) koristi pravico v prodajni pogodbi dogovorjenega opsijskega odkupa dodatnih stanovanj. V letu 2013 je prišlo do podpisa prodajne pogodbe za dodatni odkup 6 stanovanjskih enot in pripadajočih parkirnih mest na lokaciji Miklavž na Dravskem polju v vrednosti 514.453,50 EUR. V letu 2013 je prišlo tudi do spremembe pogodbe nakupa stanovanj na lokaciji Postojna, ki je bila sklenjena v letu 2012 za nakup 27 stanovanj. V letu 2013 je bila sklenjena pogodba o ureditvi medsebojnih razmerij, s katero je Sklad nadaljeval z nakupom le treh namesto 27 stanovanj.

Za namene odkupa stanovanj po razpisu v letu 2012 je Sklad za realizacijo sklenjeni pogodb v letu 2013 namenil 8.618.318 EUR sredstev.

Sklad iz kvote predvidenih sredstev za nakup stanovanj po Javnem pozivu za nakup stanovanj odkupil tudi stanovanje, ki je bila preko Javnih razpisov za prodajo stanovanj prodano končnemu kupcu. V pogojih prodaje je bila med strankama pogodbeno dogovorjena predkupna pravica v korist Sklada. Sklad je v letu 2013 uveljavljal predkupno pravico v primeru predčasne prodaje v enem primeru na lokaciji Sotočje Kranj ter od kupca odkupil stanovanje in parkirno mesto s parkirno napravo po ceni 158.000,00 EUR.

Tabela 10: Nakupi stanovanj v letu 2013 po lokacijah – sklenjene pogodbe

	Lokacija	Ponudnik - prodajalec	Število stanovanj	Število parkirnih mest	Pogodbena vrednost v EUR z DDV
1	Ljubljana - Črnuče	Savski breg, d.o.o.	19	19	1.550.310,80
2	Miklavž	Market Klasek, d.o.o.	6	6	514.453,50
3	Kranj - Sotočje	Fizična oseba	1	2	158.000,00
	Skupaj		26	27	2.222.764,30

Pridobitve stanovanj iz drugih projektov Sklada za namene tržne oddaje

V letu 2013 je Sklad z družbo Orbital d.o.o. dokončal odkup 186 stanovanj in 309 pripadajočih parkirnih mest na lokaciji v Borovnici. V letu 2013 je bilo za odkup stanovanj na tej lokaciji realiziranih

3.506.032 EUR plačane kupnine. V letu 2013 je bilo pridobljeno uporabno dovoljenje, prevzem stanovanj in sklenjen končni obračun z investitorjem – prodajalcem. Stanovanja so bila v celoti namenjena dolgoročnemu najemu.

V letu 2013 je Sklad uspel dokončati tudi investicijo 19 stanovanj in pripadajočih prostorov na lokaciji Šalare v Kopru. Zaradi uvedenih stečajem zoper investitorja – prodajalca, kot tudi zoper glavnega izvajalca družbo Vegrad d.d., je Sklad investicijo zaključeval kot novi investitor. Za namene dokončanja je v letu 2013 Sklad namenil 1.224.639 EUR sredstev. Stanovanja so bila v celoti namenjena dolgoročnemu najemu.

V letu 2013 je Sklad z družbo Imos d.d. nadaljeval nakup 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 2013 namenil 2.558.254 EUR oz. 54 odstotkov dogovorjene kupnine.

Tržni najem

V februarju 2013 je Sklad na svojem spletnem naslovu objavil Javni razpis za oddajo tržnih najemnih stanovanj v najem na celotnem območju države, ki zainteresiranim prosilcem omogoča najem prostih stanovanj. Na razpis Sklada za tržni najem prostih stanovanj so se lahko prijavi zainteresirani prosilci. Stanje oddaje stanovanj na dan 31. 12. 2013 je razvidno iz tabele v nadaljevanju.

Tabela 11: Stanje stanovanj po lokacijah na dan 31. 12. 2013

Lokacija stanovanj - projekt	Št. stanovanj	Št. oddanih stanovanj	Št. prostih stanovanj	Odstotek zasedenosti
Brežice	11	10	1	91
Cerknica	7	7	0	100
Gornja Radgona	5	3	2	60
Kočevje	10	9	1	90
Kozina	6	6	0	100
Lendava	5	2	3	40
Ljubljana	19	19	0	100
Lovrenc	4	1	3	25
Maribor - Betnava	35	30	5	86
Maribor - Šentiljska	10	8	2	80
Miklavž	10	6	4	60
Postojna	3	2	1	67
Prevalje	5	4	1	80
Slovenj Gradec	6	6	0	100
Ajdovščina	4	2	2	50
Borovnica	186	91	95	49
Jesenice	13	8	5	62
Koper - Šalara	19	19	0	100
Kranj	9	4	5	44
Maribor - Pobrežje	25	22	3	88
Pivka	24	13	11	54
Rače pri Mariboru	12	10	2	83
Šmarje pri Jelšah	2	2	0	100
Vipava	18	12	6	67
Skupaj po lokacijah	448	296	152	66

Na stanje 31. 12. 2013 je imel Sklad oddanih v najem 296 od skupno 448 stanovanj, kar pomeni 66 odstotno zasedenost.

2.2 GOSPODARJENJE Z NEPROFITNIMI NAJEMNIMI STANOVANJI

2.2.1 Stanje neprofitnih najemnih stanovanj

Sklad je imel na dan 31. 12. 2013 v lasti 2.953 najemnih neprofitnih stanovanj po celotni Sloveniji, od tega 2 bivalni enoti v samskem domu v Ljubljani. Stanovanja se nahajajo v 112 občinah. Regijska porazdelitev je razvidna iz naslednje tabele.

Tabela 12: Regijska porazdeljenost neprofitnih najemnih stanovanj

Zap. št.	Regija	Št. stanovanj
1.	POMURSKA	56
2.	PODRAVSKA	563
3.	KOROŠKA	547
4.	SAVINJSKA	493
5.	ZASAVSKA	167
6.	SPODNJEPOSavska	72
7.	JUGOVZHODNA SLOVENIJA	39
8.	OSREDNJE SLOVENSka	346
9.	GORENJSka	330
10.	NOTRANJSKO - KRAŠKA	41
11.	GORIŠKA	174
12.	OBALNO - KRAŠKA	125
	SKUPAJ:	2.953

Tabela 13: Primerjava stanja stanovanj na dan 31. 12. 2012 in na dan 31. 12. 2013

Stanje stanovanj	31.12.2012	31.12.2013
• najemno stanovanje in bivalni enoti v samskem domu	2.822	2.804
• stanovanja v solastnini uporabniki Šenčur - Tržič	1	1
• izločeno najemno stanovanje - možnost denacionalizacije	148	148
Skupaj	2.971	2.953

2.2.2 Pridobitve neprofitnih najemnih stanovanj

Sklad v letu 2013 ni pridobil nobenega novega neprofitnega najemnega stanovanja.

Sklad je od leta 1991 do vključno leta 2013 skupaj pridobil 5.449 najemnih stanovanj in 13 sob v samskih domovih.

2.2.3 Zmanjšanja števila neprofitnih najemnih stanovanj

V letu 2013 je Sklad število neprofitnih najemnih stanovanj zmanjšal za 18. Eno stanovanje je bilo odprodano, eno stanovanje je bilo zaradi pomote pri prenosu vrnjeno zemljiškoknjžnemu lastniku, 16 stanovanj pa je bilo preneseno v prodajo oziroma v tržni najem.

Tabela 14: Zmanjšanja števila neprofitnih najemnih stanovanj v letu 2013

Razlogi za zmanjšanje števila stanovanja v letu 2013	Št.
- tržna prodaja	1
- vrnjeno v prodajo oziroma v tržni najem	16
- odprava pomote pri prenosu	1
Skupaj:	18

2.3 PRIDOBIVANJE STANOVANJ ZA TRG

2.3.1 Nakupi in investicije v tržna stanovanja

V tabeli »Projekti za trg v letu 2013 – stanje na dan 31. 12. 2013« so prikazani osnovni podatki o dokončanih projektih, 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 2004 do 2013 je veljal oziroma še velja splošni garancijski rok za odpravo skritih napak ter zakonski rok za napake iz naslova solidnosti gradbe. Iz tega naslova tečejo aktivnosti vezano za odpravo napak in sanacije vitalnih delov objektov.

Tabela 15: Projekti za trg v letu 2013 – stanje na dan 31. 12. 2013

Zap. št.	Lokacija - ime projekta	Št. stan.	Št. PM	Rok dokončanja
I. PROJEKTI V GRADNJI: prodajna pogodba, pridobljeno gradbeno dovoljenje, javni razpisi za gradnjo, gradnja				
1	Brdo, F4, Ljubljana	185	376	jun.14
2	Brdo, F5 1. etapa, Ljubljana	187	338	avg.14
3	Brdo, F5 2. etapa, Ljubljana	85	175	2014/2015
4	Brdo, F6, Ljubljana	30	30	2014/2015
	SKUPAJ I.	487	919	
II. PROJEKTI V PRIPRAVI - gradbeno dovoljenje, priprava za gradnjo				
5	Brdo F2, Brdo F3 - vzorčna hiša, priprava za gradnjo	154		
6	pridobivanje gradbenih dovoljenj (Lukovica)	164		
	SKUPAJ II - 3 projekti	318		
III. PROJEKTI V PRIPRAVI - ocena, daljši rok				
	SKUPAJ III - 8 projektov	1460		

Sklad ima na dan 31.12.2013 v realizaciji štiri projekte, ki so namenjeni nadaljnji prodaji stanovanj, za skupno 487 stanovanj V pripravi pred začetkom gradnje oziroma pridobitvijo gradbenega dovoljenja ima Sklad 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 1.460 stanovanj.

V letu 2013 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 s področja javnih naročil. V letu 2013 so se po sklenjenih gradbenih pogodbah izvajale gradnje v sklopu funkcionalnih enot F4, F5.1 in F5.2 za zagotovitev 457 stanovanjskih enot s pripadajočimi parkirnimi mesti.

2.4 PRODAJA STANOVANJ ZA TRG

Sklad v času od 1. 1. 2013 do 31. 12. 2013 ni prodal nobenega stanovanja iz razpisov 2007 in 2008. Novo pridobljena stanovanja in stanovanja iz predhodnih projektov Sklada so bila na voljo za najem.

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 2013 je Sklad za ta posojila namenil 18.183 EUR, po sklepu izdanem v letu 2013. Doslej so bile najemnikom v denacionaliziranih stanovanjih, izdani sklepi in odobrena posojila v višinah, kot izhaja iz naslednje tabele.

Tabela 16: Posojila za odkup stanovanj najemnikom za denacionaliziranih stanovanjih

Opis	Število	Odobreno v EUR	Koriščno v EUR
– izdane odločbe MOP/MzIP (vse)	1.828	-	-
– izdani sklepi o odobritvi posojila (vsi)	771	23.331.899,15	-
– sklenjene posojilne pogodbe (vse)	668	-	15.701.533,27
– izdani sklepi o odobritvi posojila v letu 2013	2	80.865,46	-
– sklenjene posojilne pogodbe v letu 2013	1	-	18.182,76

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 2013 upravičencem izdanih 5 začasnih sklepov. Znesek izdanih sklepov v letu 2013 je znašal 332.067,53 EUR, z upoštevanjem zavarovalne premije pa 340.990,63 EUR. Kumulativna vsota vseh izdanih sklepov znaša 3.551.505,76 EUR, z upoštevanjem zavarovalne premije pa 3.653.104,98 EUR.

V letu 2013 so bile sklenjene tri posojilne pogodbe v višini 158.461 EUR, kumulativna vsota vseh sklenjenih pogodb znaša 1.541.213,94 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 2013 je bilo izdanih sedem končnih sklepov v znesku 56.816,83 EUR, z upoštevanjem zavarovalne premije pa 58.527,59 EUR. Kumulativna vsota vseh izdanih končnih sklepov po potresu 2004 znaša 1.131.487,18 EUR, z upoštevanjem zavarovalne premije pa 1.164.624,24 EUR.

V letu 2013 je bilo za odpravo posledic potresa iz leta 1998 na podlagi dveh izdanih sklepov črpano še posojilo v višini 15.000 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 2.323.560,59 EUR. Posojilna pogodba je bila sklenjena v letu 2012, črpanje pa je bilo predvideno po posameznih zaključenih fazah. Črpanje zadnjega obroka pa je predvideno po pridobitvi uporabnega dovoljenja v letu 2014. V letih 2012 in 2013 je bilo posojilo črpano letno po 1.000.000,00 EUR.

V letu 2013 je Sklad objavil Program za dodelitev posojil za zagotavljanje neprofitnih najemnih stanovanj (Ur. l. RS, št. 27/2013 z dne 29.3.2013). Za uresničevanje programa je SSRS namenil 10 mio EUR iz lastnih finančnih virov. V obdelavi je vloga Stanovanjskega sklada MO Nova Gorica za pridobitev posojila v višini 255.000 EUR za projekt: »Rekonstrukcija večstanovanjskega objekta Čepovan 159« za pridobitev 6 neprofitnih najemnih stanovanj.

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. Program je bil spremenjen in dopolnjen in kot čistopis objavljen v Ur. l. RS, št. 71, dne 21.9.2012.

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. Za realizacijo programa je bilo namenjenih 17,5 mio EUR finančnih sredstev.

Na podlagi prejetih vlog in določil programa, so bili že v letu 2012 izdani sklepi o odobritvi dolgoročnih posojila za sofinanciranje sledečih domov in oskrbovanih stanovanj:

- Center starejših občanov Črnuče (Ljubljana),
- Dom starejših v Vranskem,
- Medgeneracijski center Bistrica – oskrbovana stanovanja (Domžale) in
- Center starejših občanov (Brežice).

V letu 2013 so bile z upravičenimi prosilci sklenjene posojilne pogodbe. Za center starejših v Brežicah je bilo v skladu z listinsko dokumentacijo, ki se nanaša GOI dela, s posojilno pogodbo dodeljenih 52.000 EUR manj sredstev, kot je to predvideval sklep o dodelitvi posojila. Za navedene projekte je bilo v letu 2013 črpanih 8.391.982,46 EUR posojil.

V letu 2013 sta bili odobreni dve novi posojili za nakup domov za ostarele v skupni vrednosti 1.515.319,43 EUR in sicer za projekta:

- Dom Sv. Eme, Šentjanž pri Dravogradu: odobritev posojila v višini 277.819,43 EUR
- Dom Danijela Halasa, Velika Polana: odobritev posojila v višini 1.237.500,00 EUR

Za nakup Doma Sv. Eme je bila v letu 2013 tudi sklenjena posojilna pogodba in črpano posojilo v višini 277.819,43 EUR.

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 dve vlogi. Vloge se nanašata na gradnjo novih objektov, v katerih se bo izvajalo varstvo starejših oseb v oskrbovanih stanovanjih in sicer na lokacijah v Brežicah in Kamniku.



3 RAČUNOVODSKO POROČILO ZA LETO 2013 Z REVIZORJEVIM MNENJEM

3.1 Revizorjevo poročilo



Poročilo neodvisnega revizorja

Vladi Republike Slovenije, ustanoviteljici Stanovanjskega sklada
Republike Slovenije, javnega sklada

Poročilo o računovodskih izkazih

Revidirali smo priložene računovodske izkaze Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada, Ljubljana, ki vključujejo bilanco stanja na dan 31. decembra 2013, izkaz prihodkov in odhodkov za tedaj končano leto ter priloge k računovodskim izkazom in druge pojasnjevalne informacije.

Odgovornost posloводства za računovodske izkaze

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

Revizorjeva odgovornost

Naša naloga 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 računovodskih izkazov, da bi določil okoliščinam ustrezne revizijske postopke, ne pa, da bi izrazil mnenje o uspešnosti notranjega kontroliranja. 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 Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada za leto, končano 31. decembra 2013, v vseh pomembnih pogledih pripravljeni v skladu z Zakonom o računovodstvu in z njim povezanimi podzakonskimi predpisi ter Zakonom o javnih skladih.

Poročilo o zahtevah druge zakonodaje

Zakon o javnih skladih v 44. členu določa, da mora letno poročilo javnega sklada pregledati pooblaščen revizor in da mora revizorjevo poročilo v posebnem dodatku obsegati tudi mnenje o skladnosti naložb premoženja s 26. in 28. členom, skladnosti prevzetih obveznosti in zadolževanja z 29. in 37. členom ter v primeru javnega finančnega sklada tudi mnenje o oblikovanju rezervacij za kreditna tveganja skladno s 36. členom in izpolnjevanju pravil o obvladovanju kreditnih tveganj, kot je določeno v členih od 33 do 35 omenjenega zakona.

Po našem mnenju so naložbe premoženja Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada Ljubljana na dan 31.12.2013 v vseh pomembnih pogledih skladne s 26. in 28. členom Zakona o javnih skladih.



Sklad nima izdanih poroštev niti zadolžitev, zato o skladnosti prevzetih obveznosti in zadolževanja z 29. in 37. členom Zakona o javnih skladih ne moremo poročati.

Sklad pri odobravanju posojil in pri obvladovanju kreditnih tveganj v letu 2013 v vseh pomembnih pogledih izpolnjuje pravila, ki izhajajo iz 33. do 35. člena Zakona o javnih skladih. Sklad je prav tako upošteval 36. člen tega zakona in za podeljene finančne spodbude oblikoval rezervacije za kritje morebitnih izgub zaradi kreditnih tveganj v skladu z veljavnimi predpisi.

V skladu z zahtevo prvega odstavka 44. člena Zakona o javnih skladih potrjujemo, da so informacije v poslovnem poročilu skladne s priloženimi računovodskimi izkazi.

KPMG SLOVENIJA,
podjetje za revidiranje, d.o.o.

Katarina Sitar Šuštar
pooblaščenka revizorka
partner

Ljubljana, 28. februar 2014

KPMG Slovenija, d.o.o.
1

3.2 Uvod in vsebina računovodskega poročila

Sklad je v letu 2013 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, 30/2002 -ZJF-C in 114/2006-ZUE),
- 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, 46/2013-ZIPRS1314-A, 101/2013-ZIPRS1415, 101/2013),
- 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 112/2009, 58/2010, 104/2010, 104/2011, 97/2012 in 108/2013),
- 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, 58/2010 in 97/2012),
- Pravilnik o načinu in stopnjah odpisa neopredmetenih sredstev in opredmetenih osnovnih sredstev (Ur. l. RS 45/2005, 120/2007, 48/2009, 112/2009, 58/2010 in 108/2013),
- 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 priznanje, se ob začetnem priznanju 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 linearni metodi z uporabo predpisanih amortizacijskih stopenj.

Stopnje odpisa 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. Da gre za poslovni najem, je razvidno iz vrste določil najemnih pogodb in predpisov.

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

Dolgoročne finančne naložbe Sklada so naložbe v delnice in druge finančne naložbe.

Sklad ima v lasti Stanovanjsko podjetje, d.o.o., Ravne. Poslovanje podjetja je letno revidirano.

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 v bilanci 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. Za znesek odplačila pa se splošni sklad oziroma dolgoročni razmejeni prihodki zmanjšajo. Sklad ne oblikuje popravkov dolgoročnih terjatev iz poslovanja.

Zaloga

V letu 2013 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, Sklad 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. 2013 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. Izkazujejo se 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 njih 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, 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

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.
- Presežki prihodkov in odhodkov.

Dolgoročne finančne obveznosti in druge dolgoročne obveznosti

Dolgoročnih finančnih obveznosti Sklad na dan 31. 12. 2013 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).

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.

Spremembe izkazovanja dolgoročno danih posojil in terjatev

Poslovodstvo je v letu 2013 ob upoštevanju določb pravilnika o enotnem kontnem načrtu spremenilo prikaz kratkoročnega dela dolgoročnih terjatev in dolgoročno danih posojil. Med dolgoročnimi terjatvami iz poslovanja v bilanci stanja je izkazan tudi tisti del terjatev, ki zapade v plačilo v tekočem letu. Med dolgoročno danih posojili v bilanci stanja se izkazuje tudi tisti del posojil, ki zapade v plačilo v tekočem letu. Primerljivi podatki niso bili prilagojeni.

Upravljanje z namenskim premoženjem

Iz namenskega premoženja Sklad izvaja svoje dejavnosti dajanja finančnih spodbud po posameznih programih in pridobivanju stanovanj z namenom reševanja stanovanjskih vprašanj z dolgoročnimi najemi in prodajo. Z namenskim premoženjem Sklad uresničuje svoje kratkoročne in srednjeročne cilje poslovanja.

3.5 Računovodski izkazi

3.5.1 Bilanca stanja na dan 31. 12. 2013

SREDSTVA	Pojasnila	31.12.2013	31.12.2012
Dolgoročna sredstva in sredstva v upravljanju			
Neopredmetena in opredmetena dolgoročna sredstva	Pojasnilo 1	157.303.712	143.469.400
Dolgoročne finančne naložbe	Pojasnilo 2	6.697.101	6.697.102
Dolgoročno dana posojila in depoziti	Pojasnilo 3	75.371.894	64.540.642
Dolgoročne terjatve iz poslovanja	Pojasnilo 4	1.837.643	2.145.119
Skupaj		241.210.350	216.852.263
Kratkoročna sredstva in aktivne časovne razmejitve			
Druge zaloge – stanovanja v lastni izdelavi	Pojasnilo 5	84.381.347	67.363.680
Druge zaloge – kupljena stanovanja	Pojasnilo 6	2.209.894	3.035.779
Denarna sredstva in dobroimetje pri bankah in drugih fin. ust.	Pojasnilo 7	471.029	376.394
Kratkoročne terjatve do uporab. EKN	Pojasnilo 8	91.907.001	114.558.457
Kratkoročne finančne naložbe	Pojasnilo 9	874.009	12.890.596
Kratkoročne terjatve iz financiranja	Pojasnilo 10	431.078	602.129
Kratkoročne terjatve do kupcev	Pojasnilo 11	5.055.300	5.730.178
Druge kratkoročne terjatve	Pojasnilo 12	86.152	39.756
Neplačani odhodki	Pojasnilo 13	10.251.390	8.467.760
Aktivne časovne razmejitve	Pojasnilo 14	18.101	23.189
Skupaj		195.685.301	213.087.918
SKUPAJ SREDSTVA		436.895.651	429.940.181
OBVEZNOSTI DO VIROV SREDSTEV			
Kratkoročne obveznosti in pasivne časovne razmejitve			
Kratkoročne obveznosti za prejete predujme in varščine		10.500	0
Kratkoročne obveznosti do dobaviteljev	Pojasnilo 15	5.364.987	3.489.979
Druge kratkoročne obveznosti iz poslovanja	Pojasnilo 16	9.038.051	9.069.446
Neplačani prihodki	Pojasnilo 18	6.350.731	7.911.261
Pasivne časovne razmejitve	Pojasnilo 19	665.146	343.119
Kratkoročne obvez. do uporab. enotnega kontnega načrta	Pojasnilo 20	210.550	254.789
Skupaj		21.639.965	21.068.594

LASTNI VIRI IN DOLGOROČNE OBVEZNOSTI

Sklad namenskega premoženja	Pojasnilo 21	260.541.901	260.541.901
Splošni sklad	Pojasnilo 22	150.123.305	144.203.852
Rezervni sklad	Pojasnilo 23	2.810.154	2.794.871
Dolgoročne pasivne časovne razmejitve	Pojasnilo 25	29.926	58.853
Druge dolgoročne obveznosti	Pojasnilo 26	1.750.400	1.272.110
Skupaj		415.255.686	408.871.587
SKUPAJ OBVEZNOSTI DO VIROV SREDSTEV		436.895.651	429.940.181

3.5.2 Izkaz prihodkov in odhodkov

	Pojasnila	2013	2012
Nedavčni prihodki	Pojasnilo 27	10.129.407	10.874.292
Kapitalski prihodki	Pojasnilo 28	265.272	346.448
Prejete donacije			
Skupaj prihodki		10.394.679	11.220.740
Tekoči odhodki	Pojasnilo 29	16.197.735	6.872.949
Investicijski odhodki	Pojasnilo 30	18.795.745	8.558.368
Druge rezerve – rezervni sklad za stanovanja	Pojasnilo 29	244.617	742.923
Skupaj odhodki		35.238.097	16.174.240
PRESEŽEK/PRIMANJKLJAJ PRIHODKOV NAD ODHODKI		-24.843.418	-4.953.500

3.5.3 Izkaz računa finančnih terjatev in naložb

	Pojasnila	2013	2012
Prejeta vračila danih posojil in prodaja kapitalskih deležev ter kupnine iz naslova prodaje stanovanj po stanovanjskem zakonu		11.452.192	12.831.261
Dana posojila in povečanje kapitalskih deležev		9.941.427	1.087.273
Prejeta minus dana posojila in sprememba kapitalskih deležev	Pojasnilo 31	1.510.765	11.743.988

3.5.4 Izkaz računa financiranja

	Pojasnila	2013	2012
Zadolževanje			
Odplačila dolga		0	198.000
Neto odplačilo dolga		0	198.000
Presežek prihodkov nad odhodki			
Presežek odhodkov nad prihodki		-24.843.418	-4.953.500
- Prejeta minus dana posojila		1.510.765	11.743.988
Neto odplačilo dolga		0	-198.000
Povečanje/zmanjšanje sredstev na računih	Pojasnilo 32	-23.332.653	6.592.488

3.5.5 Pojasnila in druge računovodske informacije

Na stanje 31. 12. 2013 so sredstva sklada izkazana v višini 436.895.651 EUR. V primerjavi s stanjem na dan 31. 12. 2012 so se sredstva povečala za 6,96 milijona EUR oziroma za 1,6 odstotka. Največji delež povečanja je iz naslova povečanja neopredmetenih in opredmetenih dolgoročnih sredstev (osnovna sredstva), ki so višji za 10 odstotkov. Razlogi so v nakupih stanovanj za namene nadaljnje dolgoročne oddaje ter dokončanju projektov, ki so bili prekvalificirani iz tržnih. Stanovanja iz teh projektov so namenjena dolgoročni oddaji. Med ostalimi gibanji v bilanci stanja je pomembno povečanje dolgoročno danih posojil in depozitov: za 17 odstotkov (del povečanj odpade tudi zaradi spremembe računovodske usmeritve prikaza kratkoročnega dela dolgoročnih posojil). Dolgoročne terjatve iz poslovanja so se znižale za 14 odstotkov.

Med kratkoročnimi sredstvi so pomembnejše spremembe na zalogah – stanovanja v lastni izdelavi, kjer je evidentiranih za 25 odstotkov več sredstev zaradi nadaljevanja gradnje stanovanjskih objektov na lokaciji Brdo v Ljubljani. Zaloga kupljenih stanovanj se je znižala za 27 odstotkov. Med ostalimi bistvenimi gibanji v bilanci stanja je pomembno še znižanje kratkoročnih terjatev do uporabnikov EKN za 20 odstotkov, znižanje kratkoročnih terjatev do kupcev za 12 odstotkov ter povišanje neplačanih odhodkov za 21 odstotkov.

Med obveznostmi do virov sredstev so pomembnejše spremembe zaradi povišanja obveznosti do dobaviteljev za 54 odstotkov glede na stanje 31. 12. 2012. Kratkoročnih obveznosti iz poslovanja so praktično na enaki ravni kot leto poprej. Neplačani prihodki so evidentirani v višini 80 odstotkov v primerjavi s predhodno bilanco stanja, medtem ko so se pasivne časovne razmejitve povišale za 94 odstotkov.

Med lastnimi viri na stanje 31. 12. 2013 je bistvena le sprememba splošnega sklada, ki je višji za štiri odstotke v primerjavi s stanjem na dan 31. 12. 2012.

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 2012	1.966.479	10.743.810	132.743.088	896.391	21.790.103	0	649.488	35.243	168.824.602
Neposredna povečanja - investicije	49.879	151.500	608.684	24.604	18.125.024	0	78.736	1.737	19.040.164
Prenos iz inv. v teku	0	2.521.659	28.638.344	0	-31.160.003	0	0	0	0
Zmanjšanja med letom	-69.027	-7.175	-27.200	-18.927	0	0	0	0	-122.329
Stanje 31. decembra 2013	1.947.331	13.409.794	161.962.916	902.068	8.755.124	0	728.224	36.980	187.742.437
Popravek vrednosti									
Stanje 31. decembra 2012	0	2.523.467	21.425.186	759.826	0	0	611.479	35.243	25.355.201
Amortizacija v letu 2013	0	406.102	4.617.922	41.233	0	0	40.874	1.737	5.107.868
Zmanjšanja med letom	0	-2.153	-3.264	-18.927	0	0	0	0	-24.344
Stanje 31. decembra 2013	0	2.927.416	26.039.844	782.132	0	0	652.353	36.980	30.438.725
Sedanja vrednost 31. 12. 2013	1.947.331	10.482.378	135.923.072	119.936	8.755.124	0	75.871	0	157.303.712

V letu 2013 je Sklad prevzel 186 stanovanj v Borovnici ter dokončal 19 stanovanj v Kopru. Stanovanja so bila namenjena dolgoročni oddaji. Evidentirana so bila med osnovna sredstva Sklada. Z namenom povečanja najemnega fonda stanovanj je Sklad realiziral nakupe na trgu. Med povečanji osnovnih sredstev so evidentirana stanovanja s pripadajočimi parkirnimi mesti, katera je Sklad prevzel v letu 2013 in namenil nadaljnji oddaji.

POJASNILO ŠT. 2: DOLGOROČNE FINANČNE NALOŽBE

	31.12.2013	31.12.2012
Kapitalske naložbe - v neodvisne stranke		
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	0	1
Skupaj naložbe v delnice v druga podjetja	212.101	212.102
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	6.697.101	6.697.102

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.

POJASNILO ŠT. 3: DOLGOROČNO DANA POSOJILA

		31.12.2013	31.12.2012
Prebivalstvo	Pojasnilo 27	9.069.353	13.441.389
Kreditni za plačilo odstopnine Krekova zavarovalnica		362.899	507.214
Neprofitne stanovanjske organizacije (NSO)	Pojasnilo 27	57.583.250	51.634.835
Posojila		1.859.979	2.273.783
Tržna prodaja stanovanj		458.733	544.196
Tržna prodaja stanovanj – devizna klavzula		3.323.071	3.987.512
Železarska stanovanja	Pojasnilo 27	0	17.121
Ostalo		198.571	215.948
Tržna – razpis 2007,2008		2.516.038	2.989.034
Prenos na kratkoročni del		0	-11.070.390
Skupaj dolgoročna dana posojila		75.371.894	64.540.642
Gibanje dolgoročnih posojil v letu			
		31.12.2013	31.12.2012
Stanje posojil 1. januar		75.611.033	70.621.462
Povečanja:			
Nova posojila		9.669.802	1.373.000
Refinanciranje		2.794.276	0
Pripisana revalorizacija		577.792	962.435
Znesek povečanja danih posojil		13.041.870	2.335.435
Zmanjšanja:			
Znesek zmanjšanja danih posojil		-13.281.009	-8.416.255
Stanje 31. december		75.371.894	64.540.642

POJASNILO ŠT. 4: DOLGOROČNE TERJATVE IZ POSLOVANJA

	31.12.2013	31.12.2012
Terjatve iz naslova prodanih stanovanj na obroke	915.047	1.139.969
Terjatve iz naslova kupnin za stan. tujih pravnih oseb	3.484	5.881
Terjatve iz naslova kupnin za pravne osebe	7.315	32.473
Dolgoročne terjatev iz naslova odšk. terj.	806.888	844.463
Dolg. terj. po pog. s Stan. zadr. Gor.	80.909	124.216
Dolgoročne terjatve	24.000	28.000
Prenos na kratkoročni del	0	-29.883
Skupaj dolgoročne terjatve iz poslovanja	1.837.643	2.145.119

Gibanje na dolgoročnih terjativah je bilo naslednje:

Stanje 1. januar	2.175.002	3.244.856
Povečanja	186	32.586
Zmanjšanja	-337.545	-69.849
Tekoča zapadlost dolgoročne terjatev	0	-1.004.316
Odpisi	0	-28.275
Prenos na kratkoročni del	0	-29.883
Stanje 31. december	1.837.643	2.145.119

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

	31.12.2013	31.12.2012
Stanovanja v lastni izdelavi	84.381.347	67.363.680
Skupaj stanovanja v lastni izdelavi	84.381.347	67.363.680

V letu 2013 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 Sklad evidentira lastne projekte izgradnje stanovanj. 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		31.12.2013	31.12.2012
Kupljena stanovanja	Pojasnilo 13	2.209.894	3.035.779

Skupaj zaloga stanovanj

2.209.894 3.035.779

V okviru konta zaloga stanovanj Sklad evidentira zaloge kupljenih stanovanj po lokacijah oz. projektih lokacije stanovanj, kupljena za namen prodaje.

V letu 2013 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 so bila v letu 2013 dokončana, prevzeta in namenjena za tržni najem.

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

	31.12.2013	31.12.2012
Gotovina v blagajni in prejeti čeki	275	114
Denarna sredstva v banki – redni račun	469.566	373.061
Denarna sredstva v banki – sredstva za delo	1.188	3.219
Prenos den. sred. na rezervni sklad za stanovanja	-1.532.056	-1.290.015
Druga denarna sredstva – prehodni račun	0	0
Denarna sredstva na rezervnem skladu za stanovanja	1.532.056	1.290.015
Skupaj denarna sredstva	471.029	376.394

POJASNILO ŠT. 8: KRATKOROČNE TERJATVE DO UPORABNIKOV EKN

	31.12.2013	31.12.2012
Terjatve do države in obresti	607.001	1.258.457
Kratkoročne terjatve do zakladniškega podračuna pri MF	91.300.000	113.300.000
Skupaj kratkoročne terjatve do uporabnikov EKN	91.907.001	114.558.457

Dne 31. 12. 2013 ima Sklad prosta denarna sredstva plasirana v zakladnici države v višini 91.300.000 EUR.

POJASNILO ŠT. 9: KRATKOROČNE FINANČNE NALOŽBE

	31.12.2013	31.12.2012
Depoziti pri Banki Koper	815.318	1.698.930
Kratkoročni krediti prebivalstvu	4	4
Obračunane anuitete NSO, želez. stan., ostalo	58.687	121.272
Kratkoročni del dolgoročnih finančnih naložb	0	11.070.390
Skupaj kratkoročne finančne naložbe	874.009	12.890.596

POJASNILO ŠT. 10: KRATKOROČNE TERJATVE IZ FINANCIRANJA

31.12.2013 31.12.2012

Terjatve za obresti do drugih komitentov		9.145	36.158
Terjatve za obresti iz dolgoročnih kreditov	Pojasnilo 27	399.573	487.444
Terjatve za obresti – železarska stanovanja		20	69
Terjatve za obresti iz 23. razpisa		15.628	71.995
Terjatve za obresti – tržna razpis 2007,2008		6.712	6.463
Skupaj kratkoročne terjatve iz financiranja		431.078	602.129

POJASNILO ŠT. 11: KRATKOROČNE TERJATVE DO KUPCEV

	Pojasnilo	31.12.2013	31.12.2012
Zavezanci:			
- kupnine	Pojasnilo 18	87.719	440.290
- obresti iz kupnin	Pojasnilo 18	27.368	30.096
Fizične osebe: skladova stanovanja	Pojasnilo 18	410.105	812.457
Terjatve do upravnikov stanovanj – najemnikov	Pojasnilo 18	2.318.720	2.572.566
Terjatve do upravnikov stan. – stanov. v uporabi		177.530	182.144
Kupci za tržno prodajo stanovanj		691.504	720.963
Dvomljive in sporne terjatve		288.525	154.980
Terjatve do najemnikov stanovanj tržne najem.		120.457	48.955
Ostalo		933.372	767.727
Skupaj kratkoročne terjatve		5.055.300	5.730.178

Skupni znesek obračunanih in neplačanih terjatev iz naslova kupnin in obresti iz kupnin do zavezancev in fizičnih oseb 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 izterjave je neplačana terjatev predmet odpisa.

Med dvomljivimi in spornimi terjatvami vodimo zapadle terjatve do kupcev železarskih stanovanj, terjatve iz naslova neplačanih najemnin in terjatve iz naslova neplačanih anuitet posojil, ki so predmet izvršilnih postopkov.

POJASNILO ŠT. 12: DRUGE KRATKOROČNE TERJATVE

DRUGE KRATKOROČNE TERJATVE	Pojasnilo	31.12.2013	31.12.2012
Terjatve za vstopni DDV		81.755	7.508
Tekoča zapadlost dolgoročnih terjatev		0	29.883
Dani predujmi	Pojasnilo 19	157	960
Ostalo		4.240	1.405
Skupaj druge kratkoročne terjatve		86.152	39.756

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	31.12.2013	31.12.2012
Revalorizacija depozitov črnograditeljev	Pojasnilo 16	2.933.177	2.866.275
Nakup stanovanj za trg	Pojasnilo 5, 6	4.248.299	1.531.327
Tekoči odhodki in transferi		815.448	1.062.502
Novogradnje		5.505	5.505
Investicijski odhodki in transferi		2.248.961	3.002.151
Skupaj neplačani odhodki		10.251.390	8.467.760

Neplačani odhodki se nanašajo na pasivne postavke bilance stanja, ki niso bile plačane do 31. 12. 2013.

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

	31.12.2013	31.12.2012
Realne obresti neprofitnih stanovanjskih organizacij	18.101	23.189
Aktivne časovne razmejitve	0	0
Prejeti predujmi za tržno prodajo stanovanj	0	0
Skupaj aktivne časovne razmejitve	18.101	23.189

POJASNILO ŠT. 15: KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO DOBAVITELJEV

	Pojasnilo	31.12.2013	31.12.2012
Dobavitelji v državi		5.132.113	3.268.149
Obveznosti za dobavitelje NSVS		58.103	5.951
Obveznost za pogodbene kazni, odškodnine		171.000	171.000
Obveznost do Slovenske odškodninske družbe		3.771	6.047
Krat. del dolg. bodočih obveznosti do SOD		0	38.832
Skupaj kratkoročne obveznosti do dobaviteljev		5.364.987	3.489.979

Na dan 31. 12. 2013 Sklad izkazuje 5.132.113 EUR neporavnanih obveznosti do dobaviteljev. Od navedenega zneska je 1.854.653 EUR zapadlih iz razlogov uvedenih insolventnih postopkov, spornih terjatev, ki so predmet pravnih postopkov ter morebitnega neizpolnjevanja pogodbenih obveznosti.

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.

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

Znesek 3.771 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.

POJASNILO ŠT. 16: DRUGE KRATKOROČNE OBVEZNOSTI IZ POSLOVANJA

	31.12.2013	31.12.2012
Depoziti črnograditeljev	6.441.692	6.395.313
Kupnine za stanovanja tujih pravnih oseb	858.757	856.362
Ostalo vključno z varščinam najemnikov SZ Gorenjske	17.613	17.424
Obveznost za davek na dodano vrednost	1.719.989	1.800.347
Skupaj druge kratkoročne obveznosti iz poslovanja	9.038.051	9.069.446

Kupnine za stanovanja tujih pravnih oseb v višini 858.757 EUR so 31. 12. 2013 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	31.12.2013	31.12.2012
Stanje 1. 1.		6.395.313	6.286.464
Povečanja:			
- Revalorizacija v letu	Pojasnilo 13	63.956	133.549
- Revalorizacija vrnjenih depozitov (občina)	Pojasnilo 13	2.947	1.799
Zmanjšanja:			
- Izplačila črnograditeljem (glavnica)		-20.524	-26.499
- Revalorizacija vrnjenih depozitov, ki pripada občinam			
Stanje 31. 12.		6.441.692	6.395.313

V letu 2013 Sklad ni prejel nobenih vplačil črnograditeljev. Vračila v višini 20.524 EUR so bila izvršena na podlagi prejetih odločb MOP. Revalorizacija občinskih sredstev se usmerja v sredstva Sklada.

Sklad je imel tekom leta 2013 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 2013 PO MESECIH

	31.12.2012	31.01.2013	28.02.2013	31.03.2013	30.04.2013	31.05.2013	30.06.2013	31.07.2013	31.08.2013	30.09.2013	31.10.2013	30.11.2013	31.12.2013
SREDSTVA	6.395.313	6.377.747	6.327.782	6.374.091	6.391.599	6.430.428	6.445.653	6.442.670	6.423.297	6.439.348	6.450.640	6.450.640	6.441.692
TER. DO RED. RAČ.	6.395.313	6.377.747	6.327.782	6.374.091	6.391.599	6.430.428	6.445.653	6.442.670	6.423.297	6.439.348	6.450.640	6.450.640	6.441.692
VIRI SREDSTEV- kto 2300	6.395.313	6.377.747	6.327.782	6.374.091	6.391.599	6.430.428	6.445.653	6.442.670	6.423.297	6.439.348	6.450.640	6.450.640	6.441.692

POJASNILO ŠT. 18: NEPLAČANI PRIHODKI

	Pojasnilo	31.12.2013	31.12.2012
Kupnine po 130. členu stanovanjskega zakona	Pojasnilo 11	528.735	1.286.386
Najemnine neprofitne	Pojasnilo 11	2.540.604	2.873.647
Tržne najemnine		120.457	0
Najemnine MJU, MNZ, MORS		177.411	182.036
Odstopljene terjatve Krekove zavarovalnice		806.888	844.463
Tržna prodaja stanovanj		151.843	332.780
Ostalo		776.838	319.210
Realne obresti:			
• Prebivalstvo	Pojasnilo 10	423.626	571.277
• Neprofitne stanovanjske organizacije		26.718	55.228
• Ostalo		527.017	1.175.640
Denarne kazni		270.594	270.594
Skupaj neplačani prihodki		6.350.731	7.911.261

Neplačani prihodki se nanašajo na aktivne postavke bilance stanja, ki niso bile plačane do 31. 12. 2013.

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

POJASNILO ŠT. 19: PASIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE

	Pojasnilo	31.12.2013	31.12.2012
Razmejeni vstopni DDV iz preplačil	Pojasnilo 12	0	5
Prehodno obračunani odhodki	Pojasnilo 12	157	952
Kratkoročno odloženi prihodki MJU, MNZ, MORS		664.989	342.162
Skupaj pasivne časovne razmejitve		665.146	343.119

Odloženi prihodki predstavljajo najemnine prevzetih stanovanj v brezplačno uporabo.

V letu 2013 smo prenesli iz brezplačne uporabe 34 stanovanj na občine (Občina Celje, Občina Postojna, Občina Slovenska Bistrica, Občina Ilirska Bistrica, Občina Lendava, Občina Gornja Radgona, Občina Pivka, Občina Ig, Občina Sežana, Občina Kobarid, Občina Kočevje).

POJASNILO ŠT. 20: KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO UPORABNIKOV ENOTNEGA KONTNEGA NAČRTA

	Pojasnilo	31.12.2013	31.12.2012
Kratkoročne obv. do proračuna – NSVS		42.028	1.943
Obveznost do proračunskih uporabnikov		168.522	252.846

Skupaj kratkoročne obveznosti do uporabnikov EKN

210.550 254.789

POJASNILO ŠT. 21: SKLAD NAMENSKEGA PREMOŽENJA

Namensko premoženje je premoženje, ki ga je ustanovitelj namenil za doseganje namena Sklada. Sklad upravlja in razpolaga z namenskim 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 246.719.141 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. Sprememba namenskega premoženja je v postopku registracije. Na dan 31. 12. 2013 še ni bila vpisana v sodni register. Stanje sklada namenskega premoženja na dan 31.12.2013 znaša 260.541.901 EUR.

POJASNILO ŠT. 22: SPLOŠNI SKLAD

	31.12.2013	31.12.2012
- za neopredmetena in opredmetena dolgoročna sredstva (NP)	139.743.892	124.150.262
- za neopredmetena in opredmetena dolgoročna sredstva (SD)	2.949.459	4.708.777
- za finančne naložbe	-51.505.108	-51.160.073
- za druge namene	81.213.771	65.224.107
- rezultat finančnih tokov	-22.278.709	1.280.782
	150.123.305	144.203.855

- 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. 23: REZERVNI SKLAD

Pojasnilo	31.12.2013	31.12.2012
Rezervni sklad za kreditna tveganja	2.168.395	2.165.819
Rezervni sklad za stanovanja	556.579	562.928
Rezervni sklad za stanov. MJU,MNZ,MORS	85.180	66.124
	2.810.154	2.794.871

POJASNILO ŠT. 24: 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
Stanje 1. januarja 2013	260.541.901	128.859.038	-119.792.427	65.224.107	68.632.351
Brezplačen prenos- stanovanja Tržič, Trbovlje					
Rezervacije za kredit. tveganja					
Povečanje osnovnih sredstev		19.038.427			
Zmanjšanje osnovnih sredstev		-5.204.115			
Povečanje dolgoročnih kreditov			13.042.055		
Zmanjšanje dolgoročnih kreditov			-13.387.087		
Povečanje kratkoročnih naložb				17.024.034	
Zmanjšanje kratkoročnih naložb				-1.034.370	
Povečanje rezervnega sklada					
Zmanjšanje rezervnega sklada					
Povečanje pretekla leta					
Zmanjšanje pretekla leta					
Primanjkljaj 2013					
dokapitalizacija					
Stanje 31. decembra 2013	260.541.901	142.693.350	-120.137.459	81.213.771	68.632.351

Pojasnila:

- Povečanje osnovnih sredstev pomeni razliko med sedanjo vrednostjo osnovnih sredstev na dan 31. 12. 2013 in s dan 31. 12. 2012.
- Od 1. 1. 2008 dalje so prejeta sredstva iz proračuna evidentirana v poslovnih knjigah na kontih stanja.

POJASNILO ŠT. 25: DOLGOROČNO PASIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE

	Pojasnilo	31.12.2013	2012
Dolgoročno razmejeni prihodki iz naslova kupnin	Pojasnilo 4	29.926	58.853
		29.926	58.853

Znesek 29.926 EUR so dolgoročno razmejeni prihodki iz naslova kupnin, ki pripadajo skladu do leta 2028.

POJASNILO ŠT. 26: DRUGE DOLGOROČNE OBVEZNOSTI

	Pojasnilo	31.12.2013	31.12.2012
Dolgoročne obveznosti iz naslova tujih stanovanj		3.485	5.881
Dolgoročne obveznosti do SOD		1.416	3.695
Dolgoročne obveznosti – vplačila lastne udeležbe		908.131	914.153
Dolgoročne obveznosti – obresti od vplačil lastne udeležbe		90.268	72.214
Dolgoročne obveznosti – vplačila varščine		209.987	212.033
Dolgoročne obveznosti – vplačila varščine tržni najem		537.113	64.134
Skupaj dolgoročne obveznosti iz poslovanja		1.750.400	1.272.110

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.

POJASNILO ŠT. 27: NEDAVČNI PRIHODKI

	Pojasnilo	2013	2012
Udeležba na dobičku in dohodki od premoženja:			
Udeležba na dobičku:			
Prejete dividende		1.785	1.970
Prihodki od obresti:			
- iz danih posojil občanom	Pojasnilo 3	523.622	760.401
- od poslovnih bank, proračun		1.980.861	2.535.250
- ostalo	Pojasnilo 3	741.599	1.206.395
Prihodki od premoženja:			
Prihodki od najemnin za stanovanja		6.494.913	5.812.321
Prihodki od najemnin za poslovne prostore		204.297	199.373

Globe in druge denarne kazni

Druge denarne kazni – odprava napak	0	69.218
Drugi nedavčni prihodki:		
Prihodki od prodaje blaga in storitev (stanovanja)	16.085	26.102
Odškodnine iz naslova Krekove zavarovalnice	37.576	46.720
Ostalo (Intereuropa, degradacija, ostalo)	128.669	216.542
Skupaj nedavčni prihodki	10.129.407	10.874.292

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. 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 28: KAPITALSKI PRIHODKI

	2013	2012
Prihodki od prodaje zgradb in prostorov	17.660	292.835
Prihodki od prodaje cestnih vozil	3.500	0
Prihodki od prodaje stavbnih zemljišč	244.112	53.613
Prihodki od prodaje drugih osnovnih sredstev		
Skupaj kapitalski prihodki	265.272	346.448

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

POJASNILO ŠT. 29: TEKOČI ODHODKI

Pojasnilo	2013	2012
Plače in drugi izdatki zaposlenim	1.007.361	1.010.268
Prispevki za pokojninsko in invalidsko zavarovanje	153.332	161.234
Izdatki za blago in storitve:		
- pisarniški in splošni material in storitve	1.824.516	1.745.531
- tekoče vzdrževanje	2.586.664	1.797.025
- stanovanja za prodajo	9.263.137	1.227.182
- energija	141.033	167.866
- najemnine	10.022	4.975
- plačila Slovenskemu odškodninskemu skladu	51.268	91.369
- ostalo	1.160.087	665.137
Plačila obresti od posojil in lastne udeležbe	315	2.362
Skupaj tekoči odhodki brez rezervnega sklada	16.197.735	6.872.949
Rezervni sklad za stanovanja	242.041	243.422
Rezerve za kreditna tveganja	2.576	499.501

Skupaj tekoči odhodki

16.442.352 7.615.872

V letu 2013 so se povečali tekoči odhodki zaradi višjih izdatkov za tekoče vzdrževanje ter za izdatke namenjene lastnim investicijam izgradnje stanovanj za prodajo.

POJASNILO ŠT. 30: INVESTICIJSKI ODHODKI

	2013	2012
Novogradnje, rekonstrukcije in adaptacije	18.689.219	8.497.094
Nakup opreme	87.633	50.247
Nakup prevoznih sredstev	18.893	0
Nakup zemljišč in naravnih bogastev	0	11.027
Skupaj nakup in gradnja osnovnih sredstev	18.795.745	8.558.368

Znesek 18.689.219 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. Stanovanja na teh dveh lokacijah so bila v letu 2013 dokončana in namenjena dolgoročnemu najemu. V letu 2013 se je nadaljevala tudi realizacija po pogodbi za nakup stanovanj na lokaciji Novo mesto. Stanovanja bodo v letu 2014 dokončana in namenjena dolgoročnemu najemu.

POJASNILO ŠT. 31: VRAČILA DANIH POSOJIL IN PRODAJA KAPITALSKIH DELEŽEV/DANA POSOJILA IN POVEČANJE KAPITALSKIH DELEŽEV

	Pojasnilo	2013	2012
Prejeta vračila danih posojil:	Pojasnilo 3	10.447.336	11.163.320
- Od posameznikov	Pojasnilo 3	6.394.008	7.744.548
- Od javnih skladov NSO	Pojasnilo 3	2.682.420	2.401.176
- Od privatnih podjetij	Pojasnilo 3	1.370.908	1.017.596
Kupnine iz naslova privatizacije podjetij:		1.004.856	1.667.941
- Zavezanci	Pojasnilo 4	378.543	669.420
- Obresti	Pojasnilo 4	2.653	14.551
- Skladova stanovanja – obroki	Pojasnilo 4	618.575	978.919
- Ostalo		5.085	5.051
Skupaj		11.452.192	12.831.261

V letu 2013 je Sklad prejel za 11.452.192 EUR vračil danih posojil. Od tega je prejel kupnine iz naslova privatizacije stanovanj v višini 1.004.856 EUR.

POJASNILO ŠT. 32: IZKAZ RAČUNA FINANCIRANJA

	Pojasnilo	2013	2012
Zadolževanje			
Odplačila glavnice vred. papirjev in glavnice dolga	Pojasnilo 26	0	198.000
Neto odplačilo dolga		0	198.000

Presežek prihodkov nad odhodki		
Presežek odhodkov nad prihodki	-24.843.418	-4.953.500
Prejeta minus dana posojila	1.510.765	11.743.988
Neto odplačilo dolga	0	-198.000
Povečanje/(zmanjšanje) sredstev na računih	-23.332.653	6.592.488

V okviru računa financiranja Sklad izkazuje zadolževanje in odplačevanje najetih posojil. V letu 2013 dodatnega zadolževanja ni bilo. V letu 2013 je Sklad realiziral zmanjšanje sredstev na računih v višini 23.332.653 EUR.

3.5.6 Dogodki po bilanci stanja

Na poslovanje Sklada v letu 2014 bo pomembneje vplival davek na nepremičnine, ki bo dodatno obremenil odhodke poslovanja Sklada. Obenem bodo, kot nenačrtovani odhodki Sklada vplivali tudi stroški subsidiarne odgovornosti iz najemnih razmerij, kot posledica socialnega položaja najemnikov in splošnih gospodarskih razmer ter neplačevanje najemnin.

Kot dogodek po bilanci stanja je izpostavljen še nakazilo Sklada 15. 1. 2014 v proračun v višini 58.102,79 EUR, ki izhaja iz prekinjenih varčevalnih pogodb v okviru NSVS v obdobju od 1. 12. 2013 do 31. 12. 2013.

3.5.7 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 1996–2013,
- izterjava terjatev na podlagi 130. člena Stanovanjskega zakona, uvedenih v letih 1995–2013,
- izterjava terjatev po posojilnih pogodbah, uvedenih v letih 1998–2013,
- izterjava neplačanih obrokov po kupoprodajnih pogodbah, uvedenih v letih 2000–2013,
- 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.

3.5.8 Skladnost naložb prostega namenskega premoženja s 26. in 28. 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 2013 je njegova višina 433.884.198 EUR:

Namensko premoženje

Aktiva	436.895.651
Sredstva za delo (Dolgoročna sredstva)	3.000.859
Sredstva za delo (Kratkoročna sredstva)	10.594
Namensko premoženje	433.884.198

Sklad je imel na dan 31. 12. 2013 kratkoročno plasirana naslednja sredstva:

- 815.318 EUR kot depozit pri poslovni banki,
- 471.029 EUR na vpoglednih računih in blagajne,
- 91.300.000 EUR kot kratkoročne depozite pri zakladnici MF.

Sklad je izkazoval na dan 31. 12. 2013 skupaj 92.586.347 EUR prostega namenskega premoženja, od tega ga je bilo 0,88 odstotka na vpoglednih računih, 0,51 odstotka kot depozit pri poslovni banki in 98,61 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) vlaga samo v določene oblike.

3.5.9 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 2013 ni dodatno zadolžil.

3.5.10 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 rezervacij, glede na njihovo celotno kreditno izpostavljenost:

Tabela 17: Obvladovanje tveganj

BONITETNI RAZRED	REZERVACIJE NSO	REZERVACIJE FIZIČNE OSEBE	SKUPAJ
A	332.681	153.672	486.353
B	342.135	0	342.135
C	1.006.475	333.432	1.339.907
D	0	0	0
SKUPAJ	1.681.291	487.104	2.168.395

3.5.11 Izvenbilančne evidence

Sklad ima v izvenbilančni evidenci izkazane prejete bančne garancije v višini 12.444.105 EUR in prejete menice v višini 8.395.515 EUR.



4 PRILOGE

Seznam prilog:

- 1) Bilanca stanja na dan 31. 12. 2013,
- 2) Izkaz prihodkov in odhodkov – drugih uporabnikov od 1. 1. 2013 do 31. 12. 2013,
- 3) Izkaz računa finančnih terjatev in naložb od 1. 1. 2013 do 31. 12. 2013,
- 4) Izkaz računa financiranja od 1. 1. 2013 do 31. 12. 2013,
- 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. 2013 do 31. 12. 2013,
- 8) Izjava o oceni notranjega nadzora javnih financ.

Osnovni podatki

MD5: e2432e0b04774a3c2a9750c8108134e0

27.02.2014 16:00

Vrsta: Proračunski uporabnik - drugi ▼

* Šifra prorač.
upor.: 96024

Šifra dejavnosti: 64.920

Matična številka: 5539153000

Ime poslovnega
subjekta: STANOVANJSKI SKLAD RS

V primeru, da izpisani podatki o poslovnem subjektu po stanju na dan 31.12.2013 niso pravilni, pokličite pristojno izpostavo AJPES (AJPES - Izpostava LJUBLJANA, tel. 01 583-33-00)!

Sedež (ulica, hišna
številka in kraj): Poljanska cesta 031, 1000 LjubljanaOseba, odgovorna
za sestavljanje
bilance: Andreja ŠkedeljTelefonska
številka osebe,
odgovorne za
sestavljanje
bilance: 01/4710527Email kontaktne
osebe: andreja.skedelj@ssrs.siVodja poslovnega
subjekta: dr. Žiga Andoljšek, direktor

Datum: 25.02.2014

Kraj: Ljubljana

Obdobje poročanja

od: 01.01.2013

do: 31.12.2013

* - Podatek šifra uporabnika je OBVEZEN za vse tiste, ki so navedeni v odredbi o določitvi neposrednih in posrednih uporabnikov državnega in občinskih proračunov (štiri mestna šifra proračunskega uporabnika + kontrolna številka)

MD5: e2432e0b04774a3c2a9750c8108134e0

datum in ura: 27.02.2014 16:00

uporabnik: gorencic

telefon:

IO: 210184179204188171166252211191176209197171

IME UPORABNIKA: STANOVANJSKI SKLAD RS

ŠIFRA UPORABNIKA: * 96024

SEDEŽ UPORABNIKA: Poljanska cesta 031, 1000 Ljubljana

MATIČNA ŠTEVILKA: 5539153000

BILANCA STANJA

na dan 31.12.2013

v EUR (brez centov)

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	241.210.350	216.852.263
00	NEOPREDMETENA SREDSTVA IN DOLGOROČNE AKTIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	002	728.224	649.488
01	POPRAVEK VREDNOSTI NEOPREDMETENIH SREDSTEV	003	652.353	611.479
02	NEPREMIČNINE	004	186.075.164	167.243.479
03	POPRAVEK VREDNOSTI NEPREMIČNIN	005	28.967.260	23.948.653
04	OPREMA IN DRUGA OPREDMETENA OSNOVNA SREDSTVA	006	939.048	931.634
05	POPRAVEK VREDNOSTI OPREME IN DRUGIH OPREDMETENIH OSNOVNIH SREDSTEV	007	819.111	795.069
06	DOLGOROČNE FINANČNE NALOŽBE	008	6.697.101	6.697.102
07	DOLGOROČNO DANA POSOJILA IN DEPOZITI	009	75.371.894	64.540.642
08	DOLGOROČNE TERJATVE IZ POSLOVANJA	010	1.837.643	2.145.119
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	109.094.060	142.688.459
10	DENARNA SREDSTVA V BLAGAJNI IN TAKOJ UNOVČLJIVE VREDNOSTNICE	013	275	114
11	DOBROIMETJE PRI BANKAH IN DRUGIH FINANČNIH USTANOVAH	014	470.754	376.280
12	KRATKOROČNE TERJATVE DO KUPCEV	015	5.055.300	5.730.178
13	DANI PREDUJMI IN VARŠČINE	016	157	960
14	KRATKOROČNE TERJATVE DO UPORABNIKOV ENOTNEGA KONTNEGA NAČRTA	017	91.907.001	114.558.457
15	KRATKOROČNE FINANČNE NALOŽBE	018	874.009	12.890.596
16	KRATKOROČNE TERJATVE IZ FINANCIRANJA	019	431.078	602.129
17	DRUGE KRATKOROČNE TERJATVE	020	85.995	38.796
18	NEPLAČANI ODHODKI	021	10.251.390	8.467.760
19	AKTIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	022	18.101	23.189
	C) ZALOGE (023 = 024 + 025 + 026 + 027 + 028 + 029 + 030 + 031)	023	86.591.241	70.399.459
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	86.591.241	70.399.459
	I. AKTIVA SKUPAJ	032	436.895.651	429.940.181

	(032 = 001 + 012 + 023)			
99	AKTIVNI KONTI IZVENBILANČNE EVIDENCE	033	20.839.620	14.053.220
	D) KRATKOROČNE OBVEZNOSTI IN PASIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE (034 = 035 + 036 + 037 + 038 + 039 + 040 + 041 + 042 + 043)	034	21.639.965	21.068.594
20	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI ZA PREJETE PREDUJME IN VARŠČINE	035	10.500	0
21	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO ZAPOSLENIH	036	0	0
22	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO DOBAVITELJEV	037	5.364.987	3.489.979
23	DRUGE KRATKOROČNE OBVEZNOSTI IZ POSLOVANJA	038	9.038.051	9.069.446
24	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO UPORABNIKOV ENOTNEGA KONTNEGA NAČRTA	039	210.550	254.789
25	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO FINANCERJEV	040	0	0
26	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI IZ FINANCIRANJA	041	0	0
28	NEPLAČANI PRIHODKI	042	6.350.731	7.911.261
29	PASIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	043	665.146	343.119
	E) LASTNI VIRI IN DOLGOROČNE OBVEZNOSTI (044 = 045 + 046 + 047 + 048 + 049 + 050 + 051 + 052 - 053 + 054 + 055 + 056 + 057 + 058 - 059)	044	415.255.686	408.871.587
90	SPLOŠNI SKLAD	045	150.123.305	144.203.852
91	REZERVNI SKLAD	046	2.810.154	2.794.871
92	DOLGOROČNE PASIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	047	29.926	58.853
93	DOLGOROČNE REZERVACIJE	048	0	0
940	SKLAD NAMENSKEGA PREMOŽENJA V JAVNIH SKLADIH	049	260.541.901	260.541.901
9410	SKLAD PREMOŽENJA V DRUGIH PRAVNIH OSEBAH JAVNEGA PRAVA, KI JE V NJHOVI LASTI, ZA NEOPREDMETENA SREDSTVA IN OPREDMETENA OSNOVNA SREDSTVA	050	0	0
9411	SKLAD PREMOŽENJA V DRUGIH PRAVNIH OSEBAH JAVNEGA PRAVA, KI JE V NJHOVI 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	1.750.400	1.272.110
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	436.895.651	429.940.181
99	PASIVNI KONTI IZVENBILANČNE EVIDENCE	061	20.839.620	14.053.220

Kraj in datum:
Ljubljana, 25.02.2014

Oseba, odgovorna za
sestavljanje bilance:

Odgovorna oseba:

Andreja Škedelj

dr. Žiga Andoljšek, direktor

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 (štiri mestna šifra proračunskega uporabnika + kontrolna številka)

MD5: 9168ba1a74554725eba94d4992aa7374

datum in ura: 27.02.2014 16:00

uporabnik: gorencic

telefon: 01/4710527

IO: 210184179204188171166252211191176209197171

IME UPORABNIKA: STANOVANJSKI SKLAD RS

ŠIFRA UPORABNIKA: * 96024

SEDEŽ UPORABNIKA: Poljanska cesta 031, 1000 Ljubljana

MATIČNA ŠTEVILKA: 5539153000

IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV – DRUGIH UPORABNIKOV

Od 01.01.2013 do 31.12.2013

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	10.394.679	11.220.740
	TEKOČI PRIHODKI (102 = 103 + 140)	102	10.129.407	10.874.292
70	DAVČNI 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 premožnine	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
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	10.129.407	10.874.292
710	UDELEŽBA NA DOBIČKU IN DOHODKI OD PREMOŽENJA (141 = 142 + 143 + 144)	141	9.947.077	10.515.710
7100	Prihodki od udeležbe na dobičku in dividend ter presežkov prihodkov nad odhodki	142	1.785	1.970
7102	Prihodki od obresti	143	3.246.082	4.502.046
7103	Prihodki od premoženja	144	6.699.210	6.011.694
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	0	69.218
713	PRIHODKI OD PRODAJE BLAGA IN STORITEV	149	128.669	120.565
714	DRUGI NEDAVČNI PRIHODKI (150 = 151 + 152)	150	53.661	168.799
7140	Drugi prostovoljni prispevki za socialno varnost	151	0	0
7141	Drugi nedavčni prihodki	152	53.661	168.799
72	KAPITALSKI PRIHODKI (153 = 154 + 159 + 162)	153	265.272	346.448
720	PRIHODKI OD PRODAJE OSNOVNIH SREDSTEV (154 = 155 + 156 + 157 + 158)	154	21.160	292.835
7200	Prihodki od prodaje zgradb in prostorov	155	17.660	292.835
7201	Prihodki od prodaje prevoznih sredstev	156	3.500	0
7202	Prihodki od prodaje opreme	157	0	0
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	244.112	53.613
7220	Prihodki od prodaje kmetijskih zemljišč in gozdov	163	0	0
7221	Prihodki od prodaje stavbnih zemljišč	164	244.112	53.613
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 pristopnih 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 PRISTOPNA 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	Prilagoditvena 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	35.238,097	16.174,240
40	TEKOČI ODHODKI (222 = 223 + 231 + 237 + 248 + 254 + 260 + 932)	222	16,442,352	7,615,872
400	PLAČE IN DRUGI IZDATKI ZAPOSLENIM (223 = 224 + 225 + 226 + 227 + 228 + 229 + 230)	223	1.007,361	1.010,268
4000	Plače in dodatki	224	873,533	875,941
4001	Regres za letni dopust	225	25,167	7,945
4002	Povračila in nadomestila	226	69,452	67,816
4003	Sredstva za delovno uspešnost	227	37,142	37,906
4004	Sredstva za nadurno delo	228	1,705	214
4005	Plače za delo nerezidentov po pogodbi	229	0	0
4009	Drugi izdatki zaposlenim	230	362	20,446
401	PRISPEVKI DELODAJALCEV ZA SOCIALNO VARNOST (231 = 232 + 233 + 234 + 235 + 236)	231	153,332	161,234
4010	Prispevek za pokojninsko in invalidsko zavarovanje	232	80,657	81,561
4011	Prispevek za zdravstveno zavarovanje	233	64,617	65,341
4012	Prispevek za zaposlovanje	234	547	553
4013	Prispevek za starševsko varstvo	235	911	921
4015	Premije kolektivnega dodatnega pokojninskega zavarovanja na podlagi ZKDPZJU	236	6,600	12,858
402	IZDATKI ZA BLAGO IN STORITVE (237 = 238 + 239 + 240 + 241 + 242 + 243 + 244 + 245 + 246 + 247)	237	15,036,727	5,699,085
4020	Pisarniški in splošni material in storitve	238	1,824,516	1,745,531
4021	Posebni material in storitve	239	9,263,137	1,227,182
4022	Energija, voda, komunalne storitve in komunikacije	240	141,033	167,866
4023	Prevozni stroški in storitve	241	19,749	14,021
4024	Izdatki za službena potovanja	242	10,022	6,682

4025	Tekoče vzdrževanje	243	2.586.664	1.797.025
4026	Poslovne najemnine in zakupnine	244	9.009	4.975
4027	Kazni in odškodnine	245	280.009	19.114
4028	Davek na izplačane plače	246	0	0
4029	Drugi operativni odhodki	247	902.588	716.689
403	PLAČILA DOMAČIH OBRESTI (248 = 249 + 250 + 251 + 252 + 253 + 931)	248	315	1.470
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	315	1.470
4034	Plačila obresti od vrednostnih papirjev, izdanih na domačem trgu	253	0	0
4035	Plačila obresti subjektom vključenim v sistem EZR	931	0	0
404	PLAČILA TUJIH OBRESTI (254 = 255 + 256 + 257 + 258 + 259)	254	0	892
4040	Plačila obresti od kreditov - mednarodnim finančnim institucijam	255	0	892
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	244.617	742.923
4090	Splošna proračunska rezervacija	261	0	0
4091	Proračunska rezerva	262	0	0
4092	Druge rezerve	263	242.041	243.422
4093	Sredstva za posebne namene	264	0	0
4098	Rezervacije za kreditna tveganja v javnih skladih	265	2.576	499.501
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 GOSPODINSTVOM (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	18.795.745	8.558.368
420	NAKUP IN GRADNJA OSNOVNIH SREDSTEV (296 = 297 + 298 + 299 + 900 + 901 + 902 + 903 + 904 + 905 + 906)	296	18.795.745	8.558.368
4200	Nakup zgradb in prostorov	297	18.689,219	8.497,094
4201	Nakup prevoznih sredstev	298	18,893	0
4202	Nakup opreme	299	87,633	50,247
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	0	11,027
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 = 909 + 910 + 911 + 912 + 913 + 914 + 915)	908	0	0
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	24,843,418	4,953,500
	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, 25.02.2014

Oseba, odgovorna za
sestavljanje bilance:

Odgovorna oseba:

Andreja Škedelj

dr. Žiga Andoljšek, direktor

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, 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 mestna šifra proračunskega uporabnika + kontrolna številka)

MD5: e009bf8c46fdbdef45864470d7096cde

datum in ura: 27.02.2014 16:00

uporabnik: gorencic

telefon: 01/4710527

IO: 210184179204188171166252211191176209197171

IME UPORABNIKA: STANOVANJSKI SKLAD RS

ŠIFRA UPORABNIKA: * 96024

SEDEŽ UPORABNIKA: Poljanska cesta 031, 1000 Ljubljana

MATIČNA ŠTEVILKA: 5539153000

IZKAZ RAČUNA FINANČNIH TERJATEV IN NALOŽB

Od 01.01.2013 do 31.12.2013

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	11.452.192	12.831.261
750	PREJETA VRAČILA DANIH POSOJIL (302=303+304+305+306+307+308+309+310+311+312)	302	10.447.336	11.163.320
7500	Prejeta vračila danih posojil od posameznikov in zasebnikov	303	6.394.008	7.744.548
7501	Prejeta vračila danih posojil od javnih skladov	304	2.682.420	2.401.176
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	1.370.908	1.017.596
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	1.004.856	1.667.941
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 + 333 + 340 + 344 + 347)	321	9.941.427	1.087.273
440	DANA POSOJILA (322 = 323 + 324 + 325 + 326 + 327 + 328 + 329 + 330 + 331 + 332)	322	9.941.427	1.087.273
4400	Dana posojila posameznikom in zasebnikom	323	271.625	87.273
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	8.669.802	0
4405	Dana posojila občinam	328	1.000.000	1.000.000
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
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	1.510.765	11.743.988
	VI/2 DANA MINUS PREJETA POSOJILA IN SPREMEMBA KAPITALSKIH DELEŽEV (349 = 321 - 301)	349	0	0

Kraj in datum:
Ljubljana, 25.02.2014

Oseba, odgovorna za
sestavljanje bilance:

Odgovorna oseba:

Andreja Škedelj

dr. Žiga Andoljšek, direktor

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 občinskih proračunov (štiri mestna šifra proračunskega uporabnika + kontrolna številka)

MD5: 341eb28a796d082b1c61abf4748fcd74

datum in ura: 27.02.2014 16:00

uporabnik: gorencic

telefon: 01/4710527

IO: 210184179204188171166252211191176209197171

IME UPORABNIKA: STANOVANJSKI SKLAD RS

ŠIFRA UPORABNIKA: * 96024

SEDEŽ UPORABNIKA: Poljanska cesta 031, 1000 Ljubljana

MATIČNA ŠTEVILKA: 5539153000

IZKAZ RAČUNA FINANCIRANJA

Od 01.01.2013 do 31.12.2013

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	0	198.000
550	ODPLAČILA DOMAČEGA DOLGA (365=366+367+368+369+370)	365	0	0
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	0
551	ODPLAČILA DOLGA V TUJINO (371=372+373+374+375+376)	371	0	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	0	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	0	198.000
	X/1 POVEČANJE SREDSTEV NA RAČUNIH (379=(927+348+377)-(928+349+378))	379	0	6.592.488
	X/2 ZMANJŠANJE SREDSTEV NA RAČUNIH (380=(928+349+378)-(927+348+377))	380	23.332.653	0

Kraj in datum:
Ljubljana, 25.02.2014Oseba, odgovorna za
sestavljanje bilance:

Odgovorna oseba:

Andreja Škedelj**dr. Žiga Andoljšek, direktor**

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 (štiri mestna šifra proračunskega uporabnika + kontrolna številka)

MD5: 9d60a40b2d2a98956dea3cc2ea20132d

datum in ura: 27.02.2014 16:00

uporabnik: gorencic

telefon: 01/4710527

IO: 210184179204188171166252211191176209197171

IME UPORABNIKA: STANOVANJSKI SKLAD RS

ŠIFRA UPORABNIKA: * 96024

SEDEŽ UPORABNIKA: Poljanska cesta 031, 1000 Ljubljana

MATIČNA ŠTEVILKA: 5539153000

IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV REŽIJSKIH OBRATOV

za obdobje od 01.01.2013 do 31.12.2013

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 PRODA NEGA 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, 25.02.2014

Oseba, odgovorna za
sestavljanje bilance:

Odgovorna oseba:

Andreja Škedelj

dr. Žiga Andoljšek, direktor

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 tiste, ki so navedeni v pravilniku o določitvi neposrednih in posrednih uporabnikov državnega in občinskih proračunov (štiri mestna šifra proračunskega uporabnika + kontrolna številka)

MD5: 4d78c699a0167bc0cfce8a5c5a715c0e

datum in ura: 27.02.2014 16:00

uporabnik: gorencic

telefon: 01/4710527

IO: 21018417920418817116625221191176209197171

IME UPORABNIKA: STANOVANJSKI SKLAD RS

ŠIFRA UPORABNIKA: * 96024

SEDEŽ UPORABNIKA: Poljanska cesta 031, 1000 Ljubljana

MATIČNA ŠTEVILKA: 5539153000

STANJE IN GIBANJE NEOPREDMETENIH SREDSTEV IN OPREDMETENIH OSNOVNIH SREDSTEV

v EUR (brez centov)

NAZIV	Oznaka za AOP	ZNESEK - Nabavna vrednost (1.1.)	ZNESEK - Popravek vrednost (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	168.789.358	25.319.958	19.038.427	0	122.329	24.344	5.106.130	157.303.712	0	0
A. Dolgoročno odloženi stroški	709	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
B. Dolgoročne premoženjske pravice	710	649.488	611.479	78.736	0	0	0	40.874	75.871	0	0
C. Druga neopredmetena sredstva	711	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
D. Zemljišča	712	1.966.479	0	49.879	0	69.027	0	0	1.947.331	0	0
E. Zgradbe	713	165.277.000	23.948.653	18.885.208	0	34.375	5.417	5.024.023	155.160.574	0	0
F. Oprema	714	896.391	759.826	24.604	0	18.927	18.927	41.233	119.936	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 +	716	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

723)											
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, 25.02.2014

Oseba, odgovorna za
sestavljanje bilance:

Odgovorna oseba:

Andreja Škedelj

dr. Žiga Andoljšek, direktor

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 (štiri mestna šifra proračunskega uporabnika + kontrolna številka)

MD5: 83aa88c43284eb16a6cea862b0f2a0a2

datum in ura: 27.02.2014 16:00

uporabnik: gorencic

telefon: 01/4710527

IO: 21018417920418817116625221191176209197171

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 danij posojil (1.1.)	Znesek popravkov naložb in danij posojil (1.1.)	Znesek povečanja naložb in danij posojil	Znesek povečanj popravkov naložb in danij posojil	Znesek zmanjšanja naložb in danij posojil	Znesek zmanjšanj popravkov naložb in danij posojil	Znesek naložb in danij posojil (31.12.)	Znesek popravkov naložb in danij posojil (31.12.)	Knjigovodska vrednost naložb in danij posojil (31.12.)	Znesek odpisanih naložb in danij posojil
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	4	0	6.697.101	0	6.697.101	0
A. Naložbe v delnice (801=802+803+804+805)	801	212.105	0	0	0	4	0	212.101	0	212.101	0
1. Naložbe v delnice v javna podjetja	802	212.105	0	0	0	4	0	212.101	0	212.101	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 kapitalske 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 kapitalske naložbe doma	817	6.485.000	0	0	0	0	0	6.485.000	0	6.485.000	0
4. Druge dolgoročne kapitalske 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	75.611.033	0	13.041.969	0	13.281.108	0	75.371.894	0	75.371.894	0
A. Dolgoročno dana posojila (820 = 821 + 822 + 823 + 824 + 825 + 826 + 827 + 828)	820	75.611.033	0	13.041.969	0	13.281.108	0	75.371.894	0	75.371.894	0
1. Dolgoročno dana posojila posameznikom	821	23.976.198	0	495.076	0	6.682.630	0	17.788.644	0	17.788.644	0
2. Dolgoročno dana posojila javnim skladom	822	34.566.934	0	3.718.946	0	5.223.943	0	33.061.937	0	33.061.937	0
3. Dolgoročno dana posojila javnim podjetjem	823	17.067.901	0	8.827.947	0	1.374.535	0	24.521.313	0	24.521.313	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 ravnem 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
III. Skupaj (836 = 800 + 819)	836	82.308.138	0	13.041.969	0	13.281.112	0	82.068.995	0	82.068.995	0

Kraj in datum:
Ljubljana, 25.02.2014

Oseba, odgovorna za
sestavljanje bilance:

Odgovorna oseba:

Andreja Škedelj

dr. Žiga Andoljšek, direktor

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 mestna šifra proračunskega uporabnika + kontrolna številka)

MD5: d7a2610a1a59a33468b79f8e4c7fc32d

datum in ura: 27.02.2014 16:00

uporabnik: gorencic

telefon: 01/4710527

IO: 210184179204188171166252211191176209197171

IZJAVA O OCENI NOTRANJEGA NADZORA JAVNIH FINANC

STANOVANJSKI SKLAD RS
Poljanska cesta 031
1000 Ljubljana

Šifra: 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:

nakupov stanovanj na podlagi javnega poziva za nakup stanovanj 2012;

* 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 2013 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 vzpostavljeno, pričeli smo s prvimi aktivnostmi, ☐
- e) še ni vzpostavljeno, 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):

- 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:	29.11.2013 

- ☐ d) nisem zagotovil notranjega revidiranja.

V letu 2013 sem na področju notranjega nadzora izvedel naslednje pomembne izboljšave (navedite: 1, 2 oziroma 3 pomembne izboljšave):

1. sprotno dopolnjevanje in usklajevanje priročnikov SSRS;
 2. redne revizije;
 3. posodobitve internih navodil na posameznih področjih poslovanja SSRS;

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 kadra;
 3. odsotnost dolgoročnih ciljev poslovanja - NSP;

Predstojnik oziroma poslovodni organ proračunskega uporabnika:
dr. Žiga Andoljšek

Datum podpisa predstojnika:
25.02.2014

Datum oddaje:



Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad,
Poljanska cesta 31, SI-1000 Ljubljana.