



# **POSLOVNO POROČILO 2017**

***STANOVANJSKO PODJETJE KONJICE d.o.o.***

**Slovenske Konjice, marec 2018**

## Kazalo vsebine

<b>1 POSLOVNO POROČILO</b>	<b>3</b>
<b>1.1 PREDSTAVITEV OSNOVNIH PODATKOV</b>	<b>3</b>
1.1.1 PREDSTAVITEV OSNOVNIH PODATKOV STANOVANJSKEGA PODJETJA KONJICE, D.O.O.	3
1.1.2 OPIS RAZVOJA DRUŽBE	4
1.1.3 DEJAVNOST STANOVANJSKEGA PODJETJA KONJICE, D.O.O.	4
1.1.4 ORGANIZACIJA DRUŽBE	6
1.1.5 ORGANIZACIJA DRUŽBE	6
1.1.6 SMERNICE ZA OBLIKOVANJE POROČILA 2017 IN OPIS NAJPOMEMBNEJŠIH DOGODKOV	6
<b>1.2 OPISNO IN FINANČNO POROČILO PO STROŠKOVNIH MESTIH</b>	<b>8</b>
1.2.1 UPRAVLJANJE Z NEPREMIČNINAMI	8
1.2.2 VZDRŽEVANJE NEPREMIČNIN IN UPRAVLJANJE PO INDIVIDUALNIH POGODBAH	13
1.2.3 INŽENIRING IN PROJEKTNO VODENJE	17
1.2.4 NEPROFITNI NAJEM	17
1.2.5 TRŽNE NEPREMIČNINE IN NOVOGRADNJE	18
1.2.6 OGREVANJE	19
1.2.7 UPRAVA	28
<b>1.3 OPISNO IN FINANČNO POROČILO DRUŽBE</b>	<b>29</b>
1.3.1 POSLOVNI IZID	29
1.3.2 TERJATVE IN OBVEZNOSTI	30
1.3.3 PRIMERJAVA KAZALNIKOV POSLOVANJA	31
1.3.4 KADROVANJE IN Z DELOM POVEZANE ZADEVE	35
1.3.5 KAKOVOST, SKRB ZA OKOLJE, IZPOSTAVLJENOST IN OBVLADOVANJE TVEGANJ	39
<b>1.4 ZAKLJUČEK</b>	<b>40</b>
<i>Izjava poslovodstva</i>	<b>41</b>
<b>2 PRILOGA: TABELE</b>	<b>42</b>
<b>FINANČNI IZID SKUPNO IN PO STROŠKOVNIH MESTIH</b>	<b>42</b>
- SKUPNO - STANOVANJSKO PODJETJE d.o.o.	42
- UPRAVLJANJE	44
- VZDRŽEVANJE IN UPRAVLJANJE PO INDIVID. POGODBAH	46
- INŽENIRING	48
- NEPROFITNI NAJEM STANOVANJ	50
- INVESTICIJE - NOVOGRADNJE	52
- OGREVANJE	54
- UPRAVA	56
<b>ANALIZA GIBANJA TERJATEV IN OBVEZNOSTI</b>	<b>58</b>

# 1 POSLOVNO POROČILO

## 1.1 PREDSTAVITEV OSNOVNIH PODATKOV

### 1.1.1 Predstavitev osnovnih podatkov Stanovanjskega podjetja Konjice, d.o.o.

Firma:	Stanovanjsko podjetje Konjice, družba za upravljanje nepremičnin, investicijski inženiring ter proizvodnjo in distribucijo toplotne energije, d.o.o.
Skrajšano ime:	Stanovanjsko podjetje Konjice, d.o.o.
Sedež:	Mestni trg 12, Slovenske Konjice
Matična številka:	5968526
Davčna številka:	21649405
TR :	61000-0005277050 (Delavska hranilnica d.d.) 05100-8014811407 (Abanka d.d.)
Osnovni kapital:	2.232.000,00 €
Telefon:	03-759-27-16
Fax:	03-575-47-67
E-mail:	<a href="mailto:info@spkonjice.si">info@spkonjice.si</a>
Splet:	<a href="http://www.spkonjice.si">www.spkonjice.si</a>

Edina lastnica in hkrati ustanoviteljica Stanovanjskega podjetja Konjice, d.o.o. je Občina Slovenske Konjice. Zato ima občinski svet smiselno podobno vlogo, kot je vloga skupščine družb, v skladu z akti družbe. Tako občinski svet občine Slovenske Konjice vsakoletno daje soglasje k Letnemu planu dela družbe in se seznani s poslovnim poročilom, na podlagi česar odloči o razporeditvi bilančnega dobička oz. pokrivanju izgube družbe.

Stanovanjsko podjetje Konjice d.o.o. ima sedemčlanski nadzorni svet, šest jih imenuje lastnik, ter enega predstavnika delavcev. Nadzorni svet je bil imenovan v letu 2014 z mandatom pet let.

Člani nadzornega sveta so:

Branko Bračko –predsednik  
Marko Cigler – namestnik predsednika  
Branko Plankelj  
Boris Škrinjar  
Anton Noner  
Stane Frim  
Vitko Črep – predstavnik delavcev

Uprava Stanovanjskega podjetja Konjice, d.o.o. je enočlanska, sestavlja jo direktor družbe. Direktor družbe ima prav tako petletni mandat, mandat mu poteče v letu 2020. S 17 zaposlenimi spada družba v skladu z določbami ZGD med majhne družbe.

Še naprej družba zagotavlja nekatere storitve s pogodbami z zunanjimi izvajalci, tu mislim predvsem računovodstvo, računalniško informacijski sistem, varnostne in odvetniške storitve, medtem ko se ostali del dejavnosti izvajajo zaposleni v družbi.

Družba je registrirana kot neprofitna stanovanjska organizacija, ima licenco za proizvodnjo in distribucijo tople vode in ima potreben kader za opravljanje nalog pooblaščenega nadzornega inženirja pri graditvi objektov, nepremičninskega posrednika, kakor tudi pooblaščenega cenilca točkovne vrednosti stanovanj ter izdelavo in izdajanje energetskega izkaznic.

Družba je član Gospodarske zbornice, in sicer članica združenja za energetiko in združenja za poslovanje z nepremičninami.

### 1.1.2 Opis razvoja družbe

V register pravnih oseb je bila družba vpisana pri Okrožnem sodišču v Celju pod vložno številko 1/06781/00 z dne 13.05.1998 kot Stanovanjski sklad občine Slovenske Konjice. Z delovanjem je pričel 17.08.1998.

Javni stanovanjski sklad občine Slovenske Konjice (v nadaljevanju: JSS), Mestni trg 12, Slovenske Konjice, je bil preoblikovan iz Stanovanjskega sklada občine Slovenske Konjice kot njegov pravni naslednik na osnovi sklepa Občinskega sveta občine Slovenske Konjice na 18. seji dne 28.9.2000. Dne 26.5.2004 je izveden vpis spremembe imena, vpisa namenskega premoženja, spremembe in uskladitve dejavnosti s StKD ter uskladitve z Zakonom o javnih skladih v sodni register pri Okrožnem sodišču v Celju, št. Srg 2001/0103 pod vložno številko 1/06781/00. Javni stanovanjski sklad se je preoblikoval v Javni nepremičninski zavod Občine Slovenske Konjice z vpisom v sodni register dne 06.01.2009. Preoblikovanje v Stanovanjsko podjetje Konjice d.o.o. pa je bilo vpisano v sodni register 02.10.2009.

Pomembni akti, ki urejajo delovanje družbe so:

- Odlok o preoblikovanju Javnega stanovanjskega sklada Občine Slovenske Konjice v Javni nepremičninski zavod Občine Slovenske Konjice (Ur. list RS 109 /2008).
- Odlok o preoblikovanju Javnega nepremičninskega zavoda Občine Slovenske Konjice v Stanovanjsko podjetje Konjice d.o.o. (Ur. list RS 55/2009).
- Odlok o Aktu o ustanovitvi družbe Stanovanjsko podjetje Konjice d.o.o. (Ur. list.: 17/2011) – (dokapitalizacija).

Družba je prvotno ustanovljena za upravljanje stanovanj ter pridobivanje socialnih in neprofitnih stanovanj v občini. Že leta 2000 ji je občina predala v upravljanje kotlovnice in toplovodni sistem mesta. Istega leta je družba pričela z gradnjo prvih neprofitnih stanovanj. Do leta 2002 je tudi prevzela v upravljanje večino večstanovanjskih objektov v občini. V naslednjih letih se je povezal toplovodni sistem Prevrata z industrijskim parovodnim sistemom in se je izvedla tudi povezava med obema toplovodnima sistemoma v mestu (Prevrata-Škalska). Nato se je bistveno razširil obseg upravljanja z odločitvijo, da se prevzame v upravljanje tudi večina večstanovanjskih objektov v občinah Zreče in Vitanje. V letu 2005 je družba pričela z gradnjo tržnih stanovanj, katero izvaja kontinuirano. Družba je bila iniciator izgradnje toplovodnega sistema daljinskega ogrevanja na lesno biomaso v kraju Loče in je tudi solastnik tega sistema. V letu 2009 se je področje upravljanja razširilo še na območja Vojnika in Oplotnice, v letu 2012 pa še Poljčane in Celje in leta 2014 v Rogaško Slatino. V letu 2009 je družba pričela z projektom prenove kotlovnice Prevrata. V letu 2014 je pridobila pravnomočno gradbeno dovoljenje za prenovo kotlovnice Prevrata v skladu s študijo, ki je bila potrjena na občinskem svetu. Prav tako je družba v letu 2014 pridobila v upravljanje kotlovnico na lesne sekance z toplovodnim sistemom v kraju Oplotnica. V letu 2016 smo delovanje razširili še na področje inženiringa ne samo za etažne lastnike, temveč tudi za druge naročnike. V letu 2017 je družba pričela z upravljanjem stanovanj še v občinah Šentjur in Šmarje pri Jelšah.

S širitvijo delovanja, kot tudi teritorija na katerem družba deluje, je raslo število zaposlenih v družbi, kakor tudi pomen same družbe.

### 1.1.3 Dejavnost Stanovanjskega podjetja Konjice, d.o.o.

Namen družbe je poslovanje in upravljanje z nepremičninami, vzpodbujanje razvoja na stanovanjskem področju tako z gradnjo in pridobivanjem novih neprofitnih in tržnih stanovanj, kakor tudi z adaptacijo obstoječega stanovanjskega fonda, izvajanje prenove in vzdrževanje obstoječih stanovanj in drugih objektov ter proizvodnja in distribucija tople vode za ogrevanje stavb, ter aktivno sodelovanje pri oblikovanju tako energetske kakor tudi stanovanjske politike občine Slovenske Konjice.

Družba je registrirana za opravljanje sledečih dejavnosti:

D 35.210	Proizvodnja plina
D 35.220	Distribucija plinastih goriv po plinovodni mreži
D 35.230	Trgovanje s plinastimi gorivi po plinovodni mreži
D 35.300	Oskrba s paro in vročo vodo

F 41.100	Organizacija izvedbe stavbnih projektov
F 41.200	Gradnja stanovanjskih in nestanovanjskih stavb
F 42.110	Gradnja cest
F 42.130	Gradnja mostov in predorov
F 42.210	Gradnja objektov oskrbne infrastrukture za tekočine in pline
F 42.220	Gradnja objektov oskrbne infrastrukture za elektriko in telekomunikacije
F 42.910	Gradnja vodnih objektov
F 43.110	Rušenje objektov
F 43.120	Zemeljska pripravljalna dela
F 43.130	Testno vrtanje in sondiranje
F 43.210	Inštaliranje električnih napeljav in naprav
F 43.220	Inštaliranje vodovodnih, plinskih in ogrevalnih napeljav in naprav
F 43.290	Drugo inštaliranje pri gradnjah
F 43.310	Fasaderska in štukaderska dela
F 43.320	Vgrajevanje stavbnega pohištva
F 43.330	Oblaganje tal in sten
F 43.341	Steklarska dela
F 43.342	Pleskarska dela
F 43.390	Druga zaključna gradbena dela
F 43.910	Postavljanje ostrešij in krovskih dela
F 43.990	Druga specializirana gradbena dela
G 46.120	Posredništvo pri prodaji goriv, rud, kovin, tehničnih kemikalij
G 46.130	Posredništvo pri prodaji lesa in gradbenega materiala
G 46.150	Posredništvo pri prodaji pohištva, predmetov in naprav za gospodinjstvo in železnine
G 46.190	Nespecializirano posredništvo pri prodaji raznovrstnih izdelkov
J 63.110	Obdelava podatkov in s tem povezane dejavnosti
K 64.910	Dejavnost finančnega zakupa
K 64.990	Drugje nerazvrščene dejavnosti finančnih storitev, razen zavarovalništva in dejavnosti pokojninskih skladov
L 68.100	Trgovanje z lastnimi nepremičninami
L 68.200	Oddajanje in obratovanje lastnih ali najetih nepremičnin
L 68.310	Posredništvo v prometu z nepremičninami
L 68.320	Upravljanje nepremičnin za plačilo ali po pogodbi
M 71.111	Arhitekturno projektiranje
M 71.112	Krajinsko arhitekturno, urbanistično in drugo projektiranje
M 71.129	Druge inženirske dejavnosti in tehnično svetovanje
M 71.200	Tehnično preizkušanje in analiziranje
M 73.110	Dejavnost oglaševalskih agencij
M 73.120	Posredovanje oglaševalskega prostora
M 73.200	Raziskovanje trga in javnega mnenja
N 77.110	Dajanje lahkih motornih vozil v najem in zakup
N 77.290	Dajanje drugih izdelkov za široko rabo v najem in zakup
N 77.320	Dajanje gradbenih strojev in opreme v najem in zakup
N 77.390	Dajanje drugih strojev, naprav in opredmetenih sredstev v najem in zakup
N 80.100	Varovanje
N 80.200	Nadzorovanje delovanja varovalnih sistemov
N 80.300	Poizvedovalne dejavnosti
N 81.100	Vzdrževanje objektov in hišniška dejavnost
N 81.210	Splošno čiščenje stavb
N 81.220	Drugo čiščenje stavb, industrijskih naprav in opreme
N 81.290	Čiščenje cest in drugo čiščenje
N 81.300	Urejanje in vzdrževanje zelenih površin in okolice

Prioritetne naloge Stanovanjskega podjetja so opredeljene v ustanovitvenih aktih. Stanovanjsko podjetje Konjice mora zagotavljati čim boljše stanovanjske pogoje prebivalcem območja, na katerem deluje, predvsem seveda v domicilni občini, ter obenem težiti k uravnovešanju ponudbe in povpraševanja tako najemnih kot tudi tržnih stanovanj. Samo z vodenjem aktivne stanovanjske politike bo možno slediti ciljem iz nacionalnega stanovanjskega programa in lokalne agende. Za čim uspešnejše gospodarjenje s stanovanji so v sklopu družbe organizirane potrebne dejavnosti, tako investicijskega inženiringa, upravljanja in vzdrževanja nepremičnin, kot tudi proizvodnje in distribucije toplote. Lastnik je družbi dodal nalogo, da aktivno sodeluje na energetskega področju na nivoju občine, zato si prizadevamo za zmanjšanje porabe energentov na občinskem nivoju ter za prehod na okolju prijaznejše energente in uporabo obnovljivih virov energije, v okviru družbe pa deluje tudi energetska svetovalna pisarna.

#### 1.1.4 Organizacija družbe

Stanovanjsko podjetje Konjice, d.o.o. se financira s prodajo lastnih storitev in proizvodov, kar pomeni, da se financira iz različnih virov, ki so:

- sredstva pridobljena iz dejavnosti podeljenih koncesij, kjer se storitve zaračunavajo po sistemu nadzorovanih cen (ogrevanje)
- sredstva pridobljena iz drugih tržnih dejavnosti kot so upravljanje in vzdrževanje nepremičnin
- sredstva pridobljena z gradnjo in prodajo tržnih stanovanj in poslovnih prostorov
- sredstva pridobljena iz najemnin neprofitnih stanovanj in poslovnih prostorov v lasti družbe
- sredstva pridobljena iz inženiring storitev
- prihodki iz drugih storitev, ki jih družba izvaja

#### 1.1.5 Organizacija družbe

Družba je organizirana po posameznih stroškovnih mestih, ki so razdeljena po področjih dela oz. dejavnostih in predstavljajo samostojne obračunske enote:

- STM 400 - upravljanje
- STM 300 - vzdrževanje in upravljanje po individualnih pogodbah
- STM 310 – inženiring in projektno vodenje
- STM 520 – tržne nepremičnine in novogradnje
- STM 600 – ogrevanje
- STM 111 - neprofitni najem stanovanj
- STM 500 – uprava (skupni stroški)

Nekatera stroškovna mesta so razdeljena še na več podmet, kjer se vodijo stroški in prihodki ločeno za takšno stroškovno podmesto. Seveda se beležijo stroški in prihodki tudi po posameznih objektih, tako da se došli računi evidentirajo na stroškovno mesto (podmesto) in na objekt. Takšen način knjiženja nam omogoča izvedbo analiz, kakršne potrebujemo glede na naravo dela (upravljanje, upravljanje za posamezne institucionalne lastnike ...).

Stroški se delijo neposredno na ustrezna STM, stroški stroškovnega mesta 500 (skupni stroški uprave), ki jih ni možno deliti neposredno, pa se po ključu delijo med ostala stroškovna mesta.

#### 1.1.6 Smernice za oblikovanje poročila 2017 in opis najpomembnejših dogodkov

Poročilo je pripravljeno v skladu z določbami Zakona o gospodarskih družbah, osnova za računovodske podatke je obračun po fakturirani realizaciji.

Družba pri svojem poslovanju ne izvaja naročanja v skladu z zakonom o javnih naročilih, razen za področja, kjer še vedno opravlja gospodarsko javno službo (ogrevanje) in porabo javnih sredstev (gradnja neprofitnih stanovanj ipd.). V letu 2017 nismo izvedli nobenega javnega naročila, smo pa sodelovali na javnih razpisih kot ponudniki.

V letu 2015 smo se odločili oživiti tržno gradnjo in smo pričeli z gradnjo drugega večstanovanjskega objekta na Spodnjih Prelogah, katerega smo v celoti prodali leta 2016, zato smo v letu 2017 zgradili še tretji objekt

na tej lokaciji. Že v letu 2017 smo prodali in napolnili vsa stanovanja, kar je krepko več, kot smo planirali (po planu naj bi prodali 7 stanovanj, dejansko smo prodali vseh 11). To dejstvo ima seveda velik vpliv na realizacijo in tudi poslovni rezultat podjetja, prav tako predstavlja smernico za nadaljnjo gradnjo. Tudi zato smo pospešeno iskali primerna zemljišča za nadaljnjo večstanovanjsko gradnjo. Evidentirali smo več možnih, za nekatere še usklajujemo cene in pogoje. Za potrebe nadaljnje tržne gradnje smo kupili preko 4000 m<sup>2</sup> veliko stavbno zemljišče v Zrečah, zaradi priložnosti, saj je zemljišče kupljeno na 5. dražbi, z ustrežno znižano ceno.

V letu 2012 smo zaključili prvo fazo investicije v prenavo kotlovnice na Prevratu, tako je sedaj osnovni energent kotlovnice zemeljski plin (vgradnja kotla moči 2,2 Mw), popolnoma pa smo prenovili tudi črpališče kotlovnice. S prenavo in novim energentom smo z pričetkom kurilne sezone 10/2012/2013 znižali povprečno ceno ogrevanja v mestu Slov. Konjice za 17,3 %. V letu 2014 smo pridobili gradbeno dovoljenje za dokončno prenavo kotlovnice Prevat. Konec leta 2017 je država preko svojih skladov pripravila razpis, ki omogoča subvencije električne energije proizvedene iz kogeneracije, kar ponovno omogoča gradnjo naprav za soproizvodnjo električne in toplotne energije, kot to zajema projekt kotlovnice Prevat. Na podporno shemo za izgradnjo oz. izrabo SPTE smo se prijavili in ob pisanju tega poročila, je že tudi znano, da smo bili izbrani v podporno shemo za izgradnjo kogeneracije.

Temperaturni primanjkljaj je bil višji kot v nekaj preteklih letih. Ne glede na to pa nismo dosegli planiranega prihodka iz naslova ogrevanja, kar je tudi posledica zmanjševanja porabe toplote na račun energetskih sanacij objektov. To ima ob dejstvu, da predstavljajo prihodki iz ogrevanja pomemben delež celotnih prihodkov družbe, tudi bistven vpliv na višino realizacije celotne družbe.

Etapno prenavljamo primarne odseke toplovoda, vendar ne glede na preнове so se nam na nekaterih odsekih, večkrat tudi na sekundarnih priključkih objektov, pojavile dodatne kalvarije, katere je bilo v nekaterih primerih težko locirati. Zato so nam povzročile večje izgube tople vode. Ena bistvenih nalog v podjetju tudi za v bodoče je seveda obvladovanje izgub na toplovodu.

Še naprej se trudimo nadomeščati fosilna goriva z obnovljivimi viri in pospeševati učinkovito rabo energije, tudi na nivojih posameznih kotlovnice v večstanovanjskih objektih. Prav tako pospešujemo energetske preнове večstanovanjskih objektov. Zato najemamo kredite kot zastopniki (upravniki) etažnih lastnikov večstanovanjskih objektov, predvsem pri izvedbi večjih del (nove strehe, fasade, oprema kotlovnice). V nekaterih primerih kredit najame izvajalec del, ali pa gre celo za odkup terjatev banke do izvajalca. V vsakem primeru so sredstva vezana v breme bodočih vplačil v rezervni sklad (zavarovanje), v skladu z določili Stanovanjskega zakona in takšne kredite naša družba vodi izvenbilančno. V letu 2017 smo za etažne lastnike izvedli dve celoviti energetske prenovi objekta, vsaka je bila vredna skoraj 300 tisoč evrov.

Sicer smo vse obveznosti iz najetih kreditov v celoti in pravočasno izpolnjevali, novih kreditov pa razen kratkoročnega za gradnjo objekta na Sp. Prelogah, ki smo ga odplačali že pred koncem leta 2017, nismo najemali, kljub temu, da smo za potrebe nadaljnje tržne gradnje kupili stavbno zemljišče. Prodali smo eno stanovanje na ulici Toneta Melive, ki je z drugimi stanovanji predstavljalo zavarovanje leasinga za nakup stanovanj, najetega leta 2006. Ob tej prodaji stanovanja smo v celoti predhodno poplačali najet leasing nepremičnin. Likvidnost podjetja je bila tokom celotnega leta dobra, tako da ob spremljanju denarnega toka nismo zaznavali nikakršnih likvidnostnih težav.

Leto 2017 je zaznamovano tudi s stečajem največjega upravnika stanovanj na Celjskem. Zato smo izvedli mnogo reklamnih akcij in predstavitev in posledično obseg upravljanja povečali za cca četrtino, predvsem z objekti v Šentjurju, Šmarju pri Jelšah, Rogaški slatini in Celju. Zato smo povečali število zaposlenih, kljub upokojitvi dveh delavcev.

Nadaljevali smo prenavo oz. zamenjavo celotnega informacijskega sistema družbe, nabavljali osnovna sredstva v skladu s potrebami, kupili pa smo tudi novo dostavno vozilo.

V letu 2017 smo bili podpisniki Kodeksa dobrih poslovnih običajev v poslovanju z nepremičninami. Prav tako je družba v letu 2013 pridobila spletni certifikat Excellent Small and Medium Enterprises, katerega smo imeli tudi v letu 2017.

## 1.2 OPISNO IN FINANČNO POROČILO PO STROŠKOVNIH MESTIH

Dejavnost Stanovanjskega podjetja Konjice se vrši na štirih večjih področjih, in sicer upravljanje z nepremičninami, vzdrževanje nepremičnin in inženiring vzdrževanja nepremičnin, investicije v novogradnje ter izvajanje ogrevanja. Poslovanje vodimo na ločenih stroškovnih mestih, tako da ugotavljamo rezultat vsakega posameznega SM. Za posamezna SM imamo določene odgovorne osebe za rezultat, kar prinaša opredeljeno odgovornost posameznikov v kolektivu.

### 1.2.1 Upravljanje z nepremičninami

Upravljanje z nepremičninami se vrši na dveh nivojih in sicer upravljamo s skupnimi deli in napravami večstanovanjskih objektov v lasti etažnih lastnikov v skladu z veljavnimi določbami Stanovanjskega zakona, po drugi strani pa upravljamo storitve upravljanja posameznih nepremičnin za različne lastnike (Občina Slovenske Konjice, Občina Zreče, Občina Vitanje, Stanovanjski sklad republike Slovenije, AMD Slov. Konjice, Comet d.d., Unior d.d., Zlati grič d.d. in Župnijski urad Slov. Konjice). Takšno upravljanje pa seveda pomeni poleg upravljanja s skupnimi prostori in napravami tudi upravljanje etažne lastnine (obračun najemnin, plan in izvedba vzdrževalnih del v stanovanju, sklepanje najemnih pogodb, izterjava najemnine...). Upravljanje s posameznimi enotami in z objekti, v katerih je en lastnik večinski, smo v lanskem letu prenesli na SM vzdrževanje in upravljanje po individualnih pogodbah, zato je obračunano in prikazano na tistem SM.

Obenem smo zaradi velikega povečanja obsega upravljanja izvedli tudi reorganizacijo med zaposlenimi in sicer je dosedanja upravna priča delom kot administrativna upravnica, zaradi povečanega obsega pa smo zaposlili novega upravnika in delavca, ki je že prej delal po pogodbi, obenem pa smo postavili tudi vodja upravljanja.

Ker gre pri upravljanju v večini primerov za izvajanje dejavnosti v tujem imenu in za tuj račun, se te postavke računovodsko evidentirajo kot prehodne postavke oz. terjatve in obveznosti v tujem imenu in za tuj račun. Pri samem poslovanju v tujem imenu in za tuj račun predvsem pri računih za dobave in storitve opazamo, da dobavitelji niso dovolj seznanjeni z zakonodajo in pričakujejo plačilo računa v celotnem znesku. Mi pa dobaviteljem v skladu z določili Stanovanjskega zakona prenakazujemo plačilo za njihove račune le v znesku, ki nam ga predhodno plačajo etažni lastniki. Zato na tem delu operiramo s posebnimi pogodbami za stroške financiranja, oz. t.i. stroški oskrbe prefakturiranih terjatev. Po teh pogodbah z ustreznim diskontom prevzamemo terjatve do etažnih lastnikov, dobaviteljem pa plačamo dogovorjen znesek računa. To posledično terja zagotovitev zadostnih likvidnostnih sredstev in ustreznih evidenc. Takšne pogodbe imamo sklenjene z večino dobaviteljev za etažne lastnike večstanovanjskih objektov, od večjih dobaviteljev pa tovrstnih pogodb nimamo s podjetjem Unior Zreče (daljinsko ogrevanje) in občino Zreče (voda), kjer pa imamo sklenjene pogodbe o skupni izterjavi ter nekaterimi manjšimi dobavitelji.

Še naprej za etažne lastnike (ne velja za vse objekte, zavisi tudi od pogodbeno dogovorjenega zneska za upravljanje), ki so fizične osebe, plačujemo premije za požarno zavarovanje. Koristi od takšnega ravnanja imajo seveda tako etažni lastniki, kakor tudi naše podjetje. Seveda bi ob škodnem primeru morali etažni lastniki v celoti kriti nastalo odpravo posledic, vendar bi velikokrat nastal problem, ker nekateri etažni lastniki ne razpolagajo z zadostnimi sredstvi, takrat pa bi seveda del problemov padel na upravnika. Temu se z zavarovanjem izognemo.

Kreditiranje etažnih lastnikov v večstanovanjskih objektih za večje obnove se je nekako ustalilo, čeprav še vedno prihaja do konkretnih in različnih problemov pri posamičnem poslu. Eden večjih stalnih problemov zavarovanja najetega kredita z bodočimi vplačili v rezervni sklad je zakonska obveza po 100 % soglasju etažnih lastnikov za najetje kredita. Enak problem imajo tudi ostali upravniki, saj je zakonodaja na tem področju še vedno neusklajena (stanovanjska zakonodaja se razlikuje od zakonodaje, ki opredeljuje bančne posle). Tudi zato se poslužujemo še drugih možnih oblik financiranja večjih investicijskih del za etažne



lastnike in sicer najetje kredita izvajalca oz. odkup terjatev izvajalcu do etažnih lastnikov. V obeh slučajih so prvo zavarovanje bodoča vplačila v rezervni sklad. Nadaljnja zavarovanja, ki jih zahtevajo posamezne banke pa po našem mnenju niso primerna, saj v končni fazi banke zahtevajo tudi jamstvo upravnika, kljub temu, da gre za kredit, najet ob zastopanju tretje osebe.

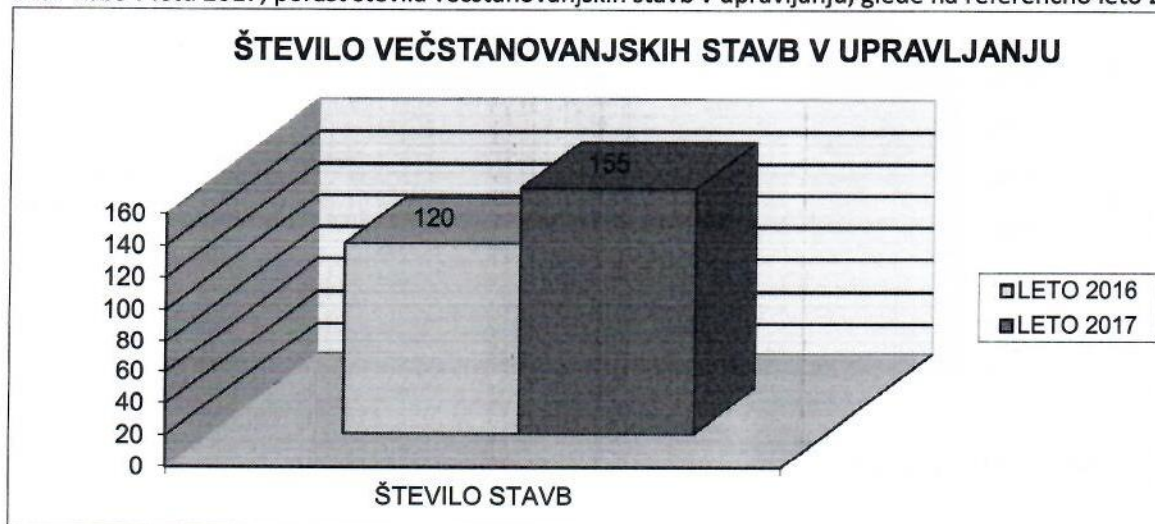
V letu 2017 smo na novo pridobili v upravljanje 19 stavb z 367 enotami na območju Šmarja pri Jelšah, Rogaške Slatine, Šentjurja in Celja. Dodatno smo prejeli v upravljanje še 9 stavb in 35 stanovanjskih in poslovnih enot Občine Vitanje. Prav tako smo v Slovenskih Konjicah prevzeli v upravljanje tri stavbe od bivšega upravnika Atrija (Liptovsko 18, Liptovsko 20 in Toneta Melive 8). Pričeli smo tudi z upravljanjem novo zgrajenih stavb na Spodnjih Prelogah 84 in v Zrečah, Pohorska 1a.

V tabeli je prikazano naraščanje števila stavb po letih, ki jih zasledujemo v okviru upravljanja.

<b>PRIKAZ ŠTEVILA STAVB V UPRAVLJANJU po letih:</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>
Upravljanje - Šentjur	0	0	0	9
Upravljanje - Šmarje pri Jelšah	0	0	0	7
Upravljanje - Rogaška Slatina	0	1	1	3
Upravljanje - Slovenske Konjice	68	70	72	75
Upravljanje - Poljčane	2	2	2	2
Upravljanje - Loče	8	8	8	8
Upravljanje - Oplotnica	2	2	2	2
Upravljanje - Vitanje	5	5	5	15
Upravljanje - Celje	3	4	4	5
Upravljanje - Zreče	25	25	26	29
<b>Skupaj OBJEKTI</b>	<b>113</b>	<b>117</b>	<b>120</b>	<b>155</b>

Tabela: stavbe v upravljanju

Graf kaže v letu 2017, porast števila večstanovanjskih stavb v upravljanju, glede na referenčno leto 2016.



Graf: stavbe v upravljanju

Na novih 35 stavbah oz. 551 enotah, ki smo jih pričeli upravljati v letu 2017, smo morali nastaviti potrebno bazo podatkov za upravljanje in obračun. Zaradi prenehanja poslovanja prejšnjega upravnika ni bilo možno pridobiti nobenih podatkov, zato smo morali vložiti precejšnje napore, da smo vse stavbe pripravili za

normalno upravljanje. Večina stavb je v slabem stanju, če primerjamo s stavbami, ki jih Stanovanjsko podjetje Konjice d.o.o. upravlja že dlje časa. S predstavitvami na objektih in svojim delom, smo lastnike uspeli prepričati, da smo zaupanja vreden upravnik. Delo na objektih poteka v normalnih okvirih, kar je bila tudi naša želja ob prevzemu objektov v upravljanje.

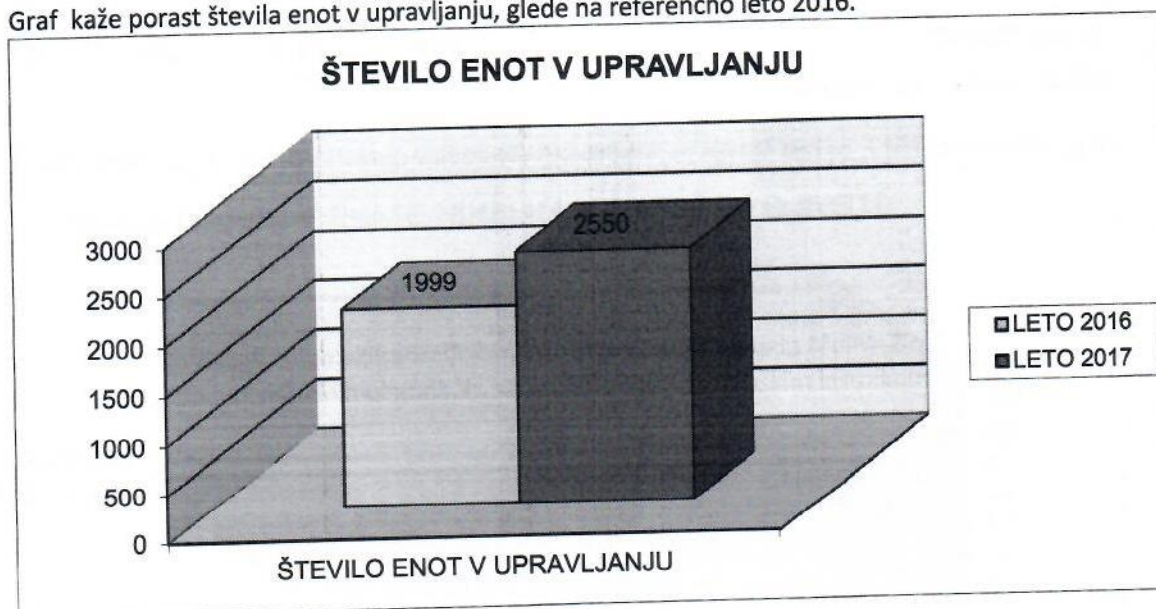
V tabeli smo prikazali naraščanje števila enot v upravljanju po letih.

<b>PRIKAZ ŠTEVILA NEPREMIČNIN po letih:</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>
Upravljanje - Šentjur	0	0	0	191
Upravljanje - Šmarje pri Jelšah	0	0	0	115
Upravljanje - Rogaška Slatina	0	47	47	95
Upravljanje - Slovenske Konjice	1054	1065	1097	1166
Upravljanje - Poljčane	31	31	31	31
Upravljanje - Loče	83	83	83	83
Upravljanje - Oplotnica	31	31	31	31
Upravljanje - Vitanje	55	55	55	134
Upravljanje - Celje	51	51	98	111
Upravljanje - Zreče	557	557	557	593
<b>Skupaj ENOTE</b>	<b>1862</b>	<b>1920</b>	<b>1999</b>	<b>2550</b>

Tabela: enote v upravljanju

V grafu 2 je prikazana porast števila stanovanj oz. poslovnih prostorov, ki smo jih prevzeli v upravljanje v letu 2017, glede na leto 2016.

Graf kaže porast števila enot v upravljanju, glede na referenčno leto 2016.



Graf: enote v upravljanju

Izvedli smo dve veliki energetske sanaciji, vendar je tista na ulici Toneta Melive 8 opisana na SM vzdrževanje in upravljanje po individualnih pogodbah, saj gre za objekt z večinskim lastnikom.

Druga energetska sanacija pa je bila izvedena v Celju, na Ulici Frankolovskih žrtev 34. Vrednost sanacije je znašala 289.000 EUR. Na tej večstanovanjski stavbi je izvedena obnova fasade, strehe, toplotne podpostaje s hidravličnim uravnoteženjem ogrevalnega sistema in zamenjava stavbnega pohištva na skupnih delih. Takšna sanacija se šteje pri pridobivanju subvencije kot celovita energetska prenova stavbe in je možna pridobitev nepovratne subvencije do 40% vrednosti investicije oz. upravičenih stroškov. Lastniki večstanovanjske stavbe so pridobili na ta račun 79.000 EUR nepovratne subvencije. Na zboru lastnikov 2018 so lastniki podali zadovoljstvo glede opravljene energetske sanacije in niso imeli pripomb na izvedbo in vodenje projekta.

V letu 2017 smo v občinah Šentjur, Šmarje pri Jelšah in Rogaška Slatina v upravljanje prevzeli osemnajst (18) stavb. V prvih mesecih od prevzema je bilo bistvenega pomena ureditev zadev vezanih na normalno obratovanje prevzetih stavb. Postopki so potekali v smeri pridobivanja soglasij etažnih lastnikov k izbiri upravnika, uskladitvijo sanacije dolga do dobaviteljev, ureditve zavarovanja, postopki zoper bivšega upravnika in zagotavljanjem uporabniku prijetnega bivanja v stavbah.

V drugi polovici leta smo izvedli potrebno menjavo delilnikov porabljene toplotne energije stavb v Šmarju pri Jelšah in Rogaški Slatini. V kotlovnica stavb v Šentjurju smo izvedli potrebne investicije v dotrajano infrastrukturo, t.j. sanacijo kotlovnice za kurilno sezono 2017/2018 in začeli z pripravo investicij za nove individualne kotlovnice za posamezno stavbo, ki se bodo izvajale v letu 2018.

Na stavbah z področja Kajuhove ulice v Slovenskih Konjicah, Poljčanah in Oplotnici investicijskih vzdrževalnih del ni bilo, izvajala so se dela na rednem vzdrževanju. Za stavbe na Kajuhovi ulici, Slovenske Konjice so bila izvedene potrebne menjave delilnikov porabljene toplotne energije.

V okviru energetske obnove stavb je bila, v letu 2017, izvedena toplotna fasada na stavbi Ulica Dušana Kvedra 24, Šentjur in sanacija strehe na stavbi Stari trg 14, Loče. Za navedeni energetski obnovi stavb so bila pridobljena nepovratna finančna sredstva s strani EKO sklada.

Na področju Zreč so zbori etažnih lastnikov potekali v mesecu marcu 2017, na katerih so bili sprejeti plani investicijsko vzdrževalnih del za tekoče leto. V skladu z pooblastili in sprejetimi sklepi s strani potrebne večine etažnih lastnikov so bili plani v večini tudi realizirani.

Iz naslova osnovnega zavarovanja večstanovanjskih stavb (požarno zavarovanje / izliv vode), sta bila na zavarovalnico vložena dva zahtevka z odstopno izjavo, v korist posameznega etažnega lastnika.

V letu 2017 so bile dve večje investicije na večstanovanjskih stavbah in sicer zamenjava kritine in izolacije podstrešja za kar so bila delno pridobljena tudi nepovratna sredstva s strani Eko-sklada in priklop greznice poslovnega objekta v Zrečah z ureditvijo funkcionalnega dela zemljišča pred objektom.

Pri izvajanju plana investicijsko vzdrževalnih del na objektih v Zrečah, je velik poudarek na pridobitvi oz. širitvi parkirnih mest. V letu 2017 je bila v sodelovanju z občino Zreče realizirana ena širitev parkirnih mest za osebna vozila. Glede na zahteve etažnih lastnikov je bilo v tekočem letu z občino Zreče pridobljeno še eno soglasje za izgradnjo parkirišč. Ta širitev se bo izvedla v letu 2018.

V Slovenskih Konjicah smo v letu 2017 sanirali dve podpostaji in to na Mestnem trgu 11 in 12, kjer je skupna podpostaja za obe stavbi. Skupni znesek sanacije je znašal 45.000 EUR. Prav tako smo sanirali podpostajo na Liptovski ulici 16 v skupni vrednosti 26.337 EUR.

Na Škalski 14 v Slovenskih Konjicah smo izvedli kontaktno toplotnoizolacijsko fasado in zamenjali stavbno pohištvo (okna v kletnem delu) v skupni vrednosti 50.917 EUR. Na Eko skladu j.s. smo za ta objekt pridobili 10.816 EUR nepovratnih subvencij.

Tabela prikazuje investicijska vzdrževalna dela z višino investicije več kot 1.000 EUR:

Stavba	Vrsta dela	Vrednost	Subvencija
Ulica Dušana Kvedra 24, Šentjur	Fasada	*87.496,70 €	7.184,87 €
Stari trg 24, Loče	Sanacija strehe	*43.024,79 €	698,86 €
Menjava delilnikov – več objektov (Šmarje)	Menjava delilnikov	3.638,47 €	
Menjava delilnikov Cankarjeva ulica 7	Menjava delilnikov	Brez plačila	
Menjava delilnikov Cankarjeva ulica 9	Menjava delilnikov	Brez plačila	
Menjava kalorimetrov Cankarjeva ulica 11	Menjava kalorimetrov	Brez plačila	
Kajuhova 6, Slovenske Konjice	Sanacija meteor. kanalizacije	1.787,78 €	
Cesta na Roglo 11b, Zreče	Izvedba toplotne podpostaje	9.740 €	
Cesta na Roglo 11b, Zreče	Zamenjava talne obloge na hodniku	1.655 €	
Cesta na Roglo 11c, Zreče	Izdelava zaščite pred golobi	1.403 €	
Cesta na Roglo 11d, Zreče	Uvedba systemskega ključa	1.861 €	
Cesta na Roglo 11h, Zreče	Zamenjava strešne kritine in izolacije	45.412 €	
Cesta na Roglo 11j, Zreče	Priklop greznice na ČN in atrij	26.214 €	
Cesta na Roglo 11j, Zreče	Popravilo strehe in čiščenje žlebov	1.000 €	
Cesta na Roglo 11l,m Zreče	Zamenjava tlakov pred vhodoma	3.766 €	
Cesta na Roglo 13b, Zreče	Oplesk zunanjih sten in opaža	7.735 €	
Cesta na Roglo 17, Zreče	Zamenjava keramike hodniki	8.728 €	
Cesta na Roglo 17, Zreče	Tesnjenje fug in razpok na fasadi	2.737 €	
Cesta na Roglo 51, Zreče	Širitev parkirišč	14.021 €	
Pohorska c. 5, Zreče	Izdelava ekološkega otoka	3.900 €	
Na gmajni 2, Vitanje	Oplesk sten na hodnikih	3.064 €	
Grajski trg 5, Vitanje	Obnova stanovanja in kopalnice	3.954 €	
Mestni trg 11 in 12 Slovenske Konjice	Nova podpostaja	45.000,00 €	
Liptovska 16, Slovenske Konjice	Nova podpostaja	26.337,36 €	
Škalska 14, Slovenske Konjice	Fasada	*50.917,48 €	10.816,00 €
Slomškova 5,5a	Delilniki ogrevanja	5.430,00 €	
Slomškova 7, 7a	Delilniki ogrevanja	6.120,57 €	
Slomškova 7	Izolacija podstrešja	6.093,73 €	
Mestni trg 16	Delilniki ogrevanja	Brez plačila	
Mestni trg 1	Delilniki ogrevanja	Brez plačila	
Ulica Frankolovskih žrtev 34, Celje	Energetska sanacija objekta	289.000,00 €	79.500,00 €
<b>SKUPAJ</b>		<b>700.031 €</b>	<b>98.199 €</b>

Tabela: izvedena dela večje vrednosti na objektih v upravljanju

\*še ni končnega obračuna; znesek iz finančne konstrukcije

V letu 2017, smo pričeli z aktivnostmi sanacij podpostaj na sistemu daljinskega ogrevanja in bomo s sanacijami nadaljevali v prihodnjih letih, prav tako s sanacijami posameznih individualnih kotlovnice.

Lastnike na vsakoletnih zborih seznanimo s pomembnostjo planiranja investicijskih vzdrževanj na daljši rok. Zaradi zaostrene finančne situacije je toliko pomembnejše, da se financiranje investicijskih vlaganj planira na daljši rok. Prav tako preverjamo finančne zmožnosti lastnikov, da ne bi po nepotrebem povzročali finančne težave lastnikom oz. nezmožnost plačevanja njihovih obveznosti do upravnika.

Tudi v letu 2017 smo izvajali vezavo finančnih sredstev lastnikov objektov (rezervnih skladov) po njihovem naročilu, ki smo jih na ta način oplemenitili. Sicer pa se etažni lastniki večkrat odločajo tudi za namensko zbiranje višjih zneskov v rezervni sklad objekta, seveda v slučaju planirane večje investicije (zamenjava strehe, sanacije podpostaj in energetskih prenov objektov).

V letu 2017 smo na zavarovalnice prijavili 11 odškodninskih zahtevkov. S strani zavarovalnic smo za račun etažnih lastnikov prejeli 7.454,17 € odškodnin.

Tudi v bodoče, bomo svojim kupcem, kot upravnik poizkušali zagotoviti visoko stopnjo podpore, da bo bivanje v njihovih večstanovanjskih objektih prijetno.

Prav tako se v okviru uprave izvajajo obračuni rezervnega sklada, ter prenakazila na račune rezervnih skladov in črpanje sredstev rezervnih skladov. Zato delež skupnih stroškov tega STM celo presega direktno obračunane stroške.

Prihodki so se povišali za več kot 20 %, vendar je povišanje odhodkov še višje, in sicer predvsem na račun stroškov dela, ki so predvsem zaradi novih zaposlitev zaradi povečanega obsega objektov v upravljanju in s tem začasno večji obseg dela ob pričetku upravljanja novih objektov. Sicer obračun izkazuje presežek prihodkov v višini malo manj kot 8.000 €, kar pa je nekaj manj od planiranega. Presežek je ustvarjen predvsem z odkupi terjatev izvajalcev večjih vzdrževalnih del za etažne lastnike, za kar pa so seveda potrebna likvidnostna sredstva. Likvidnost je eden izmed glavnih pogojev, da lahko na upravljanju delujemo z presežki prihodkov.

## **1.2.2 Vzdrževanje nepremičnin in upravljanje po individualnih pogodbah**

### **a) Splošno**

Na tem SM vodimo obračun vzdrževalnega servisa ter upravljanja stanovanj in poslovnih prostorov za večje lastnike (Občina Slovenske Konjice, Občina Zreče, Občina Vitanje, Stanovanjski sklad republike Slovenije, AMD Slov. Konjice, Comet d.d., Unior d.d., Zlati grič d.d. in Župnijski urad Slov. Konjice).

Služba vzdrževalnega servisa opravlja dela in storitve v zvezi z gradbenimi in drugimi vzdrževalnimi deli na navedenih nepremičninah v upravljanju SM, kakor tudi za potrebe vseh objektov, ki jih upravljamo ter seveda ostale zunanje naročnike. V letu 2017 sta bila zaposlena 2 delavca in vodja vzdrževanja. Eden od delavcev je občasnoprerazporejen na delovno mesto strojnika ogrevalnih sistemov, vodja vzdrževanja pa istočasno opravlja delo upravnika posameznih nepremičninskih enot zgoraj navedenih lastnikov in enot v lasti družbe, kakor tudi objektov, ki so v večinski lasti enega lastnika.

Obseg izvedenih vzdrževalnih del se zaradi manjšega obsega ur, ki ga imamo na razpolago manjša, predvsem se izvajajo hišniška opravila, nujna manjša vzdrževalna dela in funkcija dežurne službe za kalvarije, predvsem na fekalni kanalizaciji, vodovodu in strehah.

Iz sp. tabele so razvidni nekateri podatki v zvezi z delom v primerjavi z preteklimi leti:

**PREGLED OBRAČUNANIH UR 2017**  
(delavci brez vodje vzdrževanja)

		2015	2016	2017	indeks 2016/15
1. 1.	Redno delo (ure)	5.280	4.283	3.520	67
1. 2.	Nadurno delo (ure)	43	60	31	72
	skupaj delovne ure	5.323	4.343	3.551	67
1. 3.	Dopust (ure)	744	688	464	62
1. 4.	Prazniki (ure)	144	184	176	122
1. 5.	Bolniški stalež (ure)	96	520	0	0
	skupaj odsotnosti	984	1.392	640	65
	<b>skupaj ure</b>	<b>6.307</b>	<b>5.735</b>	<b>4.191</b>	<b>66</b>
2.1.	letni fond ur	2.088	2.088	2.080	100
2.2.	število delavcev (1.1+1.3-1.5 / 2.1.)	3,00	2,72	2,00	67
3. 1.	skupna vred. zaračunanih del (v € brez DDV)	31.180	45.952	31.674	102
3. 2.	obračunane ure	2.568	2.943	1.948	76
3. 3.	povpr. obračunana urna postavka (3.1/2. 1.x2. 2) - €/h	12,14	15,61	16,26	134
3. 4.	zaračunane del. ure od skupnih del. ur (3.2./1.1.+1.2)	48%	68%	55%	114
4.1.	bruto plače (2. bruto)	40.845	38.686	31.501	77

Tabela: struktura opravljenih ur vzdrževalni servis.

V pregledu niso zajete delovne ure, ki se opravljajo za nabavo in dostavo materiala in drobnega inventarja etažnim lastnikom ter ure katere izvajamo po objektih po pavšalu, torej pavšalno plačana hišniška opravila. Prav tako ni obračunano: predogled izvedbe del, raznašanje pošte in opravljeno lastno delo za potrebe podjetja.

**b) Upravljanje nepremičnin za druge lastnike**

V okviru upravljanja se na tem SM izvaja poleg upravljanja nepremičnin v lasti občine Slov. Konjice še upravljanje nepremičnin za druge institucionalne lastnike to je za Stanovanjski sklad Republike Slovenije, za občino Zreče, za občino Vitanje, za Ministrstvo za javno upravo, kakor tudi za zasebne lastnike (Zlati grič, Župnija, AMD...). Enote v upravljanju pomenijo še obračun najemnin in skrb za vzdrževanje posameznih stanovanj. To službo smo prvo leto na ta način oz. v celoti organizirali na tem SM.

	2015	2016	2017
Objekti z enim oz. večinskim lastnikom	41	41	44
Enote v zgornjih objektih	208	214	285
Enote v upravljanju	377	383	456

Tabela: upravljanje po pogodbi z enim lastnikom

V letu 2017 je bila v sklopu upravljanja, za etažne lastnike, na naslovu Toneta Melive 8 v Slov. Konjicah, izvedena celovita energetska obnova več stanovanjskega objekta v neto vrednosti 269.970 €. Obnova je zajemala tako pripravo projekta, kakor tudi inženiring izvedbe. Večinskega lastnika smo prepričali v celovitost prenove, tako se je zamenjalo zunanje stavbno pohoštvo, prenovila celotna zunanost, vključno z izvedbo toplotnoizolacijske fasade, zamenjala se je kritina in cel sistem strehe vključno z izolacijo, izoliral se je strop kleti proti pritličju, izvedla se je obnova podpostaje in hidravlično uravnoteženje sistema ogrevanja, obenem pa se je izvedlo prisilno prezračevanje z lokalnimi rekuperatorji. Za obnovo smo pridobili tudi nepovratne spodbude v vrednosti 38.904 € s strani Eko sklada.

**c) Upravljanje in vzdrževanje nepremičnin v lasti občine Slovenske Konjice**

V okviru upravljanja se na tem SM opravljajo naslednje storitve:

- upravljanje objektov in stanovanj ter poslovnih prostorov za občinske nepremičnine
- obračunavanje najemnin za občinske nepremičnine
- organizacija in izvajanje vzdrževalnih del, tudi priprava predračunov in pridobivanje ponudb za STM upravljanja
- urejanje najemnih razmerij za občinske nepremičnine

Stanovanjsko podjetje na osnovi pogodbe upravlja nepremičnine v lasti občine Slovenske Konjice. V sp. tabeli je prikazano število nepremičnin primerjalno po letih:

	2015	2016	2017
stanovanjski prostori	174	174	166
poslovni prostori	25	26	48
<b>SKUPAJ</b>	<b>199</b>	<b>200</b>	<b>200</b>

Tabela: upravljanje nepremičnin občine Slovenske Konjice

**Obračun upravljanja in vzdrževanja nepremičnin v lasti Občine Slov. Konjice za leto 2017**

	opis	realizac. 2016	plan 2017	realizac. 2017	INDEKS real 17 / real. 16	INDEKS real / plan
		1	2	3	7 (3:1)	8 (3:2)
<b>1.</b>	<b>UPRAVLJANJE</b>	<b>17.350</b>	<b>19.000</b>	<b>18.513</b>	107	97
1.1.	upravljanje	13.687	15.300	14.507	106	95
1.2.	obračun najemnin	3.663	3.700	4.006	109	108
<b>2.</b>	<b>INVESTICIJE IN VZDRŽEVANJE</b>	<b>173.755</b>	<b>133.200</b>	<b>168.702</b>	97	127
2.1.	poslovni prostori	23.783	1.500	34.268	144	2285
2.2.	stanovanjski prostori	149.837	131.500	133.818	89	102
2.3.	oprema	136	200	616	454	308
<b>3.</b>	<b>OSTALO</b>	<b>12.552</b>	<b>10.200</b>	<b>19.024</b>	152	187
3.1.	elektrika	1.335	1.200	2.933	220	244
3.2.	ogrevanje	3.702	3.500	7.202	195	206
3.3.	zav. premije	3.155	3.200	1.365	43	43
3.4.	ostale storitve	3.295	1.200	5.389	164	449
3.5.	material, drobni inventar	12	100	2.134	18496	2134
3.6.	najemnine - prazna stan.	1.054	1.000	0	0	0
<b>4.</b>	<b>ODPISI - subsidiarna odg.</b>	<b>14.710</b>	<b>18.800</b>	<b>19.566</b>	133	104
<b>A.</b>	<b>SKUPAJ (1+2+3)</b>	<b>218.367</b>	<b>181.200</b>	<b>225.804</b>	103	125
<b>B.</b>	<b>PLAČILA - proračun</b>	<b>240.400</b>	<b>240.000</b>	<b>240.000</b>		
4.1.	računi pret. leta	65.549	65.906	76.047		
4.2.	druge nepremičnine	11.438	40.000	6.043		
4.3.	računi tek.leta (B - 4.1. - 4.2.)	163.413	134.094	157.910		
4.4.	rač. v nasl. letu (B - 4.1 - 4.2 - 4.3)			67.894		

## Tabela: obračun upravljanja nepremičnin občine Slovenske Konjice

Za leto 2017 je bilo zagotovljenih sredstev iz proračuna cca 240.000 €, realiziranih, torej plačanih pa prav tako 240.000 €. Ob dokaj realno zastavljenem planu vzdrževanja so bile poplačane vse terjatve iz konca leta 2016( 76.047 € ), za plačila v letu 2018 pa je preostalo 67.894 €.

Iz zgornjih podatkov izhaja, da kot vsako leto, prihaja do zamika pri plačilih v smislu plačevanja opravljenih del v preteklem letu v naslednjem proračunskem obdobju. To so seveda dela, ki so izvedena v mesecu novembru in decembru in jih občina plača z zakonskim plačilnim rokom 30 dni.

V letu 2017 so bila izvedena dela na poslovnih objektih, katerih nimamo v upravljanju v višini 6.043 €. Realiziran obseg vseh vzdrževalnih del je za 25 % večji od planiranega predvsem zaradi celovitih obnov izpraznjenih stanovanj (izselitev, smrt, ...).

V stanovanjih kjer najemniki ne plačujejo najemnine nismo opravljali večjih vzdrževalnih del (razen v primerih kjer nastaja škoda v stanovanju ali na objektu). Nekaj najemnikov je določena dela tudi sofinanciralo, zaradi lastnega interesa, da se stanovanje uredi.

V sp. tabeli je pregled večjih opravljenih del po posameznih nepremičninah/objektih:

## PREGLED VZDRŽEVALNIH DEL 2017: (vrednost nad 2.000 €)

OBJEKT	opis	vred. brez DDV
Lipovska 20	Ureditev stanovanja št. 9	2.987
Liptovska 11	Ureditev stanovanja št. 8	3.310
Stari trg 41	Sanacija parketa	2.923
Stari trg 2	Ureditev stanovanja št. 5	3.500
Stari trg 3 Loče	Urejanje stanovanja	8.679
Mestni trg 1	Urejanje stanovanja št. 21	7.966
Kajuhova 6	Ureditev stanovanja št. 111	5.555
Kotlovnica Prevrata	Gradbeno vzdrževalna dela, fasada	10.266
Toneta Melive	izgradnja parkirišča	26.633
Stari trg 3 Loče	Sanacija ostrešja	23.012
Stari trg 21	Sanacija fasade	20.176

Tabela: izvedena dela za občino Slovenske Konjice

## d) Storitve za zunanje naročnike

Na področju tekočega vzdrževanja smo opravljali vsa dela, ki so bila naročena s strani lastnikov in najemnikov. Skozi vse dni v letu smo zagotavljali dežurno službo od 6 do 22 ure.

V sp. tabeli sta navedeni večje opravljene deli za zunanje naročnike. Iz sp. tabele izhaja, da je število večjih del v upadu. V večjem porastu pa je število manjših del opravljenih za zunanje naročnike.

## PREGLED VZDRŽEVALNIH DEL - zunanji naročniki in večstanovanjski objekti

(vrednost nad 2.000 €)  
(brez Občine Slov. Konjice)

LASTNIK	OBJEKT	opis	vred. brez DDV
Občina Zreče	Mladinska 4	Sanacija stanovanja	3.714
Pro bit d.o.o.	Poslovni prostor	Delna obnova	2.154

Tabela: večja vzdrževanja



- komentar obračuna SM

Obseg realizacije ( tako prihodki, kakor tudi odhodki ) je na tem STM manjši za 1 % glede na plan, odhodki so manjši za 3%. Predvsem so se zmanjšali stroški dela zaradi reorganizacije, ki je opisana v tem poročilu. Zato je rezultat boljši od planiranega in znaša okoli 6 tisoč evrov.

### 1.2.3 Inženiring in projektno vodenje

V letu 2017 smo pridobili dve večji deli in sicer vzdrževalna dela na Upravni enoti Slov. Konjice in obnovo garderob v športni dvorani v Slov. Konjicah.

V letu 2017 so bila izvedena sledeča večja investicijska vzdrževalna dela na objektih:

Izvedena večja dela	Vrednost V €
Obnova garderob v športni dvorani Slov. Konjice	39.955€
Vzdrževalna dela na Upravni enoti Slov. Konjice	20.120€

Tabela: večja dela inženiringa

Za izvedbo teh del smo se posluževali zunanjih izvajalcev, naš prihodek pa je predstavljala razlika v ceni med našo ponudbeno ceno in ceno izvajalca. V enem primeru je bila ta negativna, kar pa bo usklajeno v letu 2018. Zato je v letošnjem letu obračun tega SM negativen.

Dosegli smo planirano realizacijo, vendar je obračun stroškovnega mesta negativen iz zgoraj navedenega razloga.

### 1.2.4 Neprofitni najem

Na tem stroškovnem mestu vodimo stroške in prihodke iz naslova neprofitnega najema. Glavni prihodek tega STM so najemnine, stroški pa seveda nastajajo v zvezi z gospodarjenjem in vzdrževanjem teh stanovanj, ter zaradi njihove amortizacije in odplačevanja kreditov, najetih v te namene.

Starostna struktura stanovanj je sicer dobra, saj so vsa zgrajena v času delovanja družbe (večina v času, ko je družba delovala kot sklad). So pa seveda stanovanja vsako leto starejša, kar pomeni, da bodo v bodoče potrebna večja sredstva za njihovo vzdrževanje.

Kot smo napovedali, smo del sredstev za vzdrževanje pridobili s prodajo stanovanja, zato smo izvedli večji obseg vzdrževanja lastnih stanovanj kot smo planirali.

Rezultat je pozitiven ravno zaradi ustvarjene pozitivne razlike med prodajno ceno in knjižno vrednostjo stanovanja, kljub večjemu obsegu vzdrževanja.

### 1.2.5 Tržne nepremičnine in novogradnje

Na tem STM vodimo predvsem promet iz gradnje in prodaje tržnih stanovanj.

V letu 2017 smo gradili objekt na Sp. Prelogah, katerega gradnja se je zaključila novembra. V istem mesecu smo pridobili uporabno dovoljenje in v decembru predali stanovanja kupcem. Spodaj je prikazan končni obračun tega projekta

		planirano konec 2016	struk. odh.	Preloge blok 2	struk. realiz.	struk. Preloge blok 1	<b>KONČNI OBRAČUN</b>	struk. odh.
		EUR		EUR			EUR	
1.0	PRIHODKI							
	Zaloge	200.000		80.000				
1.1	Prodaja stanovanj	665.000		771.000			<b>881.912</b>	
<b>1.0</b>	<b>PRIHODKI SKUPAJ</b>	<b>865.000</b>		<b>851.000</b>			<b>881.912</b>	
2.0	ODHODKI							
2.1	Nakup zemljišča	114.745	14,13%	114.745	14,59%	14,40%	<b>114.745</b>	14,13%
2.2	Priprava zemljišča in komun. opr.	5.500	0,68%	247	0,03%	0,73%	<b>214</b>	0,03%
2.3	GOI + ZU	580.000	71,41%	568.438	72,28%	75,36%	<b>579.911</b>	71,40%
2.4	Tehnični nadzor, varnostni inženir	9.000	1,11%	7.322	0,93%	1,34%	<b>7.078</b>	0,87%
2.5	Projektna dokumentacija	22.000	2,71%	22.736	2,89%	2,47%	<b>15.855</b>	1,95%
2.6	Druge storitve in dokumentacija	4.000	0,49%	3.997	0,51%	0,48%	<b>2.123</b>	0,26%
2.7	Stroški pravnih storitev	4.000	0,49%	2.440	0,31%	0,31%	<b>1.811</b>	0,22%
2.8	Stroški reklame, otvoritev in prodaje	4.000	0,49%	410	0,05%	0,18%	<b>1.177</b>	0,14%
2.9	Priklopi na kom. Infrastrukturo	3.000	0,37%	1.361	0,17%	0,97%	<b>8.133</b>	1,00%
2.10	posredni stroški - inženiring	60.000	7,39%	61.335	7,80%	2,47%	<b>74.170</b>	9,13%
2.11	Stroški financiranja	6.000	0,74%	3.433	0,44%	1,29%	<b>1.926</b>	0,24%
<b>2.0</b>	<b>ODHODKI SKUPAJ</b>	<b>812.245</b>		<b>786.464</b>			<b>807.143</b>	

REZERVA, FINANCIRANJE	52.755	6,49%	64.536	8,21%	2,13%	<b>74.769</b>	9,21%
-----------------------	--------	-------	--------	-------	-------	---------------	-------

Tabela: obračun gradnje večstanovanjskega objekta Sp. Preloge – blok 2

Planirali smo, da bomo prodali zgolj 7 stanovanj, prodali in kupcem predali pa smo vseh 11 stanovanj. Sicer pa je iz končnega obračuna razvidno, da smo dosegli prodajno ceno višjo, kot smo planirali, skupni odhodki pa so manjši od planiranih.

Sicer pa seveda na tem SM vodimo tudi stroške odprave reklamacij za predhodne gradnje, kakor tudi povečanje vrednosti zalog zaradi priprav na nadaljnje investicije. V lanskem letu smo na dražbi kupili stavbno zemljišče v Zrečah v stečajnem postopku. Za cca 4000 m<sup>2</sup> veliko stavbno zemljišče smo plačali cca 90 tisoč €.

Na to STM smo tudi prenesli splošne stroške v vrednosti okoli 55 tisoč €, saj smo lani na upravi namenili precej časa za realizacijo zgornjega projekta in za pripravo novih projektov. Zaloge so se nam zaradi dobre prodaje zmanjšale za 130 tisoč € v nasprotju s planiranim povečanjem zalog za 70 tisoč €. Ob tem smo za gradnjo namenili 3 % manj od planiranega, tako da je rezultat samo posledica zgoraj zapsanega in sicer smo ustvarili dobiček v višini 74 tisoč €.

### 1.2.6 Ogrevanje

Podjetje skrbi tudi za proizvodnjo in distribucijo tople vode za ogrevanje v mestu na podlagi koncesijske pogodbe z lastnikom toplovodnega omrežja – Občino Slovenske Konjice. Toploto proizvajamo delno sami, delno pa jo kupujemo od industrijske kotlovnice.

Po pogodbi tudi upravljamo s kotlovnico na lesno biomaso za daljinsko ogrevanje Oplotnice ter smo solastniki Toplotne oskrbe Loče, ki ogreva kraj z toploto, proizvedeno iz lesnih sekancev. Obenem skrbimo za nemoteno obratovanje več drugih samostojnih kotlovnice, namenjenih enemu ali več objektom.

V nadaljevanju je prikaz celotnega STM, razdeljen na več področij, ki jih vodimo na različnih stroškovnih podmetih.

#### a) Daljinsko ogrevanje – kotlovnica Prevrat

##### a. Splošno

Ogrevalna površina enot, ki se oskrbujejo iz sistema daljinskega ogrevanja znaša 52.930 m<sup>2</sup>, od te površine zajema stanovanjski del 38.162 m<sup>2</sup>, poslovni odjema pa 14.768 m<sup>2</sup>. V omrežje je na pragu kotlarne bilo oddano 5296 MWh toplotne energije.

V skladu z veljavno zakonodajo se vsem gospodinjstvom odjemalcem poraba toplotne energije izmeri na vstopu v objekt, to je v toplotni podpostaji. Pri ostalih odjemalcih, se toplotna energija zaračuna v skladu z medsebojno pogodbo. V kolikor ima uporabnik vgrajeno merilno napravo - merilnik se mu energija zaračuna v skladu z odčitano porabo v kolikor pa naprave-merilnika nima se določi pavšalna poraba za celotno leto in se obračuna mesečno skozi vso leto.

V skladu z veljavnim Energetskim zakonom in Pravilnikom o načinu delitve in obračunu stroškov za toploto v stanovanjskih in drugih stavbah z več posameznimi deli morajo vsi odjemalci v večstanovanjskih objektih vgraditi delilnike in pričeti z delitvijo in obračunom stroškov za toploto po porabi.

V naslednji tabeli je prikazano poslovanje toplovodnega sistema v mestu Slovenske Konjice.

PREVRAT DALJINSKO OGREVANJE			
opis	direktni prih/odh SM	del sploš. prih/odh	REAL. 2017
<b>ODHODKI SKUPAJ</b>	<b>391.121</b>	<b>91.830</b>	<b>482.951</b>
variabilni	241.089		241.089
fiksni	150.032	91.830	241.862
<b>PRIHODKI SKUPAJ</b>	<b>475.243</b>	<b>9.243</b>	<b>484.486</b>
variabilni	280.527		280.527
fiksni	194.716	9.243	203.959

Tabela prikazuje odhodke in prihodke, ki so nastali iz naslova daljinskega ogrevanja mesta Slovenske Konjice.

**b. Proizvodnja toplotne energije**

V letu 2017 smo za sistem daljinske oskrbe objektov proizvedli 5.296 MWh toplotne energije od tega je bilo lastne proizvodnje 26,21% preostali del pa smo odkupili pri podjetju Thermokon d.o.o.

Mesec	Nabavljena toplotna energija Thermokon (MWh)	Lastna proizvedena toplotna energija Prevrat (MWh)	ELKO poraba goriva (L)	Zemeljski plin Poraba goriva (sm3)
jan.17	1.251,00	159,80	0,00	22.598,00
feb.17	640,00	215,50	0,00	26.511,00
mar.17	392,00	153,30	0,00	18.822,00
apr.17	248,00	145,90	0,00	10.552,00
maj.17	0,00	16,60	0,00	9.225,00
okt.17	227,00	140,40	0,00	15.369,00
nov.17	537,00	204,60	0,00	24.858,00
dec.17	613,00	351,90	0,00	47.562,00
<b>SKUPAJ</b>	<b>3.908,00</b>	<b>1.388,00</b>	<b>0,00</b>	<b>175.497,00</b>

Tabela prikazuje dinamiko proizvodnje toplotne energije po mescih.

Objekti ki so priključeni na sistem daljinske oskrbe so iz omrežja prevzeli 4.051MWh toplotne energije, od tega je 64% dobave gospodinjstvom ostalo pa je poslovni odjem.

MESEC	Stanovanjski odjem	Poslovni odjem	Skupaj
jan.17	704,02	396,01	1100,03
feb.17	427,55	240,50	668,05
mar.17	247,53	139,24	386,77
apr.17	177,36	99,76	277,12
maj.17	0	0	0
jun.17	0	0	0
jul.17	0	0	0
avg.17	0	0	0
sep.17	0	0	0
okt.17	164,77	92,68	257,45
nov.17	353,25	198,70	551,94
dec.17	518,33	291,55	809,87
<b>skupaj</b>	<b>2.592,81</b>	<b>1.458,44</b>	<b>4.051,23</b>

Tabela prikazuje dinamiko odjema toplotne energije po mescih.

Ogrevalna sezona 2017 je bila v primerjavi s preteklimi (3 letno obdobje) hladnejša vendar pri proizvodnji in prodaji ni videti bistvenega povečanja, dodani razlogi pa so tudi v investicijah v učinkovito rabo energije (vgradnja individualnih merilnikov, vgradnja centralnih regulatorjev ogrevanja, namestitvev izolacije na zunanem ovoju stavb,....).

### c. Cene ogrevanja

Cene za toplotno energijo so se oblikovali v skladu z Uredbo o oblikovanju cen proizvodnje in distribucije pare in tople vode za namene daljinskega ogrevanja za tarifne odjemalce. Cena se je spreminjala v skladu s spremembo cen vhodnih energentov.

MESEC	Cena ZP brez ddv					Nabavna cena pri podjetju Thermokon €/MWh	Prodajna cena brez ddv za končnega potrošnika		
	Nabavna cena ZP	fiksna cena	Omrežnina	Povprečna cena	ZP		Variabilni del cene	Fiksni del cene gospodinjiski odjem	Fiksni del cene poslovni odjem
	€/kWh	€/mesec (12 mesecev)	€/kWh	€/kWh mesec	€/MWh		€/MWh	€/kW mesec	€/kW mesec
jan.17	0,02203	1378,18	0,00991	0,13	14,76	43,00	64,75	1,9762	2,1935
feb.17	0,02203	1378,18	0,00991	0,13	14,76	43,00	64,75	1,9762	2,1935
mar.17	0,02203	1378,18	0,00991	0,13	14,76	43,00	64,75	1,9762	2,1935
apr.17	0,02203	1378,18	0,00991	0,13	14,76	43,00	64,75	1,9762	2,1935
maj.17	0,02203	1378,18	0,00991	0,13	14,76	43,00	64,75	1,9762	2,1935
okt.17	0,02479	1378,18	0,00991	0,13	20,08	45,40	67,99	1,9762	2,1935
nov.17	0,02479	1378,18	0,00991	0,13	20,08	45,40	67,99	1,9762	2,1935
dec.17	0,02479	1378,18	0,00991	0,13	20,08	45,40	67,99	1,9762	2,1935

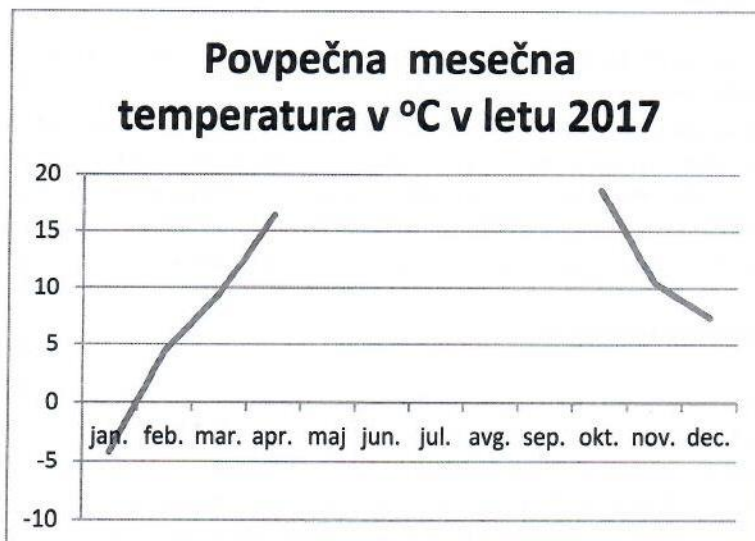
Tabela dinamika spreminjanja cene toplotne energije po mesecih.

### d. Vremenski podatki

Povprečna temperatura v času ogrevalne sezone za leto 2017 je znašala 8,93 °C, kar je sicer več kakor v letu poprej, vendar pa je temperaturni primanjkljaj večji, kar pomeni da je bilo potrebno ogrevati nekoliko več kot v predhodni sezoni.

	2014		2015		2016		2017					
	povprečna temperatura v °C	Temperaturni primanjkljaj	povprečna temperatura v °C	Temperaturni primanjkljaj	povprečna temperatura v °C	Temperaturni primanjkljaj	povprečna temperatura v °C	Temperaturni primanjkljaj				
jan	4,4	2482	3,5	2612	1,5	2718	-4,2	2936				
feb	4,5		2,1		5,9		4,4					
mar	9,1		6,5		6,7		9,5					
apr	12,5		11,2		12,2		16,4					
okt	13,4		10,5		9,8		18,6					
nov	8,5		7,9		6,8		10,4					
dec	4		3,2		-0,1		7,4					
Skupaj	8,06		2.482,00		6,41		2.612,00		6,11	2.718,00	8,93	2.936,00

Tabela prikaz mesečnih povprečnih temperatur in temperaturnega primanjkljaja v ogrevalni sezoni.



Graf prikaz mesečnih povprečnih temperatur v ogrevalni sezoni.

V primerjavi ogrevalne sezone 2017 s predhodnimi ogrevalnimi sezonami je ogrevalna sezona po izmerjeni zunanji temperaturi bila hladnejša v primerjavi s predhodnimi ogrevalnimi sezonami.

#### e. Tekoče vzdrževanje

Realizirana so bila vsa vzdrževalna dela na energetskih napravah potrebna za nemoteno in varno obratovanje energetskih naprav. Z izvedenimi sanacijami na določenih odseki toplovodnega omrežja smo v letu 2017 zmanjšali izgube toplotne energije na določenih odseki toplovodnega omrežja.

Izgube na toplovodnem omrežju znašajo okoli 16 %, skupne izgube pa 23,4%. Razlika gre predvsem na račun kalvarij in s njimi povezano izgubo tople vode, ki ima v posameznih primerih tudi časovno dimenzijo, saj je potrebno napako najprej locirati, nato pripraviti scenarij popravila, ter nabaviti potreben material za popravilo, šele nato se napaka fizično odstrani. V letu 2017 smo zabeležili večji Kalvariji na Mestnem trgu in na ulici Toneta Melive, pa še več manjših izgub tople vode, katere je še težje locirati. Vse napake so bile tekom leta uspešno odpravljene.

V okvir rednih letnih vzdrževanj sodi tudi izvajanje meritve emisij posameznih ogrevalnih naprav, katerih vrednosti smo prikazali v spodnji tabeli. Izmerjene vrednosti so pod zakonsko predpisanimi Uredba o emisiji snovi v zrak iz malih in srednjih kurilnih naprav (Uradni list 34/07).

	Kotel SV 2000	
	Prva stopnja	Druga stopnja
Količina CO <sub>2</sub> v dimnih plinih	10,00%	12,00%
Izkoristek	93%	93%
Količina CO	15 ppm	11 ppm
Temperatura dimnih plinov	128 °C	185 °C
	Kotel Loos 3000	
	Prva stopnja	Druga stopnja
Količina CO <sub>2</sub> v dimnih plinih	6,1 %	10,1 %
Izkoristek	98%	96%
Količina CO	3 ppm	37 ppm
Temperatura dimnih plinov	118 °C	197 °C

Tabela izmerjenih emisij toplovodnih kotlov v kotlarni Prevrat.

#### f. Investicije

V letu 2017 v centralni kotlovnici Prevrat nismo izvajali večjih investicijskih vlaganj v proizvodne naprave, smo pa prebelili zunanost celotnega objekta.

Bila so izvedena vsa vzdrževalna dela za normalno proizvodnjo toplotne energije.

Prav tako so bila izvedena vsa vzdrževalna dela na toplovodnem omrežju predvsem na področju zmanjševanja toplotnih izgub in povečanja obratovalne zanesljivosti. Zamenjani so bili zaporni ventili na vseh glavnih vozliščih toplovoda. Na odseku Mestni trg 11 – Mestni trg 1 (cca 45 m) so bile star cevi položene v kinete zamenjane s sodobnimi predizoliranimi cevmi.

#### b) Ostale zunanje kotlovnice

V tem delu obravnavamo vse individualne kotlovnice (Kajuhova 1/3, Kajuhova 2, Kajuhova 4, Kajuhova 6, Na Gmajni 2/4, Stari trg 15, PC Sonce Rogaška, Kajuhova 14/16 Poljčane, Grajska cesta 21 Oplotnica, Sistem DOLB-Oplotnica). Hkrati z izvajanjem dolžnosti systemskega operaterja daljinske toplote imamo v upravljanju tudi individualne hišne kotlovnice v večstanovanjskih objektih. V delu prihodkov obravnavamo prihodke iz naslova izvajanja storitev ogrevanja in prodaje posameznih energentov, pod odhodki pa so prikazani posamezni stroški za nabavo energentov.

V kraju Oplotnica opravljamo nadzor nad sistemom daljinskega ogrevanja na lesno biomaso katerega lastnik je podjetje Petrol. Z omenjenim podjetjem na podlagi sklenjene pogodbe izvajamo vse naloge, ki so potrebne za brezhibno in varno obratovanja sistema.

Na obravnavanem stroškovnem mestu smo v letu 2017 zabeležili pozitiven rezultat.

ZUNANJE KOTLOVNICE			
opis	direktni prih/odh SM	del sploš. prih/odh	REAL. 2017
Odhodki	67.043	20.017	87.060
Prihodki	78.787	8.775	87.562

Tabela prikazuje odhodke in prihodke, ki so nastali iz naslova ogrevanja iz kotlovnice.

Leto 2017	
Objekt	Energent
Kajuhova 1-3, Slovenske Konjice	peleti
Kajuhova 2, Slovenske Konjice	peleti
Kajuhova 4, Slovenske Konjice	Zemeljski plin
Kajuhova 6, Slovenske Konjice	Zemeljski plin
Na Gmajni 2-4, Vitanje	Ekstra lahko kurilno olje
Stari trg 15, Slovenske Konjice	Ekstra lahko kurilno olje
PC Sonce Rogaška	Zemeljski plin
Kajuhova 14,16, Poljčane	UNP
Sistem DOLB, Oplotnica	lesni sekanci
Grajska cesta 21, Oplotnica	Ekstra lahko kurilno olje
Kovaška cesta 22, Zreče	Zemeljski plin
Cesta na Roglo 11A	Toplotna podpostaja/ Zreče
Cesta na Roglo 11H	Toplotna podpostaja/ Zreče
Cesta na Roglo 17	Toplotna podpostaja/ Zreče
Cesta na Roglo 21	Toplotna podpostaja/ Zreče
Cesta na Roglo 11 K	Toplotna podpostaja/ Zreče
Cesta na Roglo 11 L/M	Toplotna podpostaja/ Zreče
Cesta na Roglo 13b	Toplotna podpostaja/ Zreče

Tabela prikaz kotlovnice v upravljanju.

### c) Realizacija delovnih nalogov in zunanje vzdrževanje

V poglavju obravnavamo vse realizirane delovne naloge, opravljene storitve za zunanja naročila od dobav goriva do drugih storitvenih uslug.

ZUNANJA NAROČILA			
opis	direktni prih/odh SM	del sploš. prih/odh	REAL. 2017
Odhodki	156.350	2.025	158.375
Prihodki	161.656	1.500	163.156

Tabela prikazuje odhodke in prihodke, ki so nastali iz naslova storitev za zunanje naročnike

Realizirani so bila vsa zunanja naročila strank. V veliki večini del, ki smo jih izvedli so bila predvsem storitve zamenjave dotrajanih grelnih teles in regulacijskih ventilov. V določenih večstanovanjskih objektih so bile izvedene celostne ali delne sanacije energetskega naprave. Na realizirana dela ni bilo podanih nobenih reklamacij.

V tem sklopu ponujamo tudi ostale storitve, kot so energetske svetovanje in izdelava energetskih izkaznic. Povpraševanje po energetskih izkaznicah je precej padlo. To je seveda razumljivo, še naprej pa pričakujemo kontinuirano izdelovanje izkaznic v prihodnjih letih.

#### d) Daljinsko ogrevanje v Sloveniji in primerjava z konjiškim toplovodom

Oskrba s toploto in drugimi energetskimi plini se zagotavlja v okviru zaključenih distribucijskih sistemov kot izbirna lokalna gospodarska javna služba ali kot tržna distribucija. Toplota predstavlja toploto in hlad, ki se uporabljata za ogrevanje ali hlajenje prostorov, potrebe industrijskih procesov in za pripravo sanitarne tople vode. Oskrba s toploto zajema dejavnost distribucije in dobave toplote.

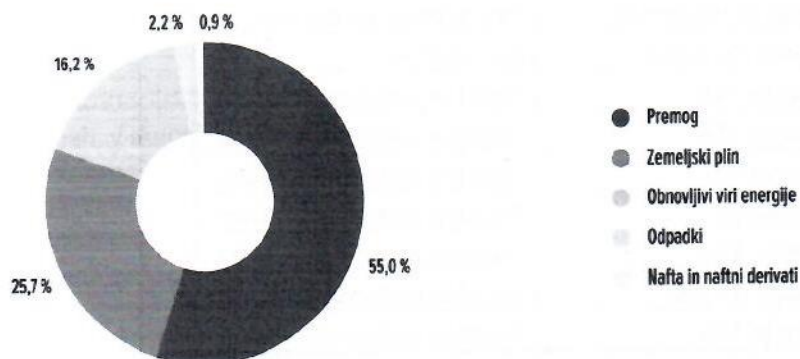
Največji delež celotne proizvedene koristne toplote v Sloveniji, 36,3 %, je bil namenjen oskrbi 91.327 gospodinjstev, 29,5 % za potrebe 8076 poslovnih odjemalcev in 14,7 % za oskrbo 1427 industrijskih odjemalcev.

V mestu Slov. Konjice je oskrbi gospodinjstev namenjeno 48,9 %, poslovnemu odjemu pa 27,5 % proizvedene toplote.

Primarni vir energije v strukturi porabljenih primarnih energentov za proizvodnjo toplote je še vedno premog s 56,9-odstotnim deležem, sledi mu zemeljski plin s 25,7 %. Obnovljivi viri v strukturi primarnih energentov dosegajo 14,4-odstotni delež, 2,2-odstotni delež pa toplota, pridobljena v sežigalnici komunalnih odpadkov Celje, sledijo nafta in naftni derivati z 0,7-odstotnim deležem.

Kot primarni vir energije, je v sistemu daljinskega ogrevanja Slovenske Konjice uporabljen energent zemeljski plin in premog/biomasa v razmerju 25% / 75%.

**Slika 118: Struktura primarnih energentov za proizvodnjo toplote**



Vir: agencija

#### Distribucijski sistemi

Oskrba s toploto iz distribucijskih sistemov toplote se je izvajala iz 89 distribucijskih sistemov v 59 od 212 slovenskih občinah, v skupni dolžini 878,6 kilometra. Glede na obliko izvajanja dejavnosti oskrbe s toploto je v obliki izbirne javne gospodarske službe 35 distributerjev izvajalo oskrbo s toploto v 47 slovenskih občinah, v devetih se je oskrba izvajala kot tržna dejavnost in v šestih kot oskrba iz lastniških distribucijskih sistemov. Prikaz razpršenosti distribucijskih sistemov in obseg distribuirane toplotne energije po posameznih občinah prikazuje slika 122.

Distribucijske sisteme glede na temperaturni režim obratovanja delimo na toplovodne in vročevodne distribucijske sisteme, parne distribucijske sisteme ter distribucijske sisteme za potrebe prenosa hladu.



Toplovodni in vročevodni distribucijski sistemi so v prej omenjeni strukturi distribucijskih sistemov glede na dolžino distribucijskih vodov zastopani s 97,5-odstotnim deležem, parni distribucijski sistemi z 2,3-in distribucijski sistemi hladu z 0,2-odstotnim deležem. Glede na temperaturni režim distribucijski sistem v mestu Slovenske Konjice spada med toplovodni sistem.

Po velikosti distribucijski sistem v mestu Slovenske Konjice spada med manjše sisteme.

Slika 122: Distribucijski sistemi toplote v letu 2015



Vir: agencija

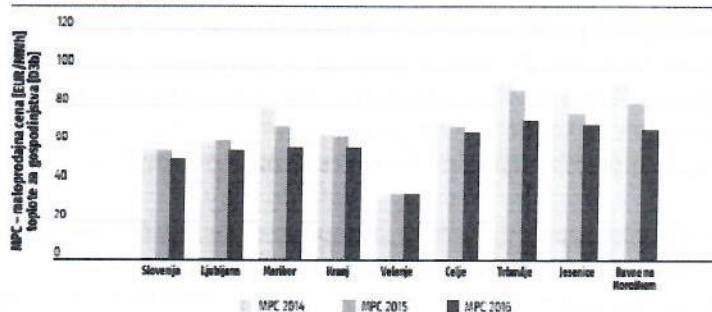
## Cena toplotne energije

Iz veljavnih cenikov izbranih poslovnih subjektov za proizvodnjo in oskrbo s toploto iz distribucijskih sistemov so povzeti podatki o povprečnih maloprodajnih cenah toplote za standardno porabniško skupino za gospodinjstva D3b v izbranih slovenskih občinah.

Standardna porabniška skupina je opredeljena kot porabniška skupina s priključno močjo 10 kW in letno porabo 34,9 MWh, toplota pa se porablja za pripravo sanitarne tople vode in centralno ogrevanje.

Prikaz povprečne maloprodajne cene toplote v omenjenih izbranih slovenskih občinah je na sliki 140. Cene so izračunane kot tehtano povprečje maloprodajnih cen v primerjavi s številom odjemalcev toplote, prikazana pa je tudi utežna povprečna maloprodajna cena toplote za celotno Slovenijo. Cena toplote za gospodinjstve odjemalce v letu 2016 se je glede na leto 2015 v povprečju znižala za 7,2 %, maloprodajne cene pa so se za 0,5 % zvišale le odjemalcem na območju Velenja in Šoštanja.

GIBANJA POVPREČNE MALOPRODAJNE CENE TOPLOTE ZA GOSPODINJSKE ODJEMALCE V POSAMEZNIH SLOVENSkih MESTIH V OBDOBJU 2014-2016



Vir: SURS

Cena toplote v zadnjih letih upada pri tistih distribucijskih sistemih, ki kot energent uporabljajo zemeljski plin, medtem ko pri distribucijskih sistemih, ki za proizvodnjo toplote uporabljajo premog, ni zaznati zniževanja cen.

Žal agencija ni objavila tekočih cen ogrevanja različnih distributerjev, zato so spodaj prikazane leto dni stare cene za primerjavo med distributerji. Razmerja cen se niso bistveno spremenila zaradi metodologije izračuna in spremembe cene, kar je razloženo v naslednjem podpoglavju tega poročila.

Podjetje	Energent	Variabilna cena toplotne energije (€/MWh)	Fiksna cena toplotne energije (€/kW mesec)
Unior Zreče	Plinska kogeneracija	39,980	1,1807
Energetika Celje	Plinska kogeneracija, sežigalnica	45,000	1,6973
Energetika Maribor	Plinska kogeneracija	43,430	1,8000
DO Kidričevo	Plin, industrija	61,685	1,6200
Komunala Grosuplje	ELKO	77,234	1,3266
Energetika Hrastnik	Plinska kogeneracija	57,404	2,1061
Komunala Kočevje	Lesni sekanci	54,524	2,2424
Stanovanjsko podjetje Konjice	Plin, ELKO, industrija	64,747	1,9762
Javne Službe Ptuj	Zemeljski plin	75,146	1,7119
Piran	ELKO	75,210	2,8500
Energetika Ravne	Plinska kogeneracija	40,352	4,4131
Metlika	Lesni sekanci	39,770	5,2170
DOLB Postojna	Lesni sekanci	52,747	5,0000
Ribnica	Lesni sekanci	39,218	5,5765

Tabela primerjalni prikaz cene toplotne energije med različnimi dobavitelji

### Regulacija cene toplotne energije za daljinsko ogrevanje

Agencija je zavezana izvajati reguliranje cene toplote za daljinsko ogrevanje, ki jo je do uveljavitve EZ-1 opravljalo Ministrstvo za gospodarski razvoj in tehnologijo na podlagi Zakona o kontroli cen. Z uveljavitvijo splošnega akta o metodologiji za oblikovanje cene toplote za daljinsko ogrevanje je v letu 2015 pripravila nov pravni okvir za oblikovanje izhodiščne cene toplote za daljinsko ogrevanje iz distribucijskih sistemov, katerih distributerji izvajajo gospodarsko javno službo, in cene toplote, ki jo zaračunava regulirani proizvajalec toplote. Na podlagi sprejetega akta so zavezanci za regulacijo, ki jim je izhodiščne cene potrdilo Ministrstvo za gospodarski razvoj in tehnologijo, agenciji do konca leta 2015 posredovali zahtevo za izdajo soglasja k novi izhodiščni ceni toplote.

Agencija je v letu 2016 prejela 64 zahtev za izdajo soglasja k izhodiščni ceni toplote zavezancev za regulacijo in odločila o 59 zahtevah. Pri tem je izdala je 51 soglasij, tri soglasja je zaradi neuskladenosti zahteve z metodologijo reguliranja zavrnila, zaradi nepravočasne odprave pomanjkljivosti zahteve pa je pet zahtev zavrgla. Skupno je bilo konec leta zaradi razlogov na strani zavezancev v postopku izdaje soglasja še pet zahtev. Agencija je prejela tudi štiri zahteve za obnovo postopka in vse rešila do konca leta.

Agencija je mesečno spremljala tudi prilagajanje izhodiščnih cen toplote spremembam upravičenih stroškov. V omenjenem obdobju je prejela 111 obvestil zavezancev za regulacijo o spremenjeni izhodiščni ceni toplote. Večina sprememb se je nanašala na spremenjene cene energentov za proizvodnjo toplote.

## Ločitev dejavnosti

Distributerji, ki izvajajo gospodarsko javno službo in ki poleg dejavnosti distribucije toplote opravljajo tudi druge dejavnosti, morajo skladno z računovodskimi standardi voditi ločene računovodske evidence in v pojasnilih k računovodskim izkazom razkriti ločene računovodske izkaze za dejavnost distribucije toplote, proizvodnjo toplote in druge dejavnosti. V ta namen morajo v svojih notranjih aktih opredeliti sodila za razporejanje sredstev in obveznosti, stroškov in odhodkov ter prihodkov, ki jih upoštevajo pri vodenju računovodskih evidenc in pripravi ločenih računovodskih izkazov, in jih v celoti razkriti v pojasnilih k računovodskim izkazom. Ustreznost in pravilnost uporabe sodil mora letno revidirati revizor, ki o tem poda posebno poročilo.

### e) Zaključek

V sami kotlovnici Prevrat nismo izvajali večjih del. Zaradi puščanja toplovodnih cevi so bile na odseku Mestni trg 11- Mestni trg 1 zamenjane cevi toplovoda. V letu 2017 smo na Agenciji za energijo RS kandidirali na razpis za izvedbo investicije SPTE v kotlovnice Prevrat. Strani Agencije za energijo RS je bil projekt vgradnje SPTE potrjen. V skladu z medsebojno poslovno pogodbo s podjetjem Petrol smo tudi v letu 2017 upravljali s sistemom na lesno biomaso v občini Oplotnica.

V Toplotni oskrbi Loče zaenkrat ostajamo pri solastniškem delu 15 %, vendar je ostali delež po prodaji deleža države sedaj v lasti Žagarstva Cugmajster, tako da na poslovanje nimamo več nobenega vpliva. Še naprej izvajamo zgolj storitev obračunavanja za Toplotno oskrbo Loče.

Poleg storitve izvajanja ogrevanja smo za našim naročnikom ponudili storitve inženiringa vzdrževanja in gradnje kurilnih naprav, ter storitve izdelave energetskega izkaznic in termografsko snemanje objektov. Sicer pa kamero uporabljamo tudi za snemanje toplovodnih omrežij za namen odkrivanja izgub in spuščanja toplovodov.

Zmanjševanje izgub na toplovodnem omrežju ostaja naša prioriteta tudi v nadalje. Zaradi izpolnjevanja smernic Energetske zakonodaje je pred časom že bilo izdano gradbeno dovoljenje za prenovo glavne kotlovnice. V gradbenem dovoljenju so upoštevane vse veljavne smernice za učinkovito rabo energije kot tudi smernice za obnovljive vire.

Prihodki, kakor tudi odhodki na področju daljinskega ogrevanja so v primerjavi z letom 2016 oz. s planom nekoliko nižji, kar gre predpisati predvsem na račun izvedenih investicij v energetske sanacije večstanovanjskih objektov. Glede na vremenske podatke sta leti 2016 in 2017 primerljivi, s tem da je leta 2017 temperaturni primanjkljaj večji.

V letu 2017 beležimo povečanje obsega vzdrževalnih del, ki smo jih izvajali za zunanje naročnike, kakor tudi vrednosti prodanega blaga. Ti postavki precej nihata glede na naročila naših strank, saj to dejavnost izvajamo predvsem kot sinergijsko dejavnost k ogrevanju. Prihodki/odhodki na področju upravljanja zunanjih kotlovnice so v letu 2017 nekoliko višji kakor v letu 2016. Še naprej plačujemo najemnino za toplovod, katero pa lastnik, to je občina Slov. Konjice vrne preko plačila vzdrževalnih del za toplovodni sistem.

Sicer so se povišali tako prihodki kakor tudi odhodki za 13 % oz. za 6 % glede na plan. Povišanje prihodkov gre predvsem na račun povečanega obsega vzdrževalnih del in prodanega blaga, kar se kaže tudi s povečanjem obeh protipostavk na odhodkovni strani.

Za 16 % so se povišali tudi stroški dela, kar je posledica odhoda v upokožitev enega zaposlenega in s tem povezano reorganizacijo, saj smo morali enega delavca predhodno priučiti specifik našega dela, nato smo začeli združevati SM ogrevanja s SM vzdrževanja, kar rezultira dodatnemu delu na tem SM, s tem pa je povezano tudi prej omenjeno povečanje obsega izvedenih vzdrževalnih del.

Končni rezultat na stroškovnem mestu ogrevanja je pozitiven, nekaj večji od planiranega, pa manjši kot leto poprej, vendar je pomembno, da nadaljujemo z pozitivnim rezultatom po rdečih številkah tega SM v letu 2015.

### 1.2.7 UPRAVA

Na upravi se izvajajo vse potrebne aktivnosti za zagotavljanje izvajanja dejavnosti posameznih stroškovnih mest. Ob direktorju je zaposlena pravnica (pogodbe, nadzor nad pravno zakonitostjo poslov družbe, priprava odlokov, izterjave..), tajnica (vodi knjige prejete in izdane pošte, splošne zadeve uprave, kuvertiranje, skeniranje dokumentov), računovodja (pogodbeno), ter dve in pol delavki v računovodstvu (fakturiranje, saldakonti in materialno poslovanje).

Na tem stroškovnem mestu se zbirajo tudi skupni prihodki in odhodki, ki v osnovi ne morejo biti razdeljeni na posamezna stroškovna mesta, temveč se po obračunu razdelijo na posamezna SM. Delilni ključ je pripravljen na podlagi vseh znanih parametrov s pomočjo tistih, ki delajo na ustreznem stroškovnem mestu ter po končni oceni direktorja in pregledu nadzornega sveta. Na druga SM se delijo vsi prihodki in odhodki.

Sicer pa smo nadaljevali z obnovo in opremljanjem lastnih poslovnih prostorov, prenavljamo pa tudi celotno informatiko podjetja.

### 1.3 OPISNO IN FINANČNO POROČILO DRUŽBE

V tem poglavju je opisno in finančno razloženo poslovanje družbe kot celote, vključno s primerjavo s preteklimi leti.

Preteklo leto je bilo spet čutiti povečanje gospodarske dejavnosti. Kljub temu so bile celo leto obrestne mere nizke. Ne glede na to pa je bila dostopnost do najetja finančnih sredstev s strani fizičnih oseb še vedno precej omejena, verjetno v povezavi s preteklimi dogodki ob nastanku recesije, sedaj banke zaostrujejo zavarovalno politiko pri posojanju denarja. Nadaljevali smo stalno spremljanje nivoja stroškov predvsem zaradi obvladovanja stroškov.

Uspešno smo zaključili tretji večstanovanjski objekt na Sp. Prelogah, s predajo kupcem stanovanj v decembru 2017, nato pa nadaljevali s pripravo na gradnjo četrtega. Kupili smo zemljišče v Zrečah za nadaljnjo stanovanjsko gradnjo, kar smo financirali iz lastnih sredstev.

V lanskem letu smo zaradi večih havarij na toplovodnem omrežju zabeležili skupaj večjo izgubo toplote ob izvajanju javne službe proizvodnje in distribucije toplote v mestu. Tudi zato je nujno, da nadaljujemo s prenovo toplovodnega omrežja, kjer smo v skladu z planom zamenjali večino kritičnih odsekov primarnega dela toplovoda. Prijavili smo se na razpis Eko sklada za sofinanciranje oz. pridobitev podporne sheme za izgradnjo SPTE v kotlovnici Prevrat.

V letu 2017 smo od pomembnejše opreme nabavili dostavni avtomobil, kompletno opremo za eno pisarno ter potrebne kose računalniške in druge delovne opreme.

Podjetje v lanskem letu ni imelo nikakršnih likvidnostnih težav, predvsem zaradi stalnega spremljanja terjatev in redne izterjave, posledično pa znatnega zmanjšanja obsega terjatev ter seveda uravnotežene dinamike plačil obveznosti in terjatev.

Družba je v letu 2017 plačevala vse anuitete dolgoročne obveznosti iz najetih kreditov redno in brez zaostankov, ter tudi predčasno dokončno odplačala leasing nepremičnin, najet leta 2006. Nov kredit je bil najet zgolj za premostitev financiranja gradnje in je bil v tekočem letu tudi odplačan. Družba ima s strani banke vedno odobren limit na poslovnem računu v višini 50 tisoč evrov.

#### 1.3.1 Poslovni izid

Realizacija podjetja je višja kot pretekla leta in to ne samo iz naslova novogradenj in prodaje stanovanj, temveč tudi iz naslova upravljanja ter vzdrževalnih in drugih storitev. V primerjavi s preteklim letom je skupna realizacija večja za 10 % od realizacije 2016 oz. 17 % od planirane. Tudi odhodki so višji in sicer za 22 % od realizacije 2016 in 5 % od plana.

Praktično vsi prihodki so se povečali, razen prihodkov iz sodnih postopkov in zamudnih obresti, najbolj prihodki od prodaje blaga, saj smo sami dobavljali nekatere artikle gradnji in vzdrževanju.

Odhodki so višji za 22% glede na realizacijo oz. za 5 % glede na plan. Povečala se je nabavna vrednost prodanega blaga (glej prihodke), več postavk na kontih storitev (povezано predvsem s širitvijo poslovanja), stroški dela (zaradi nove zaposlitve ter obeh odpravnin in jubilejnih nagrad, obenem smo v letu 2017 uskladili plače in potrdili napredovanja v skladu z akti družbe). Zaradi davčnega poročila se nam je med odhodki pojavil tudi odhodek zaradi prodaje osnovnega sredstva.

Vsakoletno oblikovanje popravkov terjatev v višini davčno priznanih stroškov, v skladu z večletnimi izkušnjami, povsem zadošča za dejanske vrednosti odpisov. Tudi letos smo oblikovali popravke terjatev v višini povprečja dejanskih odpisov zadnjih treh let.

Zaradi dobre prodaje novozgrajenih stanovanj so se zaloge namesto planiranega povečanja v vrednosti 70 tisoč €, dejansko zmanjšale za 130 tisoč €.

Dobiček pred obdavčitvijo znaša 110.886 €, kar je največji dobiček, ki smo ga ustvarili v tem podjetju.

### 1.3.2 Terjatve in obveznosti

Tabele gibanja in stanje terjatev in obveznosti so prikazane v prilogi poročila. Iz njih je razvidno, da se je vrednost terjatev in obveznosti sicer povečala, vendar so se povečale nezapadle terjatve in obveznosti oz. vrednost tistih terjatev in obveznosti s kratko zapadlostjo. Terjatve z zapadlostjo nad 1 leto pa so se bistveno zmanjšale, celo za celo četrtno. Povečanje kratkoročnih terjatev in obveznosti je povezano z zaključevanjem velikih vzdrževalnih del (energetskih prenov) konec leta in s tem povezanimi izstavljenimi računi, ki še niso zapadli v plačilo.

Na pristojna sodišča smo v letu 2017 vložili 81 predlogov za izterjavo dolga, od tega je bilo v letu 2017 zaključenih 30 postopkov. Skupno je bilo v letu 2017 zaključenih 175 izvršilnih oziroma pravnih postopkov, vključno s postopki, ki so bili v teku na pristojnih sodiščih pred letom 2017.

V zavarovanje denarne terjatev, smo za devet dolžnikov predlagali vknjižbo hipoteke na nepremičnine. Pet dolžnikov je svoje obveznosti poravnalo, v treh primerih je pristojno sodišče razpisalo javne dražbe. Eno stanovanje je bilo prodano, v enem primeru je dolžnik pred izvedeno javno dražbo poplačal dolg, ena prodaja nepremičnine na javni dražbi ni bila uspešna, kar pomeni, da nepremičnina ni bila prodana, smo pa kot upnik s tem dejanjem obdržali zastavno pravico na nepremičnini za zavarovanje svoje denarne terjatve. Za enega dolžnika je postopek prodaje v teku.

Večina dolžnikov je najemnikov, kar pomeni, da lastniki oddanih posameznih delov, odgovarjajo za dolgove najemnika subsidiarno. Subsidiarno odgovornost lastnikov posameznih delov v večstanovanjskih in stanovanjsko-poslovnih stavbah ureja Stanovanjskega zakona (Uradni list RS, št.: 69/2003, 57/2008) in določbe Obligacijskega zakonika (Uradni list RS, št.: 97/2007-UPB1). Slednji določa subsidiarno odgovornost tudi za lastnike posameznih delov, ki le-te oddajajo v najem v poslovnih, oziroma poslovno-stanovanjskih stavbah.

V skladu z zgoraj navedeno pravno podlago, smo v letu 2017 na Občino Zreče posredovali pet zahtevkov za plačilo obratovalnih stroškov najemnikov, ki svojih obveznosti iz tega naslova niso poravnali, terjatve pa so sporne, oziroma neizterljive. Vsi zahtevki so bili tekom leta poplačani.

Občini Slovenske Konjice je bilo izstavljenih osem zahtevkov, ki bodo obravnavani v letu 2018 na eni izmed sej Občinskega sveta. V letu 2017 smo iz naslova subsidiarne odgovornosti prejeli plačila po zahtevkih, ki smo jih izstavili v letu 2016, skladno s sklepom Občinskega sveta z dne 19. oktober 2017. Teh zahtevkov je bilo trinajst.

Ostalim etažnim lastnikom je bilo izstavljenih sedemnajst zahtevkov iz naslova subsidiarne odgovornosti. Deset lastnikov je obveznosti skladno z izstavljenimi zahtevki plačalo, dva lastnika bosta obveznosti po zahtevku odplačala obročno, v štirih primerih pa zadevi z lastnikoma še urejamo. V enem primeru je tekom postopka nad lastnikom- pravno osebo začel postopek stečaja in je terjatev prijavljena v stečaj.

V letu 2017 Stanovanjsko podjetje Konjice d.o.o., kot lastnik neprofitnih stanovanjskih enot, nismo ukrepali zoper najemnike, ki imajo v najemu naše stanovanjske enote, v smislu krivdnega odpovednega razloga zaradi neplačevanja najemnine in stroškov, ki se plačujejo poleg najemnine. Najemniki so obveznosti iz naslova najemnega razmerja dokaj redno poravnavali oziroma so podali vloge za obročno plačilo dolga.

Za lastnika Stanovanjski sklad Republike Slovenije, smo v letu 2017 na podlagi njihovega pooblastila izdali štiri opomine pred odpovedjo najemne pogodbe. Dva najemnika sta obveznosti poravnala, zoper eno najemnico je bila vložena tožba na odpoved najemne pogodbe in v mesecu decembru 2017 izdana sodba, na podlagi katere so mora najemnica v roku 60 dni izseliti, v nasprotnem bo izveden postopek nasilne izpraznitve oseb in stvari in izročitve nepremičnine lastniku. Ena najemnica je po prejetem opominu

objavila postopek osebnega stečaja, zato je bila terjatev prijavljena v postopek stečaja nad dolžnico, v primeru neplačevanja tekočih obveznosti, pa se bo nadaljeval postopek odpovedi najemne pogodbe.

Občina Slovenske Konjice je v letu 2017 izdala 19 opominov pred odpovedjo najemne pogodbe. Izdana je bila ena sodba na odpoved najemne pogodbe in izpraznitev nepremičnine ter realizirana ena izselitev.

Občina Zreče je v letu 2017 izdala osem opominov pred odpovedjo najemnih pogodb. Podane so bile štiri odpovedi najemnih pogodb in v zvezi s tem izdane tri sodbe, na podlagi katerih se morajo najemniki izseliti.

V letu 2017 je bilo pri pristojnih Okrožnih sodiščih objavljenih enajst stečajnih postopkov uporabnikov storitev Stanovanjskega podjetja Konjice d.o.o. Objave zajemajo osem postopkov osebnih stečajev ter tri postopke stečaja nad pravno osebo. V vseh primerih je Stanovanjsko podjetje Konjice d.o.o., prijavilo terjatve dolžnikov v postopek stečaja. V postopkih osebnega stečaja so vsi stečajni dolžniki najemniki neprofitnih stanovanj.

Zaključenih je bilo skupno petnajst stečajnih postopkov, od tega enajst postopkov osebnih stečajev in štirje postopki stečaja nad pravnimi osebami. Tri postopke osebnih stečajev so pristojna sodišča ustavila oziroma zavrnila postopke odpusta obveznosti iz razloga, ker stečajni dolžniki niso izpolnjevali obveznosti, ki jim jih nalaga Zakona o finančnem poslovanju, postopkih zaradi insolventnosti in prisilnem prenehanju, kar posledično pomeni, da morajo stečajni dolžniki poravnati obveznosti do stečajnih upnikov, ki so bile priznane v postopku preizkusa obveznosti. Pravnomočen sklep o prekinitvi postopka osebnega stečaja je izvršilni naslov, na podlagi katerega smo v enem primeru že vložili predlog za izterjavo dolga, v enem primeru so podane poizvedbe, na podlagi katerih bomo postopali skladno s podatki, ki jih bomo prejeli, z enim dolžnikom pa je sklenjen dogovor za obročno plačilo dolga. Vsi trije dolžniki so najemniki neprofitni stanovanj.

Tudi pet stečajnih dolžnikov, ki jim je sodišče s sklepom odpustilo obveznosti, so najemniki neprofitnih stanovanjskih enot, zato so bili zahtevki iz naslova subsidiarne odgovornosti izstavljeni lastniku. V dveh primerih osebnih stečajev so se obveznosti dolžnikov, skladno s pravnomočnim sklepom o končanju postopka odpisale, en dolžnik je tekom postopka osebnega stečaja obveznosti poravnal.

V vseh postopkih stečaja nad pravnimi osebami stečajna masa ni bila oblikovana in do poplačila upnikov ni prišlo, smo pa skladno z izdanimi zahtevki iz naslova subsidiarne odgovornosti dosegli z lastniki, ki so oddajali poslovne prostore v najem dogovor in prejeli poplačilo terjatev, razen dela zamudnih obresti, ki so bile predmet odpisa.

Stanovanjsko podjetje Konjice d.o.o., omogoča dolžnikom obročna poplačila dolga, s sklenitvijo dogovora, na podlagi katerega dolžnik v skladu z določili Obligacijskega zakonika pripozna nastali dolg, s podpisom dogovora pa se pretrga tek zastaranja. V letu 2017 je bilo sklenjenih 33 dogovorov o obročnem plačilu dolga za obveznosti v skupnem znesku 80.132,15 EUR. V dveh primerih smo zaradi neizpolnjevanja obveznosti dolžnika, skladno z zapisanim v dogovoru, dogovor razveljavili in pričeli sodni postopek izterjave. Ob upoštevanju navedenih dejstev, znaša končni znesek, za katere se odplačujejo obveznosti po sklenjenih dogovorih 78.850,71 EUR. V letu 2017 so bile poplačane obveznosti po 40-ih sklenjenih dogovorih in sicer 16 dogovorov iz leta 2017 in 8 dogovorov iz preteklih let. V letu 2017 smo iz naslova obročnih plačil po sklenjenih dogovorih prejeli sredstva v višini 53.870,43 EUR.

### 1.3.3 Primerjava kazalnikov poslovanja

V spodnjih tabelah so navedeni nekateri kazalniki poslovanja, iz katerih je razvidno poslovanje družbe v obdobju 2013-2017.

Podatki izkaza posl. izida			000 €				
			2014	2015	2016	2017	ind 17/16
P 1.1.	čisti poslovni prihodki		1.294	1.216	2.040	2.314	113
P 1.2.	sprememba zalog		-143	199	-330	-130	39
P 1.3.	usredstveni lastni proiz. in stor.		146	0	80	0	-
P 1.4.	drugi posl. prihodki		8	64	0	44	
<b>P 1</b>	<b>poslovni prihodki</b>		<b>1.305</b>	<b>1.479</b>	<b>1.790</b>	<b>2.228</b>	124
<b>P 2</b>	<b>finančni prihodki</b>		<b>27</b>	<b>27</b>	<b>27</b>	<b>21</b>	78
<b>P 3</b>	<b>izredni in drugi prihodki</b>		<b>32</b>	<b>78</b>	<b>29</b>	<b>20</b>	69
<b>P</b>	<b>skupaj prihodki</b>		<b>1.364</b>	<b>1.584</b>	<b>1.846</b>	<b>2.269</b>	123
O 1.1.	nab. vred. prod. blaga in mat.		23	14	30	62	207
O 1.2.	stroški materiala		389	388	360	365	101
O 1.3.	stroški storitev		398	547	812	1.080	133
O 1.4.	stroški dela		359	387	412	479	116
O 1.5.	amortizacija		82	88	90	95	106
O 1.6.	prevrednotevalni odhodki		14	36	17	32	188
O 3.1.	drugi posl. odhodki		17	17	17	22	129
<b>O 1</b>	<b>poslovni odhodki</b>		<b>1.282</b>	<b>1.477</b>	<b>1.738</b>	<b>2.135</b>	123
<b>O 2</b>	<b>finančni odhodki</b>		<b>32</b>	<b>24</b>	<b>23</b>	<b>22</b>	96
<b>O 3</b>	<b>izredni in drugi odhodki</b>		<b>1</b>	<b>42</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	
<b>O</b>	<b>skupaj odhodki</b>		<b>1.315</b>	<b>1.543</b>	<b>1.761</b>	<b>2.158</b>	123
I 1	C. Poslovni izid iz poslovanja	P1-O1	23	2	52	93	179
I 2	D. Poslovni izid iz financiranja	P2-O2	-5	3	4	-1	-25
I 3	E. Poslovni izid iz dr. prih. in odh.	P3-O3	31	36	29	19	66
<b>D1</b>	<b>dobiček</b>	<b>(P-O+Z)</b>	<b>49</b>	<b>41</b>	<b>85</b>	<b>111</b>	131
D2	davek od dobička		9	8	11	19	173
<b>D3</b>	<b>čisti dobiček</b>	<b>(D1-D2)</b>	<b>40</b>	<b>33</b>	<b>74</b>	<b>92</b>	124

Tabela: izkaz poslovnega izida

Skupni prihodki pa tudi odhodki so bili višji kot leto poprej za praktično enak odstotek, vendar smo po odbitku davka od dobička ustvarili čisti dobiček v višini 92 tisoč €. Tabela je pripravljena v tej obliki predvsem zaradi lažjega izračuna kazalnikov, ki sledijo.

Podatki bilance stanja		000 €		000 €		
		2014	2015	2016	2017	ind 17/16
S 1	dolgoročna sredstva	2.586	2.502	2.727	2.579	95
S 2.1.	zaloge materiala in blaga	35	25	27	38	141
S 2.2.	zaloge proizvodov in nedok. proiz.	266	465	135	94	70
S 2.3.	kratk. fin. naložbe	5	3	3	0	0
S 2.4.	kratk. posl. terjatve	1.629	1.513	1.274	1.672	131
S 2.5.	denarna sredstva	56	42	218	393	180
S 2.6.	aktivne čas. razmejitev	41	27	31	46	148
<b>S</b>	<b>SKUPAJ SREDSTVA</b>	<b>4.618</b>	<b>4.577</b>	<b>4.415</b>	<b>4.822</b>	109
V 1	kapital	2.579	2.603	2.677	2.770	103
V 2	dolgoročne pasivne čas. razmejitev	0	0	3	3	-
V 3	dolgoročne obveznosti	840	669	582	475	82
V 4	kratkoročne obveznosti	1.199	1.303	1.152	1.573	137
V 5	kratkoročne pasivne čas. razmejitev	0	1	1	1	100
<b>V</b>	<b>SKUPAJ VIRI SREDSTEV</b>	<b>4.618</b>	<b>4.576</b>	<b>4.415</b>	<b>4.822</b>	109



Sredstva družbe so se v letu 2017 povečala predvsem na račun denarnih sredstev in kratkoročnih terjatev in zmanjšala pa na račun dolgoročnih sredstev. Podjetje razpolaga tako s stalnimi, kakor tudi gibljivimi sredstvi. Pretežni del sredstev predstavljajo opredmetena osnovna sredstva (dolgoročna sredstva) in poslovne terjatve. Zmanjšale so se tako dolgoročne obveznosti, povečale pa kratkoročne.

**TABELA: kazalniki kapitala in likvidnosti**

			2014	2015	2016	2017	ind 16/15
1.1.	KAPITALSKA POKRITOST STALNIH SREDSTEV IN ZALOG	$V / (S1+S2.1.+S2.2)$	1,60	1,53	1,53	1,78	116
1.2.	DELEŽ KAPITALA V VIRIH SREDSTEV (v %)	$V1 / V$	55,85	56,88	60,63	57,45	95
1.3.	POKRITOST DOLG. SREDSTEV Z DOLG.VIRI	$S1 / (V1+V2+V3)$	1,35	1,40	1,35	1,49	110
1.4.	POKRITOST DOLG. OBVEZNOSTI Z DOLG. SREDSTVI	$S1 / V3$	3,08	3,74	4,69	5,43	116
1.5.	KRATKOROČNI KOEFICIENT LIKVIDNOSTI	$(S2.1.+S2.2.+S2.3.+S2.4.+S2.5) / V4$	1,66	1,57	1,44	1,40	97
1.6.	POSPEŠENI KOEFICIENT LIKVIDNOSTI	$(S2.3.+S2.4.+S2.5) / V3$	1,41	1,20	1,30	1,31	101

Tabela: kazalniki kapitala in likvidnosti

Kapitalska pokritost stalnih sredstev in zalog je ustrezna, saj je indeks večji od 1. To pomeni, da podjetje stalna sredstva in zaloge v celoti financira z lastnim kapitalom, kar posledično zagotavlja večjo varnost upnikov.

Kazalnik delež kapitala v virih sredstev prikazuje lastniški delež virov financiranja. Ta indeks se je sicer zmanjšal, vendar še vedno zagotavlja stabilnost donosov.

Pokritost dolgoročnih sredstev z dolgoročnimi viri je prav tako ustrezna, kar pomeni, da družba z dolgoročnimi viri financira dolgoročna sredstva in zaloge. Podobno velja za indeks pokritosti dolgoročnih obveznosti z dolgoročnimi sredstvi.

Indeksa koeficienta plačilne sposobnosti sta večja od 1, kar pomeni, da ima podjetje ustrezno stopnjo plačilne sposobnosti, ki se lahko kljub zaostrenim razmeram na trgu, pričakuje tudi v prihodnje.

**TABELA: kazalniki dobička in rentabilnosti**

			2014	2015	2016	2017	ind 17/16
2.1.	RENTABILNOST CELOT. KAPITALA (v %)	$D3 / V1$	1,55	1,27	2,76	3,32	120
2.2.	RENTABILNOST SREDSTEV (v %)	$D3 / S$	0,87	0,72	1,68	1,91	114
							-
E1	<b>EBITDA</b> 000 €	$D+O1+O1.5+O1.6$	<b>177</b>	<b>189</b>	<b>215</b>	<b>260</b>	121
E2	št. zaposlenih		14,98	15,83	15,63	16,90	108
E3	<b>EBITDA/zaposl.</b> €	$E1/E2$	11.816	11.939	13.760	15.385	112
E4	<b>dodana vred. / zaposl.</b> €	$P-(O1..O3)/E2$	36.983	40.114	41.216	45.089	109

Tabela: kazalniki dobička in rentabilnosti

Rentabilnost oz. donosnost je seveda zaradi večjega dobička, kljub višjemu kapitalu zrasla. Donos na kapital pa je vseeno relativno majhen tudi iz razloga, ker je večina kapitala seveda v neprofitnih stanovanjih. Že ime pove, da s temi stanovanji lastnik ne ustvarja ustreznega donosa, temveč je osnova za izračun neprofitnih najemnin pravilnik, s katerim je določena neprofitna najemnina z upoštevanjo amortizacijsko dobo 60 let. Sam izračun temelji na predpostavkah da se v dobi 60 let vrne vrednost vloženega kapitala, v najemnini pa so upoštevani tudi stroški potrebnega vzdrževanja stanovanja. Zato je jasno, da iz tega dela

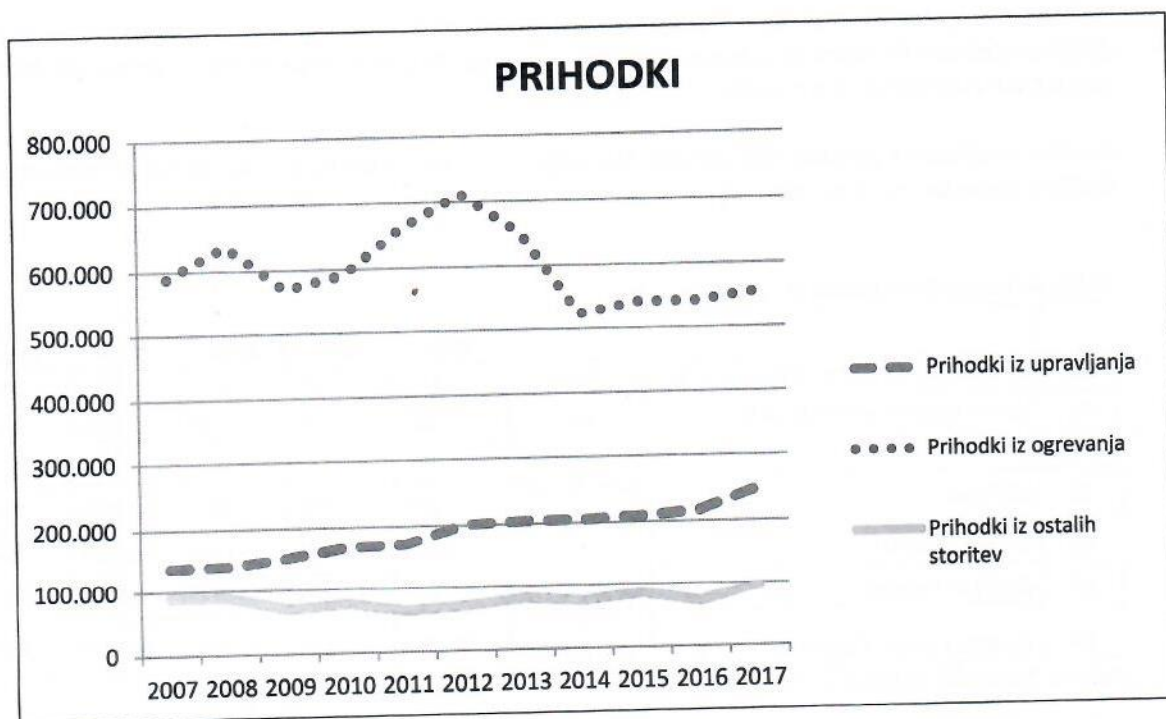
dejavnosti ni možno ustvarjati dobička, temveč se z njo zagotavlja javna funkcija, ki je ena temeljnih nalog, ki nam jo je predvidel lastnik. Precej se je povečala rentabilnost sredstev. EBITDA stopnja je zrasla za približno 21 %, prav tako se je povečala dodana vrednost na zaposlenega za približno 9 %.

Za primerjavo smo pripravili še gibanje nekaterih skupin prihodkov in odhodkov, iz katerih je nazorno prikazana primerjava poslovanja v daljšem časovnem obdobju.

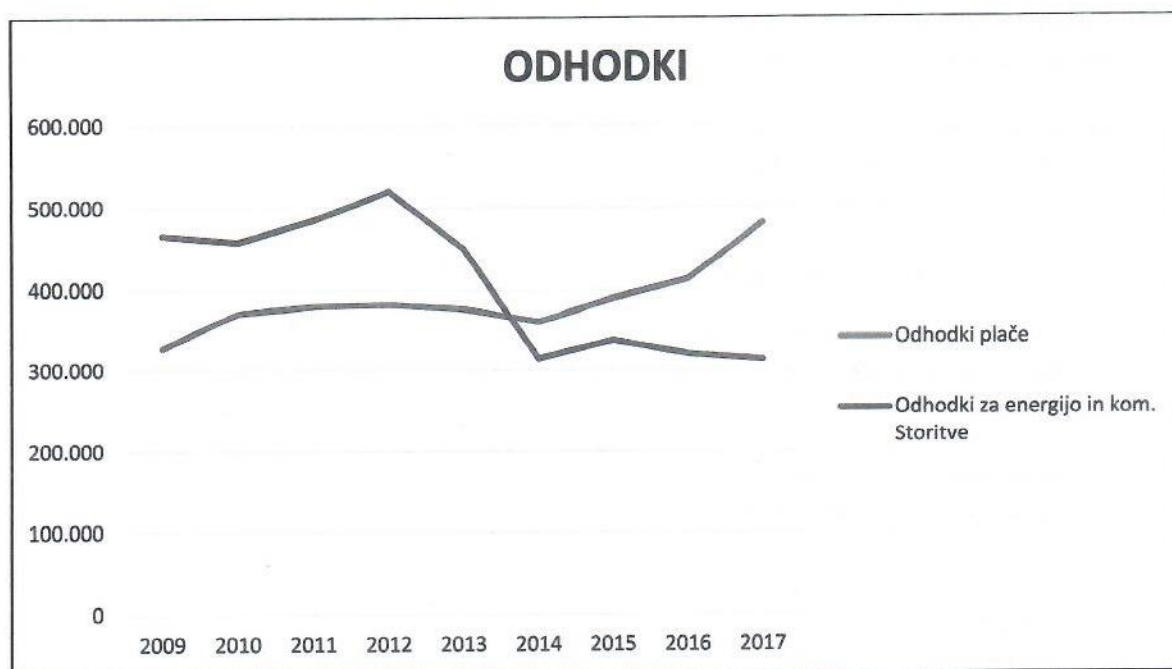
Tabela: Pregled gibanja prihodkov in odhodkov po skupinah za obdobje 2009-17 (v €)

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
<b>Prihodki iz upravljanja</b>	154.154	168.964	171.670	200.194	204.230	204.431	207.926	215.825	<b>248.667</b>
<b>Prihodki iz ogrevanja</b>	570.820	592.060	663.605	712.039	651.764	523.997	541.617	542.409	<b>555.297</b>
<b>Prihodki iz ostalih storitev</b>	70.522	77.161	64.765	70.706	80.308	74.844	85.180	71.245	<b>95.712</b>
<b>Odhodki plače</b>	327.283	371.353	380.195	382.073	377.070	360.375	390.140	413.208	<b>481.525</b>
<b>Odhodki za energijo in kom. stor.</b>	465.931	457.986	484.612	519.873	449.764	314.554	337.493	320.534	<b>313.938</b>
<b>Odhodki za sodne postopke</b>	18.956	20.565	17.012	19.381	19.749	23.244	23.637	23.438	<b>21.607</b>
<b>Odhodki za obresti</b>	13.810	13.475	19.384	39.618	29.577	27.412	23.708	23.027	<b>24.043</b>
<b>Odh. za intelekt. storitve.</b>	54.116	45.487	39.270	32.155	33.964	39.575	38.333	39.878	<b>41.311</b>

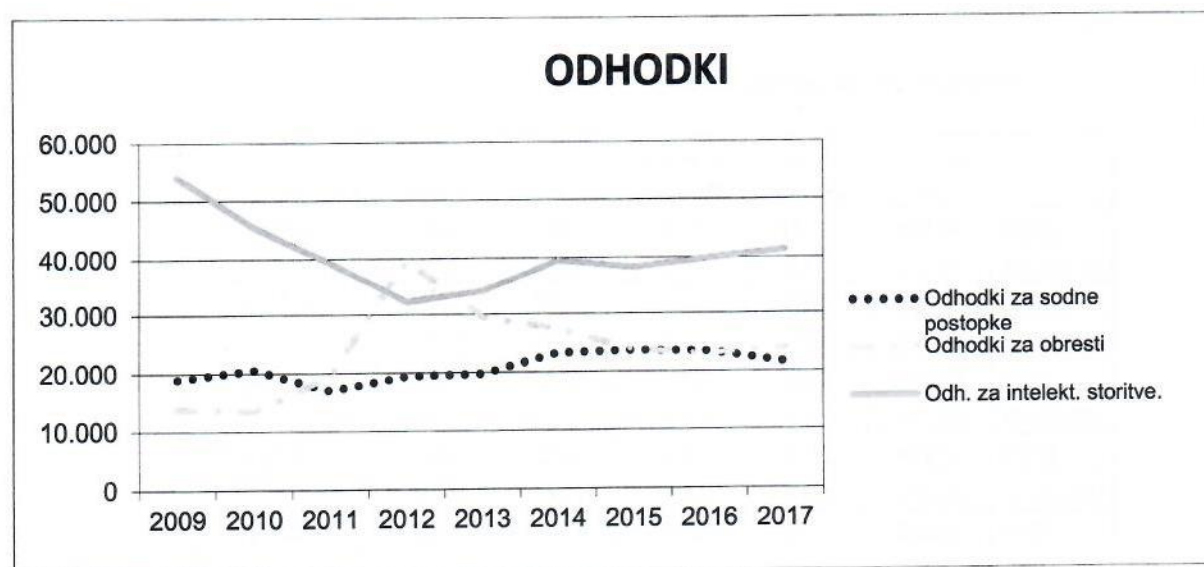
V naslednjih treh grafih imamo ponazorjen prikaz iz zgornje številčne tabele.



Graf: prihodki



Graf: odhodki za plače in energijo



Graf: odhodki za sodne postopke, obresti in intelektualne storitve

#### 1.3.4 Kadrovanje in z delom povezane zadeve

##### - zaposlovanje

V letu 2017 sta dva delavca odšla na čakanje pred redno upokojitvijo, zato smo ju nadomestili z novimi zaposlenimi, tudi zaradi povečanega obsega dela na upravljanju.

Odšel je en strojnik centralnega ogrevanja, zato smo enega od zaposlenih vzdrževalcev izobrazili za to delo in je na razpolago, oz. zaenkrat v pomoč po potrebi SM ogrevanja.

Delavka, ki je izvajala obračune je prav tako odšla na čakanje, zato smo v računovodski službi izvedli manjšo reorganizacijo in zaposlili novo delavko za 4 ure oz. kasneje zaradi potrebe za 6 ur za določen čas.

Zaradi reorganizacij upravljanja in povečanega obsega zaradi pridobitve novih objektov v upravljanje, smo zaposlili delavca, ki je v letu 2016 delal pri nas po pogodbi ( razporejen na delo delno inženiring, večino pa upravljanje ), ter še enega novega upravnika, oba za določen čas.

Računovodja je zaposlen po pogodbi kot samostojni podjetnik in opravi približno 75 % vseh delovnih ur.

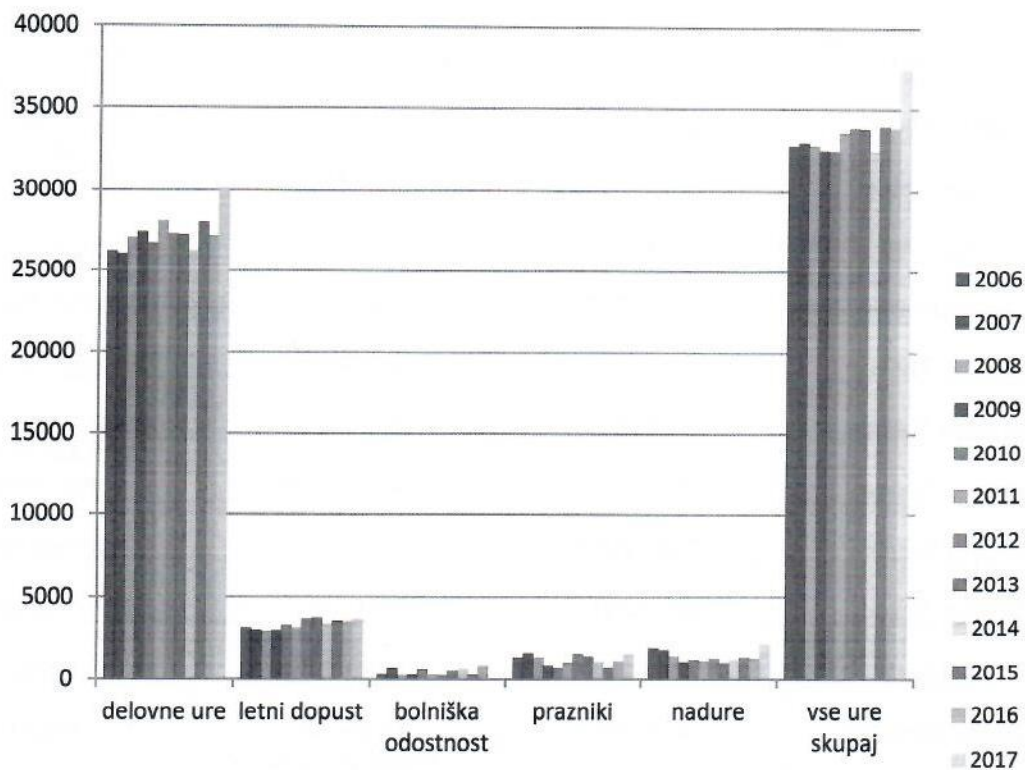
Izobrazbena struktura zaposlenih je samo delno ustrezna. V bodoče želimo z ustreznim kadrovanjem še izboljšati izobrazbeno strukturo. Na dan 31.12.2017 je bilo v družbi redno zaposlenih 17 oseb z naslednjo izobrazbeno strukturo:

Izobrazbena skupina	Število zaposlenih
VIII.	/
VII.	2
VI/2	3
VI/1.	3
V.	6
IV.	2
III. in manj	1
<b>SKUPAJ:</b>	<b>17</b>

#### - izkoriščenost delovnega časa

	delovne ure	letni dopust	bolniška odsotnost	prazniki	nadure	vse ure skupaj
<b>2006</b>	<b>26164</b>	<b>3112</b>	<b>312</b>	<b>1304</b>	<b>1881</b>	<b>32773</b>
struktura	79,8%	9,5%	1,0%	4,0%	5,7%	
<b>2007</b>	<b>25994</b>	<b>2968</b>	<b>718</b>	<b>1552</b>	<b>1742</b>	<b>32974</b>
struktura	78,8%	9,0%	2,2%	4,7%	5,3%	
<b>2008</b>	<b>26975</b>	<b>2896</b>	<b>248</b>	<b>1320</b>	<b>1359</b>	<b>32798</b>
struktura	82,2%	8,8%	0,8%	4,0%	4,1%	
<b>2009</b>	<b>27384</b>	<b>2936</b>	<b>296</b>	<b>860</b>	<b>1063</b>	<b>32539</b>
struktura	84,2%	9,0%	0,9%	2,6%	3,3%	
<b>2010</b>	<b>26663</b>	<b>3296</b>	<b>632</b>	<b>697</b>	<b>1187</b>	<b>32475</b>
struktura	82,1%	10,1%	1,9%	2,1%	3,7%	
<b>2011</b>	<b>28077</b>	<b>3095</b>	<b>304</b>	<b>1008</b>	<b>1112</b>	<b>33596</b>
struktura	83,6%	9,2%	0,9%	3,0%	3,3%	
<b>2012</b>	<b>27230</b>	<b>3663</b>	<b>232</b>	<b>1500</b>	<b>1235</b>	<b>33860</b>
struktura	80,4%	10,8%	0,7%	4,4%	3,6%	
<b>2013</b>	<b>27185</b>	<b>3731</b>	<b>526</b>	<b>1371</b>	<b>1007</b>	<b>33820</b>
struktura	80,4%	11,0%	1,6%	4,1%	3,0%	
<b>2014</b>	<b>26203</b>	<b>3359</b>	<b>654</b>	<b>1071</b>	<b>1187</b>	<b>32474</b>
struktura	77,5%	9,9%	1,9%	3,2%	3,5%	
<b>2015</b>	<b>28042</b>	<b>3544</b>	<b>289</b>	<b>750</b>	<b>1307</b>	<b>33932</b>
struktura	82,9%	10,5%	0,9%	2,2%	3,9%	
<b>2016</b>	<b>27129</b>	<b>3518</b>	<b>837</b>	<b>1117</b>	<b>1258</b>	<b>33859</b>
struktura	80,2%	10,4%	2,5%	3,3%	3,7%	
<b>2017</b>	<b>30102</b>	<b>3649</b>	<b>42</b>	<b>1498</b>	<b>2148</b>	<b>37439</b>
struktura	89,0%	10,8%	0,1%	4,4%	6,4%	

Tabela: Pregled opravljenih delovnih ur



Graf: izkoriščenost delovnih ur

V letu 2017 je bilo skupno število ur največje, prav tako število prazničnih ur. Dejanskih delovnih ur je bilo več kot 95 % vseh plačanih ur, od tega preko rednega dela skoraj 89 %.

Število nadur je naraslo na preko 6 %, kar se je zgodilo predvsem zaradi večjega obsega dela v lanskem letu, predvsem ob pridobivanju novih objektov v upravljanje. Število bolniških ur je zanemarljivo in znaša cca 0,1%, kar zelo dober podatek, glede na republiško povprečje, ki znaša preko 4 %.

Sicer pa je število vseh ur razen bolniških naraslo, seveda zaradi novih zaposlitev.

- **izobraževanje zaposlenih**

Zaposleni so se udeleževali seminarjev in sejmov v skladu s potrebami, po lastni presoji, odobritev udeležbe na posameznem seminarju je odobril direktor.

IME IN PRIIMEK	DATUM	ORGANIZATOR	TEMA
Boštjan Tašner	16.02.2017	VISSMANN	Kontrolirano prezračevanje Vitovent
Boštjan Tašner	28.02.2017	VISSMANN	Kontrolirano prezračevanje Vitovent
Vitko Črep	1.03.2017	KEMA	Sanacije objektov
Albert Brdnik	1.03.2017	KEMA	Sanacije objektov
Boštjan Tašner	7.03.2017	VISSMANN	Regulacijska tehnika
Boštjan Tašner	9.03.2017	VISSMANN	Plinski stenski kotli
Boštjan Tašner	23.03.2017	VISSMANN	Toplotne črpalke zrak/voda
Albert Brdnik	24.03.2017	JUB	Sanacija fasad
Boštjan Tašner	29.03.2017	VAILLANT	Plinski stenski kotli
Vitko Črep	13.09.2017	MOS Celje	sejem
Tomaž Rihtaršič	13.09.2017	MOS Celje	sejem
Mirko Šuperger	03.10.2017-10.10.2017	Društvo energetikov Maribor	ZP
Tomaž Rihtaršič	09.11.2017-10.11.2017	GZS Poslovanje z nepremičninami	Posvet poslovanje z nepremičninami
Vitko Črep	09.11.2017-10.11.2017	GZS Poslovanje z nepremičninami	Posvet poslovanje z nepremičninami
Martin Zidanšek	09.11.2017-10.11.2017	GZS Poslovanje z nepremičninami	Posvet poslovanje z nepremičninami
Martin Zidanšek	13.12.2017	Občina Slovenske Konjice	participatorni pristop k obnovi

Tabela: izobraževanje zaposlenih

- **varstvo pri delu**

Za zagotavljanje funkcij varstva pri delu imamo sklenjeno pogodbo s podjetjem Justin d.o.o., ki skrbi za potrebne ukrepe varstva pri delu, ter potrebno obvezno izobraževanje zaposlenih. Prav tako v sodelovanju z zgornjim podjetjem po planu redno nabavljamo ustrezno opremo za varno delo. Za izvajanje obveznih periodičnih zdravstvenih pregledov pa imamo sklenjeno pogodbo z Zdravstvenim domom Slov. Konjice.

Vse ostale dejavnosti tega področja (pregledi strelvodov, elektroinstalacij, protipožarne zaščite, plinovodnih instalacij, dimniških naprav ipd.) se izvajajo v skladu z letnimi programi, tako na objektih v lasti družbe, kakor tudi na objektih, ki jih družba upravlja.

### 1.3.5 Kakovost, skrb za okolje, izpostavljenost in obvladovanje tveganj

#### - Kakovost

V podjetju stalno skrbimo za kakovost naših storitev. Vzpostavljen imamo stalen nadzor vseh procesov, ki v podjetju potekajo.

Ker smo pri zagotavljanju kakovosti naših storitev uspešni, smo v letu 2013 pridobili spletni certifikat Excellent Small and Medium Enterprises, katerega smo posedovali tudi v letu 2017. Prav tako smo podpisniki kodeksa dobrih poslovnih običajev v prometu z nepremičninami.

#### - Skrb za okolje

Skrb za okolje je stalna naloga pri našem delu. Predvsem skrbimo za čisto okolje v smislu zmanjševanja porabe energentov za ogrevanje, in s tem tudi emisij v zrak. Obenem pa vzpodbujamo in izvajamo prenove kotlovnice na prijaznejše energente, tako da se energijo pridobiva na način učinkovite rabe energije oz. iz obnovljivih virov. Izvedba kontaktnih toplotnoizolativnih fasad na večstanovanjskih objektih in več izolacij podstrešij pripomorejo k zmanjševanju porabe energije. Obenem smo na čistilne naprave priključili vse objekte, kjer je to omogočeno s strani upravljalcev ČN oz. kanalizacijskega omrežja.

#### - Izpostavljenost in obvladovanje tveganj

Družba se zaveda, da neobvladovanje tveganj lahko na dolgi rok ogrozi njeno delovanje in razvoj, zato vse večjo skrb namenja upravljanju s tveganji. S pravočasnimi ukrepi skuša zmanjšati verjetnost nedoseganja zastavljenih poslovnih in finančnih ciljev, v primeru neizogibnih dogodkov pa poskuša minimizirati škodo.

V letu 2017 je družba največ pozornosti namenjala tveganjem, povezanim s spremenjenimi gospodarskimi okoliščinami, tveganjem, povezanim z vse večjo plačilno nedisciplino, ter tveganjem ob uvedbah prisilnih poravn av oz. stečajev tako družb, kakor tudi posameznikov.

## 1.4 ZAKLJUČEK

Letno poročilo je dejanski odraz dogajanja v podjetju. Glede na vse dogodke, opisane v tem poročilu, je bilo leto z vidika opravljenega dela zelo uspešno in poslovanje stabilno.

V sodelovanju z energetske pisarno vzpodbujamo energetske prenove večstanovanjskih objektov, predvsem vgradnjo izolacijskih ovojev stavb ter zamenjavo stavbnega pohištva, kakor tudi obnove ogrevalnega sistema, za kar so v državi na voljo nepovratna sredstva (v letu 2017 smo za etažne lastnike pridobili cca 130.000 € nepovratnih sredstev). Pričakujemo še povečanje naročil iz naslova energetskih sanacij objektov, saj so do 2016 bila nepovratna sredstva na razpolago samo za fizične osebe, ki so bili etažni lastniki, od leta 2016 dalje pa za vse etažne lastnike. Tudi struktura subvencij se je spremenila, sedanji razpis ponuja najvišje subvencije tistim objektom, ki izvedejo celovito energetske sanacije (vsaj tri ukrepe, ki izboljšujejo energetske bilanco objekta). Za potrebe energetskih obnov smo v letu 2017 v imenu etažnih lastnikov v breme bodočih vplačil v njihove rezervne sklade v treh primerih zagotovili odkupe terjatev.

Vzpostavili smo učinkovit in tudi ekonomičen način daljinskega ogrevanja v mestu Slovenske Konjice, zato poskušamo z ustreznimi ukrepi vplivati na zanesljivost oskrbe in primernost cen. Cene ogrevanja v primerjavi s konkurenco so sedaj povsem primerljive, sploh glede na velikost sistema. Z obnavljanjem oz. zamenjavo cevi primarnega dela toplo voda poskušamo zmanjševati izgube, glede na dogodke v letu 2017, pa moramo čimprej pričeti tudi z obnovami sekundarnega toplo voda, pa tudi dimnik kotlovnice Prevat je potreben sanacije. Nadaljnja prenova kotlovnice bo prinesla zmanjšanje emisij v okolje, saj smo v letu 2017 pripravili precejšen del potrebnih ukrepov za gradnjo SPT v kotlovnici Prevat. V okviru družbe v sodelovanju z Ministrstvom za okolje in prostor še vedno deluje energetska pisarna, povpraševanje po energetskih izkaznicah se je v letu 2017 precej umirilo.

Z vodenjem aktivne stanovanjske politike vplivamo na zadostno število najemnih neprofitnih stanovanj, pa tudi novih tržnih stanovanj po primerni ceni. S stalnimi prenovami in izboljšavami poskušamo izboljševati bivalno okolje občanov. Obenem se vključujemo v akcije socialnih služb in socialno šibkim na ustrezen način pomagamo pri urejanju stanovanjskih problemov. Na tem področju je bila v letu 2015 končno sprejeta sistemska zakonodaja, to je resolucija o nacionalnem stanovanjskem programu. Predvidene oblike financiranja še niso v celoti zaživele, vendar pričakujemo, da bodo. Tako smo zasnovali gradnjo dveh večstanovanjskih objektov z neprofitnimi oz. javnimi najemnimi stanovanji in sicer v Prelogah in Zrečah.

Sicer pa se delovanje Stanovanjskega podjetja Konjice prezentira tudi širše na državnem nivoju. Smo člani Gospodarske zbornice, zaposleni delujejo v raznih komisijah in pri delu zbornice. Obenem mnogo sodelujemo z Ministrstvom za okolje in prostor, Ministrstvom za gospodarstvo, Agencijo za energijo, Agencijo za učinkovito rabo energije, Eko skladom, Stanovanjskim skladom RS in drugimi institucijami.

Letno poročilo je posredovano v pregled in potrditev nadzornemu svetu Stanovanjskega podjetja Konjice in v seznanitev organom ustanovitelja - Občine Slov. Konjice.

direktor  
Tomaž Rihtaršič, dipl.inž.gr.



**Izjava posloводства**

Uprava družbe STANOVANJSKO PODJETJE KONJICE d.o.o. potrjuje v tem letnem poročilu objavljene računovodske izkaze za poslovno leto 2017.

Uprava potrjuje, da so bile pri izdelavi računovodskih izkazov uporabljene ustrezne računovodske usmeritve, ter da so bile računovodske ocene izdelane po načelu previdnosti in dobrega gospodarja. Letno poročilo predstavlja resnično in pošteno premoženjsko stanje družbe.

Uprava je odgovorna za ustrezno vodenje računovodstva, za sprejem ustreznih ukrepov za zavarovanje premoženja in drugih sredstev ter potrjuje, da so računovodski izkazi s pojasnili izdelani na podlagi predpostavke o nadaljnjem poslovanju družbe ter v skladu z veljavno zakonodajo in Slovenskimi računovodskimi standardi.

Slovenske Konjice, 18.03.2017



direktor  
Tomaž Rihtaršič, dipl.inž.gr.

		realizac. 2016	PLAN 2017	REAL. 2017	indeks REALIZAC. 2017/2016	indeks REAL /PLAN 2017
		1	2	3	4	5
				(3a+3b+3c)	(3:1)	(3:2)
<b>1.</b>	<b>PRIHODKI SKUPAJ</b>	<b>2.176.936</b>	<b>2.046.900</b>	<b>2.400.045</b>	<b>110</b>	<b>117</b>
<b>1.1.</b>	<b>PRIHODKI IZ POSLOVANJA</b>	<b>2.037.651</b>	<b>1.988.900</b>	<b>2.311.593</b>	<b>113</b>	<b>116</b>
1.1.1.	Novogradnje	773.084	665.000	881.912	114	133
1.1.2.	Najemnine	92.018	91.800	97.722	106	106
1.1.3.	Upravljanje	215.825	224.900	248.667	115	111
1.1.4.	Ogrevanje	542.409	570.000	555.297	102	97
1.1.5.	Vzdrževalna gradbena in druga dela	311.194	335.000	367.650	118	110
1.1.6.	Prihodki od drugih storitev	71.245	70.000	95.712	134	137
1.1.7.	Prodaja blaga in materiala	31.875	32.200	64.632	203	201
<b>1.2.</b>	<b>FINANČNI PRIHODKI</b>	<b>30.611</b>	<b>31.100</b>	<b>21.737</b>	<b>71</b>	<b>70</b>
1.2.1.	Obresti od depozitov	0	0	0	0	0
1.2.2.	Zamudne obresti	25.588	26.100	21.737	85	83
1.2.3.	Drugi fin. prihodki	5.023	5.000	0	0	0
<b>1.3.</b>	<b>DRUGI PRIHODKI</b>	<b>21.454</b>	<b>22.500</b>	<b>16.244</b>	<b>76</b>	<b>72</b>
1.3.1.	Prihodki iz sodnih postopkov	21.329	22.400	15.857	74	71
1.3.2.	Izredni prihodki, subvencije, odškodnine	125	100	387	309	387
<b>1.4.</b>	<b>PREVREDNOTEVALNI POSLOVNI PRIHODKI</b>	<b>87.220</b>	<b>4.400</b>	<b>50.472</b>	<b>58</b>	<b>1147</b>
1.4.1.	Prihodki od prodaje nepremičnin	2.147	2.100	45.879	2137	2185
1.4.2.	Prihodki od prodaje drugih OS	0	0	0	0	0
1.4.3.	Prejete odškod. in bonusi zavarovalnic	841	0	0	0	0
1.4.4.	Prihodki od usredstvenja novogradenj	80.158	0	0	0	0
1.4.5.	Drugi prevrednotevalni posl. prihodki	4.073	2.300	4.593	113	200

		realizac. 2016	PLAN 2017	REAL. 2017	indeks REALIZAC. 2017/2016	indeks REAL /PLAN 2017
		1	2	3	4	5
				(3a+3b+3c)	(3:1)	(3:2)
<b>2.</b>	<b>ODHODKI SKUPAJ</b>	<b>1.761.859</b>	<b>2.056.050</b>	<b>2.158.590</b>	<b>123</b>	<b>105</b>
<b>2.1.</b>	<b>STROŠKI BLAGA IN MATERIALA:</b>	<b>396.807</b>	<b>432.100</b>	<b>433.804</b>	<b>109</b>	<b>100</b>
2.1.1.	Material	39.329	44.050	47.918	122	109
2.1.2.	Energenti in str. ogrevanja	320.534	351.350	313.938	98	89
2.1.3.	Nadomestni deli	4.646	4.660	8.353	180	179
2.1.4.	Odpis drob. inventarja	2.031	1.840	1.652	81	90
2.1.5.	Nabavna vrednost prodanega blaga	30.267	30.200	61.943	205	205
<b>2.2.</b>	<b>STROŠKI STORITEV:</b>	<b>797.379</b>	<b>1.027.720</b>	<b>1.068.114</b>	<b>134</b>	<b>104</b>
2.2.1.	Prevozne, poštne in telefonske storitve	10.557	10.400	19.227	182	185
2.2.2.	Storitve vzdrževanja in zun. izvaj. GD	216.334	225.800	282.205	130	125
2.2.3.	Zavarovalne premije	22.735	27.150	21.648	95	80
2.2.4.	Zakupnine, najemnine, licenčnine	27.324	29.500	27.458	100	93
2.2.5.	Računovod., revizijske in svetov. stor.	24.638	25.000	27.263	111	109
2.2.6.	Računalniške program. in druge stor.	15.239	24.500	14.048	92	57
2.2.7.	Stroški reklame	4.274	7.950	9.148	214	115
2.2.8.	Stroški reprezentance	8.368	7.500	12.351	148	165
2.2.9.	Stroški plač. prometa in bančne stor.	5.999	6.170	5.801	97	94
2.2.10.	Povračila potnih stroškov	8.755	10.900	13.977	160	128
2.2.11.	Sejnine in nagrade NS	3.308	5.250	3.636	110	69
2.2.12.	Inženirske in upravniške storitve	24.204	4.000	8.060	33	202
2.2.13.	Komunalne storitve	9.337	9.700	6.779	73	70
2.2.14.	Novogradnje	402.247	620.000	602.993	150	97
2.2.15.	Druge storitve	14.060	13.900	13.521	96	97
<b>2.3.</b>	<b>STROŠKI DELA:</b>	<b>413.208</b>	<b>439.180</b>	<b>481.525</b>	<b>117</b>	<b>110</b>
2.3.1.	Bruto plače in nadomestila plač	302.221	320.700	348.328	115	109
2.3.2.	Plačila za posl. in del. uspešnost (bruto)	8.234	11.190	10.418	127	93
2.3.3.	Prisp. delodajalca na bto plače	47.238	49.730	54.974	116	111
2.3.4.	Povračila stroš. delavcem (prevoz, preh.)	34.543	36.700	36.341	105	99
2.3.5.	Jubilej. nagrade, odpravn., solid. pomoči	4.942	2.400	11.782	238	491
2.3.6.	Regres	14.844	16.080	17.356	117	108
2.3.7.	Drugi stroški dela (štud. delo...)	1.187	2.380	2.327	196	98
<b>2.4.</b>	<b>AMORTIZACIJA</b>	<b>89.533</b>	<b>95.340</b>	<b>94.860</b>	<b>106</b>	<b>99</b>
2.4.1.	Amortizacija nepremičnin	58.844	58.500	60.023	102	103
2.4.2.	Amortizacija opreme in neopred. OS	30.689	36.840	34.838	114	95
<b>2.7.</b>	<b>OSTALI STROŠKI</b>	<b>24.349</b>	<b>25.240</b>	<b>25.429</b>	<b>104</b>	<b>101</b>
2.7.1.	Stroški sodnih postopkov	23.438	24.350	21.607	92	89
2.7.2.	Drugi stroški	911	890	3.822	420	429
<b>2.8.</b>	<b>FINANČNI ODHODKI</b>	<b>23.027</b>	<b>23.000</b>	<b>24.043</b>	<b>104</b>	<b>105</b>
2.8.1.	Obresti za posojila in zam. obresti	21.286	21.200	23.609	111	111
2.8.2.	Obresti lizing	1.741	1.800	434	25	24
<b>2.9.</b>	<b>IZREDNI ODHODKI (donacije, odškodnine)</b>	<b>200</b>	<b>0</b>	<b>270</b>	<b>135</b>	<b>0</b>
<b>2.10.</b>	<b>PREVREDNOTEVALNI POSL. ODH.</b>	<b>17.355</b>	<b>13.470</b>	<b>30.545</b>	<b>176</b>	<b>227</b>
2.10.1.	Odhodki zaradi odtujitve osn. sredstev	0	0	14.996	0	0
2.10.2.	Odpisi in popravki vred. terjatev	17.355	13.470	15.051	87	112
2.10.3.	Drugi prevred. odhodki	0	0	498	0	0
<b>3.</b>	<b>PRESEŽEK PRIHOD./ODH. (brez upošt. sprememb zalog)</b>	<b>415.077</b>	<b>-9.150</b>	<b>241.455</b>		
<b>4.</b>	<b>POPRAVEK PRIHODKOV ZA POVEČANJA-ZMANJŠANJA ZALOG PROIZVODNJE</b>	<b>-330.378</b>	<b>70.000</b>	<b>-130.570</b>		
<b>5.</b>	<b>POSLOVNI IZID Z UPOŠTEVANJEM SPREMEMB ZALOG PROIZVODNJE</b>	<b>84.699</b>	<b>60.850</b>	<b>110.885</b>	<b>131</b>	<b>182</b>
	<b>EBITDA</b>	<b>161.051</b>	<b>138.460</b>	<b>214.437</b>	<b>133</b>	<b>52</b>

		realizac. 2016	PLAN 2017	real. 2017	del splošnih prih/odh	REAL. 2017	indeks REALIZAC. 2017/2016	indeks REAL./PLAN 2017
		1	2	3a	3c	3	4	5
						(3a+3b+3c)	(3:1)	(3:2)
<b>1.</b>	<b>PRIHODKI SKUPAJ</b>	<b>260.395</b>	<b>266.600</b>	<b>298.117</b>	<b>19.906</b>	<b>318.023</b>	<b>122</b>	<b>119</b>
<b>1.1.</b>	<b>PRIHODKI IZ POSLOVANJA</b>	<b>234.935</b>	<b>242.000</b>	<b>295.239</b>	<b>5.937</b>	<b>301.176</b>	<b>128</b>	<b>124</b>
1.1.1.	Novogradnje	0	0	0	0	0	0	0
1.1.2.	Najemnine	0	0	0	0	0	0	0
1.1.3.	Upravljanje	190.895	197.000	223.579	0	223.579	117	113
1.1.4.	Ogrevanje	0	0	0	0	0	0	0
1.1.5.	Vzdrževalna gradbena in druga dela	0	0	2.149	0	2.149	0	0
1.1.6.	Prihodki od drugih storitev	44.040	45.000	62.545	5.937	68.482	155	152
1.1.7.	Prodaja blaga in materiala	0	0	6.966	0	6.966	0	0
<b>1.2.</b>	<b>FINANČNI PRIHODKI</b>	<b>16.183</b>	<b>16.400</b>	<b>2.868</b>	<b>6.675</b>	<b>9.543</b>	<b>59</b>	<b>58</b>
1.2.1.	Obresti od depozitov	0	0	0	0	0	0	0
1.2.2.	Zamudne obresti	11.160	11.400	2.868	6.675	9.543	86	84
1.2.3.	Drugi fin. prihodki	5.023	5.000	0	0	0	0	0
<b>1.3.</b>	<b>DRUGI PRIHODKI</b>	<b>7.678</b>	<b>8.000</b>	<b>0</b>	<b>5.644</b>	<b>5.644</b>	<b>74</b>	<b>71</b>
1.3.1.	Prihodki iz sodnih postopkov	7.678	8.000	0	5.643	5.643	73	71
1.3.2.	Izredni prihodki, subvencije, odškodnine	0	0	0	1	1	0	0
<b>1.4.</b>	<b>PREVREDNOTEVALNI POSLOVNI PRIHODKI</b>	<b>1.599</b>	<b>200</b>	<b>11</b>	<b>1.650</b>	<b>1.661</b>	<b>104</b>	<b>830</b>
1.4.1.	Prihodki od prodaje nepremičnin	0	0	0	0	0	0	0
1.4.2.	Prihodki od prodaje drugih OS	0	0	0	0	0	0	0
1.4.3.	Prejete odškod. in bonusi zavarovalnic	757	0	0	0	0	0	0
1.4.4.	Prihodki od usredstvenja novogradenj	0	0	0	0	0	0	0
1.4.5.	Drugi prevrednotevalni posl. prihodki	842	200	11	1.650	1.660	197	830

		realizac. 2016	PLAN 2017	real. 2017	del splošnih prih/odh	REAL. 2017	indeks REALIZAC. 2017/2016	indeks REAL./PLAN 2017
		1	2	3a	3c	3	4	5
						(3a+3b+3c)	(3:1)	(3:2)
<b>2.</b>	<b>ODHODKI SKUPAJ</b>	<b>241.083</b>	<b>257.240</b>	<b>145.952</b>	<b>164.485</b>	<b>310.437</b>	<b>129</b>	<b>121</b>
<b>2.1.</b>	<b>STROŠKI BLAGA IN MATERIALA:</b>	<b>5.501</b>	<b>5.750</b>	<b>7.547</b>	<b>6.389</b>	<b>13.936</b>	<b>253</b>	<b>242</b>
2.1.1.	Material	1.523	1.650	98	1.957	2.055	135	125
2.1.2.	Energenti in str. ogrevanja	2.881	2.900	318	2.803	3.121	108	108
2.1.3.	Nadomestni deli	882	960	10	1.509	1.518	172	158
2.1.4.	Odpis drob. inventarja	215	240	201	121	322	150	134
2.1.5.	Nabavna vrednost prodanega blaga	0	0	6.920	0	6.920	0	0
<b>2.2.</b>	<b>STROŠKI STORITEV:</b>	<b>75.894</b>	<b>68.300</b>	<b>39.175</b>	<b>44.998</b>	<b>84.173</b>	<b>111</b>	<b>123</b>
2.2.1.	Prevozne, poštne in telefonske storitve	3.749	3.900	790	5.160	5.950	159	153
2.2.2.	Storitve vzdrževanja in zun. izvaj. GD	15.610	3.100	2.064	4.644	6.708	43	216
2.2.3.	Zavarovalne premije	17.488	21.200	15.781	1.240	17.020	97	80
2.2.4.	Zakupnine, najemnine, licenčnine	884	1.000	60	974	1.034	117	103
2.2.5.	Računovod., revizijske in svetov. stor.	8.472	8.600	0	11.996	11.996	142	139
2.2.6.	Računalniške program. in druge stor.	5.439	8.500	0	6.181	6.181	114	73
2.2.7.	Stroški reklame	1.418	1.400	393	2.998	3.392	239	242
2.2.8.	Stroški reprezentance	3.825	3.000	5.774	2.769	8.543	223	285
2.2.9.	Stroški plač. prometa in bančne stor.	1.464	1.500	68	1.981	2.049	140	137
2.2.10.	Povračila potnih stroškov	3.603	4.400	6.302	1.640	7.942	220	180
2.2.11.	Sejnine in nagrade NS	1.181	2.000	0	1.600	1.600	135	80
2.2.12.	Inženirske in upravniške storitve	8.314	4.000	6.669	458	7.127	86	178
2.2.13.	Komunalne storitve	2.215	2.300	440	1.315	1.755	79	76
2.2.14.	Novogradnje	0	0	64	0	64	0	0
2.2.15.	Druge storitve	2.233	3.400	771	2.043	2.814	126	83
<b>2.3.</b>	<b>STROŠKI DELA:</b>	<b>131.720</b>	<b>155.210</b>	<b>95.590</b>	<b>86.492</b>	<b>182.082</b>	<b>138</b>	<b>117</b>
2.3.1.	Bruto plače in nadomestila plač	97.288	115.000	71.568	62.604	134.172	138	117
2.3.2.	Plačila za posl. in del. uspešnost (bruto)	2.525	3.650	1.446	2.722	4.169	165	114
2.3.3.	Prisp. delodajalca na bto plače	15.265	17.730	11.485	9.812	21.297	140	120
2.3.4.	Povračila stroš. delavcem (prevoz, preh.)	10.692	12.900	8.368	5.007	13.376	125	104
2.3.5.	Jubilej. nagrade, odpravn., solid. pomoči	1.486	380	0	2.894	2.894	195	762
2.3.6.	Regres	4.209	5.070	2.723	2.924	5.646	134	111
2.3.7.	Drugi stroški dela (štud. delo...)	255	480	0	528	528	207	110
<b>2.4.</b>	<b>AMORTIZACIJA</b>	<b>9.194</b>	<b>10.090</b>	<b>1.515</b>	<b>10.214</b>	<b>11.728</b>	<b>128</b>	<b>116</b>
2.4.1.	Amortizacija nepremičnin	5.331	4.950	855	4.521	5.376	101	109
2.4.2.	Amortizacija opreme in neopred. OS	3.863	5.140	660	5.693	6.353	164	124
<b>2.7.</b>	<b>OSTALI STROŠKI</b>	<b>9.233</b>	<b>9.690</b>	<b>257</b>	<b>8.303</b>	<b>8.559</b>	<b>93</b>	<b>88</b>
2.7.1.	Stroški sodnih postopkov	8.837	9.300	227	8.296	8.524	96	92
2.7.2.	Drugi stroški	396	390	29	6	36	9	9
<b>2.8.</b>	<b>FINANČNI ODHODKI</b>	<b>1.784</b>	<b>2.300</b>	<b>1.869</b>	<b>1.313</b>	<b>3.182</b>	<b>178</b>	<b>138</b>
2.8.1.	Obresti za posojila in zam. obresti	1.784	2.300	1.869	1.313	3.182	178	138
2.8.2.	Obresti lizing	0	0	0	0	0	0	0
<b>2.9.</b>	<b>IZREDNI ODHODKI (donacije, odškodnine)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>90</b>	<b>90</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>2.10.</b>	<b>PREVREDNOTEVALNI POSL. ODH.</b>	<b>7.757</b>	<b>5.900</b>	<b>0</b>	<b>6.686</b>	<b>6.686</b>	<b>86</b>	<b>113</b>
2.10.1.	Odhodki zaradi odujlitve osn. sredstev	0	0	0	0	0	0	0
2.10.2.	Odpisi in popravki vred. terjatev	7.757	5.900	0	6.472	6.472	83	110
2.10.3.	Drugi prevred. odhodki	0	0	0	214	214	0	0
<b>3.</b>	<b>PRESEŽEK PRIHOD./ODH. (brez upošt. sprememb zalog)</b>	<b>19.312</b>	<b>9.360</b>	<b>152.165</b>	<b>-144.579</b>	<b>7.586</b>		
<b>4.</b>	<b>POPRAVEK PRIHODKOV ZA POVEČANJA-ZMANJŠANJA ZALOG PROIZVODNJE</b>	<b>0</b>						
<b>5.</b>	<b>POSLOVNI IZID Z UPOŠTEVANJEM SPREMEMB ZALOG PROIZVODNJE</b>	<b>19.312</b>	<b>9.360</b>	<b>152.165</b>	<b>-144.579</b>	<b>7.586</b>		<b>81</b>
	<b>EBITDA</b>	<b>20.080</b>	<b>12.680</b>			<b>16.458</b>	<b>155</b>	<b>252</b>

		realizac. 2016	PLAN 2017	real. 2017	del splošnih prihodh	REAL. 2017	indeks REALIZAC. 2017/2016	indeks REAL /PLAN 2017
		1	2	3a	3c	3	4	5
						(3a+3b+3c)	(3:1)	(3:2)
<b>1.</b>	<b>PRIHODKI SKUPAJ</b>	<b>247.445</b>	<b>247.400</b>	<b>225.870</b>	<b>19.246</b>	<b>245.117</b>	<b>99</b>	<b>99</b>
<b>1.1.</b>	<b>PRIHODKI IZ POSLOVANJA</b>	<b>238.581</b>	<b>238.700</b>	<b>225.486</b>	<b>11.874</b>	<b>237.360</b>	<b>99</b>	<b>99</b>
1.1.1.	Novogradnje	0	0	0	0	0	0	0
1.1.2.	Najemnine	0	0	0	0	0	0	0
1.1.3.	Upravljanje	19.514	22.500	19.780	0	19.780	101	88
1.1.4.	Ogrevanje	0	0	0	0	0	0	0
1.1.5.	Vzdrževalna gradbena in druga dela	200.627	200.000	196.069	0	196.069	98	98
1.1.6.	Prihodki od drugih storitev	17.126	15.000	7.037	11.874	18.911	110	126
1.1.7.	Prodaja blaga in materiala	1.313	1.200	2.601	0	2.601	198	217
<b>1.2.</b>	<b>FINANČNI PRIHODKI</b>	<b>4.283</b>	<b>4.400</b>	<b>0</b>	<b>3.523</b>	<b>3.523</b>	<b>82</b>	<b>80</b>
1.2.1.	Obresti od depozitov	0	0	0	0	0	0	0
1.2.2.	Zamudne obresti	4.283	4.400	0	3.523	3.523	82	80
1.2.3.	Drugi fin. prihodki	0	0	0	0	0	0	0
<b>1.3.</b>	<b>DRUGI PRIHODKI</b>	<b>4.053</b>	<b>4.200</b>	<b>384</b>	<b>2.979</b>	<b>3.363</b>	<b>83</b>	<b>80</b>
1.3.1.	Prihodki iz sodnih postopkov	4.053	4.200	0	2.978	2.978	73	71
1.3.2.	Izredni prihodki, subvencije, odškodnine	0	0	384	0	384	0	0
<b>1.4.</b>	<b>PREVREDNOTEVALNI POSLOVNI PRIHODKI</b>	<b>528</b>	<b>100</b>	<b>0</b>	<b>871</b>	<b>871</b>	<b>165</b>	<b>871</b>
1.4.1.	Prihodki od prodaje nepremičnin	0	0	0	0	0	0	0
1.4.2.	Prihodki od prodaje drugih OS	0	0	0	0	0	0	0
1.4.3.	Prejete odškod. in bonusi zavarovalnic	84	0	0	0	0	0	0
1.4.4.	Prihodki od usredstvenja novogradenj	0	0	0	0	0	0	0
1.4.5.	Drugi prevrednotevalni posl. prihodki	444	100	0	871	871	196	871

	realizac. 2016	PLAN 2017	real. 2017	del splošnih prih/odh	REAL. 2017	indeks REALIZAC. 2017/2016	indeks REAL./PLAN 2017	
	1	2	3a	3c	3	4	5	
					(3a+3b+3c)	(3:1)	(3:2)	
<b>2.</b>	<b>ODHODKI SKUPAJ</b>	<b>241.228</b>	<b>245.970</b>	<b>216.383</b>	<b>22.358</b>	<b>238.741</b>	<b>99</b>	<b>97</b>
<b>2.1.</b>	<b>STROŠKI BLAGA IN MATERIALA:</b>	<b>18.748</b>	<b>19.400</b>	<b>17.466</b>	<b>504</b>	<b>17.970</b>	<b>96</b>	<b>93</b>
2.1.1.	Material	15.036	16.200	12.715	154	12.870	86	79
2.1.2.	Energenti in str. ogrevanja	1.721	1.600	1.747	221	1.969	114	123
2.1.3.	Nadomestni deli	775	700	1.357	119	1.477	191	211
2.1.4.	Odpis drob. inventarja	610	700	406	10	415	68	59
2.1.5.	Nabavna vrednost prodanega blaga	606	200	1.240	0	1.240	205	620
<b>2.2.</b>	<b>STROŠKI STORITEV:</b>	<b>142.820</b>	<b>148.820</b>	<b>143.738</b>	<b>5.113</b>	<b>148.852</b>	<b>104</b>	<b>100</b>
2.2.1.	Prevozne, poštne in telefonske storitve	1.090	1.000	809	586	1.396	128	140
2.2.2.	Storitve vzdrževanja in zun. izvaj. GD	136.369	142.000	139.368	528	139.896	103	99
2.2.3.	Zavarovalne premije	947	1.050	687	141	828	87	79
2.2.4.	Zakupnine, najemnine, licenčnine	74	100	0	111	111	149	111
2.2.5.	Računovod., revizijske in svetov. stor.	712	750	0	1.363	1.363	191	182
2.2.6.	Računalniške program. in druge stor.	457	800	0	702	702	154	88
2.2.7.	Stroški reklame	119	150	0	341	341	286	227
2.2.8.	Stroški reprezentance	257	100	284	315	599	233	599
2.2.9.	Stroški plač. prometa in bančne stor.	123	120	0	225	225	183	188
2.2.10.	Povračila potnih stroškov	1.204	1.200	1.185	186	1.372	114	114
2.2.11.	Sejnine in nagrade NS	99	150	0	182	182	183	121
2.2.12.	Inženirske in upravniške storitve	0	0	0	52	52	0	0
2.2.13.	Komunalne storitve	978	1.000	728	149	877	90	88
2.2.14.	Novogradnje	0	0	300	0	300	0	0
2.2.15.	Druge storitve	390	400	377	232	609	156	152
<b>2.3.</b>	<b>STROŠKI DELA:</b>	<b>75.085</b>	<b>73.300</b>	<b>52.846</b>	<b>14.415</b>	<b>67.262</b>	<b>90</b>	<b>92</b>
2.3.1.	Bruto plače in nadomestila plač	50.973	49.500	36.557	10.434	46.991	92	95
2.3.2.	Plačila za posl. in del. uspešnost (bruto)	1.373	1.500	1.229	454	1.683	123	112
2.3.3.	Prisp. delodajalca na bto plače	8.126	7.900	5.808	1.635	7.443	92	94
2.3.4.	Povračila stroš. delavcem (prevoz, preh.)	9.084	8.500	6.283	835	7.117	78	84
2.3.5.	Jubilej. nagrade, odpravn., solid. pomoči	1.381	1.500	0	482	482	35	32
2.3.6.	Regres	4.115	4.400	2.970	487	3.457	84	79
2.3.7.	Drugi stroški dela (štud. delo...)	33	0	0	88	88	269	0
<b>2.4.</b>	<b>AMORTIZACIJA</b>	<b>2.853</b>	<b>3.000</b>	<b>2.333</b>	<b>950</b>	<b>3.283</b>	<b>115</b>	<b>109</b>
2.4.1.	Amortizacija nepremičnin	2.372	2.400	1.956	421	2.376	100	99
2.4.2.	Amortizacija opreme in neopred. OS	480	600	377	530	907	189	151
<b>2.7.</b>	<b>OSTALI STROŠKI</b>	<b>852</b>	<b>850</b>	<b>0</b>	<b>772</b>	<b>772</b>	<b>91</b>	<b>91</b>
2.7.1.	Stroški sodnih postopkov	818	850	0	772	772	94	91
2.7.2.	Drugi stroški	34	0	0	1	1	2	0
<b>2.8.</b>	<b>FINANČNI ODHODKI</b>	<b>166</b>	<b>200</b>	<b>0</b>	<b>122</b>	<b>122</b>	<b>74</b>	<b>61</b>
2.8.1.	Obresti za posojila in zam. obresti	166	200	0	122	122	74	61
2.8.2.	Obresti lizing	0	0	0	0	0	0	0
<b>2.9.</b>	<b>IZREDNI ODHODKI (donacije, odškodnine)</b>	<b>200</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>8</b>	<b>8</b>	<b>4</b>	<b>0</b>
<b>2.10.</b>	<b>PREVREDNOTEVALNI POSL. ODH.</b>	<b>506</b>	<b>400</b>	<b>0</b>	<b>471</b>	<b>471</b>	<b>93</b>	<b>118</b>
2.10.1.	Odhodki zaradi odtujitve osn. sredstev	0	0	0	0	0	0	0
2.10.2.	Odpisi in popravki vred. terjatev	506	400	0	452	452	89	113
2.10.3.	Drugi prevred. odhodki	0	0	0	20	20	0	0
<b>3.</b>	<b>PRESEŽEK PRIHOD./ODH. (brez upošt. sprememb zalog)</b>	<b>6.217</b>	<b>1.430</b>	<b>9.487</b>	<b>-3.111</b>	<b>6.376</b>		
<b>4.</b>	<b>POPRAVEK PRIHODKOV ZA POVEČANJA-ZMANJŠANJA ZALOG PROIZVODNJE</b>			<b>0</b>				
<b>5.</b>	<b>POSLOVNI IZID Z UPOŠTEVANJEM SPREMENB ZALOG PROIZVODNJE</b>	<b>6.217</b>	<b>1.430</b>	<b>9.487</b>	<b>-3.111</b>	<b>6.376</b>		<b>446</b>
	<b>EBITDA</b>	<b>5.292</b>	<b>430</b>			<b>6.607</b>	<b>126</b>	<b>593</b>

		realizac. 2016	PLAN 2017	real. 2017	del splošnih prih/odh	REAL. 2017	indeks REALIZAC. 2017/2016	indeks REAL /PLAN 2017
		1	2	3a	3c	3	4	5
						(3a+3b+3c)	(3:1)	(3:2)
<b>1.</b>	<b>PRIHODKI SKUPAJ</b>	<b>60.174</b>	<b>70.000</b>	<b>69.820</b>	<b>0</b>	<b>69.820</b>	<b>116</b>	<b>100</b>
<b>1.1.</b>	<b>PRIHODKI IZ POSLOVANJA</b>	<b>60.174</b>	<b>70.000</b>	<b>69.820</b>	<b>0</b>	<b>69.820</b>	<b>116</b>	<b>100</b>
1.1.1.	Novogradnje	0	0	0	0	0	0	0
1.1.2.	Najemnine	0	0	0	0	0	0	0
1.1.3.	Upravljanje	0	0	0	0	0	0	0
1.1.4.	Ogrevanje	0	0	0	0	0	0	0
1.1.5.	Vzdrževalna gradbena in druga dela	60.174	70.000	69.820	0	69.820	116	100
1.1.6.	Prihodki od drugih storitev	0	0	0	0	0	0	0
1.1.7.	Prodaja blaga in materiala	0	0	0	0	0	0	0
<b>1.2.</b>	<b>FINANČNI PRIHODKI</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
1.2.1.	Obresti od depozitov	0	0	0	0	0	0	0
1.2.2.	Zamudne obresti	0	0	0	0	0	0	0
1.2.3.	Drugi fin. prihodki	0	0	0	0	0	0	0
<b>1.3.</b>	<b>DRUGI PRIHODKI</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
1.3.1.	Prihodki iz sodnih postopkov	0	0	0	0	0	0	0
1.3.2.	Izredni prihodki, subvencije, odškodnine	0	0	0	0	0	0	0
<b>1.4.</b>	<b>PREVREDNOTEVALNI POSLOVNI PRIHODKI</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
1.4.1.	Prihodki od prodaje nepremičnin	0	0	0	0	0	0	0
1.4.2.	Prihodki od prodaje drugih OS	0	0	0	0	0	0	0
1.4.3.	Prejete odškod. in bonusi zavarovalnic	0	0	0	0	0	0	0
1.4.4.	Prihodki od usredstvenja novogradenj	0	0	0	0	0	0	0
1.4.5.	Drugi prevrednotevalni posl. prihodki	0	0	0	0	0	0	0



		realizac. 2016	PLAN 2017	real. 2017	del splošnih prih/odh	REAL. 2017	indeks REALIZAC. 2017/2016	indeks REAL./PLAN 2017
		1	2	3a	3c	3	4	5
						(3a+3b+3c)	(3:1)	(3:2)
<b>2.</b>	<b>ODHODKI SKUPAJ</b>	<b>57.079</b>	<b>66.790</b>	<b>72.395</b>	<b>0</b>	<b>72.395</b>	<b>127</b>	<b>108</b>
<b>2.1.</b>	<b>STROŠKI BLAGA IN MATERIALA:</b>	<b>343</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
2.1.1.	Material	97	0	0	0	0	0	0
2.1.2.	Energenti in str. ogrevanja	174	0	0	0	0	0	0
2.1.3.	Nadomestni deli	57	0	0	0	0	0	0
2.1.4.	Odpis drob. inventarja	14	0	0	0	0	0	0
2.1.5.	Nabavna vrednost prodanega blaga	0	0	0	0	0	0	0
<b>2.2.</b>	<b>STROŠKI STORITEV:</b>	<b>51.967</b>	<b>57.200</b>	<b>71.271</b>	<b>0</b>	<b>71.271</b>	<b>137</b>	<b>125</b>
2.2.1.	Prevozne, poštne in telefonske storitve	189	0	68	0	68	36	0
2.2.2.	Storitve vzdrževanja in zun. izvaj. GD	36.604	55.000	70.679	0	70.679	193	129
2.2.3.	Zavarovalne premije	62	0	0	0	0	0	0
2.2.4.	Zakupnine, najemnine, licenčnine	57	0	0	0	0	0	0
2.2.5.	Računovod., revizijske in svetov. stor.	548	500	0	0	0	0	0
2.2.6.	Računalniške program. in druge stor.	352	500	0	0	0	0	0
2.2.7.	Stroški reklame	92	200	0	0	0	0	0
2.2.8.	Stroški reprezentance	147	200	0	0	0	0	0
2.2.9.	Stroški plač. prometa in bančne stor.	95	100	0	0	0	0	0
2.2.10.	Povračila potnih stroškov	68	700	158	0	158	233	23
2.2.11.	Sejnine in nagrade NS	76	0	0	0	0	0	0
2.2.12.	Inženirske in upravniške storitve	13.490	0	351	0	351	3	0
2.2.13.	Komunalne storitve	70	0	0	0	0	0	0
2.2.14.	Novogradnje	0	0	0	0	0	0	0
2.2.15.	Druge storitve	118	0	16	0	16	14	0
<b>2.3.</b>	<b>STROŠKI DELA:</b>	<b>4.288</b>	<b>9.070</b>	<b>1.124</b>	<b>0</b>	<b>1.124</b>	<b>26</b>	<b>12</b>
2.3.1.	Bruto plače in nadomestila plač	3.227	6.000	794	0	794	25	13
2.3.2.	Plačila za posl. in del. uspešnost (bruto)	106	900	0	0	0	0	0
2.3.3.	Prisp. delodajalca na bto plače	497	970	128	0	128	26	13
2.3.4.	Povračila stroš. delavcem (prevoz, preh.)	283	900	-540	0	-540	-191	-60
2.3.5.	Jubilej. nagrade, odpravn., solid. pomoči	30	0	0	0	0	0	0
2.3.6.	Regres	145	300	743	0	743	511	248
2.3.7.	Drugi stroški dela (štud. delo...)	0	0	0	0	0	0	0
<b>2.4.</b>	<b>AMORTIZACIJA</b>	<b>481</b>	<b>520</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
2.4.1.	Amortizacija nepremičnin	0	250	0	0	0	0	0
2.4.2.	Amortizacija opreme in neopred. OS	481	270	0	0	0	0	0
<b>2.7.</b>	<b>OSTALI STROŠKI</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
2.7.1.	Stroški sodnih postopkov	0	0	0	0	0	0	0
2.7.2.	Drugi stroški	0	0	0	0	0	0	0
<b>2.8.</b>	<b>FINANČNI ODHODKI</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
2.8.1.	Obresti za posojila in zam. obresti	0	0	0	0	0	0	0
2.8.2.	Obresti lizing	0	0	0	0	0	0	0
<b>2.9.</b>	<b>IZREDNI ODHODKI (donacije, odškodnine)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>2.10.</b>	<b>PREVREDNOTEVALNI POSL. ODH.</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
2.10.1.	Odhodki zaradi odujnitve osn. sredstev	0	0	0	0	0	0	0
2.10.2.	Odpisi in popravki vred. terjatev	0	0	0	0	0	0	0
2.10.3.	Drugi prevred. odhodki	0	0	0	0	0	0	0
<b>3.</b>	<b>PRESEŽEK PRIHOD./ODH. (brez upošt. sprememb zalog)</b>	<b>3.095</b>	<b>3.210</b>	<b>-2.575</b>	<b>0</b>	<b>-2.575</b>		
<b>4.</b>	<b>POPRAVEK PRIHODKOV ZA POVEČANJA-ZMANJŠANJA ZALOG PROIZVODNJE</b>			<b>0</b>				
<b>5.</b>	<b>POSLOVNI IZID Z UPOŠTEVANJEM SPREMEMB ZALOG PROIZVODNJE</b>	<b>3.095</b>	<b>3.210</b>	<b>-2.575</b>	<b>0</b>	<b>-2.575</b>		<b>-80</b>
	<b>EBITDA</b>	<b>3.576</b>	<b>3.730</b>			<b>-2.575</b>	<b>0</b>	<b>-80</b>

		realizac. 2016	PLAN 2017	real. 2017	del splošnih prih/odh	REAL. 2017	indeks REALIZAC. 2017/2016	indeks REAL./PLAN 2017
		1	2	3a	3c	3	4	5
						(3a+3b+3c)	(3:1)	(3:2)
<b>1.</b>	<b>PRIHODKI SKUPAJ</b>	<b>98.260</b>	<b>98.800</b>	<b>139.171</b>	<b>3.880</b>	<b>143.052</b>	<b>146</b>	<b>145</b>
<b>1.1.</b>	<b>PRIHODKI IZ POSLOVANJA</b>	<b>89.756</b>	<b>90.400</b>	<b>93.112</b>	<b>0</b>	<b>93.112</b>	<b>104</b>	<b>103</b>
1.1.1.	Novogradnje	0	0	0	0	0	0	0
1.1.2.	Najemnine	84.341	85.000	87.804	0	87.804	104	103
1.1.3.	Upravljanje	5.416	5.400	5.308	0	5.308	98	98
1.1.4.	Ogrevanje	0	0	0	0	0	0	0
1.1.5.	Vzdrževalna gradbena in druga dela	0	0	0	0	0	0	0
1.1.6.	Prihodki od drugih storitev	0	0	0	0	0	0	0
1.1.7.	Prodaja blaga in materiala	0	0	0	0	0	0	0
<b>1.2.</b>	<b>FINANČNI PRIHODKI</b>	<b>2.254</b>	<b>2.300</b>	<b>0</b>	<b>1.854</b>	<b>1.854</b>	<b>82</b>	<b>81</b>
1.2.1.	Obresti od depozitov	0	0	0	0	0	0	0
1.2.2.	Zamudne obresti	2.254	2.300	0	1.854	1.854	82	81
1.2.3.	Drugi fin. prihodki	0	0	0	0	0	0	0
<b>1.3.</b>	<b>DRUGI PRIHODKI</b>	<b>2.133</b>	<b>2.200</b>	<b>181</b>	<b>1.568</b>	<b>1.749</b>	<b>82</b>	<b>79</b>
1.3.1.	Prihodki iz sodnih postopkov	2.133	2.200	181	1.568	1.748	82	79
1.3.2.	Izredni prihodki, subvencije, odškodnine	0	0	0	0	0	0	0
<b>1.4.</b>	<b>PREVREDNOTEVALNI POSLOVNI PRIHODKI</b>	<b>4.116</b>	<b>3.900</b>	<b>45.879</b>	<b>458</b>	<b>46.337</b>	<b>1126</b>	<b>1188</b>
1.4.1.	Prihodki od prodaje nepremičnin	2.147	2.100	45.879	0	45.879	2137	2185
1.4.2.	Prihodki od prodaje drugih OS	0	0	0	0	0	0	0
1.4.3.	Prejete odškod. in bonusi zavarovalnic	0	0	0	0	0	0	0
1.4.4.	Prihodki od usredstvenja novogradenj	0	0	0	0	0	0	0
1.4.5.	Drugi prevrednotevalni posl. prihodki	1.969	1.800	0	458	458	23	25

	realizac. 2016	PLAN 2017	real. 2017	del splošnih prih/odh	REAL. 2017	indeks REALIZAC. 2017/2016	indeks REAL./PLAN 2017	
	1	2	3a	3c	3	4	5	
					(3a+3b+3c)	(3:1)	(3:2)	
<b>2.</b>	<b>ODHODKI SKUPAJ</b>	<b>98.934</b>	<b>97.690</b>	<b>95.678</b>	<b>30.263</b>	<b>125.941</b>	<b>127</b>	<b>129</b>
<b>2.1.</b>	<b>STROŠKI BLAGA IN MATERIALA:</b>	<b>1.668</b>	<b>1.650</b>	<b>717</b>	<b>673</b>	<b>1.389</b>	<b>83</b>	<b>84</b>
2.1.1.	Material	169	200	24	206	230	136	115
2.1.2.	Energenti in str. ogrevanja	1.376	1.350	693	295	988	72	73
2.1.3.	Nadomestni deli	99	100	0	159	159	161	159
2.1.4.	Odpis drob. inventarja	24	0	0	13	13	53	0
2.1.5.	Nabavna vrednost prodanega blaga	0	0	0	0	0	0	0
<b>2.2.</b>	<b>STROŠKI STORITEV:</b>	<b>16.534</b>	<b>17.350</b>	<b>18.534</b>	<b>4.091</b>	<b>22.625</b>	<b>137</b>	<b>130</b>
2.2.1.	Prevozne, poštne in telefonske storitve	330	300	0	469	469	142	156
2.2.2.	Storitve vzdrževanja in zun. izvaj. GD	5.145	5.500	10.190	422	10.612	206	193
2.2.3.	Zavarovalne premije	960	1.100	523	113	635	66	58
2.2.4.	Zakupnine, najemnine, licenčnine	99	100	0	89	89	89	89
2.2.5.	Računovod., revizijske in svetov. stor.	950	950	0	1.091	1.091	115	115
2.2.6.	Računalniške program. in druge stor.	610	1.000	0	562	562	92	56
2.2.7.	Stroški reklame	159	200	0	273	273	171	136
2.2.8.	Stroški reprezentance	255	100	0	252	252	99	252
2.2.9.	Stroški plač. prometa in bančne stor.	164	200	0	180	180	110	90
2.2.10.	Povračila potnih stroškov	117	100	0	149	149	127	149
2.2.11.	Sejnine in nagrade NS	132	200	0	145	145	110	73
2.2.12.	Inženirske in upravniške storitve	0	0	0	42	42	0	0
2.2.13.	Komunalne storitve	981	1.000	430	120	550	56	55
2.2.14.	Novogradnje	0	0	1.230	0	1.230	0	0
2.2.15.	Druge storitve	6.631	6.600	6.161	186	6.347	96	96
<b>2.3.</b>	<b>STROŠKI DELA:</b>	<b>13.175</b>	<b>9.710</b>	<b>12.465</b>	<b>12.356</b>	<b>24.821</b>	<b>188</b>	<b>256</b>
2.3.1.	Bruto plače in nadomestila plač	9.881	7.200	8.938	8.943	17.882	181	248
2.3.2.	Plačila za posl. in del. uspešnost (bruto)	276	290	0	389	389	141	134
2.3.3.	Prisp. delodajalca na bto plače	1.531	1.100	1.439	1.402	2.841	186	258
2.3.4.	Povračila stroš. delavcem (prevoz, preh.)	992	800	2.088	715	2.803	283	350
2.3.5.	Jubilej. nagrade, odpravn., solid. pomoči	78	20	0	413	413	529	2067
2.3.6.	Regres	378	250	0	418	418	111	167
2.3.7.	Drugi stroški dela (štud. delo...)	39	50	0	75	75	192	151
<b>2.4.</b>	<b>AMORTIZACIJA</b>	<b>46.744</b>	<b>49.980</b>	<b>46.699</b>	<b>4.988</b>	<b>51.687</b>	<b>111</b>	<b>103</b>
2.4.1.	Amortizacija nepremičnin	44.898	47.700	46.699	2.208	48.907	109	103
2.4.2.	Amortizacija opreme in neopred. OS	1.846	2.280	0	2.780	2.780	151	122
<b>2.7.</b>	<b>OSTALI STROŠKI</b>	<b>4.485</b>	<b>4.700</b>	<b>3.778</b>	<b>4.055</b>	<b>7.833</b>	<b>175</b>	<b>167</b>
2.7.1.	Stroški sodnih postopkov	4.294	4.500	0	4.052	4.052	94	90
2.7.2.	Drugi stroški	192	200	3.778	3	3.781	1972	1890
<b>2.8.</b>	<b>FINANČNI ODHODKI</b>	<b>12.624</b>	<b>11.400</b>	<b>13.486</b>	<b>641</b>	<b>14.127</b>	<b>112</b>	<b>124</b>
2.8.1.	Obresti za posojila in zam. obresti	10.883	9.600	13.051	641	13.693	126	143
2.8.2.	Obresti lizing	1.741	1.800	434	0	434	25	24
<b>2.9.</b>	<b>IZREDNI ODHODKI (donacije, odškodnine)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>44</b>	<b>44</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>2.10.</b>	<b>PREVREDNOTEVALNI POSL. ODH.</b>	<b>3.704</b>	<b>2.900</b>	<b>0</b>	<b>3.416</b>	<b>3.416</b>	<b>92</b>	<b>118</b>
2.10.1.	Odhodki zaradi odtujitve osn. sredstev	0	0	0	0	0	0	0
2.10.2.	Odpisi in popravki vred. terjatev	3.704	2.900	0	3.311	3.311	89	114
2.10.3.	Drugi prevred. odhodki	0	0	0	105	105	0	0
<b>3.</b>	<b>PRESEŽEK PRIHOD./ODH. (brez upošt. sprememb zalog)</b>	<b>-675</b>	<b>1.110</b>	<b>43.493</b>	<b>-26.383</b>	<b>17.110</b>		
<b>4.</b>	<b>POPRAVEK PRIHODKOV ZA POVEČANJA-ZMANJŠANJA ZALOG PROIZVODNJE</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>		
<b>5.</b>	<b>POSLOVNI IZID Z UPOŠTEVANJEM SPREMEMB ZALOG PROIZVODNJE</b>	<b>-675</b>	<b>1.110</b>	<b>43.493</b>	<b>-26.383</b>	<b>17.110</b>		<b>1541</b>
	<b>EBITDA</b>	<b>47.519</b>	<b>51.690</b>			<b>70.359</b>	<b>121</b>	<b>1682</b>

		realizac. 2016	PLAN 2017	real. 2017	del splošnih prih/odh	REAL. 2017	indeks REALIZAC. 2017/2016	indeks REAL /PLAN 2017
		1	2	3a	3c	3	4	5
						(3a+3b+3c)	(3:1)	(3:2)
<b>1.</b>	<b>PRIHODKI SKUPAJ</b>	<b>863.693</b>	<b>671.800</b>	<b>891.830</b>	<b>0</b>	<b>891.830</b>	<b>103</b>	<b>133</b>
1.1.	PRIHODKI IZ POSLOVANJA	783.535	671.800	891.830	0	891.830	114	133
1.1.1.	Novogradnje	773.084	665.000	881.912	0	881.912	114	133
1.1.2.	Najemnine	7.678	6.800	9.918	0	9.918	129	146
1.1.3.	Upravljanje	0	0	0	0	0	0	0
1.1.4.	Ogrevanje	0	0	0	0	0	0	0
1.1.5.	Vzdrževalna gradbena in druga dela	0	0	0	0	0	0	0
1.1.6.	Prihodki od drugih storitev	2.773	0	0	0	0	0	0
1.1.7.	Prodaja blaga in materiala	0	0	0	0	0	0	0
1.2.	FINANČNI PRIHODKI	0	0	0	0	0	0	0
1.2.1.	Obresti od depozitov	0	0	0	0	0	0	0
1.2.2.	Zamuđne obresti	0	0	0	0	0	0	0
1.2.3.	Drugi fin. prihodki	0	0	0	0	0	0	0
1.3.	DRUGI PRIHODKI	0	0	0	0	0	0	0
1.3.1.	Prihodki iz sodnih postopkov	0	0	0	0	0	0	0
1.3.2.	Izredni prihodki, subvencije, odškodnine	0	0	0	0	0	0	0
1.4.	PREVREDNOTEVALNI POSLOVNI PRIHODKI	80.158	0	0	0	0	0	0
1.4.1.	Prihodki od prodaje nepremičnin	0	0	0	0	0	0	0
1.4.2.	Prihodki od prodaje drugih OS	0	0	0	0	0	0	0
1.4.3.	Prejete odškod. in bonusi zavarovalnic	0	0	0	0	0	0	0
1.4.4.	Prihodki od usredstvenja novogradenj	80.158	0	0	0	0	0	0
1.4.5.	Drugi prevrednotevalni posl. prihodki	0	0	0	0	0	0	0

		realizac. 2016	PLAN 2017	real. 2017	del splošnih prih/odh	REAL. 2017	indeks REALIZAC. 2017/2016	indeks REAL./PLAN 2017
		1	2	3a	3c	3	4	5
						(3a+3b+3c)	(3:1)	(3:2)
<b>2.</b>	<b>ODHODKI SKUPAJ</b>	<b>481.105</b>	<b>698.640</b>	<b>626.780</b>	<b>55.762</b>	<b>682.541</b>	<b>142</b>	<b>98</b>
<b>2.1.</b>	<b>STROŠKI BLAGA IN MATERIALA:</b>	<b>3.753</b>	<b>3.100</b>	<b>112</b>	<b>4.204</b>	<b>4.316</b>	<b>115</b>	<b>139</b>
2.1.1.	Material	1.055	1.000	109	1.287	1.396	132	140
2.1.2.	Energenti in str. ogrevanja	1.930	1.500	3	1.844	1.847	96	123
2.1.3.	Nadomestni deli	618	500	0	992	992	161	198
2.1.4.	Odpis drob. inventarja	150	100	0	80	80	53	80
2.1.5.	Nabavna vrednost prodanega blaga	0	0	0	0	0	0	0
<b>2.2.</b>	<b>STROŠKI STORITEV:</b>	<b>431.297</b>	<b>651.650</b>	<b>608.546</b>	<b>19.431</b>	<b>627.976</b>	<b>146</b>	<b>96</b>
2.2.1.	Prevozne, poštne in telefonske storitve	2.041	2.100	4.982	2.228	7.210	353	343
2.2.2.	Storitve vzdrževanja in zun. izvaj. GD	3.135	2.000	396	2.005	2.401	77	120
2.2.3.	Zavarovalne premije	1.212	1.500	387	535	922	76	61
2.2.4.	Zakupnine, najemnine, licenčnine	619	600	0	421	421	68	70
2.2.5.	Računovod., revizijske in svetov. stor.	5.935	6.000	0	5.180	5.180	87	86
2.2.6.	Računalniške program. in druge stor.	3.810	6.200	0	2.669	2.669	70	43
2.2.7.	Stroški reklame	994	4.000	897	1.295	2.192	221	55
2.2.8.	Stroški reprezentance	1.973	3.000	0	1.196	1.196	61	40
2.2.9.	Stroški plač. prometa in bančne stor.	2.923	3.050	896	856	1.751	60	57
2.2.10.	Povračila potnih stroškov	732	1.000	0	708	708	97	71
2.2.11.	Sejnine in nagrade NS	827	1.300	0	691	691	84	53
2.2.12.	Inženirske in upravniške storitve	2.400	0	0	198	198	8	0
2.2.13.	Komunalne storitve	886	900	0	568	568	64	63
2.2.14.	Novogradnje	402.247	620.000	600.499	0	600.499	149	97
2.2.15.	Druge storitve	1.564	0	489	882	1.371	88	0
<b>2.3.</b>	<b>STROŠKI DELA:</b>	<b>37.256</b>	<b>37.890</b>	<b>0</b>	<b>30.890</b>	<b>30.890</b>	<b>83</b>	<b>82</b>
2.3.1.	Bruto plače in nadomestila plač	27.936	28.000	0	22.359	22.359	80	80
2.3.2.	Plačila za posl. in del. uspešnost (bruto)	920	1.450	0	972	972	106	67
2.3.3.	Prisp. delodajalca na bto plače	4.304	4.230	0	3.504	3.504	81	83
2.3.4.	Povračila stroš. delavcem (prevoz, preh.)	2.446	2.600	0	1.788	1.788	73	69
2.3.5.	Jubilej. nagrade, odpravn., solid. pomoči	261	100	0	1.034	1.034	397	1034
2.3.6.	Regres	1.259	1.260	0	1.044	1.044	83	83
2.3.7.	Drugi stroški dela (štud. delo...)	131	250	0	189	189	144	75
<b>2.4.</b>	<b>AMORTIZACIJA</b>	<b>3.296</b>	<b>430</b>	<b>0</b>	<b>475</b>	<b>475</b>	<b>14</b>	<b>110</b>
2.4.1.	Amortizacija nepremičnin	3.120	200	0	210	210	7	105
2.4.2.	Amortizacija opreme in neopred. OS	176	230	0	265	265	151	115
<b>2.7.</b>	<b>OSTALI STROŠKI</b>	<b>3.373</b>	<b>3.300</b>	<b>2.086</b>	<b>386</b>	<b>2.472</b>	<b>73</b>	<b>75</b>
2.7.1.	Stroški sodnih postopkov	3.356	3.300	2.086	386	2.472	74	75
2.7.2.	Drugi stroški	17	0	0	0	0	2	0
<b>2.8.</b>	<b>FINANČNI ODHODKI</b>	<b>1.794</b>	<b>2.000</b>	<b>980</b>	<b>61</b>	<b>1.041</b>	<b>58</b>	<b>52</b>
2.8.1.	Obresti za posojila in zam. obresti	1.794	2.000	980	61	1.041	58	52
2.8.2.	Obresti lizing	0	0	0	0	0	0	0
<b>2.9.</b>	<b>IZREDNI ODHODKI (donacije, odškodnine)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>60</b>	<b>4</b>	<b>64</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>2.10.</b>	<b>PREVREDNOTEVALNI POSL. ODH.</b>	<b>337</b>	<b>270</b>	<b>14.996</b>	<b>311</b>	<b>15.307</b>	<b>4545</b>	<b>5669</b>
2.10.1.	Odhodki zaradi odtujitve osn. sredstev	0	0	14.996	0	14.996	0	0
2.10.2.	Odpisi in popravki vred. terjatev	337	270	0	301	301	89	111
2.10.3.	Drugi prevred. odhodki	0	0	0	10	10	0	0
<b>3.</b>	<b>PRESEŽEK PRIHOD./ODH. (brez upošt. sprememb zalog)</b>	<b>382.588</b>	<b>-26.840</b>	<b>265.050</b>	<b>-55.762</b>	<b>209.289</b>		
<b>4.</b>	<b>POPRAVEK PRIHODKOV ZA POVEČANJA-ZMANJŠANJA ZALOG PROIZVODNJE</b>	<b>-330.378</b>	<b>70.000</b>	<b>-130.570</b>		<b>-130.570</b>		
<b>5.</b>	<b>POSLOVNI IZID Z UPOŠTEVANJEM SPREMENB ZALOG PROIZVODNJE</b>	<b>52.210</b>	<b>43.160</b>	<b>134.480</b>	<b>-55.762</b>	<b>78.718</b>		<b>182</b>
	<b>EBITDA</b>	<b>55.843</b>	<b>43.860</b>			<b>94.501</b>	<b>4560</b>	<b>5962</b>

		realizac. 2016	PLAN 2017	real. 2017	del splošnih prih/odh	REAL. 2017	indeks REALIZAC. 2017/2016	indeks REAL /PLAN 2017
		1	2	3a	3c	3	4	5
						(3a+3b+3c)	(3:1)	(3:2)
<b>1.</b>	<b>PRIHODKI SKUPAJ</b>	<b>646.969</b>	<b>692.300</b>	<b>712.686</b>	<b>19.518</b>	<b>732.204</b>	<b>113</b>	<b>106</b>
<b>1.1.</b>	<b>PRIHODKI IZ POSLOVANJA</b>	<b>630.669</b>	<b>676.000</b>	<b>712.357</b>	<b>5.937</b>	<b>718.294</b>	<b>114</b>	<b>106</b>
1.1.1.	Novogradnje	0	0	0	0	0	0	0
1.1.2.	Najemnine	0	0	0	0	0	0	0
1.1.3.	Upravljanje	0	0	0	0	0	0	0
1.1.4.	Ogrevanje	542.409	570.000	555.297	0	555.297	102	97
1.1.5.	Vzdrževalna gradbena in druga dela	50.393	65.000	99.612	0	99.612	198	153
1.1.6.	Prihodki od drugih storitev	7.305	10.000	2.382	5.937	8.319	114	83
1.1.7.	Prodaja blaga in materiala	30.562	31.000	55.066	0	55.066	180	178
<b>1.2.</b>	<b>FINANČNI PRIHODKI</b>	<b>7.891</b>	<b>8.000</b>	<b>328</b>	<b>6.489</b>	<b>6.817</b>	<b>86</b>	<b>85</b>
1.2.1.	Obresti od depozitov	0	0	0	0	0	0	0
1.2.2.	Zamudne obresti	7.891	8.000	328	6.489	6.817	86	85
1.2.3.	Drugi fin. prihodki	0	0	0	0	0	0	0
<b>1.3.</b>	<b>DRUGI PRIHODKI</b>	<b>7.590</b>	<b>8.100</b>	<b>1</b>	<b>5.487</b>	<b>5.489</b>	<b>72</b>	<b>68</b>
1.3.1.	Prihodki iz sodnih postopkov	7.465	8.000	1	5.486	5.488	74	69
1.3.2.	Izredni prihodki, subvencije, odškodnine	125	100	0	1	1	1	1
<b>1.4.</b>	<b>PREVREDNOTEVALNI POSLOVNI PRIHODKI</b>	<b>818</b>	<b>200</b>	<b>0</b>	<b>1.604</b>	<b>1.604</b>	<b>196</b>	<b>802</b>
1.4.1.	Prihodki od prodaje nepremičnin	0	0	0	0	0	0	0
1.4.2.	Prihodki od prodaje drugih OS	0	0	0	0	0	0	0
1.4.3.	Prejete odškod. in bonusi zavarovalnic	0	0	0	0	0	0	0
1.4.4.	Prihodki od usredstvenja novogradenj	0	0	0	0	0	0	0
1.4.5.	Drugi prevrednotevalni posl. prihodki	818	200	0	1.604	1.604	196	802

		realizac. 2016	PLAN 2017	real. 2017	del splošnih prih/odh	REAL. 2017	indeks REALIZAC. 2017/2016	indeks REAL./PLAN 2017
		1	2	3a	3c	3	4	5
						(3a+3b+3c)	(3:1)	(3:2)
<b>2.</b>	<b>ODHODKI SKUPAJ</b>	<b>642.428</b>	<b>689.720</b>	<b>614.514</b>	<b>114.021</b>	<b>728.535</b>	<b>113</b>	<b>106</b>
<b>2.1.</b>	<b>STROŠKI BLAGA IN MATERIALA:</b>	<b>366.795</b>	<b>402.200</b>	<b>391.148</b>	<b>5.044</b>	<b>396.192</b>	<b>108</b>	<b>99</b>
2.1.1.	Material	21.450	25.000	29.823	1.545	31.367	146	125
2.1.2.	Energenti in str. ogrevanja	312.451	344.000	303.800	2.213	306.013	98	89
2.1.3.	Nadomestni deli	2.216	2.400	3.016	1.191	4.207	190	175
2.1.4.	Odpis drob. inventarja	1.018	800	726	96	822	81	103
2.1.5.	Nabavna vrednost prodanega blaga	29.661	30.000	53.783	0	53.783	181	179
<b>2.2.</b>	<b>STROŠKI STORITEV:</b>	<b>78.866</b>	<b>84.400</b>	<b>84.582</b>	<b>28.635</b>	<b>113.217</b>	<b>144</b>	<b>134</b>
2.2.1.	Prevozne, poštne in telefonske storitve	3.157	3.100	851	3.284	4.135	131	133
2.2.2.	Storitve vzdrževanja in zun. izvaj. GD	19.470	18.200	48.954	2.955	51.909	267	285
2.2.3.	Zavarovalne premije	2.066	2.300	1.454	789	2.242	109	97
2.2.4.	Zakupnine, najemnine, licenčnine	25.591	27.700	25.184	620	25.804	101	93
2.2.5.	Računovod., revizijske in svetov. stor.	8.022	8.200	0	7.634	7.634	95	93
2.2.6.	Računalniške program. in druge stor.	4.572	7.500	0	3.933	3.933	86	52
2.2.7.	Stroški reklame	1.492	2.000	1.043	1.908	2.951	198	148
2.2.8.	Stroški reprezentance	1.911	1.100	0	1.762	1.762	92	160
2.2.9.	Stroški plač. prometa in bančne stor.	1.230	1.200	334	1.261	1.595	130	133
2.2.10.	Povračila potnih stroškov	3.032	3.500	2.605	1.043	3.648	120	104
2.2.11.	Sejnine in nagrade NS	992	1.600	0	1.018	1.018	103	64
2.2.12.	Inženirske in upravniške storitve	0	0	0	291	291	0	0
2.2.13.	Komunalne storitve	4.207	4.500	2.192	837	3.029	72	67
2.2.14.	Novogradnje	0	0	900	0	900	0	0
2.2.15.	Druge storitve	3.124	3.500	1.065	1.300	2.364	76	68
<b>2.3.</b>	<b>STROŠKI DELA:</b>	<b>151.685</b>	<b>154.000</b>	<b>113.567</b>	<b>61.780</b>	<b>175.347</b>	<b>116</b>	<b>114</b>
2.3.1.	Bruto plače in nadomestila plač	112.917	115.000	81.414	44.717	126.131	112	110
2.3.2.	Plačila za posl. in del. uspešnost (bruto)	3.033	3.400	1.261	1.945	3.205	106	94
2.3.3.	Prisp. delodajalca na bto plače	17.514	17.800	12.751	7.009	19.760	113	111
2.3.4.	Povračila stroš. delavcem (prevoz, preh.)	11.046	11.000	8.221	3.577	11.797	107	107
2.3.5.	Jubilej. nagrade, odpravn., solid. pomoči	1.706	400	4.891	2.067	6.958	408	1740
2.3.6.	Regres	4.738	4.800	3.960	2.088	6.048	128	126
2.3.7.	Drugi stroški dela (štud. delo...)	729	1.600	1.070	377	1.447	198	90
<b>2.4.</b>	<b>AMORTIZACIJA</b>	<b>26.966</b>	<b>31.320</b>	<b>20.561</b>	<b>7.126</b>	<b>27.687</b>	<b>103</b>	<b>88</b>
2.4.1.	Amortizacija nepremičnin	3.123	3.000	0	3.154	3.154	101	105
2.4.2.	Amortizacija opreme in neopred. OS	23.843	28.320	20.561	3.972	24.533	103	87
<b>2.7.</b>	<b>OSTALI STROŠKI</b>	<b>6.406</b>	<b>6.700</b>	<b>0</b>	<b>5.793</b>	<b>5.793</b>	<b>90</b>	<b>86</b>
2.7.1.	Stroški sodnih postopkov	6.134	6.400	0	5.788	5.788	94	90
2.7.2.	Drugi stroški	272	300	0	5	5	2	2
<b>2.8.</b>	<b>FINANČNI ODHODKI</b>	<b>6.659</b>	<b>7.100</b>	<b>4.655</b>	<b>916</b>	<b>5.571</b>	<b>84</b>	<b>78</b>
2.8.1.	Obresti za posojila in zam. obresti	6.659	7.100	4.655	916	5.571	84	78
2.8.2.	Obresti lizing	0	0	0	0	0	0	0
<b>2.9.</b>	<b>IZREDNI ODHODKI (donacije, odškodnine)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>63</b>	<b>63</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>2.10.</b>	<b>PREVREDNOTEVALNI POSL. ODH.</b>	<b>5.051</b>	<b>4.000</b>	<b>0</b>	<b>4.665</b>	<b>4.665</b>	<b>92</b>	<b>117</b>
2.10.1.	Odhodki zaradi odtujitve osn. sredstev	0	0	0	0	0	0	0
2.10.2.	Odpisi in popravki vred. terjatev	5.051	4.000	0	4.515	4.515	89	113
2.10.3.	Drugi prevred. odhodki	0	0	0	149	149	0	0
<b>3.</b>	<b>PRESEŽEK PRIHOD./ODH. (brez upošt. sprememb zalog)</b>	<b>4.541</b>	<b>2.580</b>	<b>98.173</b>	<b>-94.504</b>	<b>3.669</b>		
<b>4.</b>	<b>POPRAVEK PRIHODKOV ZA POVEČANJA-ZMANJŠANJA ZALOG PROIZVODNJE</b>	<b>0</b>				<b>0</b>		
<b>5.</b>	<b>POSLOVNI IZID Z UPOŠTEVANJEM SPREMEMB ZALOG PROIZVODNJE</b>	<b>4.541</b>	<b>2.580</b>	<b>98.173</b>	<b>-94.504</b>	<b>3.669</b>		<b>142</b>
	<b>EBITDA</b>	<b>28.667</b>	<b>29.900</b>			<b>29.204</b>	<b>108</b>	<b>261</b>

# FINANČNI IZID 2017

# Uprava-splošno

		realizac. 2016	PLAN 2017	real. 2017	del splošnih prih/odh	REAL. 2017	indeks REALIZAC. 2017/2016	indeks REAL /PLAN 2017
		1	2	3a	3c	3	4	5
						(3a+3b+3c)	(3:1)	(3:2)
<b>1.</b>	<b>PRIHODKI SKUPAJ</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>62.550</b>	<b>-62.550</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>1.1.</b>	<b>PRIHODKI IZ POSLOVANJA</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>23.748</b>	<b>-23.748</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
1.1.1.	Novogradnje	0	0	0	0	0	0	0
1.1.2.	Najemnine	0	0	0	0	0	0	0
1.1.3.	Upravljanje	0	0	0	0	0	0	0
1.1.4.	Ogrevanje	0	0	0	0	0	0	0
1.1.5.	Vzdrževalna gradbena in druga dela	0	0	0	0	0	0	0
1.1.6.	Prihodki od drugih storitev	0	0	23.748	-23.748	0	0	0
1.1.7.	Prodaja blaga in materiala	0	0	0	0	0	0	0
<b>1.2.</b>	<b>FINANČNI PRIHODKI</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>18.541</b>	<b>-18.541</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
1.2.1.	Obresti od depozitov	0	0	0	0	0	0	0
1.2.2.	Zamuđne obresti	0	0	18.541	-18.541	0	0	0
1.2.3.	Drugi fin. prihodka	0	0	0	0	0	0	0
<b>1.3.</b>	<b>DRUGI PRIHODKI</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>15.678</b>	<b>-15.678</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
1.3.1.	Prihodki iz sodnih postopkov	0	0	15.675	-15.675	0	0	0
1.3.2.	Izredni prihodka, subvencije, odškodnine	0	0	3	-3	0	0	0
<b>1.4.</b>	<b>PREVREDNOTEVALNI POSLOVNI PRIHODKI</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4.583</b>	<b>-4.583</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
1.4.1.	Prihodki od prodaje nepremičnin	0	0	0	0	0	0	0
1.4.2.	Prihodki od prodaje drugih OS	0	0	0	0	0	0	0
1.4.3.	Prejete odškod. in bonusi zavarovalnic	0	0	0	0	0	0	0
1.4.4.	Prihodki od usredstvenja novogradenj	0	0	0	0	0	0	0
1.4.5.	Drugi prevrednotevalni posl. prihodka	0	0	4.583	-4.583	0	0	0



**FINANČNI IZID 2017**
**Uprava-splošno**

	realizac. 2016	PLAN 2017	real. 2017	del splošnih prih/odh	REAL. 2017	indeks REALIZAC. 2017/2016	indeks REAL /PLAN 2017
	1	2	3a	3c	3	4	5
					(3a+3b+3c)	(3:1)	(3:2)
<b>2. ODHODKI SKUPAJ</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>386.888</b>	<b>-386.888</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>2.1. STROŠKI BLAGA IN MATERIALA:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>16.814</b>	<b>-16.814</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
2.1.1. Material	0	0	5.149	-5.149	0	0	0
2.1.2. Energenti in str. ogrevanja	0	0	7.376	-7.376	0	0	0
2.1.3. Nadomestni deli	0	0	3.970	-3.970	0	0	0
2.1.4. Odpis drob. inventarja	0	0	320	-320	0	0	0
2.1.5. Nabavna vrednost prodanega blaga	0	0	0	0	0	0	0
<b>2.2. STROŠKI STORITEV:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>102.267</b>	<b>-102.267</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
2.2.1. Prevozne, poštne in telefonske storitve	0	0	11.727	-11.727	0	0	0
2.2.2. Storitve vzdrževanja in zun. izvaj. GD	0	0	10.555	-10.555	0	0	0
2.2.3. Zavarovalne premije	0	0	2.817	-2.817	0	0	0
2.2.4. Zakupnine, najemnine, licenčnine	0	0	2.214	-2.214	0	0	0
2.2.5. Računovod., revizijske in svetov. stor.	0	0	27.263	-27.263	0	0	0
2.2.6. Računalniške program. in druge stor.	0	0	14.048	-14.048	0	0	0
2.2.7. Stroški reklame	0	0	6.815	-6.815	0	0	0
2.2.8. Stroški reprezentance	0	0	6.293	-6.293	0	0	0
2.2.9. Stroški plač. prometa in bančne stor.	0	0	4.503	-4.503	0	0	0
2.2.10. Povračila potnih stroškov	0	0	3.727	-3.727	0	0	0
2.2.11. Sejnine in nagrade NS	0	0	3.636	-3.636	0	0	0
2.2.12. Inženirske in upravniške storitve	0	0	1.040	-1.040	0	0	0
2.2.13. Komunalne storitve	0	0	2.988	-2.988	0	0	0
2.2.14. Novogradnje	0	0	0	0	0	0	0
2.2.15. Druge storitve	0	0	4.642	-4.642	0	0	0
<b>2.3. STROŠKI DELA:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>205.932</b>	<b>-205.932</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
2.3.1. Bruto plače in nadomestila plač	0	0	149.057	-149.057	0	0	0
2.3.2. Plačila za posl. in del. uspešnost (bruto)	0	0	6.482	-6.482	0	0	0
2.3.3. Prisp. delodajalca na bto plače	0	0	23.363	-23.363	0	0	0
2.3.4. Povračila stroš. delavcem (prevoz, preh.)	0	0	11.922	-11.922	0	0	0
2.3.5. Jubilej, nagrade, odpravn., solid. pomoči	0	0	6.890	-6.890	0	0	0
2.3.6. Regres	0	0	6.961	-6.961	0	0	0
2.3.7. Drugi stroški dela (štud. delo...)	0	0	1.257	-1.257	0	0	0
<b>2.4. AMORTIZACIJA</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>23.752</b>	<b>-23.752</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
2.4.1. Amortizacija nepremičnin	0	0	10.513	-10.513	0	0	0
2.4.2. Amortizacija opreme in neopred. OS	0	0	13.240	-13.240	0	0	0
<b>2.7. OSTALI STROŠKI</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>19.309</b>	<b>-19.309</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
2.7.1. Stroški sodnih postopkov	0	0	19.294	-19.294	0	0	0
2.7.2. Drugi stroški	0	0	15	-15	0	0	0
<b>2.8. FINANČNI ODHODKI</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3.054</b>	<b>-3.054</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
2.8.1. Obresti za posojila in zam. obresti	0	0	3.054	-3.054	0	0	0
2.8.2. Obresti lizing	0	0	0	0	0	0	0
<b>2.9. IZREDNI ODHODKI (donacije, odškodnine)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>210</b>	<b>-210</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>2.10. PREVREDNOTEVALNI POSL. ODH.</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>15.549</b>	<b>-15.549</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
2.10.1. Odhodki zaradi odtujitve osn. sredstev	0	0	0	0	0	0	0
2.10.2. Odpisi in popravki vred. terjatev	0	0	15.051	-15.051	0	0	0
2.10.3. Drugi prevred. odhodki	0	0	498	-498	0	0	0
<b>3. PRESEŽEK PRIHOD./ODH. (brez upošt. sprememb zalog)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-324.338</b>	<b>324.338</b>	<b>0</b>		
<b>4. POPRAVEK PRIHODKOV ZA POVEČANJA-ZMANJŠANJA ZALOG PROIZVODNJE</b>				0			
<b>5. POSLOVNI IZID Z UPOŠTEVANJEM SPREMENB ZALOG PROIZVODNJE</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-324.338</b>	<b>324.338</b>	<b>0</b>		<b>0</b>
<b>EBITDA</b>	<b>0</b>	<b>0</b>			<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

ANALIZA GIBANJA TERJATEV IN OBVEZNOSTI 2016-17

1. KRATKOROČNE TERJATEV IZ POSLOVANJA

EUR

postavka	skup. kontov	OPIS	2016		2017		INDEKSI				
			stanje 31.12.15 (1+2-3)	zaračunano 5	plačano 6	stanje 31.12.16 (4+2-3)	zaračunano 5	plačano 6	stanje 31.12.17 (7+4-5-6)	promet 8 (5:2)	stanje 9 (7:4)
11.1.	120	Terjatve do kupcev	1.208.781	4.159.331	4.376.309	991.803	5.147.154	5.068.791	1.070.167	153	89
11.2.	150	Terjatve iz naslova obresti	38.556	28.959	34.291	33.223	22.211	32.884	22.550	84	58
11.3.	129,159	popravki-slabitve terjatve	-	28.014	29.571	-	26.099	23.764	54.802	66	101
<b>11.</b>		<b>skupaj terjatve do kupcev</b>	<b>1.193.313</b>	<b>4.160.277</b>	<b>4.381.029</b>	<b>972.561</b>	<b>5.143.266</b>	<b>5.077.912</b>	<b>1.037.914</b>	<b>154</b>	<b>87</b>
<b>12.</b>	<b>13</b>	<b>Terjatve iz predujmov</b>	<b>8.076</b>	<b>18.062</b>	<b>25.404</b>	<b>735</b>	<b>200.552</b>	<b>198.435</b>	<b>2.851</b>	<b>282</b>	<b>35</b>
<b>13.</b>	<b>14</b>	<b>Terjatve za odškodnine in dr. terjatve</b>	<b>52.362</b>	<b>125</b>	<b>52.487</b>	<b>0</b>	<b>44.565</b>	<b>36.314</b>	<b>8.252</b>	<b>85</b>	<b>16</b>
<b>14.</b>	<b>18</b>	<b>Terjatve iz danih posojil</b>	<b>3.318</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>3.318</b>	<b>-</b>	<b>3.318</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
15.1.	160-164	Terjatve do države (davki...)	10.880	514.416	510.785	14.511	551.320	551.421	14.410	163	132
15.2.	1650	Prefakt. terjatve v tuj. imenu za tuj račun	83.714	1.228.229	1.219.331	92.612	2.579.505	2.249.665	422.452	197	505
15.3.	1651-1659	Druge terjatve v tuj. imenu	154.298	678.696	646.764	186.229	259.313	268.380	177.162	33	115
<b>15.</b>	<b>16</b>	<b>Skupaj druge terjatve</b>	<b>248.892</b>	<b>2.421.341</b>	<b>2.376.880</b>	<b>293.352</b>	<b>3.390.138</b>	<b>3.069.466</b>	<b>614.024</b>	<b>139</b>	<b>247</b>

2.1. KRATKOROČNE OBVEZNOSTI IZ POSLOVANJA

2.1.1.1.	22	dobavitelji	532.099	2.775.181	2.899.754	407.525	3.745.007	3.484.267	668.265	163	95
2.1.1.2.	23	prejeti predujmi in varščine	5.850	379.024	374.274	10.600	460.402	459.286	11.717	1.089	98
<b>2.1.1.</b>		<b>SKUPAJ KRATK. OBV. DO DOB.</b>	<b>537.949</b>	<b>3.154.205</b>	<b>3.273.409</b>	<b>418.745</b>	<b>4.205.409</b>	<b>3.943.553</b>	<b>680.601</b>	<b>180</b>	<b>95</b>
2.1.2.1.	25	obv. do zaposlenih	28.415	367.913	359.898	36.430	431.284	426.838	40.876	125	105
2.1.2.3.	26	obv. do države (davki...)	16.462	981.506	980.430	17.538	1.158.513	1.156.140	19.911	165	105
2.1.2.4	28	druge kratk. obveznosti	1.723	113.424	112.976	2.171	115.826	115.675	2.322	83	48
<b>2.1.2.</b>		<b>SKUPAJ DRUGE KRATK. OBV.</b>	<b>38.193</b>	<b>1.462.843</b>	<b>1.456.940</b>	<b>44.096</b>	<b>1.705.623</b>	<b>1.698.653</b>	<b>51.067</b>	<b>144</b>	<b>101</b>

2.2. DOLGOROČNE OBVEZNOSTI

2.2.1.	27,97	kreditni	688.371	-	70.959	617.412	250.342	314.602	553.152	#DEL/01	90
2.2.2.	98	lizing - fin. najem	65.720	-	13.341	52.379	-	52.379	0	-	84
<b>2.2.</b>		<b>skupaj</b>	<b>754.091</b>	<b>-</b>	<b>84.300</b>	<b>669.791</b>	<b>250.342</b>	<b>366.981</b>	<b>553.153</b>	<b>#DEL/01</b>	<b>90</b>

3. OBVEZNOSTI IZ POSLOVANJA V TUJEM IMENU ZA TUJ RAČUN IN DRUGE OBVEZNOSTI

postavka	skup. konto	OPIS	2016		2017		INDEKSI				
			stanje 31.12.15 (4+5-6)	zaračunano 5	plačano 6	stanje 31.12.16 (4+5-6)	zaračunano 5	plačano 6	stanje 31.12.17 (4+5-6)	promet 8 (5:2)	stanje 9 (7:4)
3.1.1.	2452-4	obrač. najemnine (za tuj račun)	384.874	595.267	657.811	322.330	667.806	707.375	282.761	113	96
3.1.2.	24590	obrač. sredstva rez. skladov	71.732	517.440	422.108	167.064	572.087	519.221	219.929	147	84
3.1.		<b>OBRAČUNANE OBVEZ. V TUJEM IMENU ZA TUJ RAČUN</b>	<b>456.606</b>	<b>1.112.707</b>	<b>1.079.919</b>	<b>489.394</b>	<b>1.239.893</b>	<b>1.226.596</b>	<b>502.691</b>	<b>126</b>	<b>94</b>
3.2.1.	2455	obv. za prenak. najemnin	72.830	554.353	549.767	77.416	601.532	599.313	79.634	116	111
3.2.2.	2457-8	obv. za cesije, asign. in druge obv.	75.623	253.413	323.525	5.511	616.905	485.063	137.353	484	473
3.2.3.	24595	obv. za prenak. rez. skladov	21.135	403.202	413.190	11.146	463.692	447.313	27.525	115	135
3.2.		<b>OBV. ZA PRENAKAZILA V TUJ. IMENU ZA TUJ RAČUN IN DR. OBVEZNOSTI</b>	<b>169.588</b>	<b>1.210.967</b>	<b>1.286.483</b>	<b>94.073</b>	<b>1.682.128</b>	<b>1.531.689</b>	<b>244.512</b>	<b>160</b>	<b>175</b>

4. PREGLED TERJATEV IN OBVEZNOSTI IZ POSLOVANJA - DELITEV NA LASTNE IN NA T/O V TUJEM IMENU ZA TUJ RAČUN

4.1.1.		<b>KRATKOROČNE TERJATVE</b>	1.247.337	4.188.290	4.410.600	1.025.027	5.169.365	5.101.676	<b>1.092.716</b>	153	95
4.1.1.1.		prefakturirane postavke	214.869	1.174.449	1.219.331	169.987	2.579.505	2.594.732	154.760	197	75
4.1.1.2		najemnine, rez. skladi in dr. terj. v tuj.imenu	456.606	985.306	1.079.919	489.394	1.239.893	1.226.596	502.691	126	94
4.1.2.		<b>TERJ. V TUJEM IMENU ZA TUJ RAČUN</b>	<b>671.475</b>	<b>2.159.755</b>	<b>2.299.250</b>	<b>659.381</b>	<b>3.819.399</b>	<b>3.821.329</b>	<b>657.450</b>	<b>167</b>	<b>87</b>
4.1.3.		<b>DEL TERJATEV ZA LASTNE PRIHODKE</b>	<b>575.862</b>	<b>2.028.535</b>	<b>2.111.350</b>	<b>365.646</b>	<b>1.349.966</b>	<b>1.280.347</b>	<b>435.266</b>	<b>123</b>	<b>108</b>
4.2.1.		<b>KRATKOROČNE OBVEZNOSTI</b>	532.099	2.775.181	2.899.754	407.525	3.745.007	3.484.267	<b>668.265</b>	163	95
4.2.1.1.		prefakturirani računi (tip P)	138.129	316.084	326.786	127.427	290.984	312.786	105.625	78	85
4.2.1.2.		prefakturirani računi (tip D)	161.850	892.287	939.996	114.141	1.684.765	1.490.271	308.635	191	74
4.2.2.		<b>OBV. V TUJEM IMENU ZA TUJ RAČUN</b>	<b>299.979</b>	<b>1.208.371</b>	<b>1.266.782</b>	<b>241.568</b>	<b>1.975.749</b>	<b>1.803.057</b>	<b>414.260</b>	<b>157</b>	<b>79</b>
4.2.3.		<b>DEL OBV. ZA LASTNE ODHODKE</b>	<b>232.120</b>	<b>1.566.810</b>	<b>1.632.972</b>	<b>165.957</b>	<b>1.769.258</b>	<b>1.681.210</b>	<b>254.005</b>	<b>170</b>	<b>130</b>

