



**RAČUNSKO SODIŠČE
REPUBLIKE SLOVENIJE**

Prežihova 4, 1000 LJUBLJANA

Telefon: 178 58 88

Telefax: 178 58 91

Na podlagi drugega odstavka 25. člena Zakona o računskem sodišču (Ur. l. RS, št. 48/94 – v nadaljevanju ZRacS) in 23. člena Poslovnika Računskega sodišča Republike Slovenije (Ur. l. RS, št. 20/95 – v nadaljevanju Poslovnik RS)

izdajam naslednje

PREDHODNO POROČILO

**O REVIZIJI RAČUNOVODSKIH IZKAZOV
ZA LETO 1999**

STANOVANJSKEGA SKLADA REPUBLIKE SLOVENIJE

Številka: 1202-6/00-9

Ljubljana, 22. 5. 2000
K A Z A L O

I. U V O D	2
II. U G O T O V I T V E.....	3
1. Ugotovitve revizije za leto 1998	4
2. Računovodska načela in računovodske usmeritve.....	4
3. Računovodski izkazi	4
3.1. Bilanca stanja na dan 31.12.1999	4
3.1.1. Denarna sredstva	5
3.1.2. Vrednostni papirji.....	5
3.1.3. Plasmaji bankam.....	6
3.1.4. Kratkoročna in dolgoročna posojila	6
3.1.5. Aktivne časovne razmejitve in druga aktiva	8
3.1.6. Naložbe v kapital strank	8
3.1.7. Osnovna sredstva.....	9
3.1.8. Dolgoročne obveznosti.....	10
3.1.9. Kratkoročni depoziti.....	10
3.1.10. Pasivne časovne razmejitve in druga pasiva	10
3.1.11. Kapital in dolgoročne rezervacije.....	11
3.1.12. Odnosi s povezanimi strankami	11
3.1.13. Prevzete obveznosti	11
3.2. Izkaz uspeha za obdobje od 1.1. do 31.12.1999	12
3.2.1. Prihodki in odhodki od obresti	12
3.2.2. Prihodki od kupnin in od pridobljenih družbenih stanovanj.....	13
3.2.3. Drugi in izredni prihodki.....	13
3.2.4. Drugi odhodki in popravek vrednosti terjatev	14
3.3. Izkaz finančnih tokov za obdobje o 1.1. do 31.12.1999	14
4. Izvajanje zakona o strukturi naložb	15
III. M N E N J E	16
IV. D O D A T E K.....	16

I. U V O D

V program dela računskega sodišča za leto 2000 je bila uvrščena revizija računovodskih izkazov Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, Poljanska 31, Ljubljana (v nadaljevanju Sklad), za leto 1999.

Revizija je bila opravljena na podlagi sklepa o izvedbi revizije, št. 1202-6/00-4 z dne 20.4.2000 ter v skladu s 4. odstavkom 21. člena Zakona o računskem sodišču, ki določa, da se revidiranje računovodskih izkazov obvezno opravlja enkrat letno pri skladih, ki jih je ustanovila Republika Slovenija. Računovodske izkaze Sklada za leto 1999 je revidirala revizijska družba. Njihovo poročilo o reviziji računovodskih izkazov daje računskemu sodišču ustrezno podlago za izdajo mnenja o resničnosti in poštenosti računovodskih izkazov Sklada.

Cilj revizije je bil podati mnenje o resničnosti in poštenosti računovodskih izkazov. Računsko sodišče je tudi preverilo izvajanje Zakona o strukturi naložb.

Na podlagi pooblastila, št. 1202-6/00-5 z dne 20.4.2000 sta nadzor opravili revizorki Metka Lorber in Nataša Karlič.

Predstavitev revidirane osebe

Sklad je ustanovila Republika Slovenija s Stanovanjskim zakonom (Ur. l. RS, št.18/91, 19/91, 9/94, 22/94, 23/96, 24/96 in 44/96 - v nadaljevanju SZ) za financiranje nacionalnega stanovanjskega programa oziroma spodbujanje stanovanjske gradnje, prenove in vzdrževanja stanovanj in stanovanjskih hiš. V drugem odstavku 79. člena SZ je določeno, da je Sklad javno pravna oseba s pravicami, obveznostmi in odgovornostmi, določenimi s tem zakonom. Sklad posluje v svojem imenu in za svoj račun. Sredstva za poslovanje Sklada se zagotavljajo:

- iz republiškega proračuna;
- iz dela sredstev, ustvarjenih s prodajo družbenih stanovanj, iz sredstev, ustvarjenih s prodajo stanovanj in stanovanjskih hiš v lasti Republike Slovenije, razen stanovanj in stanovanjskih hiš namenjenih za delavce in funkcionarje republiških državnih organov;
- z namenskimi dotacijami domačih in tujih pravnih in fizičnih oseb;
- iz sredstev ustvarjenih z izdajo vrednostnih papirjev Sklada in
- iz prihodkov, ustvarjenih z lastnim poslovanjem.

Sklad pokriva stroške poslovanja s prihodki od finančnih naložb ter z drugimi prihodki.

Organa Sklada sta upravni odbor in nadzorni odbor.

V letu 1999 je Sklad zastopal in vodil direktor Edvard Oven, ki ga je upravni odbor imenoval na svoji seji dne 20.5.1996. K imenovanju je vlada dala soglasje na svoji 201. seji dne 6.6. 1996.

Konec leta 1999 je imel Sklad 12 zaposlenih.

II. U G O T O V I T V E

1. Ugotovitve revizije za leto 1998

Računsko sodišče je pri reviziji računovodskih izkazov in poslovanja za leto 1998 v izdanem poročilu, št. 1209-16/99-14 z dne 9.3.2000 o računovodskih izkazih sklada izreklo pozitivno mnenje. Po mnenju revizije so računovodski izkazi v vseh pogledih podajali resnično in pošteno sliko finančnega stanja Sklada na dan 31.12.1998 ter poslovnega izida v obdobju od 1.1.do 31.12.1998 v skladu s slovensko zakonodajo.

2. Računovodska načela in računovodske usmeritve

Zaključni račun za leto 1999 je bil pripravljen v skladu z Zakonom o računovodstvu, le v primeru vrednotenja vrednostnih papirjev iz klientskega depoja so bili uporabljeni slovenski računovodski standardi.

Sklad je vire, kapital in rezerve revaloriziral z uporabo indeksa rasti cen življenjskih stroškov. Del prihodkov od financiranja je bil usmerjen v revalorizacijsko rezervo in porabljen za revalorizacijo trajnih virov. Opredmetena osnovna sredstva je Sklad konec leta revaloriziral z indeksom rasti cen industrijskih proizvodov. Učinek revalorizacije je bil vnešen v revalorizacijsko rezervo. Depoziti črnograditeljev, razen dela ki pripada občinam, so bili revalorizirani z indeksom cen na drobno.

Kapitalske naložbe so bile na dan bilanciranja izkazane po revalorizirani nabavni vrednosti.

Posojila so bila v izkazu stanja prikazana v vrednosti neodplačane glavnice in kapitaliziranih obresti, zmanjšana za izvršene popravke vrednosti dvomljivih in spornih terjatev.

Izkaz uspeha je bil v letu 1999 sestavljen na podlagi načela fakturirane realizacije. Obresti so se obračunavale in plačevale v skladu s predpisi ali po dogovoru, ki je sklenjen med upnikom in dolžnikom. Obresti so se pripisovale glavnemu dolgu, če je bilo to predvideno s pogodbo. Kupnine za stanovanja na Hrvaškem so bile v letu 1999 evidentirane po načelu fakturirane realizacije.

3. Računovodski izkazi

3.1. Bilanca stanja na dan 31.12.1999

Sklad je konec leta 1999 izkazoval sredstva in obveznosti do virov sredstev v višini 44.568.294 tisoč SIT kar je bilo za 18 % več kot v preteklem letu.

Tabela 1: Bilanca stanja na dan 31.12.1999

Sredstva in obveznosti do virov sredstev	Znesek v 000 SIT		Indeks 99/98	Strukt. v %
	1999	1998		
SREDSTVA	44.568.294	37.646.045	118	100,0
Denarna sredstva	70.626	21.936	322	0,2
Vrednostni papirji	83.711	69.923	120	0,2
Plasmaji bankam	1.356.150	2.142.600	63	3,0
Kratkoročna posojila	6.851.319	5.319.131	129	15,4
Aktivne časovne razmejitve in druga aktiva	274.279	195.670	140	0,6
Dolgoročna posojila	32.456.958	26.797.241	121	72,8
Naložbe v kapital strank	74.290	69.993	106	0,2
Opredmetena osnovna sredstva	3.400.961	3.029.551	112	7,6
OBVEZNOSTI IN KAPITAL	44.568.294	37.646.045	118	100,0
Dolgoročne obveznosti	2.382.691	2.497.203	95	5,4
Kratkoročni depoziti	1.537.108	1.611.892	95	3,4
Pasivne časovne razmejitve in druga pasiva	295.253	466.427	63	0,7
Kapital skupaj	40.353.242	33.070.523	122	90,5
Kapital	39.737.142	32.555.851	122	89,2
Rezerve	386.872	359.546	108	0,9
Dolgoročne rezervacije	229.228	155.126	148	0,5
Prevzete obveznosti	1.238.350	583.784	212	-

Največji delež sredstev so tudi v letu 1999 predstavljala dolgoročna posojila v znesku 32.456.958 tisoč SIT ali 72,8 % vseh sredstev. Glede na leto poprej so se povečala za 21,1 %. Med viri sredstev je največji delež predstavljal kapital Sklada v višini 40.353.242 tisoč SIT.

3.1.1. Denarna sredstva

Konec leta je imel Sklad na žiro računu in v blagajni 70.626 tisoč SIT. V okviru žiro računa je predstavljala podpartija črnograditeljev 140 tisoč SIT. Visoko stanje na žiro računu je predvsem posledica priliva iz naslova dokapitalizacije v višini 47.881 tisoč SIT in priliva iz naslova anuitet v višini 17.580 tisoč SIT.

3.1.2. Vrednostni papirji

Na dan 31.12.1999 je imel Sklad v posesti vrednostne papirje v skupni višini 83.711 tisoč SIT, kar je bilo za 20 % več kot leto poprej.

Tabela 2: Naložbe v vrednostne papirje na dan 31.12.1999

Vrsta naložbe	Znesek v 000 SIT	
	1999	1998
Obveznice Republike Slovenije		
• RS01	12.057	11.346
• RS09	49.676	50.019
• RS08	937	1.123
Delnice Banke Celje, d.d.	15	14
Blagajniški zapisi KB Triglav, d.d.	0	93.343
Popravek vrednosti KB Triglav, d.d.	0	(93.343)
Ostale obveznice in delnice	21.026	7.421
Skupaj	83.711	69.923

Iz opravljenih popravkov vrednosti terjatev do Komercialne banke Triglav, d.d. je bilo iz stečajne mase med letom poplačanih 35% vplačanih blagajniških zapisov v višini 32.904 tisoč SIT, razlika pa je bila izbrisana iz evidence.

3.1.3. Plasmaji bankam

Konec leta 1999 je Sklad imel določen znesek sredstev v višini 1.356.150 tisoč SIT vezan v bankah. Višina sredstev se je v primerjavi z letom poprej znižala za 27 %.

Tabela 3: Spremembe v stanju plasmajev bankam v letu 1999

	v 000 SIT
Stanje plasmajev 1.1.1999	2.142.600
Povečanja	
• novi plasmaji	12.693.949
• pripis obresti	67.870
• uskladitev z Banko Koper, d.d.	1.039
Zmanjšanja	
• odplačila	(13.549.308)
Stanje 31.12.1999	1.356.150

Od skupnega stanja plasmajev bankam konec leta 1999 se je 1.126.650 tisoč SIT nanašalo na kratkoročno deponirana sredstva črnograditeljev po posameznih slovenskih bankah, kar je 88 % celotne obveznosti do te populacije. Preostali znesek v višini 229.510 tisoč SIT pa je predstavljal vir za črpanje posojil iz razpisov posojil Sklada.

Za depozit v višini 127.800 tisoč SIT pri Komercialni banki Triglav, d.d., za katerega je bil v letu 1996 oblikovan 100 % popravek vrednosti, je Sklad iz stečajne mase pridobil 45.051 tisoč SIT poplačil, ostalo pa je bilo izbrisano iz evidence.

3.1.4. Kratkoročna in dolgoročna posojila

Sklad je na dan 31.12.1999 izkazal 39.308 tisoč SIT posojil, kar prikazuje spodnja tabela.

Tabela 4: Razčlenitev posojil po posameznih posojilojemalcih

v 000 SIT				
Vrsta posojilojemalca	Leto 1999		Leto 1998	
Ročnost	Kratkoročna	Dolgoročna	Kratkoročna	Dolgoročna
Prebivalstvo	5.790.217	24.962.954	4.655.710	21.084.224
Podjetja	60.000	-	20.000	-
Drugo	1.002.217	7.773.461	665.120	5.970.141
Skupaj	6.852.434	32.736.415	5.340.830	27.054.365
Popravek vrednosti	(1.115)	(279.457)	(21.699)	(257.124)
Neto posojila	6.851.319	32.456.958	5.319.131	26.797.241

Od skupnega stanja popravkov vrednosti v višini 280.572 tisoč SIT, se je na terjatve do IR Krško nanašalo 191.454 tisoč SIT.

Glede na težave s poplačili posojil neprofitnim stanovanjskim organizacijam (v nadaljevanju NSO) je Sklad že v letu 1998 oblikoval dolgoročne rezervacije v višini 3% od stanja posojil NSO na bilančni dan. Sklad je na enak način oblikoval dolgoročne rezervacije tudi v letu 1999.

3.1.5. Aktivne časovne razmejitve in druga aktiva

Sklad je na dan 31.12.1999 izkazal 274.279 tisoč SIT tovrstnih sredstev.

Tabela 5: Aktivne časovne razmejitve in druga aktiva 31.12.1999

Vrsta terjatev	Znesek v 000 SIT	
	1999	1998
Terjatve za zapadle obresti	8.166	15.386
Terjatve za nezapadle obresti	13.312	13.868
Terjatve do Gradis Maribor (v stečaju)	23.442	23.442
Odkup terjatev	107.264	-
Terjatve iz naslova kupnin	515.765	1.803.362
Terjatve iz naslova degradacij	27.182	30.536
Terjatve do Intereurope	5.498	3.999
Terjatve za prodana stanovanja, kupljena za trg	62	177
Terjatve do upravnikov- najemnikov	53.058	19.591
Ostalo	6.766	20.649
Popravek vrednosti terjatev	(486.236)	(1.735.340)
Skupaj	274.279	195.670

Aktivne časovne razmejitve so se v primerjavi z letom poprej povečale za 40 %. Povečanje se je nanašalo predvsem na odkup terjatev do IR Krško in na terjatve do upravnikov- najemnikov. Sklad je na dan 31.12.1999 izkazal 107.264 tisoč SIT odkupljenih terjatev do IR Krško od Nove Kreditne banke Maribor, d.d. in Dolenjske banke, d.d., Novo mesto. Z odkupom terjatev sta omenjeni banki izbrisali zastavne pravice na nepremičninah na prvih mestih. S tem je Sklad prevzel zastavo in dal nalog za izvršbo celotnega dolga.

3.1.6. Naložbe v kapital strank

Sklad je konec leta 1999 izkazal 74.290 tisoč SIT kapitalskih naložb.

Tabela 6: Kapitalske naložbe Sklada

Vrsta kapitalske naložbe v neodvisne stranke	v 000 SIT	
	1999	1998
Gradbeni center Slovenije	61.908	57.536
Modra borzna hiša	12.382	11.507
Slovenska borza nepremičnin	1.023	950
Popravek vrednosti	(1.023)	-
Skupaj	74.290	69.993

Popravek vrednosti v višini 1.023 tisoč SIT je bil oblikovan na podlagi zaprtja računa podjetja Slovenske borze nepremičnin. Kapitalske naložbe so bile v letu 1999 revalorizirane z indeksom cen življenjskih potrebščin.

3.1.7. Osnovna sredstva

Sklad je na dan 31.12.1999 izkazoval osnovna sredstva v višini 3.400.961 tisoč SIT.

Tabela 7: Stanje osnovnih sredstev na dan 31.12.1999

v 000 SIT						
	Zemljišča, gr. objekti	Stanovanja	Oprema	OS v pripravi	Materialne pravice	Skupaj
<i>Nabavna vrednost</i>						
Stanje 1.1.1999	1.180.066	1.662.840	220.336	330.572	1.525	3.395.339
Revalorizacija	40.007	71.899	7.687	8.722	274	128.589
Povečanja	775	611.071	23.066	339.038	6.312	980.262
Zmanjšanja	-	(30.062)	(33.046)	(620.160)	-	(683.268)
Stanje 31.12.1999	1.220.848	2.315.748	218.043	58.172	8.111	3.820.922
<i>Popravek vrednosti</i>						
Stanje 1.1.1999	146.185	87.313	131.596	-	694	365.788
Revalorizacija	4.343	3.996	4.728	-	24	13.091
Zmanjšanja	-	(830)	(30.273)	-	-	(31.103)
Amortizacija	15.735	27.535	27.486	-	1.429	72.185
Stanje 31.12.1999	166.263	118.014	133.537	-	2.147	419.961
<i>Sedanja vrednost</i>						
Stanje 1.1.1999	1.033.881	1.575.527	88.740	330.572	831	3.029.551
Stanje 31.12.1999	1.054.585	2.197.734	84.506	58.172	5.964	3.400.961

Sklad je v letu 1998 do konca saniral graščino Turn, s katero je pridobil 33 stanovanj. V času sanacije je bila graščina v višini 29.169 tisoč SIT evidentirana kot gradbeni objekt, v začetku leta 1999 pa kot stanovanja. Zaradi tega je stanje v tabeli osnovnih sredstev na dan 31.12.1998 za 29.169 tisoč SIT manjše, pri stanovanjih pa za enak znesek večje kot stanje na dan 1.1.1999.

3.1.8. Dolgoročne obveznosti

Sklad je na dan 31.12.1999 izkazal 2.382.691 tisoč SIT dolgoročnih obveznosti.

Tabela 8: Gibanje dolgoročnih obveznosti v letu 1999

	v 000 SIT
Dolgoročne obveznosti	1999
Stanje 1.januar	2.497.203
<i>Povečanja I. emisija:</i>	
Obresti 7. kupona- (1. kupona)	17.691
Obresti 8. kupona- (2.kupona)	17.613
Revalorizacija	27.049
Prenos tekoče zapadlosti 1999	35.011
<i>Povečanja II. emisija</i>	
Obresti 2. kupona	153.826
Revalorizacija	125.538
Prenos tekoče zapadlosti 1999	149.992
<i>Zmanjšanja I. emisija</i>	
Vnovčenje 7. kupona - (1.kupona)	(35.173)
Vnovčenje 8. kupona - (2.kupona)	(36.154)
Prenos tekoče zapadlosti 2000	(38.805)
<i>Zmanjšanja II.emisija</i>	
Prenos tekoče zapadlosti 2000	(224.098)
Vnovčenje 1. kupona	(307.002)
Stanje 31.december	2.382.691

Obveznice I. emisije so uvrščene v borzno kotacijo B na Ljubljanski borzi. Po stanju na dan 31.12.1999 so te obveznice dosegale 81,2 % nominalne vrednosti. Obveznice II. emisije so na Ljubljanski borzi uvrščene v borzno kotacijo A. Na dan 31.12.1999 so te obveznice dosegale 103,5 % nominalne vrednosti.

3.1.9. Kratkoročni depoziti

Sklad je na dan 31.12.1999 izkazal 1.537.108 tisoč SIT kratkoročnih depozitov, od katerih se je 1.274.206 tisoč SIT nanašalo na depozite črnograditeljev.

3.1.10. Pasivne časovne razmejitve in druga pasiva

Sklad je na dan 31.12.1999 izkazal 295.253 tisoč SIT tovrstnih obveznosti, kar prikazuje spodnja tabela.

Tabela 9: Pasivne časovne razmejitve in druga pasiva na dan 31.12.1999

Vrsta obveznosti	Znesek v 000 SIT	
	1999	1998
Obveznosti iz nezapadlih obresti	98.552	99.467
Obveznosti do dobaviteljev	60.500	67.685
Prejeto preplačilo Dom upokojencev	9.578	-
Obveznosti za davke in prispevke	1.473	807
Preplačila iz naslova kupnin	6.152	191.321
Prejeta plačila za tuja stanovanja	91.300	85.073
Ostalo	27.968	22.074
Skupaj	295.253	466.427

Znesek v višini 98.552 tisoč SIT se je nanašal na obračunane nezapadle obresti za izdane obveznice Sklada.

Znesek v višini 91.300 tisoč SIT je predstavljal deponirane kupnine od prodaje stanovanj, ki so jih v skladu z Zakonom o spremembah in dopolnitvah stanovanjskega zakona (Ur.l. RS, št. 21/94) odkupili imetniki stanovanjske pravice na stanovanjih v lasti pravnih oseb s sedežem izven Republike Slovenije.

3.1.11. Kapital in dolgoročne rezervacije

Konec leta 1999 je Sklad izkazal kapital v višini 40.124.014 tisoč SIT, ki je bil sestavljen iz:

- kapitala v višini 39.737.142 tisoč SIT in
- rezerv v višini 386.872 tisoč SIT.

Ustanovitveni kapital se je v letu 1999 povečal iz naslova dokapitalizacije iz Proračuna Republike Slovenije v višini 1.955.203 tisoč SIT ter iz prenosa dobička za leto 1999 v višini 2.555.345 tisoč SIT.

Sklad je konec leta oblikoval dolgoročne rezervacije v višini 229.228 tisoč SIT, in sicer v višini 3 % od stanja posojil NSO na dan bilanciranja.

3.1.12. Odnosi s povezanimi strankami

Po stanju na dan 31.12.1999 Sklad ni izkazoval posojil podjetjem, kjer so predstavniki Sklada zastopani v organih upravljanja.

3.1.13. Prevzete obveznosti

Po stanju 31.12.1999 izkazuje Sklad 1.238.350 tisoč SIT zunajbilančnih obveznosti iz naslova odobrenih, nečrpanih stanovanjskih posojil fizičnim osebam po 28. razpisu.

3.2. Izkaz uspeha za obdobje od 1.1. do 31.12.1999

Za leto 1999 je Sklad izkazal prihodke v višini 6.176.339 tisoč SIT, odhodke pa v višini 1.107.544 tisoč SIT in tako izkazal dobiček v višini 5.068.795 tisoč SIT.

Tabela 10: Izkaz uspeha v obdobju od 1.1. do 31.12.1999

Prihodki in odhodki	Znesek v 000 SIT		Indeks 99/98
	1999	1998	
Prihodki od obresti	3.553.255	3.268.021	109
Odhodki od obresti	(433.316)	(322.504)	134
Neto prihodki od obresti	3.119.939	2.945.517	106
Drugi in izredni prihodki	860.533	520.791	165
Prihodki od pridobljenih družbenih stan.	29.201	35.617	82
Kupnine po 130.členu zakona	1.581.897	1.522.769	104
Skupaj prihodki	5.591.570	5.024.694	111
Popravek vrednosti dvomljivih in spornih terjatev	151.453	(62.019)	244
Drugi odhodki	(611.915)	(640.873)	95
Dolgoročne rezervacije	(62.313)	(155.125)	40
Dobiček pred obdavčenjem	5.068.795	4.166.677	122
Davek od dobička	0	0	0
Čisti dobiček za delitev	5.068.795	4.166.677	122
Usmerjanje prihodkov od financiranja v revalorizacijsko rezervo	(2.513.450)	(2.049.924)	123
Delitev:			
• Kapital	(2.555.345)	(2.116.753)	121

Izkazani dobiček je za 22 % večji kot leto poprej, oblikovani popravki vrednosti dvomljivih in spornih terjatev pa so odraz ponovnega preverjanja sposobnosti Sklada pri vnovčevanju terjatev in ustreznosti njihove višine, zato so se povečali za 144 %.

3.2.1. Prihodki in odhodki od obresti

Sklad je v letu 1999 izkazal 3.553.255 tisoč SIT prihodkov od obresti in 433.316 tisoč SIT tovrstnih odhodkov. Strukturo po posameznih komitentih prikazuje spodnja tabela.

Tabela 11: Prihodki in odhodki od obresti po komitentih v letu 1999

v 000 SIT		
Komitent	Prihodki	Odhodki
Prebivalstvo	2.662.548	433.316
Podjetja	10.517	0
Banke	89.852	0
Ostalo	611.690	0
Zamudne obresti (kupnine)	178.648	0
Skupaj	3.553.255	433.316

Med prihodki od obresti so največji delež predstavljale obresti iz naslova dolgoročnih posojil prebivalstvu, medtem ko so se odhodki od obresti nanašali na obresti za izdane obveznice Sklada in za kratkoročne depozite prebivalstva.

3.2.2. Prihodki od kupnin in od pridobljenih družbenih stanovanj

Sklad je v letu 1999 izkazal za 1.581.897 tisoč SIT prihodkov od kupnin in 29.201 tisoč SIT neto prihodkov od prodanih stanovanj.

3.2.3. Drugi in izredni prihodki

Sklad je v letu 1999 izkazal 860.533 tisoč SIT tovrstnih prihodkov, kar je bilo za 65 % več kot leto poprej.

Tabela 12: Drugi in izredni prihodki Sklada

v 000 SIT		
Vrsta prihodka	1999	1998
Drugi prihodki		
Trgovanje z vrednostnimi papirji	111	8.316
Prihodki iz naslova kapitalskih naložb	2	20.437
Prihodki od najemnin	133.480	129.728
Prodana stanovanja za trg	19.471	32.707
Prihodki iz naslova degradacij	18.482	27.683
Vodenje razpisov	33.575	61.590
Prihodki Intereuropa	13.042	13.329
Ostalo	19.483	13.817
<i>Izredni prihodki</i>		
Prihodki iz preteklih let	283.654	70.278
Ostali izredni prihodki	339.233	111.852
Odškodnina za graščino Turn	-	31.054
Skupaj	860.533	520.791

Med drugimi prihodki so največji delež predstavljali prihodki od najemnin v višini 133.480 tisoč SIT. Prihodki od trgovanja z vrednostnimi papirji se nanašajo na vnovčitev kuponov Občine Postojna in Banke Celje. Prihodki iz naslova degradacij v višini 18.482 tisoč SIT se nanašajo na namenska sredstva, prejeta na podlagi Zakona o urejanju naselij in drugih posegov v prostor (Ur.l. RS, št. 18/93 in 47/93).

Med izrednimi prihodki se je znesek v višini 169.098 tisoč SIT nanašal na uskladitev depozitov črnograditeljev, znesek v višini 221.288 tisoč SIT na prejeta preplačila iz naslova kupnin iz preteklih let, znesek v višini 78.488 tisoč SIT pa na izterjane terjatve iz stečajne mase Komercialne banke Triglav, d.d..

3.2.4. Drugi odhodki in popravek vrednosti terjatev

Sklad je v letu 1999 izkazal popravek vrednosti terjatev v višini 151.453 tisoč SIT in 611.915 tisoč SIT drugih odhodkov.

Tabela 13: Drugi odhodki Sklada v obdobju od 1.1. do 31.12.1999

Vrsta odhodka	Znesek v 000 SIT		Indeks 99/98
	1999	1998	
Stroški vzdrževanja stanovanj	52.149	80.777	65
Plače	57.077	53.556	107
Amortizacija in reval. amortizacije	72.422	69.037	105
Materialni stroški	20.986	15.286	137
Svetovalne, računovodske in admin. storitve	248.345	215.356	115
Ostale nematerialne storitve	72.648	43.294	168
Odhodki za nadomestila	38.787	37.531	103
Davki in prispevki iz prihodka	25.986	27.286	95
Izredni odhodki	19.944	94.582	21
Drugi odhodki	3.571	4.168	86
Skupaj	611.915	640.873	95

Plača direktorja Sklada je bila usklajena s Sklepom o merilih za določitev osnovne plače in merilih za izplačilo nagrade za uspešnost poslovanja direktorjev javnih podjetij, agencij in skladov, katerih ustanovitelj je Republika Slovenija (Ur.l. RS, št. 50/98).

3.3. Izkaz finančnih tokov za obdobje o 1.1. do 31.12.1999

V izkazu finančnih tokov so bili za leto 1999 prikazani pritoki in odtoki sredstev v višini 4.021.015 tisoč SIT.

Tabela 14: Izkaz finančnih tokov za obdobje od 1.1. do 31.12.1999

Pritoki in odtoki sredstev	Znesek v 000 SIT
<i>Začetno stanje denarja v blagajni in žiro računu</i>	23.603
<i>Pritoki kapitalskih sredstev</i>	4.705.621
Vpisan kapital	1.955.203
Revalorizacijski popravek kapitala	120.971
Čisti dobiček iz tekočega leta	2.555.345
Oblikovane dolgoročne rezervacije	74.102
<i>Pritoki drugih sredstev</i>	(708.209)
Dolgoročne obveznosti	(304.299)
Kratkoročni depoziti	(197.288)
Druge obveznosti	(206.622)
<i>Skupaj pritoki sredstev</i>	4.021.015
<i>Uporaba kapitalskih sredstev</i>	140.142
Naložbe v kapital neodvisnih podjetij	(1.022)
Opredmetena osnovna sredstva	141.164
<i>Uporaba drugih sredstev</i>	3.810.247
Plasmaji bankam	(949.288)
Posojila strankam, ki niso banke	4.751.061
Vrednostni papirji	8.474
<i>Končno stanje denarja v blagajni in na žiro računu</i>	70.626
<i>Skupaj odtoki sredstev</i>	4.021.015

Največji pritok sredstev je predstavljala dokapitalizacija sredstev iz proračuna in čisti dobiček tekočega leta. Izkaz finančnih tokov je bil izdelan na podlagi revaloriziranih začetnih stanj z uporabo indeksa rasti cen življenjskih stroškov.

Končno stanje denarnih sredstev v višini 70.626 tisoč SIT je izkazano v bilanci stanja na dan 31.12.1999 med gibljivimi sredstvi.

4. Izvajanje zakona o strukturi naložb

Zakon o strukturi nekaterih naložb določenih javnih zavodov, skladov in zavarovalnih organizacij (Ur. l. RS, št. 71/93) v 2. členu zavezuje Sklad, da ima najmanj 80 % naložb, ki niso dane kot dolgoročni krediti za pomoč pri odplačevanju posojil ali kot posojilo z ugodno obrestno mero za reševanje stanovanjskih vprašanj, naloženih v vrednostne papirje, ki jih je izdala ali za njih jamči Republika Slovenija.

Izvajanje navedenega zakona je tekoče spremljalo Ministrstvo za finance, Sektor za upravljanje s finančnim premoženjem države, od katerega je računsko sodišče pridobilo podatke o izpolnjevanju zakonskih obveznosti javnih zavodov in skladov.

Na dan 15.9.1999 je imel Sklad 35.743.239 tisoč SIT finančnih naložb. Sklad ni imel naložb izven osnovnega namena svoje dejavnosti, zato ni imel osnove na naložbe v državne vrednostne papirje.

Na podlagi revizije računovodskih izkazov za poslovno leto, ki se je končalo 31. decembra 1999, in ugotovitev iz revidiranja pravilnosti pri poslovanju Sklada, računsko sodišče daje naslednje

III. M N E N J E

Na podlagi četrtega odstavka 21. člena Zakona o računskem sodišču je bila opravljena revizija računovodskih izkazov Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, ki je obsegala revidiranje bilance stanja z dne 31.12.1999 in z njo povezanega izkaza uspeha za obdobje od 1.1. do 31.12.1999 ter izkaza finančnih tokov. Za navedene računovodske izkaze je bil odgovoren direktor Sklada. Odgovornost računskega sodišča je, da izrazi mnenje o njih. O resničnosti in poštenosti računovodskih izkazov Sklada za leto 1999 izreka računsko sodišče **pozitivno mnenje**.

O b r a z l o ž i t e v:

Revizija je bila izvedena v skladu s temeljnimi računovodskimi načeli in mednarodnimi standardi revidiranja. Po teh načelih in standardih so bili revizorji dolžni izvesti revidiranje tako, da si pridobijo razumno zagotovilo, da računovodski izkazi ne vsebujejo pomembnejših napačnih navedb. Revizija je obsegala pregled računovodskih evidenc Sklada in uporabo vseh postopkov, ki so bili potrebni za oblikovanje revizijskega mnenja.

Po mnenju revizije računovodski izkazi našteti v prvem odstavku v vseh pogledih podajajo resnično in pošteno sliko finančnega stanja Sklada na dan 31.12.1999 ter poslovnega izida v obdobju od 1.1. do 31.12.1999.

Pravni pouk:

Zoper to predhodno poročilo so po 24. členu zakona o računskem sodišču možne pripombe v roku 15 dni od dneva vročitve. Pripombe se pošljejo v dveh izvodih pisno na Računsko sodišče Republike Slovenije, Prežihova ulica 4, Ljubljana.

Nevenka Cukon Mavec
članica računskega sodišča

Vročiti:

- Stanovanjski sklad Republike Slovenije,
Poljanska cesta 31, Ljubljana,
- Arhiv, tu

IV. D O D A T E K

Uporabljena pravna podlaga:

1. Zakon o računskem sodišču, ZRacS (Ur. l. RS, št. 48/94),
2. Poslovnik Računskega sodišča Republike Slovenije (Ur. l. RS, št. 20/95),
3. Stanovanjski zakon, SZ (Ur.l. RS, št. 18/91, 19/91, 13/93, 9/94, 21/94, 22/94, 29/95, 23/96, 24/96 in 44/96),
4. Zakon o urejanju naselij in drugih posegov v prostor, ZUN (Ur. l SRS, št. 18/84, 37/85, 29/86, SFRJ, št. 83/89, SRS, št. 43/89, 5/90, RS, št. 26/90, 3/91, 10/91, RS/I , št. 17/91, 55/92, 13/93, 18/93, 47/93, 71/93, 29/95 in 44/97),
5. Zakon o uporabi sredstev, pridobljenih iz naslova kupnine na podlagi zakona o lastninskem preoblikovanju podjetij, ZUKLPP (Ur. l. RS, št. 45/95 in 34/96),
6. Zakon o strukturi nekaterih naložb določenih javnih zavodov, skladov in zavarovalnih organizacij, ZSNN (Ur. l. RS, št. 71/93),
7. Zakon o računovodstvu, ZR (Ur.l. SFRJ, št. 12/89, 35/89, 83/89, 3/90, 42/90, 61/90, RS, št. 42/90, 10/91, RS/I, št. 17/91, 55/92, 13/93, 30/93, 32/93 in 66/93),
8. Sklep o merilih za določanje osnovne plače in merilih za izplačilo nagrade za uspešnost poslovanja direktorjev javnih podjetij, agencij in skladov, katerih ustanovitelj je Republika Slovenija (Ur. l. RS, št. 50/98)
9. Kolektivna pogodba za negospodarske dejavnosti, KPND (Ur.l.RS/I, št. 18/91, RS, št. 53/92, 13/93, 34/93, 12/94, 15/94, 27/94, 59/94, 80/94, 39/95, 60/95, 64/95, 2/96, 20/96, 37/96, 56/96, 1/97, 19/97, 37/97, 40/97, 79/97, 87/97, 3/98, 7/98 in 51/98),
10. sklepi in navodila vlade in
11. drugi predpisi.