



STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE

**POROČILO  
O POSLOVANJU IN REZULTATIH DELA  
STANOVANJSKEGA SKLADA  
REPUBLIKE SLOVENIJE  
Z ZAKLJUČNIM RAČUNOM**

POLJANSKA CESTA 31  
1001 LJUBLJANA  
p.p. 2044  
TELEFON 061 1710 500  
FAKSIMILE 061 1710 503

**ZA LETO 1996**

V Ljubljani, februar 1997

## I. POROČILO O POSLOVANJU

Stanovanjski sklad RS je javno pravna institucija, ustanovljena s stanovanjskim zakonom za financiranje nacionalnega stanovanjskega programa oziroma spodbujanje stanovanjske gradnje, prenove in vzdrževanja stanovanj in stanovanjskih hiš.

Tudi v letu 1996 se je nadaljevalo zmanjševanje največjega vira sredstev Stanovanjskega sklada RS, to je 20% delež kupnin iz naslova prodanih stanovanj, kar smo nadomestili s povečano aktivnostjo na evidenci terjatev in izterjali zaostalih plačil. Tako je bilo v preteklem letu vloženih še 294 tožb za plačilo obveznosti z zamudnimi obrestmi iz preteklih let v skupni višini 406,3 mio SIT. Sklenjenih pa je bilo tudi 24 pogodb o poravnavi obveznosti v višini 287 mio SIT s prenosom terjatev do kupcev stanovanj.

Iz naslova tekočih kupnin, izterjave kupnin za pretekla leta je bilo prejetih skupaj 1,7 mrd SIT kupnin in 456,8 mio SIT zamudnih obresti.

V letu 1996 je bil stečajni postopek ali postopek prisilne poravnave oziroma likvidacije uveden v 123 podjetjih, v 47 podjetjih je upnik tudi Stanovanjski sklad RS, s skupno prijavljenimi terjatvami v višini 424,1 mio SIT.

Glede na zakonsko obvezo, da mora Stanovanjski sklad RS pokrivati stroške svojega poslovanja s prihodki od svojih finančnih naložb in drugimi prihodki, smo z lastnim poslovanjem, ki zajema realne obresti v višini 522 mio SIT, neodplačne prenose v višini 82,8 mio SIT, prodajo stanovanj v višini 88,3 mio SIT in druge prihodke v višini 9,0 mio SIT, skupno pridobili 702,1 mio SIT. Stroški poslovanja so znašali 476,7 mio SIT.

V letu 1996 je Stanovanjski sklad RS iz naslova danih stanovanjskih posojil prejel 2,4 mrd SIT vračil, ki jih je v celoti namenil za nova ugodna stanovanjska posojila.

Iz državnega proračuna je Stanovanjski sklad RS v letu 1996 dobil 1,5 milijarde tolarjev za dokapitalizacijo, ki jo je v celoti namenil ugodnim stanovanjskim posojilom.

Stanovanjski sklad RS je v letu 1996 povečal lastni kapital na 21,8 milijarde tolarjev in se s tem učvrstil med največjimi slovenskimi finančnimi institucijami za dajanje dolgoročnih stanovanjskih posojil.

V letu 1996 je Stanovanjski sklad RS nadaljeval z obsežnim in uspešnim izvajanjem svoje osnovne dejavnosti, to je dajanjem stanovanjskih posojil z ugodno obrestno mero fizičnim osebam in neprofitnim stanovanjskim organizacijam.

V marcu 1996 je bil objavljen tretji (XV.) razpis ugodnih stanovanjskih posojil za neprofitne stanovanjske organizacije za nakup, gradnjo in prenovo neprofitnih stanovanj v razpisani višini 500 mio tolarjev. Stanovanjski sklad RS je štirim neprofitnim stanovanjskim organizacijam skupno dodelil skoraj 320 milijonov SIT ugodnih posojil in kreditiral 7.285 m<sup>2</sup> za nakup, gradnjo in prenovo 115 neprofitnih najemnih stanovanj.

V novembru 1996 pa je bil objavljen četrti (XVII.) razpis ugodnih stanovanjskih posojil za neprofitne stanovanjske organizacije za nakup, gradnjo in prenovo neprofitnih stanovanj v višini 1 milijarde tolarjev.

Odplačilna doba za ta posojila je 25 let s 3% realno obrestno mero. Stanovanjski sklad RS je od začetka svojega delovanja 32 neprofitnim stanovanjskim organizacijam skupno odobril 2,775 milijarde SIT ugodnih posojil in kreditiral nakup, gradnjo in prenovo 1011 neprofitnih najemnih stanovanj.

V marcu 1996 je Stanovanjski sklad RS objavil razpis XIV. posojil z ugodno obrestno mero za mlade in mlade družine. Temu razpisu so bila namenjena celotna sredstva iz proračuna Republike Slovenije za leto 1996 za dokapitalizacijo Stanovanjskega sklada RS, tako da je bila razpisana vsota 1,5 milijarde tolarjev, od tega predvidoma 1,3 milijarde za nakupe stanovanj in 200 milijonov za rekonstrukcije, z obrestno mero Tom + 3% in odplačilno dobo največ 10 let.

Na razpis je v prijavnem obdobju prispelo kar 2836 vlog za skoraj 7,2 milijarde tolarjev.

Posojilo je bilo odobreno 1264 prosilcem v skupni višini 2,693 milijarde tolarjev. Največ posojil je bilo namenjenih za nakup starih stanovanj, ki jih je prejelo 1038 upravičencev v skupni višini skoraj 2,2 milijarde tolarjev, najmanj pa za rekonstrukcije, ki jih je prejelo 111 upravičencev v skupni višini 141,5 milijonov tolarjev.

Stanovanjski sklad RS je s tem razpisom kreditiral 24.896,5 m<sup>2</sup> stanovanjske površine, upoštevaje pri tem vrednosti, določene z razpisom (1200 DEM/m<sup>2</sup> oziroma 1000 DEM/m<sup>2</sup>). Stanovanjski sklad RS je za ta razpis poleg proračunskih sredstev v višini 1,5 milijarde tolarjev namenil še skoraj 1,2 milijarde lastnih sredstev iz tekočih prilivov.

Naslednji razpis posojil Stanovanjskega sklada RS za fizične osebe je bil objavljen 26.06.1996 za individualno gradnjo ali nadomestno gradnjo stanovanjskih hiš, dozidavo ali nadzidavo individualnih stanovanjskih hiš in za izgradnjo podstrešnih stanovanj. Posojila so bila namenjena samo mladim družinam, ki živijo pri sorodnikih ali so najemniki za določen čas in prvič rešujejo stanovanjsko vprašanje

Razpisana vsota je bila ena milijarda tolarjev z realno obrestno mero 3% in odplačilno dobo do 10 let.

Na razpis je v prijavnem roku vložilo 1858 prosilcev vloge. Njihov zaprošeni znesek je skoraj šestkrat presegel razpisano vsoto, saj je bil skoraj 6 milijard.

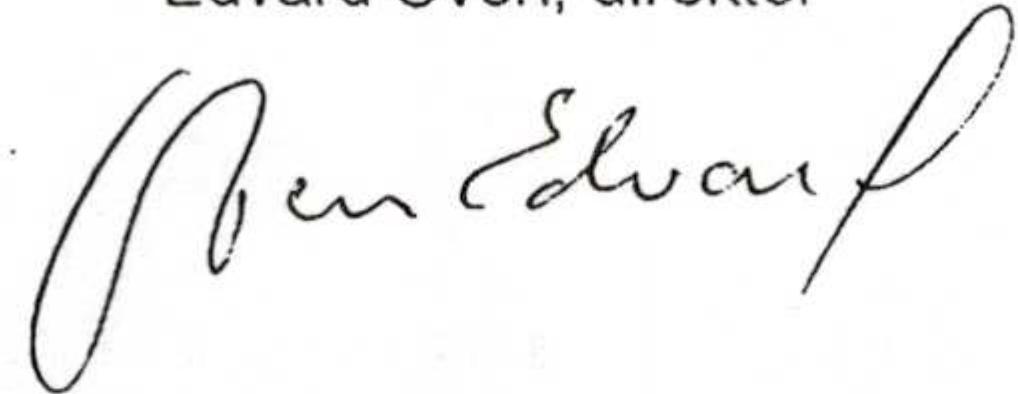
Posojilo je bilo odobreno vsem, ki so izpolnjevali razpisne pogoje, torej 882 prosilcem v skupni višini 2,240 milijarde tolarjev. Stanovanjski sklad RS je tako kreditiral še 24.935,7 m<sup>2</sup> stanovanjske površine, upoštevaje pri tem vrednosti, določene z razpisom (1000 DEM/m<sup>2</sup>).

V dosedanjem petletnem poslovanju poslovanju je Stanovanjski sklad RS izvedel deset javnih razpisov za dolgoročna stanovanjska posojila 13.841 fizičnim osebam za nakupe, gradnje in rekonstrukcije stanovanj v skupni vrednosti 17,587 milijard tolarjev. V oktobru 1996 je Stanovanjski sklad RS objavil še XVIII. razpis ugodnih stanovanjskih posojil za fizične osebe v višini 2 milijardi tolarjev, na katerem je 3350 prosilcev zaprosilo za 11 milijard tolarjev posojil. Posojilo pa je bilo odobreno 1911 prosilcem v skupni višini 3,559 miljarde SIT s črpanjem v letu 1997.

**Stanovanjski sklad RS je z izvedenimi razpisi ugodnih stanovanjskih posojil v celoti izpolnil načrtovane naloge in za več kot 5 milijard tolarjev povečal svoj kapital, ob tem pa sledil priporočilom Vlade Republike Slovenije glede stanja prostih likvidnostnih sredstev. Kljub temu da Stanovanjski sklad RS zaradi še vedno nezadostnih sredstev ni mogel zadostiti vsem, ki so povpraševali po ugodnih stanovanjskih posojilih, lahko poslovno leto 1996 ocenimo za nadaljevanje uspešnega poslovanja.**

V nadaljevanju podajamo še zaključni račun in uresničevanje finančnega načrta in naložbene politike za leto 1996.

Edvard Oven, direktor



## **II. ZAKLJUČNI RAČUN**

Stanovanjski sklad RS je po svoji dejavnosti razvrščen med druge finančne organizacije oziroma v dejavnosti finančnega posredništva.

Za izdelavo zaključnega računa Stanovanjskega sklada RS za leto 1996 so bila uporabljena naslednja izhodišča in načela:

1. Stanovanjski sklad RS ni ustanovljen po zakonu o gospodarskih družbah, zato zanj veljajo še določila zakona o računovodstvu. Le za vrednostne papirje iz klientskega depoja se uporablja vrednotenje po računovodskih standardih.

Uporablja se kontni plan za banke in finančne organizacije (Ur.l.RS 33/91) in prihodke zajema po načelu fakturirane realizacije.

Za Stanovanjski sklad RS uporabljen kontni plan je namenjen evidentiranju v bankah najpogostejših dogodkov. V bilanci uspeha so tako obresti, ki so osnovni vir dohodka bank, podrobno razdelane, ostale prihodke pa evidentira na poziciji "Drugi in izredni prihodki". Glede na poslovanje Stanovanjskega sklada RS je to pozicija v bilanci uspeha, v katero gredo praktično vsi redni prihodki - to pomeni kupnine. Skupni naziv kupnine predstavlja vse vrste prihodkov iz naslova fakturiranih terjatev do zavezancev po 130. členu stanovanjskega zakona. Tu evidentiramo tudi pogodbene obroke, ki so neodplačno prenešeni Stanovanjskemu skladu RS, obroke od stanovanj, ki jih je prejel za poplačilo obveznosti in tudi druge prihodke, ki jih ni mogoče opredeliti na druge konte.

Ker prihodke evidentiramo po načelu fakturirane realizacije, terjatve, ki niso plačane v roku 60 dni - kupnine, zamudne obresti in druge neplačane terjatve kot sporne v okviru "Popravki vrednosti dvomljivih in spornih terjatev", odpišemo v breme tekočega rezultata. Znesek je ugotovljen na podlagi analitičnega obračuna obveznosti vseh zavezancev, pregleda neplačanih škodnih primerov iz dolgoročnih posojil, danih kratkoročnih kreditov in obračunanih obresti, neplačanih obrokov za prodana stanovanja. Prav tako je za stanovanja, ki jih je Stanovanjski sklad RS prejel v preteklih letih, pa se je naknadno izkazalo, da so bila nacionalizirana, oblikovan popravek vrednosti, saj bo po končanem denacionalizacijskem postopku pripadla kupnina Slovenskemu odškodninskemu skladu ali stanovanje denacionalizacijskemu upravičencu. Z vsemi temi popravki vrednosti Stanovanjski sklad RS izkazuje realno višino kapitala.

Po zakonu predhodno odpisane terjatve Stanovanjski sklad RS izterjuje in njihova plačila beleži na kontu "Prihodki iz naslova odpisanih terjatev".

2. Zaradi izpopolnitve evidence kupoprodajnih pogodb kot osnove za terjatve Stanovanjskega sklada RS do zavezancev po 130. členu stanovanjskega zakona so v letne računovodske izkaze vključene razlike, nastale od začetka delovanja Stanovanjskega sklada RS do konca vsakokratnega poslovnega leta.
3. Knjiženje plačil zavezancev poteka po naslednjem vrstnem redu zapiranja obveznosti:
  - a. obveznosti iz kupnin v tekočem letu;
  - b. obveznosti iz kupnin iz preteklih let;
  - c. obveznosti iz zamudnih obresti za tekoče leto;
  - č. obveznosti iz zamudnih obresti iz preteklih let.
4. Poplačilo obveznosti zavezanca s prenosom terjatev do kupcev stanovanj je evidentirano preko Agencije za plačilni promet v obliki kompenzacijskoga naloga. Ta je izstavljen na višino obveznosti, ki jo s pogodbo o poravnavi obveznosti zavezanc pokriva. Sestavljena je lahko iz dela za poplačilo glavnice in zamudnih obresti, kar se evidentira in sprovede ločeno. S sprovedbo kompenzacijskoga naloga preko Agencije za plačilni promet se vzpostavi dolgoročna terjatev iz naslova kupoprodajnih pogodb do kupcev stanovanj na obroke. Terjatev se revalorizira z indeksom rasti točke za ugotavljanje vrednosti stanovanja.

Dolgoročno terjatev iz naslova obrokov se zapira v obračunskem obdobju na osnovi fakturiranih obrokov. Analogno se vzpostavi evidenca kratkoročnih terjatev do kupcev stanovanj, ki se zapira s plačili obrokov. Ob zamudi plačila obrokov se dolžnikom - fizičnim osebam, tekoče ne fakturira zamudnih obresti. Iz naslova plačila obrokov do poplačila dolgoročne terjatve, Stanovanjski sklad RS ne ustvarja in ne prikazuje izrednih prihodkov.

Izredni prihodek pomenijo šele obroki, ki zapadajo v plačilo po poplačilu dolgoročne terjatve za poplačilo po pogodbi o poravnavi obveznosti. Plačila se razporeja sorazmerno višini terjatve po poravnalni pogodbi na odplačilo terjatve iz naslova glavnice in obresti.

5. Za obračunane obresti se uporablja konformna metoda brez kapitalizacije, na dnevni bazi.
6. Kupcem lastnih stanovanj se v primeru zamude plačila obrokov tekoče ne fakturira zamudnih obresti.
7. Vse leseno pohištvo se amortizira po enaki letni amortizacijski stopnji 12,5%.
8. Ob upoštevanju zapisnika inventurne komisije, ki je v prilogi, se skladno z zakonom o računovodstvu odpiše vse neplačane terjatve, starejše od 60 dni v breme tekočega rezultata. Tako se oblikujejo naslednji popravki vrednosti dvomljivih in spornih terjatev:

		Fakturirano 1996 SIT	Popravek vrednosti 1996 SIT
1.	kupnine	1.448.610.611,00	169.360.693,26
2.	obresti od kupnin	98.517.453,70	65.217.844,50
3.	lastna stanovanja	65.142.532,00	1.706.765,50
4.	prenešeni obroki	210.002.068,94	11.367.725,80
5.	tržna prodaja stanovanj	12.364.895,00	52.954,00
6.	uzurpacija prostora	32.893.673,60	3.739.370,46
7.	kratkoročne terjatve prenešenih posojil	11.725.185,00	899.694,00
8.	kratkoročni krediti fizične osebe (IX. razpis)		1.160.729,60
9.	dolgoročni krediti fizične osebe		40.198.648,00
10.	komercialna banka Triglav		222.540.733,20
11.	ostale terjatve (najemnine..)		6.452.778,70
12.	stanovanja v denacionalizacijskem postopku		25.452.195,32
SKUPAJ POPRAVKI VREDNOSTI			548.150.133,34

9. Po predlogu inventurne komisije, ki je pregledala tudi popravke vrednosti dvomljivih in spornih terjatev v celotnem petletnem poslovanju Stanovanjskega sklada RS se iz popravkov dvomljivih in spornih terjatev dokončno odpišejo naslednje terjatve (izbriše iz evidence):

	kupnine v tisoč SIT	obresti v tisoč SIT
1.	oblikovani popravki vrednosti od 1992 do 1996	2.264.799
2.	plačani odpisane terjatve od 1992 do 1996	1.429.289
3.	stanje popravkov vrednosti na dan 31.12.1996	835.510
4.	popolni odpis	140.881

10. Na predlog inventurne komisije se iz avansov prejetih kupnin in obresti iz preteklih let prerazporedi del na izredni prihodek v višini 35.694.849,50 SIT.
11. Na izredni prihodek se prerazporedijo nevnovčeni komercialni zapisi Stanovanjskega sklada RS, izdani v letu 1992 in 1993, v skupni višini 461.066,80 SIT.

Računovodski izkazi za leto 1996 so na predpisanih obrazcih v nadaljevanju.

11101019

Šifra dejavnosti

Izpolni Služba družbenega knjigovodstva – Podružnica

Prvi sklop			Drugi sklop						Tretji sklop									
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	
Vrsta posla			Operativna št. sedeža						Temeljni račun						Individualna partija			

PRAVNA OSEBA

SEDEŽ PRAVNE OSEBE

STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE

LJUBLJANA, POLJANSKA 31

## BILANCA STANJA

NA DAN ..... 31. DEC. ..... 19. 96

v tisočih SIT

Zap. št.	Oznaka	ELEMENTI	Oznaka za AOP	ZNEČEK		
				Prejšnjega leta		tekocega leta 5
				1	2	
			Prvi sklop	Drugi sklop		Tretji sklop
1	A.I.	<b>AKTIVA</b> Denarna sredstva in plemenite kovine	1 5 1		42 640	25034
2	A.II.	Depoziti pri centralni banki in druge terjatve do centralne banke	1 5 2			
3	A.III.	Vrednostni papirji in druge kratkoročne naložbe ter tekoča zapadlost dolgoročnih naložb	1 5 3		737259	610947
4	A.IV.	Kratkoročni krediti in tekoča zapadlost dolgoročnih kreditov	1 5 4		4386527	4560645
5	A.V.	Aktivne časovne razmejitve in druga aktiva	1 5 5		373372	210277
6	A.VI.	Dvomljive in sporne terjatve	1 5 6		2602787	2074342
7	A.VII	Popravki vrednosti dvomljivih in spornih terjatev	1 5 7		2602787	2074342
8	A.VIII.	Dolgoročni krediti, zmanjšani za tekoče zapadlosti	1 5 8		12372620	16152570
9	A.IX.	Dolgoročne naložbe v vrednostne papirje in druge dolgoročne naložbe, zmanjšane za tekoče zapadlosti	1 5 9		247951	264419
10	A.X.	Gradbeni objekti in oprema	1 6 0		2522135	2632012
11	A.XI.	Razmejene tečajne razlike	1 6 1			
12	A.XII.	Izguba	1 6 2			
13	A.XIII.	Izvenposlovna aktiva	1 6 3			
14		<b>SKUPAJ AKTIVA</b> Zap.št. (1 do 6 minus 7 plus 8 do 13)	1 6 4		20682504	24455904
15	B	INTERNI ODNOŠI	1 6 5			
16	C	POSLOVANJE PO POOBLASTILU	1 6 6			
17	D	IZVENBILANČNO POSLOVANJE	1 6 7			

Zap. št.	Oznaka	ELEMENTI	Oznaka za ADP	ZNESEK			
				prejšnjega leta		tekоčega leta	
				1	2	3	4
			Prvi skloč	Drugi skloč			Tretji skloč
18	P.I.	PASIVA Depoziti na vpogled	A	1 6 8			
19	P.II.	Depoziti do enega leta in tekoča zapadlost dolgoročnih depozitov	1 6 9		1682871		1475565
20	P.III.	Obveznosti iz kratkoročnih kreditov in tekoča zapadlost dolgoročnih kreditov	1 7 0		26796		29446
21	P.IV.	Dolgoročni depoziti preko enega leta, zmanjšani za tekočo zapadlost	1 7 1				
22	P.V.	Obveznosti iz dolgoročnih kreditov, zmanjšane za tekočo zapadlost	1 7 2		596915		588557
23	P.VI.	Pasivne časovne razmejitve in druga pasiva	1 7 3		1914415		552187
24	P.VII.	Kapital, rezerve in dolgoročne rezervacije	1 7 4		16461507		21810149
25	P.VIII.	Izvenposlovna pasiva	1 7 5				
26		SKUPAJ PASIVA Zap.št. (18 do 25)	1 7 6		20682504		24455904
27	B.	INTERNI ODNOŠI	1 7 7				
28	C	POSLOVANJE PO POOBLASTILU	1 7 8				
29	D	IZVENBILANČNO POSLOVANJE	1 7 9				

Ljubljana  
28. februarja 1997

RASKO d.o.o.  
LJUBLJANA

Osebni podpis vodje pravne osebe:



Vodja pravne osebe:

Per Švarc

Pečat: SDK	Datum sprejema
---------------	----------------

Kontrolno opravila:	
1.	.....
2.	.....

1119109  
Šifra dejavnosti

Izpolni Služba družbenega knjigovodstva – Podružnica

Prvi sklop			Drugi sklop						Tretji sklop																			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29
Vrsta posla	Operativna št. sedeža					Temeljni račun						Individualna partija																

PRAVNA OSEBA

STANOVANSKI SUD REPUBLIKE SLOVENIJE

SEDEŽ PRAVNE OSEBE

LJUBLJANA, POLJANSKA 31

REKAPITULACIJA BILANCE USPEHA

v obdobju od 1. JAN do 31. DEC 1996

v tisočih SIT

Zap. št.	Konto	ELEMENTI	Oznake za AOB	ZNESEK		
				A	prejšnjega leta	tekočega leta
1	2	3		4	5	
		Prvi sklop		Drugi sklop		Tretji sklop
1		SKUPINA ODHODKOV DANE OBRESTI (zap.št.15)	0 9 0		160079	204545
2		DANA NADOMEŠILA (zap.št.33)	0 9 1		29040	115826
3		MATERIALNI STROŠKI (zap.št.54)	0 9 2		300930	296692
4		AMORTIZACIJA (zap.št.55)	0 9 3		44047	62247
5		PLAČE IN PREJEMKI (zap.št.61)	0 9 4		65228	62334
6		NEGATIVNE TEČAJNE RAZLIKE (zap.št.62)	0 9 5		13155	
7		DAVKI IN PRISPEVKI (zap.št.66)	0 9 6		27720	29597
8		ODPISI IN DOLGOROČNE REZERVACIJE (zap.št.71)	0 9 7		458757	522698

			Prvi sklop	Drugi sklop	Tretji sklop
9	DRUGI IN IZREDNI ODHODKI (zap.št.74)		0 9 8		3 91 637 132218
10	ZMANJŠANJE ODHODKOV FINANCIRANJA V BREME REVALORIZACIJSKE REZERVE. (zap.št.76)		0 9 9		
11	SKUPAJ (1 DO 9 MANJ 10)		1 0 0		1490593 1426157
12	RAZLIKA (ZAP.ŠT. 11-ODHODKI MANJ 20-PRIHODKI)		1 0 1		
13	SKUPINA PRIHODKOV PREJETE OBRESTI (zap.št.8)		1 0 2		1379754 2079792
14	PREJETA NADOMESTILA (zap.št.26)		1 0 3		76446 33812
15	PRIHODKI IZ KAPITALSKIH NALOŽB (zap.št.40)		1 0 4		6961 7530
16	POZITIVNE TEČAJNE RAZLIKE (zap.št.41)		1 0 5		
17	PRIHODKI IZ UKINJENIH REZERVACIJ IN ODPISANIH TERJATEV (zap.št.47)		1 0 6		1216852 894753
18	DRUGI IN IZREDNI PRIHODKI (zap.št.44)		1 0 7		2131932 2018626
19	ZMANJŠANJE PRIHODKOV FINANCIRANJA V DOBRO REVALORIZACIJSKE REZERVE (zap.št.75)		1 0 8		930922 1496475
20	SKUPAJ (13 do 18 manj 19)		1 0 9		3881023 3538038
21	RAZLIKA (ZAP.ŠT. 20-PRIHODKI MANJ 11-ODHODKI)		1 1 0		239043 2111881

v Ljubljici  
dne 28 februarja 1997



Vodja pravne osebe:

Perolovar /

Pečat SOK	Datum sprejema

Kontrola opravila:
1. _____
2. _____

111011019  
Šifra dejavnosti

Izpolni Služba družbenega knjigovodstva – Podružnica

Prvi sklop			Drugi sklop						Tretji sklop																			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29
Vrsta posla	Operativna št. sedeža					Temeljni račun		Individualna partija																				

PRAVNA OSEBA

STANOVANJSKI SUD REPUBLIKE SLOVENIJE

SEDEŽ PRAVNE OSEBE

LJUBLJANA, PULJANSKA 31

BILANCA USPEHA

v obdobju od 1-JAN do 31-DEC-1996

v tisočih SIT

Zap. st.	Konto	ELEMENTI	Oznake za ADP	ZNESEK		
				Prejšnjega leta	tekotega leta	
1	2	3	4	5	6	
			A	4	5	
			Prvi sklop	Drug sklop	Tretji sklop	
1	660	PREJETE OBRESTI Prihodki iz naslova obresti za dane kredite in druge naložbe gospodarstvu	0 0 1		20712	24986
2	664	Prihodki iz naslova obresti za dane kredite in druge naložbe javnemu sektorju	0 0 2		8587	3296
3	665	Prihodki iz naslova obresti za dane kredite in druge naložbe bankam in drugim finančnim organizacijam	0 0 3		80035	253322
4	666	Prihodki iz naslova obresti za dane kredite in druge naložbe drugim komitentom	0 0 4		147498	227789
5	667	Prihodki iz naslova obresti za dane kredite in druge naložbe prebivalstvu	0 0 5		903988	1436793
6	668	Prihodki iz naslova obresti za dane kredite in druge naložbe tujim osebam	0 0 6			
7	680	Prihodki od zamudnih in kazenskih obresti	0 0 7		218934	133606
8		SKUPAJ (1 do 7)	0 0 8		1379754	2079792

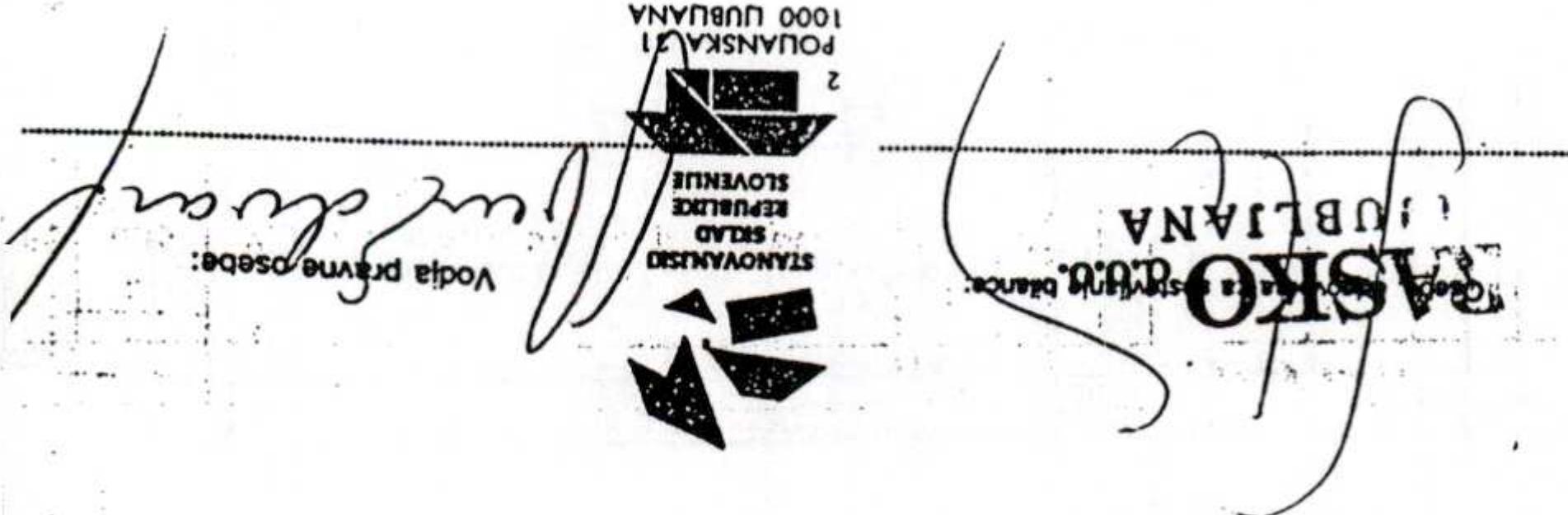
			Prvi sklop	Drugi sklop	Tretji sklop
9	600	DANE OBRESTI			
		Odhodki iz naslova obresti za sredstva, prejeta od gospodarstva	0 0 9		4961 10801
10	604	Ódhodki iz naslova obrestí za sredstva, prejete od javnega sektorja	0 1 0		
11	605	Odhodki iz naslova obresti za sredstva, prejeta od bank in drugih finančnih organizacij	0 1 1		
12	606	Odhodki iz naslova obresti za sredstva, prejeta od drugih komitentov	0 1 2		
13	607	Odhodki iz naslova obresti za sredstva, prejeta od prebivalstva	0 1 3		155118 193744
14	608	Odhodki iz naslova obresti za sredstva, prejeta od tujih oseb	0 1 4		
15		SKUPAJ (9 do 14)	0 1 5		160079 204545
16		POZITIVNE NETO OBRESTI (8 manj 15)	0 1 6		1219675 1875247
16a		NEGATIVNE NETO OBRESTI (15 manj 8)	1 3 8		
17	670	PREJETA NADOMESTILA			
		Prihodki iz plačil za bančne storitve gospodarstvu	0 1 7		
18	674	Prihodki iz plačil za bančne storitve javnemu sektorju	0 1 8		
19	675	Prihodki iz plačil za bančne storitve bankam in drugim finančnim organizacijam	0 1 9		
20	676	Prihodki iz plačil za bančne storitve drugim komitentom	0 2 0		
21	677	Prihodki iz plačil za bančne storitve prebivalstvu	0 2 1		
22	678	Prihodki iz plačil za bančne storitve tujim osebam	0 2 2		
23	681	Prihodki iz plačil za nebančne storitve	0 2 3		
24	684	Prihodki iz naslova devizno-valutnega poslovanja	0 2 4		
25	685	Prihodki iz naslova trgovanja z vrednostnimi papirji	0 2 5		76446 33812

			Prvi sklop	Drugi sklop	Tretji sklop
26		SKUPAJ (17 do 25)	0 2 6	76446	33812
27	620	DANA NADOMESTILA Odhodki za plačila za bančne storitve drugih	0 2 7	9082	22562
28	621	Odhodki za plačila za storitve SDK v plačilnem prometu	0 2 8	1164	1576
29	622	Odhodki za izdelavo bankovcev in kovancev	0 2 9		
30	623	Odhodki za izdelavo taksnih in davčnih vrédnostnic	0 3 0		
31	624	Odhodki iz naslova devizno-valutnega poslovanja	0 3 1		
32	625	Odhodki iz naslova trgovanja z vrednostnimi papirji	0 3 2	18794	91688
33		SKUPAJ (27 do 32)	0 3 3	29040	115826
34		POZITIVNA NETO NADOMESTILA (26 manj 33)	0 3 4	57652	
34a		NEGATIVNA NETO NADOMESTILA (33 manj 26)	1 3 9		82034
35	650	PRIHODKI IZ KAPITALSKIH NALOŽB Prihodki iz naslova kapitalskih naložb v gospodarstvo	0 3 5	6961	7530
36	654	Prihodki iz naslova kapitalskih naložb v javni sektor	0 3 6		
37	655	Prihodki iz naslova kapitalskih naložb v banke in druge finančne organizacije	0 3 7		
38	656	Prihodki iz naslova kapitalskih naložb v druge komitente	0 3 8		
39	658	Prihodki iz naslova kapitalskih naložb v tujini	0 3 9		
40		SKUPAJ (35 do 39)	0 4 0	6961	7530
41	686	POZITIVNE TEČAJNE RAZLIKE	0 4 1		
42	688	DRUGI IN IZREDNI PRIHODKI Drugi prihodki	0 4 2	2002452	1973556

			Prvi sklop	Drugi sklop	Tretji sklop
43	689	Izredni prihodki	0 4 3	129 480	45 077
44		SKUPAJ (42 in 43)	0 4 4	213 1932	201 8626
45	682	PRIHODKI IZ UKINJENIH REZERVACIJ IN ODPISANIH TERJATEV Prihodki iz ukinjenih rezervacij	0 4 5		
46	687	Prihodki iz naslova odpisanih terjatev	0 4 6	121 6852	894 753
47		SKUPAJ (45 in 46)	0 4 7	121 6852	894 753
48	610	MATERIALNI STROŠKI Material in proizvodne storitve drugih	0 4 8	19810	23103
49.	611	Neproizvodne storitve drugih	0 4 9	275687	267647
50	612	Dnevnice za službena potovanja	0 5 0	194	513
51	613	Izdatki za reklamo in propagando	0 5 1		
52	614	Reprezentančni izdatki	0 5 2	3733	3779
53	618	Drugi materialni odhodki	0 5 3	1506	1650
54		SKUPAJ (48 do 53)	0 5 4	300 0930	296 692
55	615	AMORTIZACIJA	0 5 5	44047	62247
56		SKUPAJ MATERIALNI STROŠKI IN AMORTIZACIJA (54 in 55)	0 5 6	344 977	358 939
57	627	Osebni odhodki	0 5 7	213 32	17559
58	633	Vkalkulirane bruto plače	0 5 8	438 96	447 75
59	634	Vkalkulirana bruto nadomestila plač	0 5 9	-	-

			Prvi sklop	Drugi sklop	Tretji sklop
60	635	Vkalkulirani bruto prejemki delavcem	0 6 0		
61		SKUPAJ (57 do 60)	0 6 1	65228	62334
62	626	NEGATIVNE TEČAJNE RAZLIKE	0 6 2	13155	
63	630	DAVKI IN PRISPEVKI Davki iz prihodka	0 6 3	4712	5447
64	631	Prispevki iz prihodka	0 6 4	10238	10726
65	632	Druge dajatve iz prihodka	0 6 5	12770	13424
66		SKUPAJ (63 do 65)	0 6 6	27720	29597
67	640	ODPISI IN DOLGOROČNE REZERVACIJE Odpisi neizterljivih terjatev	0 6 7		
68	641	Popravki vrednosti dvomljivih in spornih terjatev	0 6 8	458757	522698
69	642	Oblikovanje drugih rezervacij	0 6 9		
70	643	Oblikovanje rezervacij za zavarovanje pred potencialnimi izgubami v predpisani višini	0 7 0		
71		SKUPAJ (67 do 70)	0 7 1	458757	522698
72	628	DRUGI IN IZREDNI ODHODKI Drugi odhodki	0 7 2	5615	1835
73	629	Izredni odhodki	0 7 3	386022	130383
74		SKUPAJ (72 in 73)	0 7 4	391637	132218
75	669	Zmanjšanje prihodkov financiranja v dobro revalorizacijske rezerve	0 7 5	930922	1496475
76	609	Zmanjšanje odhodkov financiranja v breme revalorizacijske rezerve	0 7 6	—	—

Kontrola operativa:



Peck SOK Datum sistema

### **III. URESNIČEVANJE FINANČNEGA NAČRTA IN NALOŽBENE POLITIKE**

#### **1. SPLOŠNE UGOTOVITVE**

Na osnovi podatkov lahko ugotovimo, da so doseženi rezultati v okviru planiranih, v pomembnejših kategorijah celo nad planiranimi.

V nadaljevanju bo poročilo sledilo metodologiji priprave plana in se naslanja na tabelarične prikaze gibanj in absolutnih višin posameznih elementov.

Ker so posamezne tabele v planu med seboj povezane in odvisne, je poročilo sestavljeno tako, da so kategorije primerjane s planom in komentirane na mestih, kjer nastopa izvorni podatek. Tako za vsako kategorijo v poročilu obstoji razlaga njenega odstopanja od plana in primerjava z njim.

#### **2. BILANCA USPEHA**

##### **2.1. Prihodki od obresti**

V tej kategoriji so zajeti vsi prihodki od obresti za dolgoročna posojila, kratkoročno plasirana sredstva, pozitivni odmiki v vrednosti vrednostnih papirjev, prihodki iz naslova revalorizacij materialnih in dolgoročnih naložb. Vsi našteti elementi vsebujejo tako revalorizacijski kot tudi realni del.

Plan je predvideval višino 2.207,4 mio SIT teh prihodkov skupaj s 226,6 mio SIT revalorizacije materialnih in dolgoročnih naložb. Pri tem je bila upoštevana revalorizacijska stopnja za terjatve 10 %, za materialne naložbe pa 8 %. Gibanje deviznih tečajev, v katerih so nominirani nekateri vrednostni papirji, je bilo predvideno v višini inflacije.

Prihodki so bili brez upoštevanja revalorizacije materialnih in dolgoročnih naložb dosežen 88%, če pa glede na plan upoštevamo tudi revalorizacijo v višini 240,7 mio SIT pa 99%.

###### **2.1.1. Prihodki od obresti za dolgoročna posojila**

Prihodki od revalorizacije in realnih obresti za dolgoročna posojila so bili planirani v višini 1.945,1 mio SIT.

Planirani skupni prihodki od revalorizacije dolgoročnih posojil in preostanka kratkoročnih stanovanjskih posojil so bili v višini 1.530,1 mio SIT, realne obresti pa v višini 415 mio SIT.

V lanskem letu so bili doseženi prihodki od revalorizacijskih in realnih obresti od vseh dolgoročnih posojil 1.611,9 mio SIT, kar je 83% planiranih prihodkov.

Od tega je bilo doseženo revalorizacijskih prihodkov 1.167,2 mio SIT, realnih obresti pa 444,7 mio SIT, kar predstavlja doseganje plana na revalorizacijah v višini 76%, na realnih obrestih pa 107%.

V okviru dolgoročnih posojil ima Stanovanjski sklad RS sledeče vrste posojil, pri katerih so bili doseženi sledeči prihodki iz revalorizacije in realnih obresti:

#### 2.1.1.1. Posojila prebivalstvu

Doseženi revalorizacijski prihodki so 996,2 mio SIT, doseženi prihodki od realnih obresti so 336,6 mio SIT. Planirana višina revalorizacijskih prihodkov je bila 1.161,1 mio SIT, planirana višina realnih obresti pa 331,8 mio SIT. Plan revalorizacije je bil dosežen 86%, plan realnih obresti pa 101%.

#### 2.1.1.2. Posojila NSO

Doseženi revalorizacijski prihodki so 136,7 mio SIT, doseženi prihodki od realnih obresti so 47,1 mio SIT. Planirana višina revalorizacijskih prihodkov je bila 182,8 mio SIT, planirana višina realnih obresti pa 31,4 mio SIT. Plan revalorizacije je bil dosežen 75%, plan realnih obresti pa 150%.

#### 2.1.1.3. Posojila invalidskim organizacijam

Doseženi revalorizacijski prihodki so 14,0 mio SIT, doseženi prihodki od realnih obresti so 11,1 mio SIT. Planirana višina revalorizacijskih prihodkov je bila 15,6 mio SIT, planirana višina realnih obresti pa 9,5 mio SIT. Plan revalorizacije je bil dosežen 90%, plan realnih obresti pa 117%.

#### 2.1.1.4. Posojila za nakup obveznic Stanovanjskega sklada RS

Doseženi revalorizacijski prihodki so 18,4 mio SIT, doseženi prihodki od realnih obresti so 43,2 mio SIT. Planirana višina revalorizacijskih prihodkov je bila 60,6 mio SIT, planirana višina realnih obresti pa 40,2 mio SIT. Plan revalorizacije je bil zaradi devizne klavzule dosežen le 30%, plan realnih obresti pa 107%.

#### 2.1.1.5. Kratkoročna stanovanjska posojila

Odplačila so potekala samo tri mesece v začetku leta. Stanje koncem leta je tako 0 SIT.

Doseženi revalorizacijski prihodki so 0,3 mio SIT, doseženi prihodki od realnih obresti so 0,3 mio SIT. Planirana višina revalorizacijskih prihodkov je bila 0,2 mio SIT, planirana višina realnih obresti pa 0,2 mio SIT. Plan revalorizacije je bil dosežen 150%, plan realnih obresti pa 150%.

#### 2.1.1.6. Posojila za prodajo lastnih stanovanj

Doseženi revalorizacijski prihodki so 1,9 mio SIT, doseženi prihodki od realnih obresti so 6,7 mio SIT. Planirana višina revalorizacijskih prihodkov je bila 2,3 mio SIT, planirana višina realnih obresti pa 2 mio SIT. Plan revalorizacije je bil dosežen 83%, plan realnih obresti pa 335%.

### 2.1.2. Prihodki od obresti kratkoročnih depozitov

Prihodki od kratkoročno deponiranih sredstev so bili planirani glede na višino in ročnost teh sredstev tekom leta. V tej kategoriji so zajeti tudi prihodki iz naslova trgovanja z vrednostnimi papirji v višini 31,5 mio SIT.

Prihodki od revalorizacije in realnih obresti za kratkoročne depozite so bili planirani v višini 184,4 mio SIT.

Doseženi revalorizacijski prihodki so 255,4 mio SIT, doseženi prihodki od realnih obresti pa so 78,2 mio SIT. Planirana višina revalorizacijskih prihodkov je bila 134,4 mio SIT, planirana višina realnih obresti pa 50 mio SIT. Plan revalorizacije je bil dosežen 190%, plan realnih obresti pa 156%.

#### 2.1.3. Revalorizacija materialnih naložb

Planirana je bila revalorizacija obstoječih in planiranih novih materialnih naložb z koeficientom revalorizacije 1,08, kar je zneslo 201,8 mio SIT.

Dejansko je indeks rasti cen industrijskih proizvodov znašal v lanskem letu le 105,8, kar se odraža tudi na dejanski revalorizaciji, ki je le 145,9 mio SIT, kar je le 72% planirane višine.

#### 2.1.4. Revalorizacija dolgoročnih naložb

Stanovanjski sklad RS ima v tej postavki knjižene lastniške deleže v podjetjih in povezanih družbah. V letu 1996 niso bile planirane nove naložbe v lastniške deleže novih partnerjev, povečanje te pozicije je bilo planirano le na osnovi revalorizacije kapitalskih vložkov. Pri tem je bil za plan uporabljen indeks cen na drobno v višini 110. Iz tega naslova naj bi se naložbe povečale po planu za 24,8 mio SIT, dejanski

pa je zaradi nižjega dejanskega indeksa prihodek iz tega naslova le 16,5 mio SIT, kar predstavlja le 67% plana.

## 2.2. Odhodki od obresti

V tej kategoriji so zajeti vsi odhodki, ki nastopajo zaradi delovanja in strukture pasive bilance stanja. Vanje so zajeti stroški revalorizacije depozitnih sredstev črnograditeljev, potrebna revalorizacija obveznosti tudi iz naslova izdanih vrednostnih papirjev in obresti zanje in morebitni negativni odmiki vrednosti, potrebna revalorizacija kapitala in dokapitalizacije. Za vse obveznosti, kapital in dokapitalizacijo, je bil uporabljen za planiranje indeks cen na drobno v vrednosti 110.

Skupno je bil iz tega naslova planiran odhodek 1.816,2 mio SIT, ki je bil dosežen 93,7%.

### 2.2.1. Odhodki od obresti za obveznosti

V planu je bilo predvideno zmanjševanje obveznosti do črnograditeljev za 559,7 mio SIT, obveznosti do NSO po izpeljanem razpisu posojil za 1467,3 mio SIT in za izdane vrednostne papirje za 34,7 mio SIT. Vsa zmanjšanja upoštevajo tudi revalorizacije teh obveznosti.

Za revalorizacijo obveznosti do črnograditeljev je bil predviden strošek v višini 140,3 mio SIT, dejansko pa se je zaradi majhnih vračil obveznost na račun revalorizacije povečala za 134,2 mio SIT, kar predstavlja navkljub nižjemu dejanskemu indeksu cen na drobno kar 95% doseganje plana.

Revalorizacija obveznosti za izdane vrednostne papirje je bila planirana v višini 61 mio SIT, dejanska pa je 59,3 mio SIT, kar je 97% planirane.

Revalorizacija obveznosti do NSO ni bila predvidena glede na formulacije sklepov o odobritvi.

### 2.2.2. Revalorizacija kapitala in dokapitalizacije

Revalorizacija kapitala in dokapitalizacije iz proračunskih sredstev je bila predvidena v višini 1.646,2 mio SIT za kapital in 70,5 mio SIT za dokapitalizacijo.

Dejansko znaša potrebna revalorizacija za kapital 1.448,6 mio SIT, za dokapitalizacijo pa 47,8 mio SIT, kar je 88% plana za kapital in 68% plana za dokapitalizacijo. Tudi tu je bil za planiranje uporabljeni indeks cen višji od dejanskega, zaradi česar tudi nastopajo odmiki od plana.

### 2.3. Ostali prihodki in izterjane zamudne obresti iz kupnin

Ostali prihodki so bili v planu sestavljeni iz nadomestil za degradacijo in uzurpacijo prostora v znesku 55 mio SIT, iz prihodkov od oddajanja v višini 11 mio SIT in iz izterjanih odpisanih zamudnih obresti iz naslova kupnin v višini 434 mio SIT, skupaj torej v višini 500 mio SIT.

V letu 1996 pa so bile dosežene sledeče vrednosti prihodkov:

- prihodek od degradacije in uzurpacije v višini 32,9 mio SIT ali 60% planiranega;
- prihodek od oddajanja v višini 13,8 mio SIT ali 125% planiranega;
- kapitalske naložbe in dividende 11,3 mio SIT;
- fakturirane in procesne obresti 133,6 mio SIT;
- plačane odpisane terjatve - obresti 430,2 mio SIT;
- plačane odpisane terjatve - kupnine, obroki, uzurpacija 430,1 mio SIT;
- tržna prodaja in neodpl. stanovanja 179,3 mio SIT;
- kapitalski dobički na v.p. 33,8 mio SIT;
- drugi prihodki 99,1 mio SIT;

Skupaj je bil iz teh naslovov dosežen prihodek 1.364,1 mio SIT ali 273% planiranega zneska.

### 2.4. Prihodki od pridobljenih stanovanj

Prihodki od pridobljenih stanovanj so bili planirani na osnovi števila obročno prodanih stanovanj, pogojev teh prodaj in izvora stanovanj, ki je v tem primeru neodplačni prenos. Za to je bi planiran znesek na osnovi računalniške obdelave, ki je dala višino 55 mio SIT. Dejansko so bili doseženi prihodki iz tega naslova 65,2 mio SIT, kar je 118% planiranih.

### 2.5. Kupnine po 130. členu stanovanjskega zakona.

Za planiranje delov kupnin, ki jih Stanovanjski sklad RS prejema od zavezancev, je služila obdelava terjatev, ki so sad sklenjenih kupoprodajnih pogodb. Poleg tega je bila planirana še izterjava, ki je v letu 1996 potekala zelo intenzivno. Skupno je bil planirani znesek pridobljenih kupnin 1.600 mio SIT.

Dejansko je bil dosežen prihodek iz tega naslova 1.658,6 mio SIT, kar je 104% planiranega.

### 2.6. Stroški poslovanja

V poziciji Ostali odhodki so bili planirani stroški delovanja služb Stanovanjskega sklada RS z vsemi stroški pogodbenih izvajalcev in amortizacija.

Skupno je bil planirani strošek 502 mio SIT. Od tega je bilo planirano za delovanje 450 mio SIT, 52 mio SIT pa za amortizacijo. Ta je bila planirana posebej zaradi vpliva eventuelnih neodplačnih prenosov stanovanj na Stanovanjski sklad RS, ki lahko brez možnosti vpliva nanj, močno dvigne ta strošek.

Stroški so bili doseženi v višini 476,8 mio SIT kar predstavlja 95% planiranih stroškov. Natančnejši pregled stroškov po kontih je v prilogi poročila.

## 2.7. Drugi odhodki

Višina teh stroškov ni bila planirana. Sestavljajo jih sledeči odhodki:

- popravek vrednosti - obresti v znesku 65,2 mio SIT;
- popravek vrednosti - kupnine, obroki, usurpacija v vrednosti 186,3 mio SIT;
- denacionalizirana stanovanja in sedanja vrednost prodanih stanovanj - 90,9 mio SIT;
- razlika v trgovjanju z v.p. - 91,7 mio SIT;
- popravek vrednosti - terjatev do KBT 222,5 mio SIT;
- ostali odhodki - 87,7 mio SIT;

Terjatev do Komercialne banke Triglav je prijavljena v stečajnem postopku z upoštevanjem zamudnih obresti na dan prijave v višini 132.324.308,85 SIT iz naslova danih depozitov in 105.653.472,60 SIT iz naslova vrednostnih papirjev, ki jih je izdala navedena banka.

Skupaj je bil iz teh naslovov dosežen odhodek v višini 744,3 mio SIT, ki v celoti zaradi planiranja po neto principu ni bil planiran.

## 2.8. Rezultat poslovnega leta

Rezultat (dobiček) poslovnega leta izhaja iz razlike med stroški in prihodki. Planiran je bil v višini 2.054,2 mio SIT. Glede na dejansko doseganje vseh gornjih kategorij, je doseženi rezultat (dobiček) 2.111,8 mio SIT, kar je kar 103% planiranega.

## BILANCE USPEHA 1995, 1996, PLAN 1996 IN INDEKSA DOSEGanja PLANA IN 1996 / 1995

V MIO SIT

KATEGORIJA	1995	PLAN 1996	DEJ. 1996	IND.DEJ/PL	IND.96/95
Prihodki od obresti **	1,379.7	2,207.4	1,946.1	88	141
Odhodki za obresti	1,090.1	1,816.2	1,701.1	94	156
NETO PRIHODKI OD OBRESTI	289.6	391.2	245.0	63	85
Ostali prihodki - izterj. odpis. z.o.iz kupn.*	1,073.5	500.0	1,364.1	273	127
Prihodki od pridoblj. stanovanj	119.7	65.0	65.2	100	54
Kupnine po 130. čl.	1,498.6	1,600.0	1,658.6	104	111
SKUPAJ PRIHODKI	2,981.4	2,556.2	3,332.9	130	112
Stroški poslovanja	591.0	502.0	476.8	95	81
Drugi odhodki			744.3		
DOBIČEK POSL. LETA	2,390.4	2,054.2	2,111.8	103	88

\* Upoštevani tudi popravki vrednosti in drugi prihodki!

\*\* Brez upoštevanja revalorizacije materialnih in dolgoročnih naložb v višini 240,7 mio SIT - knjiženo v kapital!

### 3. TEKOČA ZAPADLOST, VIŠINA ANUITET IN OBRESTI POSOJIL Z REVALORIZACIJO

Tabela tekoča zapadlost, višina anuitet in obresti posojil z revalorizacijo predstavlja osnove politike naložb. V njej so namreč navedene nove odobritve posojil, ki so odraz politike naložb.

Plan je na osnovi finančnega toka, bilance stanja, ki izkazuje povečanje višine bilančne vsote, predvideval nove odobritve posojil prebivalstvu in neprofitnim stanovanjskim organizacijam.

Kot nove odobritve se v tej tabeli nahajajo številke, ki zajemajo črpanje že odobrenih posojil in izvedbo novih razpisov.

Skupno je bilo planirano črpanje posojil prebivalstvu in NSO v višini 7.285,3 mio SIT. V tabeli so tudi izračunani prilivi iz naslova vračil posojil, plačil obresti in revalorizacije. Te podatki se zaradi višin črpanih zneskov in trajanja odplačil v okviru leta ter celotne odplačilne dobe, delno razlikujejo od predvidenih.

### 3.1. Posojila prebivalstvu

Plan je predvideval črpanje že odobrenih posojil iz preteklega leta v višini 1.518 mio SIT in dva nova razpisa v skupni višini 3.800 mio SIT, po katerih pa je bilo dejansko odobrenih posojil preko 5 mrd SIT.

Dejansko je bilo v letu 1996 črpano za 5.956,4 mio SIT posojil, kar je 112% planiranega zneska. Odstopanja od odobrenih višin so odraz odstopov od odobrenih posojil, saj niso bila vsa odobrena posojila tudi črpana. Pri tem lahko ugotovimo, da je glavni razlog v odstopu posojilojemalcev neustrezna dokumentacija, ki je v fazi črpanja ni mogoče uporabiti za porabo posojila.

### 3.2. Posojila NSO

Za NSO je bil koncem leta 1995 izpeljan razpis posojil, ki je glede na predvidene dinamike porabe sredstev predstavljal v celoti obveznost v letu 1996. Poleg tega razpisa se je zaradi počasne dinamike črpanja predvidelo tudi dodatni razpis v višini 500 mio SIT, ki naj bi porabil sredstva v zadnjem kvartalu leta. Skupna planirana višina sredstev za ta namen je bila 1967,3 mio SIT.

Za posojila NSO je bilo dejansko v letu 1996 porabljeni 1.221,6 mio SIT sredstev, kar je 62% planiranega zneska, ker je poraba odobrenih sredstev delno v višini 457 mio SIT prenešena še v leto 1997.

## 4. BILANCA STANJA

Planirana bilanca stanja je odražala vse spremembe v višinah in strukturi tako aktive kot pasive. V njej so bili povzeti vsi rezultati delovanja Stanovanjskega sklada RS od dobička do odobravanja novih posojil.

Podatki v njej so povzeti po Bilanci uspeha, Tabeli tekočih zapadlosti, višine anuitet, odplačil, obresti in revalorizacije, ki s področjem obresti in revalorizacij posega tudi v bilanco uspeha ter finančnega toka, ki povzema tudi spremembe struktur, ki jih zajema Bilanca stanja.

Sprememba višine bilančne vsote je rezultat zmanjšanja obveznosti in povečanja kapitala iz rezultata in dokapitalizacije. Ta je bila predvidena v višini 3.278,6 mio SIT.

V tem je bilo predvideno povečanje kapitala za 5.270,9 mio SIT in zmanjšanje obveznosti za 1.992,3 mio SIT.

V povečanju kapitala je bilo upoštevano tudi povečanje zaradi revalorizacije v višini 1.646,2 mio SIT, kar je bilo izračunano z uporabo indeksa cen na drobno, ki je bil planiran v višini 110.

Zaradi dejanskih indeksov cen na drobno in cen industrijskih proizvodov, ki so bili doseženi v lanskem letu, se posledično spremenjajo tudi vse višine revalorizacij posameznih kategorij.

Dejansko dosežene spremembe višin v bilanci stanja prikazuje tabela Bilanca stanja, ki prikazuje tudi indekse doseganja plana in spremembe posameznih kategorij napram doseženimi v letu 1995.

Spremembe posameznih kategorij so že pojasnjene v opisu prejšnjih točk, tu bi navedli le spremembe v kategoriji kratkoročno vloženih sredstev (kratkoročni depoziti in vrednostni papirji) na aktivni strani bilance, ter spremembo kapitala na pasivni strani bilance stanja.

Kratkoročno vložena sredstva so bila koncem leta planirana v skupni višini 1.064,4 mio SIT, dejansko stanje teh pa je bilo koncem leta 1.736,0 mio SIT. Projekcija bilance stanja je predvidevala, da je s kratkoročno vloženimi sredstvi pokritih 95 % obveznosti do črnograditeljev, dejansko pa je koncem leta v celoti pokrita s temi sredstvi. Z upoštevanjem stanja na žiro računu je stanje lastnih sredstev Stanovanjskega sklada RS 285 mio SIT.

Med dolgoročne naložbe so knjiženi lastniški deleži v podjetjih. Največji delež ima Stanovanjski sklad RS v Iskratel (203,6 mio SIT), Stanovanjski sklad RS je lastnik podjetja Perspektiva (2,1 mio SIT), svoj delež pa ima tudi v Gradbenem centru (48,9 mio SIT) in v Modri borzno posredniški hiši (9,8 mio SIT). Stanovanjski sklad RS je skladno s priporočili Računskega sodišča dal ponudbo za prodajo svojega deleža v podjetju Iskratel vendar za knjigovodsko vrednost doslej ni bilo kupca.

Povzetek rezultata v Bilanci uspeha, izračun revalorizacije kapitala in dokapitalizacije, je z začetnim kapitalom iz bilance 1995, oblikoval v planu končni kapital v višini 21.732,4 mio SIT.

Dejansko stanje kapitala koncem leta je 21.810 mio SIT, spremembe pa so oblikovane iz sledečih rezultatov:

• rezultat - dobiček	2.112,8 mio SIT
• revalorizacija	1.448,6 mio SIT + 240,7 mio SIT ost.revalorizacije
• dokapitalizacija	1.500,0 mio SIT
• revalorizacija dokapitalizacije	47,8 mio SIT

V kategoriji dobička je plan v višini 2.054,2 mio SIT dosežen s 103%, v kategoriji revalorizacije v višini 1.688,9 mio SIT oz. 103%, dokapitalizacija je bila izvedena v planirani višini, revalorizacija dokapitalizacije pa je bila dosežena v višini 47,8 mio SIT ali 68% planirane.

**BILANCA STANJA 1995, PLAN 1996, DOSEŽENO 1996  
IN INDEKSA DOSEGanja plana in 1996/1995**

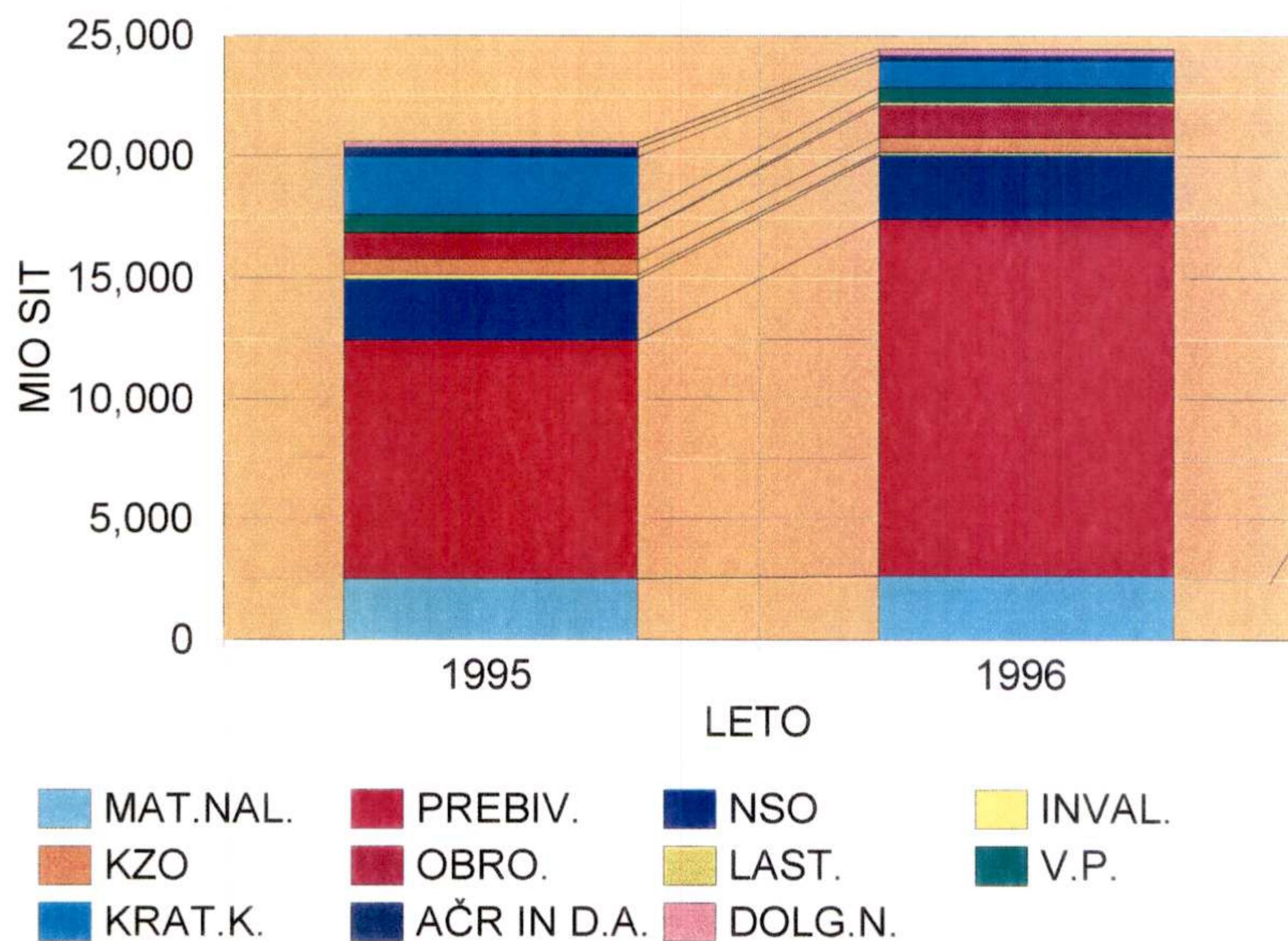
**AKTIVA - NALOŽBE****V MIO SIT**

KATEGORIJA	STANJE 31.12.95	SPREMENBA	PLAN 31.12.96	DEJAN. 31.12.96	INDEKS DEJ/PL	INDEKS 96/95
<b>MATER.NALOŽBE</b>	<b>2,522.1</b>	<b>22.0</b>	<b>2,745.9</b>	<b>2,632.2</b>	<b>96</b>	<b>104</b>
REVALORIZACIJA		201.8				
<b>DOLGOR.KRED.</b>	<b>14,318.7</b>	<b>5,143.3</b>	<b>19,462.0</b>	<b>19,588.1</b>	<b>101</b>	<b>137</b>
PREBIVAL.	9,911.4	4,400.3	14,311.7	14,778.9	103	149
+ČR PAN		5,318.0				
-ODPLAČ.		2,078.8				
REVALORIZACIJA		1,161.1				
INV. ORG	175.8	(23.5)	152.3	145.9	96	83
-ODPLAČ.		39.2				
REVALORIZACIJA		15.6				
NSO	2,512.5	625.2	3,137.7	2,620.5	84	104
+ČR PAN	0.0	500.0				
-ODPLAČ.	0.0	57.6				
REVALORIZACIJA		182.8				
KREDITI ZA OBVEZN.	618.9	34.4	653.3	611.0	94	99
+ČR PAN		0.0				
-ODPLAČ.		26.2				
REVALORIZACIJA		60.6				
DOLG.TERJATVE IZ POR.	1,075.4	107.5	1,182.9	1,293.2	109	120
S PRENOS. OBROKOV						
REVALORIZACIJA		107.5				
KRED. ZA LAST.STAN.	24.7	(0.7)	24.0	138.6	577	561
REVALORIZACIJA		2.3				
KRATKOR. STAN. KRED.	38.2	(38.2)	0.0			
REVALORIZACIJA		0.2				
DVOM.IN SPOR.TERJ.	2,602.8	0.0	2,602.8		0	0
POPR.VREDN.D.IN S. TERJ.	(2,602.8)	0.0	(2,602.8)		0	0
VREDN.PAP.	737.3	40.5	777.8	610.9	79	83
REVALORIZACIJA		77.8				
KRATKOR.DEPoziti	2,402.2	(2,115.6)	286.6	1,125.1	393	47
REVALORIZACIJA		134.4				
AČR IN DRUGA AKT.	373.4	0.0	373.4	210.3	56	56
DOLGOR.NAL.	247.9	24.8	272.7	264.4	97	107
REVALORIZACIJA		24.8				
Ž.R.	42.6	0.0	42.6	25.0	59	59
<b>SKUPAJ AKTIVA</b>	<b>20,682.4</b>	<b>3,278.6</b>	<b>23,961.0</b>	<b>24,456.0</b>	<b>102</b>	<b>118</b>

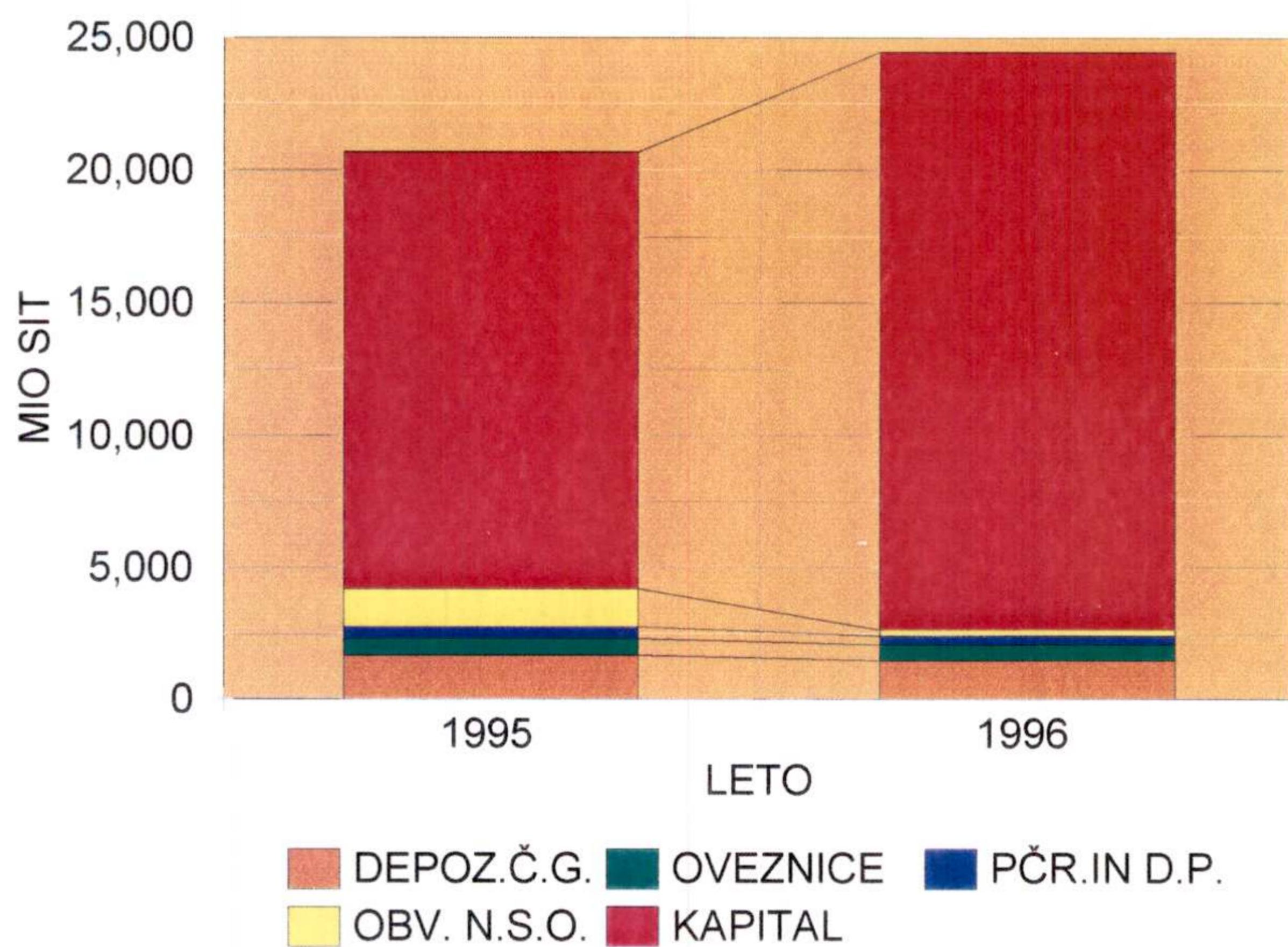
**PASIVA - VIRI****V MIO SIT**

KATEGORIJA	STANJE 31.12.95	SPREMENBA	PLAN 31.12.96	DEJAN. 31.12.96	INDEKS DEJ/PL	INDEKS 96/95
<b>DEPOZITI Č.G.</b>	<b>1,682.9</b>	<b>(559.7)</b>	<b>1,123.2</b>	<b>1,476.0</b>	<b>131</b>	<b>88</b>
VPLAČ.		0.0				
VRAČ.		700.0				
REVALORIZACIJA		140.3				
<b>LAST.V.P.</b>	<b>623.6</b>	<b>34.7</b>	<b>658.3</b>	<b>618.0</b>	<b>94</b>	<b>99</b>
KUPON		26.3				
REVALORIZACIJA		61.0				
<b>PČR IN DRUGA PAS.</b>	<b>447.1</b>	<b>0.0</b>	<b>447.1</b>	<b>308.0</b>	<b>69</b>	<b>69</b>
OBV. DO NSO	1,467.3	(1,467.3)	0.0	244.0		
<b>KAPITAL</b>	<b>16,461.5</b>	<b>5,270.9</b>	<b>21,732.4</b>	<b>21,810.0</b>	<b>100</b>	<b>132</b>
REVALORIZACIJA		1,646.2		1,688.9		
<b>REZULTAT</b>		2,054.2		2,111.8		
DOKAPITALIZACIJA		1,500.0		1,500.0		
REVALORIZACIJA		70.5		47.8		
<b>SKUPAJ PASIVA</b>	<b>20,682.4</b>	<b>3,278.6</b>	<b>23,961.0</b>	<b>24,456.0</b>	<b>102</b>	<b>118</b>

## AKTIVA 1995 IN 1996



## PASIVA 1995 IN 1996



## URESNIČEVANJE PLANA STROŠKOV ZA LETO 1996

V MIO SIT

KONTO	NAZIV	PLAN 1996	DEJANSKO	INDEKS
6100,6103	PIS. MATERIAL	7.2	6.3	87
6101	LITERATURA	0.9	0.5	57
6102,6119	VZDRŽEVANJE	10.7	13.3	125
6104,6112	TISK, KOPIRANJE	7.8	8.9	114
6106,6107	ENERGIJA	1.4	2.1	147
6105	ODPIS.D.I	0.6	0.3	50
6108	OST. M.S.	0.6	0.1	17
6110	PTT	7.2	6.9	96
6111	NAJEMNINE	0.2	0.4	200
61111,61112	KOM. STORITVE	5.7	4.3	75
61113	STOR. MBH	16.8	12.8	76
6113,6130	OGLASI, REKLAMA	23.1	6.7	29
6114	STOR. VZDRŽ. BAZE, IZTERJAVA	105.1	85.1	81
	KREDITI - SB KOPER	74.5	103.7	139
6115,6117	SVETOV. RAČ. STOR.	25.6	28.0	109
61171	PROGR. STORITVE	11.6	10.6	91
6118	IZOBRAŽEVANJE	1.3	0.5	38
6116	ZDRAVSTV. STOR.		0.1	
6120,6275,6279	DNEVNICE, KM	2.2	1.4	64
6140	REPREZENTANCA	4.1	3.8	93
6150,6151	AMORT., REVAL.	52.0	62.2	120
6180	ZAVAROVALNE PREM.	1.7	1.7	99
6201,6210,6211	BORZA, SDK, BANKE	36.0	6.1	17
6203	TAKSE- NOTAR., ČLAN.	13.1	19.8	151
6320	SOS		13.4	
6270,6271,6301	POG., A.H.	7.7	8.0	104
6272	SEJNINE	2.0	1.0	51
6276	ŠTUDENTSKO DELO	9.3	6.6	71
6300	DAVKI NA P.N.	3.9	4.1	105
6304,6310,6330	B.B.PLĀČE	67.6	56.5	84
6273,6274	PREVOZ, PREHR.	2.0	1.5	75
<b>SKUPAJ</b>		<b>502.0</b>	<b>476.7</b>	<b>95</b>