



**RAČUNSKO SODIŠČE**  
**REPUBLIKE SLOVENIJE**  
Prežihova 4, 1000 LJUBLJANA

Na podlagi drugega odstavka 25. člena Zakona o računskem sodišču (v nadaljevanju ZRacS) in 23. člena Poslovnika Računskega sodišča Republike Slovenije (v nadaljevanju Poslovník RS)

izdajam naslednje

**PREDHODNO POROČILO**  
**O REVIZIJI RAČUNOVODSKIH IZKAZOV**  
**ZA LETO 1998**

**STANOVANJSKEGA SKLADA REPUBLIKE SLOVENIJE**

**Številka: 1209-16/99-14**

**Ljubljana, 9. 3. 2000**

# KAZALO

<b>I. UVOD</b> .....	3
<b>I. UGOTOVITVE</b> .....	4
1. Ugotovitve revizije za leto 1997 .....	4
2. Računovodska načela in računovodske usmeritve .....	5
3. Računovodski izkazi.....	5
3.1. Bilanca stanja na dan 31.12.1998.....	5
3.1.1. Denarna sredstva .....	6
3.1.2. Vrednostni papirji.....	7
3.1.3. Plasmaji bankam .....	7
3.1.4. Kratkoročna in dolgoročna posojila .....	8
3.1.5. Aktivne časovne razmejitev in druga aktiva .....	8
3.1.6. Naložbe v kapital strank.....	9
3.1.7. Osnovna sredstva.....	9
3.1.8. Dolgoročne obveznosti.....	10
3.1.9. Kratkoročni depoziti.....	10
3.1.10. Pasivne časovne razmejitev in druga pasiva .....	11
3.1.11. Kapital in dolgoročne rezervacije .....	11
3.1.12. Prevzete obveznosti.....	11
3.2. Izkaz uspeha za obdobje od 1.1. do 31.12.1998 .....	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 .....	14
3.3. Izkaz finančnih tokov za obdobje od 1.1. do 31.12.1998 .....	15
4. Izvajanje zakona o strukturi naložb.....	16
<b>III. M N E N J E</b> .....	16
<b>IV. D O D A T E K</b> .....	18

# I. U V O D

V program dela računskega sodišča za leto 1999 je bila uvrščena revizija računovodskih izkazov Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, Poljanska cesta 31, Ljubljana (v nadaljevanju Sklad) za leto 1998.

Revizija je bila opravljena na podlagi sklepa o izvedbi revizije, št. 1209-16/99-3 z dne 19.11.1999 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 1998 je revidirala revizijska družba. Njeno 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 izvedlo nekatere revizijske postopke za preveritev pravilnosti poslovanja.

Na podlagi pooblastil, št. 1209-16/99-4 z dne 19.11.1999, št. 1209-16/99-10 z dne 17.1.2000 in št. 1209-16/99 z dne 14.2.2000 so dodatne revizijske postopke opravile revizorke Zdravka Peklaj, Nenka Krušič in Nataša Karlič.

## **Predstavitev revidirane osebe**

Sklad je ustanovila Republika Slovenija s Stanovanjskim zakonom (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.

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

Organi upravljanja Sklada so bili:

- upravni odbor, ki je imel predsednika in deset članov, ki jih je imenovala Vlada Republike Slovenije na 180. seji, dne 25.1.1996 in sicer Marjana Dvornika, Duška Kosa, Miloša Urbanijo, Dušana Blagajne, Barbaro Starič Strajnar, Alenko Selak, dr. Tineta Stanovnika in Vladimira Mušiča;
- nadzorni odbor, ki je imel pet članov, ki jih je imenoval Državni zbor Republike Slovenije in so ga sestavljali Jožef Artnak, dr. Drago Čepar, mag. Janez Frelih, Gorazd Krajnik in Branko Pintar;
- 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.

Sklad je imel konec leta 1998 zaposlenih 13 delavcev. Delo je potekalo v naslednjih notranjih organizacijskih enotah:

- urad direktorja
- oddelek za poslovno organizacijske zadeve
- oddelek za finance in računovodstvo
- oddelek za gradnjo in prenovo.

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

### 1. Ugotovitve revizije za leto 1997

Računsko sodišče je pri reviziji računovodskih izkazov in poslovanja za leto 1997 v izdanem poročilu, št. 1209-14/98-21 z dne 25.11.1998 o računovodskih izkazih Sklada izreklo pozitivno mnenje. O primernosti in pravilnosti porabe sredstev, v delu, ki se nanaša na pravilnost določanja plač, pa je računsko sodišče izreklo mnenje s pridržkom.

Po mnenju revizije so računovodski izkazi v vseh pogledih podajali resnično in pošteno sliko finančnega stanja Sklada na dan 31.12.1997 ter poslovnega izida v obdobju od 1.1. do 31.12.1997 v skladu s slovensko zakonodajo.

Z revizijo za leto 1997 je bilo ugotovljeno, da Sklad pri obračunavanju in izplačevanju sredstev za delovno uspešnost ni upošteval sklepa vlade (št. 113-02/93-7/23-8 z dne 4.8.1994), ki pri tem napotuje Sklad na uporabo ZRPJZ in je obračunaval delovno uspešnost v višjem odstotku kot to dovoljuje omenjeni zakon. Vlada Republike Slovenije je v svojem odgovoru na sklep Odbora Državnega zbora Republike Slovenije za nadzor proračuna in javnih financ (št. 401-01/97-8[N]) z dne 21.5.1998) v zvezi s presojanjem pravilnosti preverjanja plač in drugih prejemkov v javnem sektorju menila, da ni prave podlage za preverjanje plač in drugih prejemkov na podlagi ZRPJZ pri pravnih osebah kot je Sklad. To svoje mnenje je vlada ponovila tudi v svojem odgovoru št. 007-01/98-6(N) z dne 29.6.1999, s katerim je računskemu sodišču na njegovo zahtevo podala svoje stališče v zvezi z izvajanjem sklepa Vlade Republike Slovenije, št. 113-02/93-7/23. Glede na navedeno stališče Vlade

Republike Slovenije, Skladu ni več mogoče očitati nezakonitih ravnanj pri izplačilu plač v preteklih letih. Kljub prej navedenemu računsko sodišče meni, da bi tudi državni skladi lahko v smislu spoštovanja načela gospodarnosti pri določanju višine sredstev za plače upoštevali ZRPJZ, ki velja za pretežni del javnega sektorja.

## **2. Računovodska načela in računovodske usmeritve**

Zaključni račun za leto 1998 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 v letu 1998 sredstva (razen osnovnih sredstev), obveznosti, kapital in rezerve revaloriziral z indeksom rasti drobnoprodajnih cen. Del prihodkov od financiranja je bil usmerjen v revalorizacijsko rezervo. Osnovna sredstva so bila konec leta revalorizirana z indeksom rasti cen industrijskih proizvodov. Učinek revalorizacije je bil vnesen v revalorizacijsko rezervo. Amortizacija osnovnih sredstev je bila obračunana po proporcionalni metodi z uporabo predpisanih amortizacijskih stopenj.

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 1998 sestavljen na podlagi načela fakturirane realizacije. Obresti so se obračunavale in plačevale v skladu s predpisi ali po dogovoru, sklenjenim med upnikom in dolžnikom. Obresti so se pripisovale glavnemu dolgu, če je bilo to predvideno s pogodbo. Kupnine za stanovanja na Hrvaškem, ki so bile v letu 1997 evidentirane po načelu plačane realizacije, so bile v letu 1998 evidentirane po načelu fakturirane realizacije.

## **3. Računovodski izkazi**

### **3.1. Bilanca stanja na dan 31.12.1998**

Sklad je konec leta 1998 izkazoval sredstva in obveznosti do virov sredstev v višini 37.646.045 tisoč SIT, kar je bilo za 29 % več kot v preteklem letu.

Tabela 1: Bilanca stanja na dan 31.12.1998

v 000 SIT

Sredstva in obveznosti do virov sredstev	Znesek v 000 SIT		Indeks 98/97	Struktura 1998 v %
	1998	1997		
<b>SREDSTVA</b>	37.646.045	29.110.196	129	100,0
Denarna sredstva	21.936	22.261	99	0,1
Vrednostni papirji	69.923	142.576	49	0,2
Plasmaji bankam	2.142.600	1.285.586	167	5,7
Kratkoročna posojila	5.319.131	4.622.381	115	14,1
A.Č.R. in druga aktiva	195.670	219.680	89	0,5
Dolgoročna posojila	26.797.241	19.861.433	135	71,2
Naložbe v kapital strank	69.993	310.653	23	0,2
Osnovna sredstva	3.029.551	2.645.626	115	8,0
<b>OBVEZNOSTI IN KAPITAL</b>	37.646.045	29.110.196	129	100,0
Dolgoročne obveznosti	2.497.203	578.216	432	6,6
Kratkoročni depoziti	1.611.892	1.467.344	109	4,3
P.Č.R. in druga pasiva	466.427	341.940	136	1,2
Kapital	32.555.851	26.388.235	123	86,5
Rezerve	359.546	334.461	108	1,0
Dolgoročne rezervacije	155.126	-	-	0,4
<b>PREVZETE OBVEZNOSTI</b>	583.784	2.391.494	24	-

Največji delež sredstev v letu 1998 so predstavljala dolgoročna posojila v višini 26.797.241 tisoč SIT ali 71,2 % vseh sredstev Sklada in so se glede na leto poprej, povečala za 35 %. Med viri sredstev je največji delež predstavljal kapital Sklada v višini 32.555.851 tisoč SIT.

### 3.1.1. Denarna sredstva

Na dan 31.12.1998 je imel Sklad 21.936 tisoč SIT denarnih sredstev, in sicer:

- na žiro računu 21.918 tisoč SIT in
- v blagajni 18 tisoč SIT.

V okviru žiro računa je predstavljala podpartija črnograditeljev 126 tisoč SIT.

### 3.1.2. Vrednostni papirji

Konec leta je Sklad izkazal 69.923 tisoč SIT naložb v vrednostne papirje, kar je bilo za 51 % manj kot leto poprej.

Tabela 2: Naložbe v vrednostne papirje na dan 31.12.1998

Vrsta naložbe	v 000 SIT	
	1998	1997
Obveznice Republike Slovenije:		
• RS 1	11.346	10.458
• RS 09	50.019	55.987
• RS 8	1.123	1.314
Delnice Banke Celje	14	60.034
Blagajniški zapisi KB Triglav	93.343	93.343
Ostale obveznice	7.421	14.783
Popravek vrednosti: KB Triglav	(93.343)	(93.343)
Skupaj	69.923	142.576

Sklad je imel z Modro hišo d.d., Ljubljana sklenjeno pogodbo o upravljanju finančnega premoženja. Celotni portfelj je bil do leta 1997 razdeljen na klientski in na upravljalški depo, ki je bil v skladu s sklepom upravnega odbora nato odprodan. Zmanjšanje naložb v vrednostne papirje je bila predvsem posledica prodaje delnic Banke Celje, s katero je Sklad ustvaril kapitalski dobiček v višini 8.310 tisoč SIT.

### 3.1.3. Plasmaji bankam

Konec leta 1998 je Sklad izkazal 2.142.600 tisoč SIT plasmajev bankam, ki so se v primerjavi s preteklim letom povečali za 67 %.

Tabela 3: Spremembe v stanju plasmajev bankam v letu 1998

v 000 SIT	
Stanje 1.1.1998	1.285.586
Povečanja	
novi plasmaji	15.853.161
pripis obresti	58.301
prenosi	6.843
Zmanjšanja	
odplačila	(15.061.291)
Stanje 31.12.1998	2.142.600

Od skupnega stanja plasmajev na dan 31.12.1998, predstavlja 800.183 tisoč SIT vir za črpanje posojil iz naslova razpisov posojil Sklada pri Banki Koper d.d., Koper, znesek v višini 1.342.417 tisoč SIT pa se nanaša na sredstva črnograditeljev pri posameznih slovenskih bankah.

### 3.1.4. Kratkoročna in dolgoročna posojila

Sklad je na dan 31.12.1998 izkazal 32.116.372 tisoč SIT posojil, kar prikazuje spodnja tabela.

Tabela 4: Razčlenitev posojil po posameznih posojilojemalcih

Vrsta posojilojemalca	Leto 1998		Leto 1997	
	Kratkoročna	Dolgoročna	Kratkoročna	Dolgoročna
Ročnost				
Prebivalstvo	4.655.710	21.084.224	3.962.398	15.650.796
Podjetja	20.000	-	20.000	-
Drugo	665.120	5.970.141	661.452	4.292.272
Skupaj	5.340.830	27.054.365	4.643.850	19.943.068
Popravek vrednosti	(21.699)	(257.124)	(21.469)	(81.635)
Neto posojila	5.319.131	26.797.241	4.622.381	19.861.433

Med kratkoročnimi posojili prebivalstvu je izkazan znesek 731.783 tisoč SIT dolgoročnih posojil, ki so zapadla v letu 1998. Med izkazanimi popravki vrednosti v skupni višini 278.823 tisoč SIT se je 191.454 tisoč SIT nanašalo na terjatve do IR Krško.

### 3.1.5. Aktivne časovne razmejitve in druga aktiva

Sklad je na dan 31.12.1998 izkazal 195.670 tisoč SIT tovrstnih sredstev.

Tabela 5: Aktivne časovne razmejitve in druga aktiva

Vrsta sredstev	v 000 SIT	
	1998	1997
Terjatve za zapadle obresti	15.386	15.051
Terjatve za nezapadle obresti	13.868	17.129
Terjatve do Gradis Maribor (v stečaju)	23.442	23.442
Terjatve do Modre borznoposredniške hiše	-	38.940
Terjatve iz naslova kupnin	1.803.362	1.941.017
Terjatve iz naslova degradacij	30.536	28.210
Terjatve do Intereurope	3.999	2.930
Terjatve za prodana stanovanja, kupljena za trg	177	155
Terjatve do upravnikov, najemnikov	19.591	-
Ostalo	20.649	16.399
Popravek vrednosti terjatev	(1.735.340)	(1.863.593)
Skupaj	195.670	219.680

V letu 1998 so bile v računovodskih izkazih Sklada evidentirane terjatve do upravnikov v višini 19.591 tisoč SIT, ki so se nanašale na posle, ki jih je do ukinitve opravljajo podjetje Perspektiva d.o.o..



### 3.1.6. Naložbe v kapital strank

Sklad je konec leta 1998 izkazal 69.993 tisoč SIT kapitalskih naložb, kar je bilo za 77 % manj kot leto poprej.

Tabela 6: Kapitalske naložbe Sklada

Vrsta kapitalske naložbe	1998	1997
<i>v neodvisne stranke</i>		
IskraTel	-	244.133
Gradbeni center Slovenije	57.536	53.522
Modra borzna hiša	11.507	10.704
Slovenska borza nepremičnin	950	-
<i>v odvisno stranko</i>		
Perspektiva	-	2.294
<b>Skupaj</b>	<b>69.993</b>	<b>310.653</b>

Zmanjšanje kapitalskih naložb je posledica odprodaje kapitalske naložbe v IskraTel in prenehanja poslovanja družbe Perspektiva, d.o.o., katere dejavnost je bila v celoti prenesena na Sklad.

Kapitalske naložbe so bile v letu 1998 revalorizirane z uporabo indeksa rasti drobnoprodajnih cen.

### 3.1.7. Osnovna sredstva

Sklad je na dan 31.12.1998 izkazal osnovna sredstva v višini 3.029.551 tisoč SIT.

Tabela 7: Stanje osnovnih sredstev na dan 31.12.1998

	Zemljišča, gr. objekti	Stanovanja	Oprema	OS v pripravi	Materialne pravice	Skupaj
v 000 SIT						
<i>Nabavna vrednost</i>						
Stanje 1.1.1998	1.140.364	1.587.561	205.394	1.197	670	2.935.186
Revalorizacija	39.702	57.531	7.498	435	53	105.219
Povečanja	29.196	-	-	387.922	802	417.920
Zmanjšanja	-	(62.834)	(152)	-	-	(62.986)
Stanje 31.12.1998	1.209.262	1.633.644	220.336	330.572	1.525	3.395.339
<i>Popravek vrednosti</i>						
Stanje 1.1.1998	127.222	60.805	100.863	-	670	289.560
Revalorizacija	3.775	3.099	4.560	-	24	11.458
Zmanjšanja	-	(2.819)	(152)	-	-	(2.971)
Amortizacija	15.188	26.228	26.325	-	-	67.741
Stanje 31.12.1998	146.185	87.313	131.596	-	694	365.788
<i>Sedanja vrednost</i>						
Stanje 1.1.1998	1.013.142	1.526.756	104.531	1.197	-	2.645.626
Stanje 31.12.1998	1.063.077	1.546.331	88.740	330.572	831	3.029.551

Sklad je v letu 1998 med osnovnimi sredstvi ponovno evidentiral Graščino Turn v Šoštanju v vrednosti 29.196 tisoč SIT, ki je bila leta 1994 zaradi denacionalizacijskega postopka izločena iz osnovnih sredstev. Zaradi požara v letu 1997, je začel Sklad v letu 1998 omenjeni objekt sanirati. Vodstvo Sklada se je odločilo, da osnovno sredstvo ponovno aktivira, čeprav denacionalizacijski postopek še ni zaključen, saj obstaja zelo majhna verjetnost, da bi bil objekt vrnjen denacionalizacijskim upravičencem v naravi.

### 3.1.8. Dolgoročne obveznosti

Sklad je na dan 31.12.1998 izkazal 2.497.203 tisoč SIT dolgoročnih obveznosti.

Tabela 8: Gibanje dolgoročnih obveznosti v letih 1997 in 1998

	v 000 SIT	
Dolgoročne obveznosti	1998	1997
Stanje 1.1.1998	578.216	588.557
Povečanja I. emisija:		
Obresti 5. kupona- (1. kupona)	17.874	18.251
Obresti 6. kupona- (2.kupona)	17.653	18.469
Revalorizacija	11.936	22.573
Prenos tekoče zapadlosti 1998	32.340	29.446
Povečanja II. emisija		
Emisija	2.000.000	-
Revalorizacija	92.036	-
Zmanjšanja I. emisija		
Vnovčenje 5. kupona- (1.kupona)	(33.688)	(32.814)
Vnovčenje 6. kupona- (2.kupona)	(34.161)	(33.926)
Prenos tekoče zapadlosti 1999	(35.011)	(32.340)
Zmanjšanja II.emisija		
Prenos tekoče zapadlosti 1999	(149.992)	-
Stanje 31.12.1998	2.497.203	578.216

Sklad je v letu 1998 izdal drugo emisijo obveznic v skupni vrednosti 2.000.000 tisoč SIT z letno obrestno mero T+7,2 %. Obveznice so bile uvrščene v borzno kotacijo A na Ljubljanski borzi. Prvi kupon je zapadel v plačilo 15.5.1999, zadnji pa zapade 15.5.2008.

### 3.1.9. Kratkoročni depoziti

Sklad je konec leta 1998 izkazal 1.611.892 tisoč SIT kratkoročnih depozitov, od katerih se je 1.426.889 tisoč SIT nanašalo na depozite črnograditeljev, ki jih je Sklad revaloriziral in s tem ohranjal njihovo realno vrednost.

### 3.1.10. Pasivne časovne razmejčitve in druga pasiva

Sklad je na dan 31.12.1998 izkazal za 466.427 tisoč SIT tovrstnih obveznosti, kar prikazuje spodnja tabela.

Tabela 9: P.Č.R. in druga pasiva

Vrsta obveznosti	v 000 SIT	
	1998	1997
Obveznosti iz nezapadlih obresti	99.467	5.975
Obveznosti do dobaviteljev	67.685	22.506
Obveznosti do NSO za odobrena posojila	-	12.115
Obveznosti za davke in prispevke	807	3.699
Preplačila iz naslova kupnin	191.321	183.992
Prejeta plačila za tuja stanovanja	85.073	78.708
Ostalo	22.074	34.945
Skupaj	466.427	341.940

### 3.1.11. Kapital in dolgoročne rezervacije

Konec leta 1998 je Sklad izkazal kapital v višini 32.915.397 tisoč SIT, ki je bil sestavljen iz:

- kapitala v višini 32.555.851 tisoč SIT,
- rezerv v višini 359.546 tisoč SIT.

Ustanovitveni kapital se je v letu 1998 povečal iz naslova dokapitalizacije iz Proračuna Republike Slovenije v višini 1.890.000 tisoč SIT ter iz prenosa dobička za leto 1998 v višini 2.116.753 tisoč SIT. Revalorizacija je bila pravilno obračunana s koeficienti rasti drobnoprodajnih cen za leto 1998.

Sklad je konec leta 1998 oblikoval dolgoročne rezervacije v višini 155.126 tisoč SIT, in sicer zaradi težav s poplačili posojil neprofitnih stanovanjskih organizacij v letu 1998. Oblikovane rezervacije so predstavljale 3 % od stanja teh posojil na dan bilanciranja.

### 3.1.12. Prevzete obveznosti

Po stanju na dan 31.12.1998 je izkazal Sklad 583.784 tisoč SIT zunajbilančnih obveznosti iz naslova odobrenih, nečrpanih stanovanjskih posojil fizičnim osebam po stanovanjskem razpisu.

### 3.2. Izkaz uspeha za obdobje od 1.1. do 31.12.1998

Za leto 1998 je Sklad izkazal prihodke v višini 5.347.198 tisoč SIT odhodke pa v višini 1.180.521 tisoč SIT in tako izkazal dobiček v višini 4.166.677 tisoč SIT.

Tabela 10: Izkaz uspeha za obdobje od 1.1. do 31.12.1998

Prihodki in odhodki	Znesek v 000 SIT		Indeks 98/97
	1998	1997	
Prihodki od obresti	3.268.021	2.678.236	122
Odhodki od obresti	(322.504)	(199.684)	162
Neto prihodki od obresti	2.945.517	2.478.552	119
Drugi in izredni prihodki	520.791	156.692	332
Prihodki od pridobljenih družbenih stanovanj	35.617	12.303	289
Kupnine po 130. členu zakona	1.522.769	1.593.670	96
Skupaj prihodki	5.024.694	4.241.217	118
Popravek vrednosti dvomljivih in spornih terjatev	(62.019)	(45.225)	137
Drugi odhodki	(640.872)	(481.520)	133
Dolgoročne rezervacije	(155.126)	-	-
Dobiček pred obdavčenjem	4.166.677	3.714.472	112
Davek od dobička	-	-	-
Čisti dobiček za delitev	4.166.677	3.714.472	112
Usmerjanje prihodkov od financiranja v revalorizacijsko rezervo	(2.049.924)	(2.066.643)	99
Delitev v kapital	2.116.753	1.647.829	128

#### 3.2.1. Prihodki in odhodki od obresti

Sklad je v letu 1998 izkazal 3.268.021 tisoč SIT prihodkov od obresti in 322.504 tisoč SIT tovrstnih odhodkov. Strukturo po posameznih komitentih prikazuje spodnja tabela.

Tabela 11: Prihodki in odhodki od obresti po komitentih v letu 1998

Komitent	v 000 SIT	
	Prihodki	Odhodki
Prebivalstvo	2.439.534	322.504
Podjetja	12.462	-
Banke	168.515	-
Ostalo	464.106	-
Zamudne obresti (kupnine)	183.404	-
Skupaj	3.268.021	322.504

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 1998 izkazal 1.522.769 tisoč SIT prihodkov od kupnin ter 35.617 tisoč SIT prihodkov od pridobljenih družbenih stanovanj.

### 3.2.3. Drugi in izredni prihodki

Sklad je v letu 1998 izkazal 520.791 tisoč SIT tovrstnih prihodkov, kar je bilo trikrat več kot leto poprej.

Tabela 12: Drugi in izredni prihodki Sklada

Vrsta prihodka	v 000 SIT	
	1998	1997
Drugi prihodki		
Trgovanje z vrednostnimi papirji	8.316	5.522
Prihodki iz naslova kapitalskih naložb	20.437	9.397
Prihodki od najemnin	129.728	395
Prodana stanovanja za trg	32.707	26.594
Prihodki iz naslova degradacij	27.683	30.044
Vodenje razpisov	61.590	33.795
Prihodki Intereuropa	13.329	12.277
Ostalo	13.817	13.825
<i>Izredni prihodki</i>		
Prihodki iz pretekli let	70.278	228
Ostali izredni prihodki	111.852	24.615
Odškodnina za graščino Turn	31.054	-
Skupaj	520.791	156.692

Med drugimi prihodki so največji delež predstavljali prihodki od najemnin, ki so se nanašali na posle, ki jih je do leta 1998 opravljala družba Perspektiva d.o.o.. Sklad je ob ukinitvi družbe med prihodki iz naslova kapitalskih naložb evidentiral razliko med naložbo Sklada in celotnim kapitalom družbe v višini 3.772 tisoč SIT. Razlika med terjatvami in obveznostmi družbe v višini 45.483 tisoč SIT pa je bila evidentirana med izrednimi prihodki. V okviru prihodkov iz trgovanja z vrednostnimi papirji predstavlja 8.310 tisoč SIT prihodek iz prodaje delnic Banke Celje. Prihodki iz naslova degradacij v višini 27.683 tisoč SIT so se nanašali na namenska sredstva, prejeta na podlagi Zakona o urejanju naselij in drugih posegov v prostor (Ur.l. RS, št. 18/93 in 47/93), po katerem Skladu pripada 30 % sredstev zaračunanih nadomestil po določbah občinskih upravnih enot. Med ostalimi prihodki se je 9.546 tisoč SIT nanašalo na prejete kupnine od občanov Hrvaške, ki odkupujejo stanovanja, ki so bila v lasti slovenskih podjetij.

Med izrednimi prihodki je bilo iz naslova prisilne poravnave MTT Maribor evidentiranih 36.868 tisoč SIT, 38.828 tisoč SIT pa se je nanašalo na uskladitev oziroma poravnavo terjatev z Banko Koper.

### 3.2.4. Drugi odhodki

Sklad je v letu 1998 evidentiral 640.873 tisoč SIT drugih odhodkov, kar je bilo za 33 % več kot leto poprej.

Tabela 13: Drugi odhodki Sklada

Vrsta odhodka	v 000 SIT		
	1998	1997	Indeks 98/97
Stroški vzdrževanja stanovanj	80.777	-	-
Plače	53.556	50.387	106
Amortizacija in reval. amortizacije	69.037	65.189	106
Materialni stroški	15.286	15.302	100
Svetovalne, računovodske in admin. storitve	215.356	176.514	122
Ostale nematerialne storitve	43.294	38.773	112
Odhodki za nadomestila	37.531	26.392	142
Davki in prispevki iz prihodka	27.286	37.070	74
Izredni odhodki	94.582	16.956	558
Drugi odhodki	4.168	54.937	8
Skupaj	640.873	481.520	133

Na povečanje drugih odhodkov so vplivali predvsem stroški vzdrževanja stanovanj v višini 80.777 tisoč SIT, ki so bili posledica prenosa poslovanja odvisne družbe Perspektiva na Sklad. V primerjavi z letom poprej so se povečali tudi stroški svetovalnih, računovodskih in administrativnih storitev med katerimi so največji delež predstavljali stroški storitev Banke Koper d.d., Koper pri vodenju razpisov Sklada.

#### *Obračunavanje in izplačevanje plač*

Za plače in nadomestila plač je bilo v letu 1998 porabljenih 52.229 tisoč SIT, od tega za redno delo in nadomestila 36.541 tisoč SIT, za minulo delo 3.137 tisoč SIT, za posebni dodatek v skladu s 86. členom SZ 4.202 tisoč SIT in za delovno uspešnost 8.349 tisoč SIT.

Z revizijo je bila preverjena pravilnost izplačila plače direktorju Sklada skladno s Sklepom o kriterijih za sklepanje pogodb o zaposlitvi direktorjev javnih podjetij, agencij in skladov, katerih ustanovitelj je Republika Slovenija (Ur.l. RS, št. 33/97) in Sklepom o merilih za določitev osnovne plače in merilih za izplačil nagrade za uspešnost poslovanja direktorjev javnih podjetij, agencij in skladov, katerih ustanovitelj je Republika Slovenija (Ur.l. RS, št. 50/98), s katerima je vlada predpisala, da znaša osnovna plača direktorjev najmanj 50 % in največ 90 % plače resornega ministra. Ugotovili smo, da je bil obračun plače direktorja pravilen, prav tako skupni bruto znesek osnovne plače ni presegel 90 % plače pristojnega ministra.

Izhodišča za določitev višine plač zaposlenih v Skladu so bila določena v Pravilniku Sklada o notranji organizaciji in delu, sistemizaciji in vrednotenju delovnih mest sklada. Skladno s pravilnikom so zaposleni prejeli del sredstev za delovno uspešnost v višini od 20 % do 50 % osnovne plače. Zaposleni so v letu 1998 iz naslova delovne uspešnosti prejeli skupaj 8.349 tisoč SIT, kar je predstavljalo 30 % sredstev za osnovne plače. ZRPJZ, ki določa plače v javnih zavodih, državnih organih in organih lokalnih skupnosti in omejuje obseg sredstev za delovno uspešnost na največ 3 % sredstev za plače, bi lahko bil primerna osnova za ureditev plač tudi v državnih skladih. Računsko sodišče meni, da je bilo izplačilo sredstev za delovno uspešnost, ki presega 3 % sredstev za plače, v skupni višini 7.514 tisoč SIT negospodarno.

### 3.3. Izkaz finančnih tokov za obdobje od 1.1. do 31.12.1998

V izkazu finančnih tokov so bili za leto 1998 prikazani pritoki in odtoki sredstev v višini 6.405.604 tisoč SIT.

Tabela 14: Izkaz finančnih tokov za obdobje od 1.1. do 31.12.1998

Pritoki in odtoki sredstev	v 000 SIT
<i>Začetno stanje denarja v blagajni in žiroračunu</i>	23.908
<i>Pritoki kapitalskih sredstev</i>	4.370.347
Vpisan kapital	1.890.000
Revalorizacijski popravek kapitala	208.468
Čisti dobiček iz tekočega leta	2.116.753
Oblikovane dolgoročne rezervacije	155.126
<i>Pritoki drugih sredstev</i>	2.011.349
Dolgoročne obveznosti	1.876.199
Kratkoročni depoziti	35.965
Druge obveznosti	99.185
<b>Skupaj pritoki sredstev</b>	<b>6.405.604</b>
<i>Uporaba kapitalskih sredstev</i>	(75.499)
Naložbe v kapital neodvisnih podjetij	(263.648)
Opredmetena osnovna sredstva	188.149
<i>Uporaba drugih sredstev</i>	6.459.167
Plasmaji bankam	761.881
Posojila strankam, ki niso banke	5.820.756
Vrednostni papirji	(83.204)
Druge sredstva	(40.266)
<i>Končno stanje denarja v blagajni in na žiroračunu</i>	21.936
<b>Skupaj odtoki sredstev</b>	<b>6.405.604</b>

Največji prtok sredstev v letu 1998 je predstavljala dokapitalizacija sredstev iz proračuna in čisti dobiček tekočega leta. Izkaz finančnih tokov za leto 1998 je bil izdelan na podlagi revalorizacije začetnih stanj z indeksom rasti cen na drobno v letu 1998.

Končno stanje denarnih sredstev v višini 21.936 tisoč SIT je izkazano v bilanci stanja na dan 31.12.1998 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 15.12.1998 je imel Sklad 31.648.781 tisoč SIT finančnih naložb. Sklad ni imel naložb izven osnovnega namena svoje dejavnosti, zato ni imel osnove na naložbe v državne vrednostne papirje.

### **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 31.12.1998 in z njo povezanega izkaza uspeha za obdobje od 1.1. do 31.12.1998 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 1998 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 naštetih v prvem odstavku v vseh pogledih podajajo resnično in pošteno sliko finančnega stanja Sklada na dan 31.12.1998 ter poslovnega izida v obdobju od 1.1. do 31.12.1998.

### **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:

- Zakon o računskem sodišču, ZRacS (Ur. l. RS, št. 48/94),
- Poslovník Računskega sodišča Republike Slovenije (Ur. l. RS, št. 20/95),
- 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),
- 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),
- 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),
- Zakon o razmerjih plač v javnih zavodih, državnih organih in v organih lokalnih skupnosti, ZRPJZ (Ur. l. RS, št. 18/94, 13/95 in 36/96),
- Uredba o količnikih za določitev osnovne plače in dodatkih zaposlenim v službah Vlade Republike Slovenije in v upravnih organih (Ur. l. RS, št. 35/96),
- Zakon o strukturi nekaterih naložb določenih javnih zavodov, skladov in zavarovalnih organizacij, ZSNN (Ur. l. RS, št. 71/93),
- Zakon o vladi RS, ZVRS (Ur.l. RS, št. 4/93, 71/94, 23/96 in 47/97),
- 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),
- 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),
- sklepi in navodila vlade in
- drugi predpisi.