



Številka: 032-0005/2022

Datum: 19. 5. 2022

**24. SEJA OBČINSKEGA SVETA OBČINE SLOVENSKE KONJICE,
dne 26. 5. 2022**

ZADEVA:	GRADIVO ZA 2. TOČKO SEJE OBČINSKEGA SVETA OBČINE SLOVENSKE KONJICE
NASLOV:	PREDLOG SKLEPA O IZDAJI SOGLASJA K POSLOVNEMU POROČILU STANOVANJSKEGA PODJETJA KONJICE D.O.O. ZA LETO 2021 PREDLOG SKLEPA O UPORABI DOBIČKA
PREDLAGATELJ:	STANOVANJSKO PODJETJE KONJICE D.O.O.
PRAVNA PODLAGA:	- Odlok o Aktu o ustanovitvi družbe Stanovanjsko podjetje Konjice d.o.o. (Uradni list RS, št. 91/20) - 16. člen Statuta Občine Slovenske Konjice (Uradni list RS, št. 87/15, 12/16 – popravek in 69/17)
NAMEN:	Soglasje k poslovnemu poročilu 2021 in potditev uporabe dobička
POROČEVALEC:	Tomaž Rihtaršič, direktor
STALIŠČE PRISTOJNEGA ODBORA/ KOMISIJE:	Odbor za komunalno infrastrukturo, okolje in prostor daje pozitivno mnenje k predlogu Sklepa o izdaji soglasja k Poslovnemu poročilu Stanovanjskega podjetja Konjice d.o.o. za leto 2021 in predlaga Občinskemu svetu Občine Slovenske Konjice, da izda soglasje. Odbor za finance in premoženje predlaga Občinskemu svetu, da sprejme Sklep o izdaji soglasja k Poslovnemu poročilu Stanovanjskega podjetja Konjice d. o. o. za leto 2021. Odbor za finance in premoženje predlaga Občinskemu svetu, da sprejme Sklep o izdaji soglasja za uporabo dobička Stanovanjskega podjetja Konjice d. o. o. za leto 2021. Svet za varstvo uporabnikov javnih dobrin potrjuje in predlaga občinskemu svetu sprejem Sklepa o izdaji soglasja k Poslovnemu poročilu Stanovanjskega podjetja Konjice d.o.o. za leto 2021. Nadzorni svet podjetja je podal pozitivno mnenje k poslovnemu poročilu za leto 2021 in sprejel sklep o uporabi dobička.
PREDLOG SKLEPA:	Predlagam, da občinski svet sprejme sklep o izdaji soglasju k Poslovnemu načrtu Stanovanjskega podjetja Konjice d.o.o. za leto 2021. Občinski svet Občine Slovenske Konjice sprejme sklep, da čisti dobiček po obdavčitvi Stanovanjskega podjetja Konjice, d.o.o. za poslovno leto 2021, v višini 20.213,29 EUR, ostane nerazporejen.

Župan
Občine Slovenske Konjice
Darko Ratajc, univ. dipl. ekon.

Priloge:

- Predlog sklepa,
- Poslovno poročilo za leto 2021, Poročilo o delu NS SPK in poročilo o preveritvi letnega poročila



PREDLOG SKLEPA

OBČINSKI SVET

Stari trg 29
Slovenske Konjice

Na podlagi 11. člena Odloka o aktu o ustanovitvi družbe Stanovanjsko podjetje Konjice d.o.o. (Ur. l. RS, št. 17/11) in 16. člena Statuta Občine Slovenske Konjice (Uradni list RS, št. 87/15, 12/16-popravek in 69/17) je Občinski svet Občine Slovenske Konjice na ... redni seji dne ... sprejel

S K L E P

I.

Občinski svet Občine Slovenske Konjice daje soglasje k Poslovnemu poročilu Stanovanjskega podjetja Konjice d.o.o. za leto 2021.

II.

Ta sklep velja z dnem sprejema.

Št.
Slovenske Konjice,

Župan
Občine Slovenske Konjice
Darko Ratajc, univ. dipl. ekon.

Obveščeni:
- Stanovanjsko podjetje Konjice, d.o.o.



PREDLOG SKLEPA

**OBČINA
SLOVENSKE KONJICE
OBČINSKI SVET**
Stari trg 29
Slovenske Konjice

Na podlagi 16. člena Statuta Občine Slovenske Konjice (Uradni list RS, št. 87/15, 12/16-popravek in 69/17) je Občinski svet Občine Slovenske Konjice na redni seji, dne.....sprejel

SKLEP

I.

Občinski svet Občine Slovenske Konjice sprejme sklep, da čisti dobiček po obdavčitvi Stanovanjskega podjetja Konjice, d.o.o. za poslovno leto 2021, v višini 20.213,29 EUR, ostane nerazporejen.

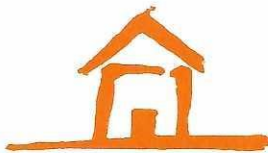
II.

Ta sklep velja z dnem sprejema.

Št.
Slovenske Konjice,

Župan
Občine Slovenske Konjice
Darko Ratajc, univ. dipl. ekon.

Obveščeni:
- Stanovanjsko podjetje Konjice, d.o.o.



STANOVANJSKO PODJETJE KONJICE

STANOVANJSKO PODJETJE KONJICE d.o.o., Mestni trg 12, 3210 Slovenske Konjice

Na podlagi določb Odloka o Aktu o ustanovitvi družbe Stanovanjsko podjetje Konjice d.o.o. (Uradni list RS, št.: 91/2020) in 11. odstavka 64. člena Zakona o gospodarskih družbah (Uradni list RS, št. 65/09 – uradno prečiščeno besedilo, 33/11, 91/11, 32/12, 57/12, 44/13 – odl. US, 82/13, 55/15, 15/17, 22/19 – ZPosS, 158/20 – ZIntPK-C in 18/21) je Nadzorni svet Stanovanjskega podjetja Konjice d.o.o., na 11. redni seji dne 29.3.2022 sprejel naslednji

SKLEP

I.

Nadzorni svet Stanovanjskega podjetja Konjice d.o.o., na podlagi preveritev sprejme letno poročilo Stanovanjskega podjetja Konjice d.o.o. za poslovno leto 2021 in ga posreduje v seznanitev Občinskemu svetu Občine Slovenske Konjice.

II.

Čisti dobiček po obdavčitvi za poslovno leto 2021 v višini 20.213,29 EUR ostane nerazporejen. Sklep se posreduje v potrditev Občinskemu svetu Občine Slovenske Konjice.

Obrazložitev:

Skladno s pravili o uporabi čistega dobička poslovnega leta (11. odstavek 64. člena ZGD-1-UPB3) mora poslovodstvo že pri sestavi bilance za to poslovno leto čisti dobiček uporabiti za:

- kritje prenesene izgube,
- oblikovanje zakonskih rezerv po četrtem odstavku 64. člena ZGD-1-UPB3,
- oblikovanje rezerv za lastne deleže po petem odstavku 64. člena ZGD-1-UPB3,
- oblikovanje statutarnih rezerv v primeru iz sedmega odstavka 64. člena ZGD-1-UPB3 in
- oblikovanje drugih rezerv iz dobička.

V skladu s 3. odstavkom 64. čl. ZGD-1-UPB3, mora družba oblikovati zakonske rezerve v taki višini, da je vsota zneska zakonskih rezerv in kapitalskih rezerv iz 1. do 3. točke 1. odstavka 64. člena ZGD-1, enaka 10% ali v statutu določenem višjem odstotku osnovnega kapitala.

Osnovni kapital družbe znaša na dan 31.12.2021, 2.298.893,80 EUR.

V skladu z določbo ZGD-1-UPB3, mora družba oblikovati zakonske rezerve v višini 10% osnovnega kapitala, kar znaša 229.889,38 EUR. Skupni znesek oblikovanih rezerv pred razporeditvijo znaša na dan 31.12.2021: 271.286,25 EUR, od česar znašajo zakonske rezerve 182.165,11 EUR, kapitalske rezerve pa 89.121,14 EUR.

Ker oblikovane rezerve presegajo zakonsko določeno višino, nadzorni svet predlaga, da celotni čisti dobiček za leto 2021 ostane nerazporejen.

PRESEDNIK NADZORNEGA SVETA

Branko Bračko



Številka: 11-2/2022

Datum: 29.3.2022

Vročiti:

Stanovanjsko podjetje Konjice d.o.o.

Občina Slovenske Konjice – Občinski svet.



POSLOVNO POROČILO 2021

STANOVANJSKO PODJETJE KONJICE d.o.o.

Slovenske Konjice, marec 2022

Kazalo vsebine

1 POSLOVNO POROČILO 3

1.1 PREDSTAVITEV OSNOVNIH PODATKOV	3
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 SMERNICE ZA OBLIKOVANJE POROČILA 2021 IN OPIS NAJPOMEMBNEJŠIH DOGODKOV	6
1.2 OPISNO IN FINANČNO POROČILO PO STROŠKOVNIH MESTIH	8
1.2.1 UPRAVLJANJE Z NEPREMIČNINAMI	8
1.2.2 VZDRŽEVANJE NEPREMIČNIN IN UPRAVLJANJE PO INDIVIDUALNIH POGODBAH	14
1.2.3 NEPROFITNI NAJEM	17
1.2.4 TRŽNE NEPREMIČNINE	18
1.2.5 OGREVANJE	20
1.2.6 UPRAVA	33
1.3 OPISNO IN FINANČNO POROČILO DRUŽBE	34
1.3.1 POSLOVNI IZID	34
1.3.2 TERJATVE IN OBVEZNOSTI	34
1.3.3 DOLGOROČNE FINANČNE OBVEZNOSTI	36
1.3.4 PRIMERJAVA KAZALNIKOV POSLOVANJA	37
1.3.5 KADROVANJE IN Z DELOM POVEZANE ZADEVE	41
1.3.6 KAKOVOST, SKRB ZA OKOLJE, IZPOSTAVLJENOST IN OBVLADOVANJE TVEGANJ	44
1.4 ZAKLJUČEK	45
<i>Izjava poslovodstva</i>	46

2 PRILOGA: TABELE **47**

FINANČNI IZID SKUPNO IN PO STROŠKOVNIH MESTIH	47
- SKUPNO - STANOVANJSKO PODJETJE d.o.o.	47
- UPRAVLJANJE	49
- VZDRŽEVANJE IN UPRAVLJANJE PO INDIVID. POGODBAH	51
- NEPROFITNI NAJEM STANOVANJ	53
- INVESTICIJE - NOVOGRADNJE	55
- OGREVANJE	57
- UPRAVA	59
- GIBANJE TERJATEV IN OBVEZNOSTI	61

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:	2.298.893,80 €
Telefon:	03-759-27-16
Faks:	03-575-47-67
E-mail:	info@spkonjice.si
Splet:	www.spkonjice.si

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 seznanja 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, katerega izvolijo zaposleni v podjetju za vsakokratni mandat. Nadzorni svet je bil imenovan v letu 2019 z mandatom pet let.

Člani nadzornega sveta so:

Branko Bračko –predsednik
Marko Cigler – namestnik predsednika
Aleksandra Vehovar
Vladimir Ribič
Anton Noner
Marjan Delić
Boštjan Tašner – 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 2025. 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, ter ima potreben kader za opravljanje nalog pooblaščenega inženirja pri graditvi objektov, nepremičninskega posrednika, kakor tudi pooblaščenega cenilca točkovne vrednosti stanovanj in 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 Prevat z industrijskim parovodnim sistemom in se je izvedla tudi povezava med obema toplovodnima sistemoma v mestu (Prevat-Škalska). Tako se je lahko aktivno ukinila kotlovnica 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 Prevat. V letu 2014 je pridobila pravnomočno gradbeno dovoljenje za prenovo kotlovnice prevrat 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, ter v letu 2018 še Rogatec, konec leta 2020 pa še v Slovenski Bistrici.

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 krovska 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 uravnotežanju ponudbe in povpraševanja tako najemnih kot tudi tržnih stanovanj. Samo z vodenjem aktivne stanovanjske politike bo možno slediti ciljem iz nacionalnega stanovanjskega programa, občinskega stanovanjskega programa in strategije podjetja. 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, učinkovito rabo energije in uporabo obnovljivih virov energije.

Financiranje 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

1.1.4 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 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 podmest, kjer se vodijo stroški in prihodki ločeno za takšno stroškovno podmesto. Stroški in prihodki vezani na poslovanje z nepremičninami se evidentirajo tudi po posameznih objektih. Takšen način knjiženja nam omogoča izvedbo analiz, ki jih 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.

1.1.5 Smernice za oblikovanje poročila 2021 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, vzdrževanje objektov na račun proračuna ipd.). Izvedena so bila tri javna naročila (brez

upoštevanja JN male vrednosti) in sicer naročilo za gradnjo dveh večstanovanjskih objektov z neprofitnimi stanovanji ter javni razpis za dobavo energenta lesni peleti.

Leto 2021 je še vedno zaznamovala pandemija, kateri je bilo praktično vso leto podrejeno poslovanje. Ne glede na to, pa je podjetje delovalo celo leto, pač v skladu z navodili zdravstvene stroke. Sicer pa nam je epidemija prinesla še dodatno delo, saj je bilo potrebno zagotavljati razkuževanje skupnih prostorov večstanovanjskih objektov, ter skrbeti za nameščene razkuževalnike v objektih.

Izvedli smo javna razpisa za gradnjo večstanovanjskih objektov z neprofitnimi stanovanji, ter po sklenitvi izvajalskih in vseh ostalih pogodb sredi leta tudi pričeli z gradnjo. Za sosesko v Tepanju smo izbrali projektanta in z njim prav tako sklenili pogodbo.

Dokončala se je prenova kotlovnice na Prevratu, kjer smo z vgradnjo kotla na pelete prešli na nov energent, kateri je uvrščen med obnovljive vire energije. Poleg 35 % nepovratnih sredstev smo najeli še kredit Eko sklada, katerega bomo plačevali iz amortizacije kotla, ki je zajeta v fiksnem delu cene ogrevanja iz toplovoda. Na toplovod smo priključili prvi objekt na desni strani reke Dravinje.

Zaradi zaznanega nihanja cen energije, smo v maju zakupili ceno plina, kar se je izkazalo konec leta za pravo terno, saj je cena narasla za več 100 %. Zakupljeno ceno smo zagotavljali tudi objektom, ki uporabljajo zemeljski plin za lastno kotlovnico, in so v našem upravljanju. Zelo podobno velja za električno energijo, kjer v skladu s prakso že več let vsakoletno ali dvoletno sklenemo pogodbo z dobaviteljem, ki ga izberemo na razpisu.

Še naprej se trudimo nadomeščat 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 2021 se je obseg teh del zaradi epidemije bistveno zmanjšal. Obračun teh del je za naše podjetje voden izvenbilančno, saj gre za dela v tujem imenu in za tuj račun. V letu 2021 smo tudi odpravili dve večji reklamaciji strehe, ki sta se vlekli precej let, predvsem zaradi lociranja in diagnosticiranja napak.

Sicer smo vse obveznosti iz najetih kreditov v celoti in pravočasno izpolnjevali. Likvidnost podjetja je bila tokom celotnega leta dobra, tako da ob spremljanju denarnega toka nismo zaznavali nikakršnih likvidnostnih težav.

Epidemija, kakor tudi ostale zdravstvene težave so nam v letu 2021 povzročile večkratno povečanje bolniških in drugih odsotnosti iz dela, glede na pretekla leta, in s tem veliko problemov pri organizaciji dela. Nemoten delovni proces smo zagotavljali z velikim številom nadur ter dodatnimi močmi, najetimi preko študentskega servisa oz. z pogodbenim delom.

V letu 2021 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 2021. Družba je v letu 2017 pridobila tudi certifikat Zaupanja vreden upravnik, katerega poseduje še naprej.

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

Družba Stanovanjsko podjetje Konjice d.o.o. opravlja storitev upravljanja in vzdrževanja skupnih delov in naprav večstanovanjskih in poslovnih stavb v občinah: Slovenske Konjice, Zreče, Vitanje, Šentjur, Šmarje pri Jelšah, Rogaška Slatina, Celje, Rogatec, Poljčane, Oplotnica in Slovenska Bistrica. Zaposleni v družbi zakonito delujemo, smo kadrovske usposobljeni za naše delo, zagotavljamo lastnikom s svojim delovanjem visoko varnost upravljanja z nepremičnino in sredstvi rezervnega sklada, vse skupaj pa je garancija za visoko kakovost storitev. Za vse navedeno se bodo trudili tudi v prihodnje.

Za etažne lastnike skladno z določili Stanovanjskega zakona opravljamo vse aktivnosti in pripravljamo vso potrebno dokumentacijo v zvezi z obratovanjem in vzdrževanjem skupnih delov in naprav stavbe in sicer:

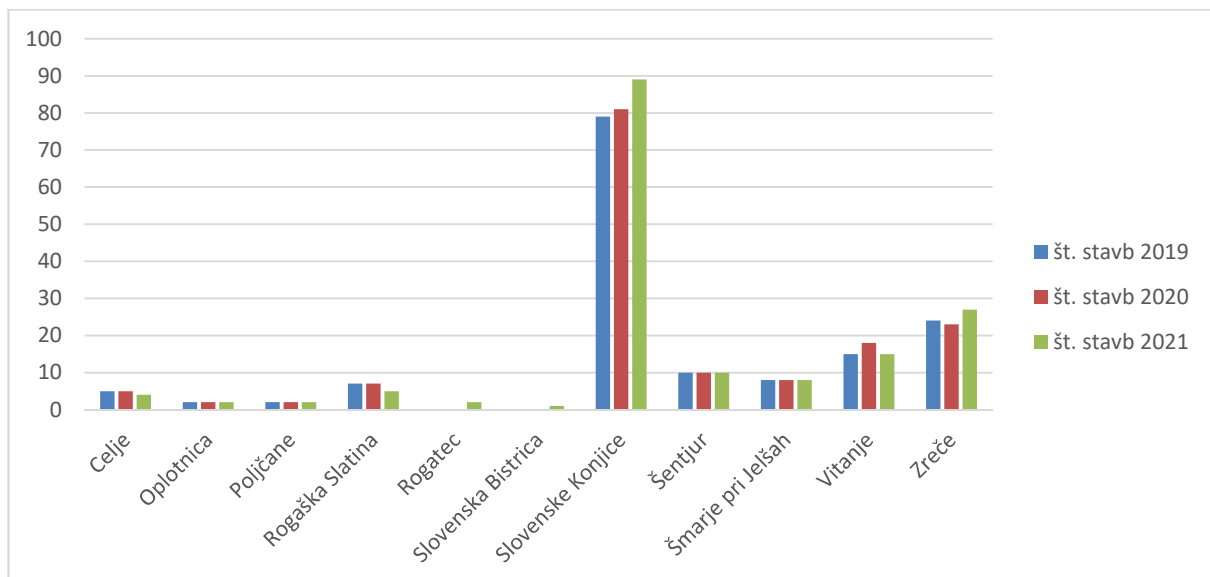
- opravljanje strokovno tehničnih in razvojnih nalog,
- samostojno vodenje postopkov na delovnem področju v skladu z veljavno zakonodajo,
- tekoče spremljanje in upoštevanje veljavne zakonodaje,
- pregled stavb in zbiranje podatkov o potrebnih vzdrževalnih delih ali prenovi,
- izdelovanje načrtov vzdrževalnih del za tekoče in največ 5-letno obdobje, organiziranje obravnave in sprejetja načrtov in realizacija sprejetih načrtov del,
- pridobivanje ustreznih soglasij, dovoljenj za izvajanje vzdrževalnih del,
- zbiranje ponudb, cenik, predračunov,
- skrb za izvedbo rednih vzdrževalnih del manjše vrednosti,
- organiziranje letnih zakonskih pregledov naprav, instalacij,
- analiziranje in pomoč pri izbiranju najugodnejših ponudnikov za večja vzdrževalna dela,
- priprava in sklepanje pogodb o izvajanju del,
- priprava in sklepanje pogodb za namene obratovanja stavbe,
- nadziranje izvedbe del,
- prevzemi izvršenih del,
- organiziranje odprave morebitnih napak v času garancijske dobe,
- izdelovanje poročil o izvedenih vzdrževalnih delih,
- organiziranje nujnih – interventnih del (sprejemanje obvestil, organizacija ogleda, naročanje odprave intervencije in organizacija sanacije stanj),
- ugotavljanje in prijava škodnih primerov na skupnih delih in napravah stavb, ki se krijejo iz naslova sklenjenih zavarovanj ter pripravljanje zahtevkov, pritožb za povrnitev nastale škode,
- organiziranje in priprava dokumentacije za pridobitev nepovratnih sredstev.

Z leti smo postali srednje velik upravnik in s tem kar pomemben člen na področju upravljanja večstanovanjskih objektov v državi. Za trg upravljanja večstanovanjskih stavb ni značilno množično menjavanje upravnikov stavb. Tako v letu 2021 ni bilo drastičnih sprememb pri portfelju upravljanja večstanovanjskih stavb. Dodatno pridobljena v letu 2021 sta bila dva objekta en objekt v Slovenski Bistrici ter eden v Šmarju pri Jelšah, žal pa smo en objekt tudi izgubili in sicer v Šmarju pri Jelšah.

V spodnjem seznamu in grafu je prikazan seznam objektov v našem upravljanju po občinah, kjer izvajamo svoje storitve in sicer:

Število stavb v upravljanju po občinah	2019	2020	2021
Slovenske Konjice	79	81	89
Zreče	24	23	27
Vitanje	15	18	15
Šentjur	10	10	10
Šmarje pri Jelšah	8	8	8
Rogaška Slatina	7	7	5
Celje	5	5	4
Rogatec	0	0	2
Poljčane	2	2	2
Oplotnica	2	2	2
Slovenska Bistrica	0	0	1
SKUPAJ	152	156	165

Tabela: Upravljanje po občinah



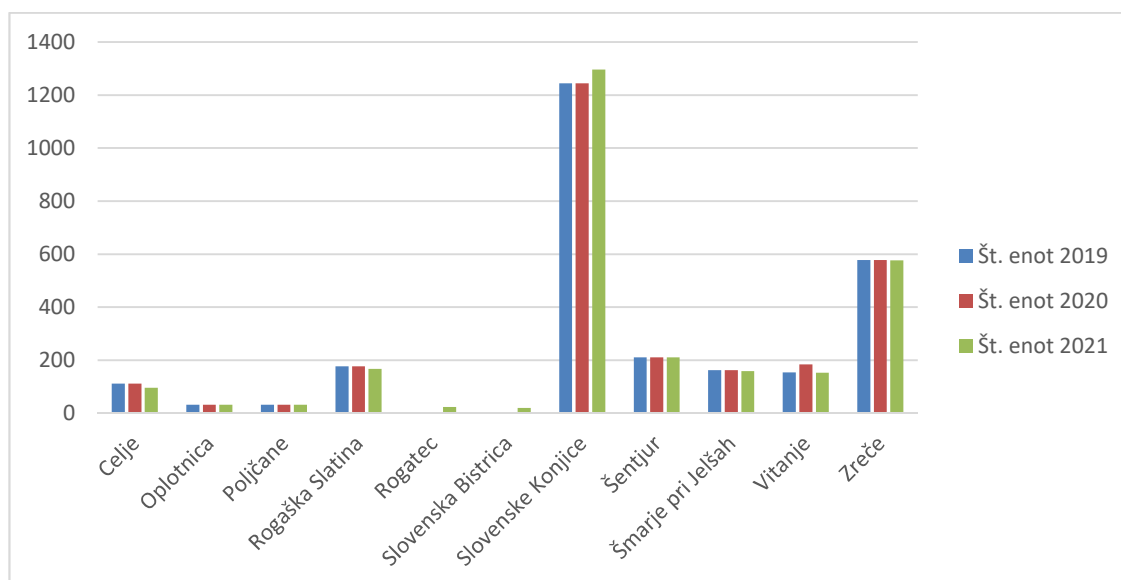
Graf: Upravljanje po občinah

Iz prikazanega sledi, da največ objektov upravljamo v lokalnem okolju oz. v naši neposredni bližini in sicer v Slovenskih Konjicah, Zrečah in Vitanju.

V spodnjem seznamu in grafu je prikaz števila enot v stavbah, ki jih upravljamo po občinah in sicer:

Število enot v upravljanju po občinah	2019	2020	2021
Slovenske Konjice	1245	1245	1296
Zreče	578	578	576
Vitanje	154	184	152
Šentjur	211	211	211
Šmarje pri Jelšah	162	162	158
Rogaška Slatina	176	176	167
Celje	111	111	96
Rogatec	0	0	23
Poljčane	31	31	31
Oplotnica	31	31	31
Slovenska Bistrica	0	0	20
SKUPAJ	2699	2729	2761

Tabela: Upravljanje enot po občinah



Graf: Upravljanje enot po občinah

Skupaj je družba Stanovanjsko podjetje Konjice d.o.o. upravnik 165 stavb, od katerih je večina večstanovanjskih, nekaj pa je tudi poslovnih objektov. V teh stavbah je registriranih 2761 enot (stanovanj oz. poslovnih prostorov). V seznamu so zajete tudi stavbe v našem upravljanju, v katerih skrbimo tudi za stanovanjske storitve za velike lastnike.

Sklici zborov etažnih lastnikov stavb, ki jih kot upravnik upravljamo v letu 2021 večino leta niso bili možni zaradi epidemiološke situacije v državi. V poletnih mesecih pa zборе ni smiselno sklicevati, saj zaradi dopustov lastnikov ne moremo doseči veljavnega odločanja lastnikov. Tako smo v preteklem letu poskušali uresničiti sklepe lastnikov v večini na podlagi odločanja lastnikov s podpisno listino ali tudi z elektronskim glasovanjem.

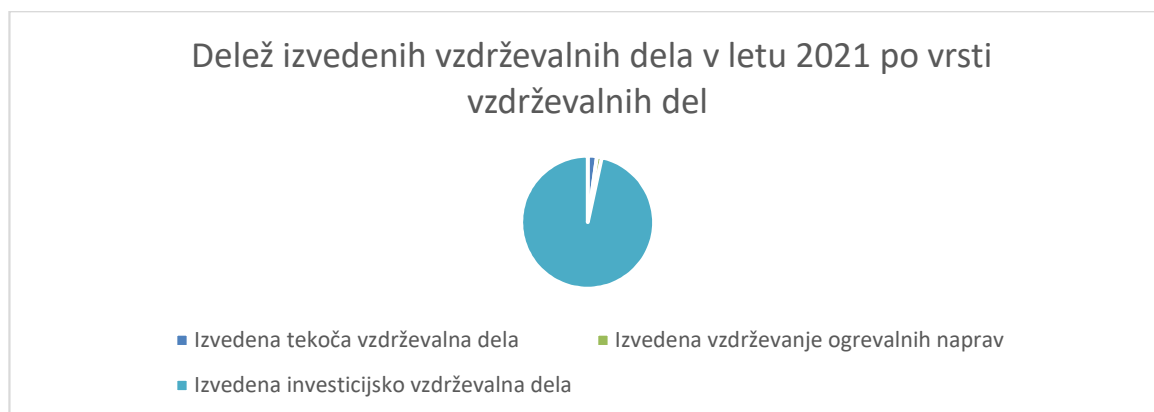
Z namenom ohranitve dobrih bivalnih pogojev in osnovnega namena večstanovanjske stavbe kot celote, smo v letu 2021 izvedli vzdrževalna dela, sprejeta v načrtih vzdrževalnih del posameznih objektih. Prav tako smo z vso potrebno skrbnostjo tekoče izvajali vsa nujna – interventna dela, ter prav tako manjša

vzdrževalna dela, vse s ciljem zagotovitve dobrih bivanjskih razmer za vse lastnike / uporabnike v večstanovanjskih stavbah oz. za vse subjekte, ki delujejo v poslovnih objektih.

V letu 2021 smo izvedli vseh vzdrževalnih del (zajeta tudi interventna, manjša vzdrževalna dela ter investicijska) na objektih, kjer smo upravniki stavb v skupni vrednosti 917.148,16 €. Spodaj so posebej prikazana tudi izvedena vzdrževalna dela v letu 2021 po vrsti vzdrževalnih del in sicer:

Izvedena vzdrževalna dela v letu 2021 po vrsti vzdrževalnih del	Vrednost v € z DDV	Delež vzd. del. po vrsti
Izvedena tekoča vzdrževalna dela	20.839,37 €	2,27%
Izvedena vzdrževanje ogrevalnih naprav	11.025,90 €	1,20%
Izvedena investicijsko vzdrževalna dela	885.282,89 €	96,53%
SKUPAJ VZDRŽEVALNA DELA	917.148,16 €	100,00%

Tabela: Izvedena vzdrževalna dela



Graf: Delež izvedenih vzdrževalnih del po vrsti

Sledi prikaz večjih vzdrževalnih del po objektih, ki so bila izvedena v letu 2021 in sicer:

Naziv stavbe:	Občina	Izvedena vzdrževalna dela v letu 2021	Vrednost v € z DDV
Cesta Miloša Zidanška 8b, ŠENTJUR	Šentjur	Celovita energetska sanacija	158.021,76 €
Cesta Miloša Zidanška 8, ŠENTJUR	Šentjur	Celovita energetska sanacija	124.530,65 €
Kajuhova ulica 6, Slovenske Konjice	Slovenske Konjice	Celovita energetska sanacija (fasada in streha)	115.130,06 €
Kajuhova ulica 6A, Slovenske Konjice	Slovenske Konjice	Celovita energetska sanacija (fasada in streha)	122.495,76 €
Hudinja 110, VITANJE	Vitanje	Sanacija hidroizolacije in fasade	25.810,84 €
Cesta na Roglo 11a, Zreče	Zreče	Zamenjava PVC oken v kletnih prostorih in na stopnišču	6.949,05 €
Cesta na Roglo 11d, Zreče	Zreče	Izdelava strehe na obeh vhodih	5.716,58 €
Cesta na Roglo 11g, Zreče	Zreče	Zamenjava oken v kletnih prostorih	5.299,78 €
Cesta na Roglo 11j, Zreče	Zreče	Ureditev lokalnih optičnih povezav	4.026,00 €
Cesta na Roglo 13b, Zreče	Zreče	Sanacija zunanje talne keramikena na skupnih terasah	26.492,74 €
Cesta na Roglo 17a, Zreče	Zreče	Energetska sanacija stavbe	127.778,78 €
Cesta na Roglo 17a, Zreče	Zreče	Izdelava strehe nad vhodom	2.259,07 €
Cesta na Roglo 19, Zreče	Zreče	Zamenjava PVC oken v skupnih prostorih.	7.971,01 €
Cesta na Roglo 21, Zreče	Zreče	Sanacija kanalizacije in odvodnjavanja meteorne vode	6.879,34 €
Pohorska 1, Zreče	Zreče	Popravilo skupne fekalne vertikale	2.844,81 €
Na gmajni 4, Vitanje	Vitanje	Dobava in montaža PVC vrat na stopnišču	2.844,00 €
Liptovska 18	Slovenske Konjice	vzdrž. dela - 6 obr.	6.864,00 €
Mestni trg 11	Slovenske Konjice	energetska sanacija fasada	69.114,17 €
Toneta Melive 8A	Slovenske Konjice	Vgradnja novih vrat	3.312,54 €
Toneta Melive 8A	Slovenske Konjice	sanacijska dela	2.052,52 €
Toneta Melive 8A	Slovenske Konjice	Zamenjava prenosnika toplote	3.082,70 €
Slomškova 3C	Slovenske Konjice	zamenjava frekv.pretvornika	2.803,20 €
SKUPAJ			832.279,36 €

Tabela: Izvedena vzdrževalna dela

Tudi v preteklem letu smo lastnike spodbujali k odločitvam za energetske prenove stavb (toplotna izolacija fasade, strehe, toplotna izolacija tal ali nad neogrevanim prostorom, optimizacija sistema ogrevanja, vgradnja sistema prezračevanja). Kot upravnik smo v primeru ustreznega soglasja lastnikov za energetske prenove stavb nudili vso potrebno podporo za pridobitev nepovratnih sredstev. Za večje energetske sanacije objektov smo za lastnike stavb pridobili nepovratna finančna sredstva Eko sklada in sicer:

Naziv stavbe:	Izvedena vzdrževalna dela v letu 2021	Vrednost v € z DDV	Pridobljena nepovratna sredstva v €	Delež pridobljenih nepovratnih sredstev glede na vrednost izvedenih del
Cesta Miloša Zidanška 8b, ŠENTJUR	Celovita energetska sanacija	158.021,76 €	22.122,03 €	14,00%
Cesta Miloša Zidanška 8, ŠENTJUR	Celovita energetska sanacija	124.530,65 €	22.946,80 €	18,43%
Cesta na Roglo 17a, Zreče	Energetska sanacija stavbe	127.778,78 €	16.844,30 €	13,18%
Skupaj pridobljena sredstva Eko sklada js v letu 2021		410.331,19 €	61.913,13 €	15,09%

Tabela: Subvencije Eko sklada

Energetske sanacije smo financirali s plačili lastnikov in subvencijami Eko sklada. Lastniki so za svoje plačilo lahko najeli kredit preko banke na račun rezervnega sklada večstanovanjske stavbe s 75% soglasjem (odkup terjatev na račun rezervnega sklada) ali 100% soglasjem (kredit na račun rezervnega sklada).

Kreditiranje etažnih lastnikov v večstanovanjskih objektih za večje obnove se je nekako ustalilo, čeprav še vedno prihaja do določenih 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 izvajalca do etažnih lastnikov. V obeh slučajih so prvo zavarovanje bodoča vplačila etažnih lastnikov v rezervni sklad.

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 nepotrebnem povzročali finančne težave lastnikom oz. nezmožnost plačevanja njihovih obveznosti do upravnika.

V primeru, da sredstva rezervnega sklada ne zadoščajo za realizacijo sprejetih vzdrževalnih del v planu vzdrževalnih del objekta lastniki potrdijo namensko zbiranje višjih zneskov v rezervni sklad objekta, z namenom da zagotovijo sredstva za realizacijo planov.

V letu 2021 smo imeli v uporabi tri stroškovna mesta 420, 430 in 440 za posamezna področja upravljanja. Zaposleni so trije operativni upravniki in četrti administrativni upravnik, ki pokriva administrativne naloge (priprava pogodb, aneksov, letna poročila in druge naloge po sklepu direktorja). V letu 2021 se je bistveno povečala bolniška odsotnost, vodja upravljanja in administrativni upravnik sta bila odsotna več kot pol leta. Kadrovske ukrepe so opisani v posebni točki tega poročila.

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 opažamo, 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 z 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. Ob morebitnem škodnem primeru morajo etažni lastniki v celoti kriti nastalo odpravo posledic, vendar bi velikokrat nastal problem, ker nekateri etažni lastniki ne razpolagajo z zadostnimi sredstvi in bi v tem primeru del težav padel na upravnika, čemur se z zavarovanjem izognemo.

Prav tako se v okviru uprave izvajajo obračuni rezervnega sklada, ter prenakazila na račune rezervnih skladov in črpanje sredstev rezervnih skladov. Zato je delež skupnih stroškov tega STM celo skoraj enak direktno obračunanim stroškom.

Realizacija tega SM je praktično enaka planirani. Nižji so odhodki iz naslova stroškov dela, kjer pa smo dolgočasno odsotne delavce delno nadomestili tudi s pogodbeniki, katerih odhodki so zajeti pod stroški storitev, ki so se povečali. Rezultat tega SM je dobiček, ki znaša okoli 8 tisoč evrov.

1.2.2 Vzdrževanje nepremičnin in upravljanje po individualnih pogodbah

Na tem SM vodimo obračun vzdrževalnega servisa ter upravljanje oz. gospodarjenje s stanovanji in poslovnimi prostori za večje lastnike (Občina Slovenske Konjice, Občina Zreče, Občina Vitanje, Stanovanjski sklad republike Slovenije, AMD Slov. Konjice, Unior d.d., Zlati grič d.d. in Župnijski urad Slov. Konjice ipd.). Takšno upravljanje seveda pomeni poleg upravljanja s skupnimi prostori in napravami tudi upravljanje etažne lastnine (obračun najemnin, plan in izvedba vzdrževalnih del v posameznem stanovanju, sklepanje najemnih pogodb, izterjava najemnine...).

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 2021 je bil zaposlen zgolj vodja vzdrževanja, za izvajanje manjših vzdrževalnih del pa si je sposodil delavce na SM ogrevanje. Sicer pa so se vzdrževalna dela izvajala kot inženiring z zunanjimi izvajalci.

Obseg manjših lastnih izvedenih vzdrževalnih del se manjša, predvsem se izvajajo hišniška opravila, nujna manjša vzdrževalna dela in funkcija dežurne službe za kalvarije, predvsem na fekalni kanalizaciji, vodovodu in strehah.

Prav tako delavci tega SM opravljajo nabavo in dostavo materiala in drobnega inventarja etažnim lastnikom ter izvajajo pavšalno plačana hišniška opravila. V okvir tega SM sodi tudi raznašanje pošte na množična prevzemna mesta, to je mišljeno predvsem v večstanovanjske objekte, kjer se naenkrat razdeli večja količina pošte.

a) 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.

	2017	2018	2019	2020	2021
Objekti z enim oz. večinskim lastnikom	44	44	45	43	43
Enote v zgornjih objektih	285	285	286	291	291
Enote v upravljanju	456	456	456	461	461

Tabela: upravljanje po pogodbi z enim lastnikom

b) 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:

	2017	2018	2019	2020	2021
stanovanja	166	166	166	163	163
poslovni prostori	48	48	49	56	56
SKUPAJ	214	214	215	219	219

Tabela: upravljanje nepremičnin občine Slovenske Konjice

V naslednji tabeli je prikazana poraba sredstev proračuna Občine Slov. Konjice za namen gospodarjenja z lastnimi nepremičninami.

Obračun upravljanja in vzdrževanja nepremičnin v lasti Občine Slov. Konjice za leto 2021

v €

	opis	realizac. 2020	plan 2021	realizac. 2021	INDEKS real 21 / real. 20	INDEKS real / plan
		1	2	5 (3+4)	7 (5:1)	8 (5:2)
1.	UPRAVLJANJE	21.252	21.400	23.149	109	108
1.1.	upravljanje	16.983	16.900	18.795	111	111
1.2.	obračun najemnin	4.269	4.500	4.354	102	97
2.	INVESTICIJE IN VZDRŽEVANJE	277.650	325.000	294.477	106	91
2.1.	poslovni prostori	86.075	20.000	33.194	39	166
2.2.	stanovanjski prostori	191.511	304.500	260.854	136	86
2.3.	oprema	63	500	429	678	86
3.	OSTALO	24.674	19.000	19.841	80	104
3.1.	elektrika	2.858	2.500	2.343	82	94
3.2.	ogrevanje	10.864	7.000	5.117	47	73
3.3.	zav. premije	1.906	2.500	1.580	83	63
3.4.	ostale storitve	7.260	5.000	9.762	134	195
3.5.	material, drobni inventar	678	2.000	563	83	28
3.6.	najemnine	1.109	0	476	43	0
4.	ODPISI - subsidiarna odg.	9.470	2.670	2.747	29	103
A.	SKUPAJ (1+2+3+4+5)	333.046	368.070	340.214	102	92
B.	PLAČILA - proračun	307.077	385.200	365.271		
4.1.	računi pret. leta	15.187	41.156	41.156		
4.3.	računi tek. leta (B - 4.1. - 4.2.)	291.890	344.044	324.115		
4.4.	rač. v nasl. letu (B - 4.1 - 4.2 - 4.3)	41.156	24.026	16.099		

Tabela: obračun upravljanja nepremičnin občine Slovenske Konjice

Za leto 2021 je bilo zagotovljenih sredstev na tej proračunski postavki 385.200 €. Iz zgornje tabele izhajajo, da je bilo plačil za storitve Stanovanjskega podjetja v višini 365.271 €.

Ob dokaj realno zastavljenem planu vzdrževanja so bile poplačane vse terjatve iz konca leta 2020 (41.156 €), za plačila v letu 2021 pa je preostalo 16.099 €. Kot vsako leto, prihaja do zamika pri plačilih plačevanja opravljenih del v preteklem letu v naslednjem proračunskem obdobju, saj je proračun sestavljen na podlagi plačane realizacije, obračun gospodarske družbe pa na podlagi fakturirane realizacije. Tukaj gre torej za storitve, ki so izvedena v mesecu novembru in decembru in jih Občina plača z zakonskim plačilnim rokom 30 dni v januarju 2021.

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

PREGLED VZDRŽEVALNIH DEL 2021 ZA NEPREMIČNINE V LASTI OSK: vrednost nad 1.000 €, v €

zap. št.	objekt	nepremičnina / najemnik	opis del	VRED. DEL
1.	POSLOVNI PROSTORI			30.962
1.1.	Stari trg 36	Poslovno stanovanjska stavba	Obnova poslovnih prostorov/okna	29.616
1.2.	Grajska 9		sanacija gost. dela	1.346
2.	STANOVANJSKI PROSTORI			263.515
2.1.	DELA NA ETAŽNI LASTNINI NA SKUPNIH DELIH OBJEKTOV:			54.473
2.1.1.	Mestni trg 11		energetska obnova	3.256
2.1.2.	Stari trg 25	Kanalizacija , solastniki cca 75%	popravilo kanalizacije, obnova strehe	2.714
2.1.3.	Kajuhova 6		energetska obnova	29.609
2.1.4.	Kajuhova 6a		energetska obnova	18.894
2.2.	DELA V INIVIDUALNIH PROSTORIH IN OBJEKTI V LASTI OBČINE:			179.800
2.2.1.	Celjska 12	Stanovanje 2 , skupni prostori	obnova kopalnice, stopnišča	4.801
2.2.2.	Celjska 14	stanovanje 6	obnova	2.858
2.2.3.	Kajuhova 6	stanovanje	delna obnova	1.996
2.2.4.	Liptovska 11	Stavba	Menjava oken, fasada	32.421
2.2.5.	Mestni trg 13	Stanovanje 34, stan. 17	Obnova stanovanja	12.454
2.2.6.	Stari trg 5 Konjice	Stanovanje 7 / drvarnice	Obnova kopalnice/ preureditev	25.710
2.2.7.	Stari trg 21	bivalne enote	obnova	2.613
2.2.8.	Stari trg 25 Konjice	Stanovanje 1, 4, 5	Obnova vhod, kopalnica	9.524
2.2.9.	Stari trg 39 Konjice	Stanovanje 1	Obnova vlaga / Menjava kritine	1.054
2.2.10.	Vešeniška 6	Stanovanje 1, 2	Obnova / obnova fasade	43.187
2.2.11.	Vešeniška 6	Stanovanje 1, 2	izvedba ogrevanja (peč)	8.253
2.2.12.	Stari trg 3 Loče	Stanovanje 2	Obnova stanovanj, adaptacija	23.403
2.2.13.	Stari trg 3 Loče		toplotna podpostaja	11.526
2.3.	OSTALO:			29.242
2.3.1.	Vsi objekti/neprem.		Ostala vzdrž. dela manjših vred.	29.242
3.	OPREMA			429
	SKUPAJ (1+2+3)			294.906

Tabela: izvedena vzdrževalna dela za občino Slovenske Konjice

Iz te tabele je razvidno, da smo porabili večji del sredstev za vzdrževanje za večja vzdrževalna dela na stanovanjskih objektih stanovanjih v lasti občine, zajeten del sredstev se je porabil na skupnih delih in napravah večstanovanjskih objektov, kjer občina nastopa kot etažni lastnik, manjši del pa tudi za vzdrževanje poslovnih prostorov.

Na stanovanjih in stanovanjskih stavbah v lasti občine so se izvedla naslednja dela večjega obsega: menjava oken na Liptovski 11 (del oken je zamenjala država zaradi hrupa iz bližnje regionalne ceste), obnova velikega stanovanja na Vešeniški 6, kjer sta se smiselno združila dva nefunkcionalna stanovanja v eno večje, obnova stanovanja, kopalnice v drugem stanovanju in odstranitev dela drvarnic na Starem trgu 5, dokončanje obnove stanovanj in namestitvev toplotne podpostaje s priključitvijo na toplovod na Starem trgu 3, Loče in obnova dveh stanovanj na Mestnem trgu 13. Večkrat se zgodi, da se med letom izprazni stanovanje, katerega je ne glede na plan smiselno urediti pred zasedbo z novim najemnikom.

Na skupnih delih in napravah večstanovanjskih stavb je večino sredstev porabljenih za energetske sanacije. Po izvedeni sanaciji se sicer uskladi točkovni zapisnik, zmanjša se tudi znesek vplačil v rezervni sklad, vendar

ne glede na to, da sanacijo plača lastnik, ima kljub zvišanju najemnine največ koristi najemnik. Zvišanje najemnine je namreč praviloma bistveno nižje, kot so prihranki pri porabi energije.

Vsa dela so se izvajala skladno s planom in zahtevami lastnika. Za večja dela je bilo opravljeno naročilo male vrednosti, za manjša dela pa evidenčna naročila s pridobitvijo več ponudb.

c) Storitve za zunanje naročnike

Opravljali smo tudi tekoča in investicijska vzdrževanja za zunanje naročnike, katerih stanovanja imamo tudi v upravljanju.

V spodnji tabeli so navedeni večja opravljena dela za zunanje naročnike. Iz tabele je razvidno, da obseg vzdrževalnih del napram prejšnjim letom ostaja v podobnih cenovnih okvirjih kot pretekla leta, ne glede na epidemijo.

PREGLED IZVEDENIH VZDRŽEVALNIH DEL 2021 - zunanji naročniki in večstanovanjski objekti (vrednost nad 1.000 €)

			eur
LASTNIK	OBJEKT	opis	vred. brez DDV
Občina Zreče	Cesta na Roglo 11d	obnova kopalnice	3.777
Občina Zreče	Cesta na Roglo 11b	obnova kopalnice	5.311
Občina Zreče	Cesta na Roglo 11e	zamenjava oken	1.415
Občina Zreče	Pohorska 5	priklop plinske peči	2.375
Občina Zreče	Cesta na Roglo 51	priklop plinske peči	2.444
Občina Zreče	Cesta na Roglo 11a	obnova stan.	2.682
Občina Zreče	Cesta na Roglo 19	obnova stan.	2.072
Občina Zreče	Pohorska 3	menjava oken	2.005
Stanovanjski sklad RS	Cesta na Roglo 11k	Zamenjava parketa	728

Tabela: večja vzdrževalna dela lastni servis in podizvajalci

Obseg realizacije za zunanje naročnike je v primerjavi z vzdrževalnimi deli v nepremičninah v lasti OSK nižji, kjer je tudi seštevek nepremičnin manjši. Pri tem moramo upoštevati, da velik del vzdrževalnih del ne preseže vrednosti 2.000 EUR, saj gre za manjše obnove po izselitvi najemnika oziroma pred ponovno dodelitvijo, kjer je potrebna samo delna obnova stanovanja.

- komentar obračuna SM

Tako prihodki kakor tudi odhodki na tem SM so manjši od plana, predvsem zato, ker so se nekatera večja dela izvajala po sistemu prefakturiranja (zato seveda niso zajeta v tem obračunu). Rezultat SM je pozitiven.

1.2.3 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). Ne glede na dobro starostno strukturo so stanovanja vsako leto starejša, kar pomeni, da bodo v bodoče potrebo več sredstev za njihovo vzdrževanje.

Precejšnje breme predstavljajo obresti za kredite, ki smo jih najeli za gradnjo neprofitnih stanovanj. Oba večja kredita pa se poplačata v letu 2025. Tako bo po tem letu za vzdrževanje neprofitnih stanovanj na razpolago več sredstev, saj se bodo zato lahko namenila dotedanja sredstva namenjena poplačilu obresti.

1.2.4 Tržne nepremičnine

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

Za nadaljnjo večstanovanjsko gradnjo smo že v letu 2018 kupili zemljišče v Tepanju za novo stanovanjsko sososko s 5 stavbami v katerih bo 68 stanovanj in dve enoti vrtca. Naročili in pripravili smo projekt OPPN (Razvojni center Planiranje Celje), ter se aktivno vključevali v postopke sprejemanja OPPN na tem zemljišču. OPPN je bil sprejet konec leta 2020, tako da smo v letu 2021 izbrali projektanta in z njim sklenili pogodbo. Projekti so bili pripravljene do konca leta 2021, predhodno smo z soglasodajalci vodili postopek usklajevanja. Zemljišče je ostalo neobremenjeno, čeprav podjetje odplačuje najet kredit v ta namen.

V Zrečah smo parcelo za večstanovanjsko gradnjo ugodno kupili na dražbi že v letu 2017. Za to gradnjo smo v letu 2020 z izbranim projektantom (Savaprojekt Krško, kateri je izdeloval tudi OPPN) pripravili idejno zasnovo na podlagi katere je bil narejen OPPN. V dveh karejih je predvidena gradnja 39 stanovanj s prav toliko pokritimi parkirišči, zasnova omogoča etapno gradnjo. OPPN je bil sprejet v letu 2021, ko je občina tudi odkupila ustrezna zemljišča za ureditev infrastrukture. Takoj po komunalni ureditvi območja bomo projekt izpeljali, v kolikor bo seveda zadosten interes za stanovanja.

V naslednji tabeli je prikazano gibanje sredstev za tržno gradnjo za leto 2021. Prav tako je prikazano tudi financiranje, iz česar je razvidno, da novih kreditov v letu 2021 iz tega naslova nismo najemali.

TRŽNA GRADNJA 2022

eur

OPIS			Zreče	Tepanje	SKUPAJ
1.1.	zač. stanje nedok. gradnja		5.611	54.968	60.579
1.2.	zač. stanje zemljišča		95.137	288.130	383.267
1.	skupaj stanje 1.1.2021	1.1.+1.2.	100.748	343.098	443.846
2.1.	stroški gradnje 2021			39.140	39.140
2.2.	splošni stroški 2021 (po delitvi)		4.412	30.885	35.297
2.3.	stroški gradnje 12/2021 (ocena)				0
2.	stroški gradnje 2021 (brez zemlj)	2.1.+2.2.	4.412	70.025	74.437
3.	nakup/kom. prisp. zemljišča 2021				0
4.	skupaj povečanje zalog 2021	2+3	4.412	70.025	74.437
5.	skupaj zač.st. + povečanja	1+4	105.160	413.123	518.284
6.	zmanjšanje zalog - prodaja 2021				0
7.	skupaj stanje 31.12.2021	5-6	105.160	413.123	518.284
8.	sprememba zalog (poveč.- zmanj.)	2-6	4.412	70.025	74.437

FINANCIRANJE			Zreče	Tepanje	SKUPAJ
6.1.	obv. do dobaviteljev				0
6.2.	kredit banka			166.666	166.666
6.3.	are				0
6.4.	avansi				0
6.	skupaj tuji viri		0	166.666	166.666
7.	lastna sredstva		105.160	246.458	351.618
8.	skupaj	6-7	105.160	413.124	518.284

Kot je razvidno so se zaloge povečale za 74 tisoč evrov, predvsem na račun projektov ter vodenja in usklajevanja projekta. Skupaj znašajo zaloge za oba projekta 518 tisoč evrov, od tega smo bankam dolžni 167 tisoč evrov razlika pa je financirana iz lastnih sredstev.

Na tem SM vodimo tudi neprofitno gradnjo saj del stanovanj prodamo naprej, predvsem republiškem Stanovanjskemu skladu. Po aktivaciji projekta pa se neprodana neprofitna stanovanja prestavijo na SM neprofitni najem, kjer se zbira najemnina in obračunava amortizacija ter ostali stroški vzdrževanja in obratovanja.

NEPROFITNA GRADNJA 2022

eur

OPIS			Preloge	Zreče	SKUPAJ
1.1.	zač. stanje nedok. gradnja		2.366	501	2.867
1.2.	zač. stanje zemljišča		66.894	40.001	106.895
1.	skupaj stanje 1.1.2020	1.1.+1.2.	69.260	40.502	109.762
2.1.	stroški gradnje 2021		195.192	212.027	407.219
2.1a	stroški gradnje - zarač. situacije				0
2.2.	splošni stroški 2021 (po delitvi)		4.412	4.412	8.824
2.3.	stroški gradnje 2021 (ocena)				0
2.	stroški gradnje 2020 (brez zemlj.)	2.1.+2.2.	199.604	216.439	416.043
3.	nakup/kom. prisp. zemljišča 2021				0
4.	skupaj povečanje zalog 2021	2+3	199.604	216.439	416.043
5.	skupaj zač.st. + povečanja	1+4	268.864	256.941	525.805
6.	zmanjšanje zalog - prodaja 2020		0		0
7.	skupaj stanje 31.12.2021 (ocena)	5-6	268.864	256.941	525.805
8.	sprem. zalog brez zemlj. (poveč.- zmanj.)	2-6	199.604	216.439	416.043

5.1.	% prodanih stanovanj		0%	0%	
5.2.	NV prod. stanovanj brez zemlj.	(1.1+2.)*5.1.	0	0	0
5.3.	NV prod. zemljišč	(1.2+3)*5.1.			
sprememba zalog (stroški gradnje brez zem.)		2-6	199.604	216.439	416.043

FINANCIRANJE			Preloge	Zreče	SKUPAJ
6.1.	obv. do dobaviteljev				0
6.2.	kredit banka				0
6.3.	are				0
6.4.	avansi, kupnine		93.283	186.137	279.420
6.	skupaj tuji viri		93.283	186.137	279.420
7.	lastna sredstva		175.581	70.804	246.386
8.	skupaj	6-7	268.864	256.941	525.805

Stanje zalog na neprofitni gradnji je trenutno okoli 525 tisoč evrov, od tega lastnih sredstev skoraj polovico, ostali del pa predstavljajo kupnine SSRS in občine Zreče.

Sicer pa na tem SM vodimo tudi stroške odprave reklamacij za predhodne gradnje. Iz tega naslova smo v letu 2020 oblikovali rezervacijo sredstev v vrednosti 49 tisoč evrov. V letu 2021 smo popravljali razpoke in posedene terase ter pojave plesni v nekaterih stanovanjih, za kar smo porabili nekaj več kot 3 tisoč evrov. Stanje rezerviranih sredstev je tako okoli 45 tisoč evrov. Popraviti moramo predvsem terase objekta 3K.

Na to STM smo prenesli splošne stroške v vrednosti okoli 44 tisoč €, saj smo lani na upravi namenili precej časa za realizacijo zgornjih in pripravo novih projektov. Zaključni rezultat tega SM je, seveda zaradi tega, ker se noben projekt ni zaključil, nekako okoli pozitivne ničle.

1.2.5 Ogrevanje

V podjetju izvajamo tudi dejavnost proizvodnje in distribucije tople vode za ogrevanje v mesta Slovenske Konjice na podlagi koncesijske pogodbe z lastnikom toplovodnega omrežja - Občino Slovenske Konjice. Stanovanjsko podjetje Konjice je dosedaj cca 75 % toplotne energije odkupilo od industrijske kotlovnice Thermokon. Zaradi spremembe tehnoloških postopkov industrijskih odjemalcev, ki toplotno energijo odkupujejo iz kotlovnice Thermokon, je z mesecem aprilom 2020 podjetje ukinilo proizvodnjo toplotne energije. V začetku leta 2021 je bil dokončan projekt vgradnje peletnega kotla v kotlovnico Prevrat, s čimer želimo doseči dolgoročno stabilnost cen ogrevanja.

V skladu s pogodbenim razmerjem upravljamo s kotlovnico na lesno biomaso za daljinsko ogrevanje Oplotnice. Smo manjšinski solastniki Toplotne oskrbe Loče, ki ogreva kraj s toploto, proizvedeno iz lesnih sekancev. Obenem skrbimo za nemoteno obratovanje več drugih samostojnih kotlovnice, namenjenih za ogrevanje večstanovanjskih objektom.

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

a) Daljinsko ogrevanje – kotlovnica Prevrat

a. Splošno

Ogrevalna površina enot, ki se oskrbujejo iz sistema daljinskega ogrevanja znaša 54.959 m² oz. 7.867 kW. Večstanovanjski objekti zajemajo 40.191 m² ostali odjem pa 14.767 m². V omrežje je na pragu kotlarne bilo oddano 4.072 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 skladu z veljavnim Energetskim zakonom in Pravilnikom o načinu delitve in obračunu stroškov za toploto v stanovanjskih in drugih stavbah z več posameznimi deli imajo vsi odjemalci v večstanovanjskih objektih vgrajene delilnike toplotne energije na podlagi katerih je možno izračunavati strošek porabljene toplotne energije za posamezno enoto.

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

DALJINSKO OGREVANJE			
opis	direktni prih/odh SM	del sploš. prih/odh	REAL. 2021
ODHODKI SKUPAJ	508.378	77.125	585.503
variabilni	338.081	0	338.081
fiksi	170.297	77.125	247.422
PRIHODKI SKUPAJ	584.765	8.682	593.447
variabilni	355.723		355.723
fiksi	229.042	8.682	237.724

Tabela: Odhodki in prihodki, ki so nastali iz naslova daljinskega ogrevanja mesta Slovenske Konjice.

b. Proizvodnja toplotne energije

V letu 2021 smo za sistem daljinske oskrbe objektov proizvedli 5.328 MWh toplotne energije od tega je bilo z lesnimi peleti proizvedeno 35,25 % toplotne energije s plinom pa 64,75%.

	Lastna proizvedena toplotna energija Prekrat (MWh)	Zemeljski plin				Lesni peleti	
		Poraba goriva (kWh)	Poraba goriva (Sm3)	Poraba goriva (Nm3)	Proizvedena toplota (MWh)	Poraba goriva (kg)	Proizvedena toplota (MWh)
jan.21	997,00	1.289.150,00	120.073,87	113.782,00	966,53		
feb.21	748,00	977.873,00	90.944,49	86.179,00	732,06		
mar.21	740,00	977.800,00	91.009,92	86.241,00	732,58		
apr.21	569,00	693.543,00	64.626,42	61.240,00	520,21		
maj.21	105,00	143.803,00	13.391,73	12.690,00	107,80		
jun.21	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
jul.21	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
avg.21	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
sep.21	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
okt.21	464,00	67.805,00	6.313,85	5.983,00	50,82	121.240,00	433,20
nov.21	728,00	176.843,00	16.435,20	15.574,00	132,30	150.680,00	632,00
dec.21	977,00	277.006,00	25.787,25	24.436,00	207,57	197.720,00	813,00
SKUPAJ	5.328,00	4.603.823,00	428.582,74	406.125,00	3.449,88	469.640,00	1.878,20

Tabela prikazuje dinamiko proizvodnje toplotne energije po mescih.

Objekti ki so priključeni na sistem daljinske oskrbe so iz omrežja prevzeli 4.372 MWh toplotne energije, od tega je 57% dobave gospodinjstvom ostalo pa je poslovni odjem.

MESEC	Stanovanjski odjem	Poslovni odjem	Skupaj
jan.21	493,54	302,42	795,97
feb.21	363,74	271,19	634,931
mar.21	347,31	225,80	573,114
apr.21	247,54	198,11	445,652
maj.21	39,02	31,89	70,917
jun.21			
jul.21			
avg.21			
sep.21			
okt.21	194,50	211,70	406,195
nov.21	335,87	263,27	599,139
dec.21	472,89	373,00	845,882
skupaj	2.494,42	1.877,38	4.371,80

Tabela prikazuje dinamiko odjema toplotne energije po mesecih.

Ogrevalna sezona 2021 je bila v primerjavi s preteklimi glede na temperaturni primanjkljaj hladnejša, prav tako je bila povprečna dnevna temperatura bila nižja kakor v preteklosti kar je tudi razvidno po proizvedeni in prodani toplotni energiji.

c. Cene ogrevanja

Cena toplote za daljinsko ogrevanje iz distribucijskih sistema je v skladu z Energetskim zakonom (EZ-1, Uradni list RS, 17/14, 81/15) regulirana. Cene, ki jo zaračunava distributer, je oblikovana na podlagi metodologije za oblikovanje cene toplote za daljinsko ogrevanje (Akt o metodologiji za oblikovanje cene toplote za daljinsko ogrevanje Uradni list RS 2/17), ki jo s splošnim aktom predpiše agencija. Cena se je spreminjala v skladu s spremembo cen vhodnih energentov.

MESEC	Cena ZP brez ddv					Cena Pelet brez ddv		Prodajna cena toplotne energije
	Nabavna cena ZP	fiksna cena	Omrežnina	Povprečna cena ZP	Proizvedena toplotna energija	Nabavna cena pelet	Proizvedena toplotna energija	€/MWh
	€/kWh	€/mesec (12 mesecev)	€/kWh	€/kWh plina	€/MWh	€/t	€/MWh	
jan.21	0,01576	3.539,77	0,01036	42,92843	55,85			74,9839
feb.21								
mar.21								
apr.21								
maj.21	0,02527				68,56	182,00	43,76	78,1269
jun.21								
jul.21								
avg.21								
sep.21								
okt.21								
nov.21								
dec.21								

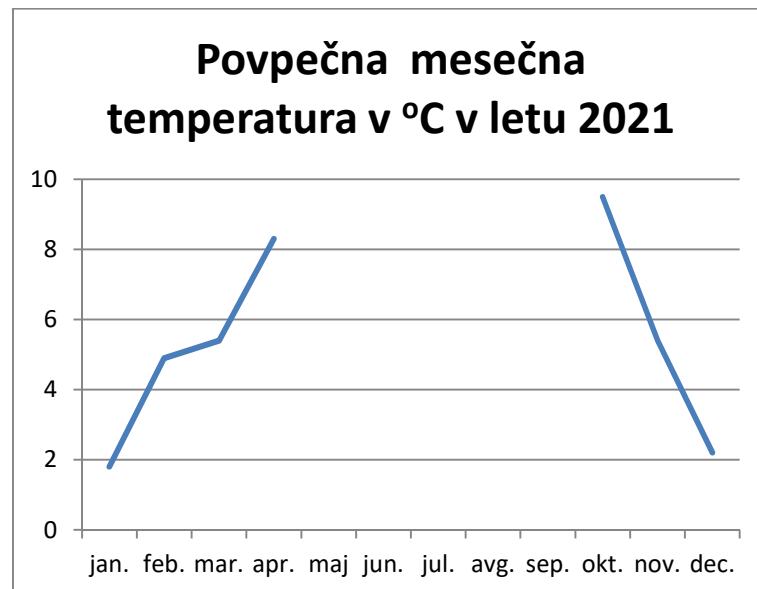
Tabela dinamika spreminjanja cene toplotne energije po mesecih.

d. Vremenski podatki

Povprečna temperatura v času ogrevalne sezone za leto 2021 je znašala 5,36 °C, kar je manj kot v letih poprej, prav tako je večji temperaturni primanjkljaj. Glede na podatke je bilo leto 2021 neko hladnejše glede na pretekla leta.

	2019		2020		2021	
	povprečna temperatura v °C	Temperaturni primanjkljaj	povprečna temperatura v °C	Temperaturni primanjkljaj	povprečna temperatura v °C	Temperaturni primanjkljaj
jan	-0,03	2853	1,17	2593	1,8	3095
feb	3,49		6,38		4,9	
mar	7,18		6,56		5,4	
apr	9,96		11,29		8,3	
okt	21,1		11,39		9,5	
nov	14,65		4,35		5,4	
dec	3,3		2,12		2,2	
Skupaj	8,52	2.853,00	6,18	2.593,00	5,36	3.095,00

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



Graf prikaz mesečnih povprečnih temperatur v ogrevalni sezoni.

e. Tekoče vzdrževanje

Realizirana so bila vsa vzdrževalna dela na energetskih napravah potrebna za nemoteno in varno obratovanje energetskih naprav.

Izgube na toplovodnem omrežju v prvi polovici leta znašajo okoli 22,39 % v drugi pa 14,53%. Zmanjšanje izgub v toplovodnem omrežju predpisujemo predvsem odpravi napak na dotrajanih odsekih toplovoda in na izvedeno investicije digitalizacije črpališča in proizvodnih virov starem delu kotlovnice.

Napake imajo predvsem posledico 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.

Z digitalizacijo smo dosegli, da se sekundarni vir za proizvodnjo toplotne energije (plinski kotel) vklaplja zgolj po potrebi pri pokrivanju konjic in da se črpalke s katerimi se napaja toplovodno omrežje frekvenčno krmilijo glede na dejanske potrebe omrežja.

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 ₂ 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 ₂ v dimnih plinih	6,1 %	9,9 %
Izkoristek	98%	96%
Količina CO	3 ppm	37 ppm
Temperatura dimnih plinov	118 °C	195 °C

Tabela izmerjenih emisij toplovodnih kotlov v kotlarni Prevrat.

f. Investicije

V letu 2021 smo izvedli več investicij v infrastrukturo daljinskega ogrevanja:

- dokončana izgradnja kotlovnice na lesne pelete,
- izveden projekt digitalizacije starega dela kotlovnice,
- izgradnja toplovodnega priklopa v smeri Industrijske ceste,
- nadaljevanje projekta daljinskega nadzora toplotnih podpostaj.

Na podlagi projekta Posodobitev kotlovnice Prevrat smo v začetku meseca aprila 2021 zaključili z investicijo vgradnje peletnega kotla. Vrednost investicije je znašala 461.022 €. Od Ministrstva za infrastrukturo smo prejeli nepovratna sredstva v višini 160.376 €. Pri Eko skladu smo za izvedo investicije pridobili kredit v višini

307.866 €. Lastnih sredstev smo zagotovili v višini 7.220 €.

Osnovni namen investicijskega projekta je bil nadgraditev daljinskega ogrevanja na lesno biomaso v mestu Slovenske Konjice z namenom funkcionalnega izboljšanja in povečanja energetske učinkovitosti, ter zmanjšanja emisij toplogrednih plinov.

Cilji investicije so :

- zagotoviti dolgoročno stabilnost cen ogrevanja,
- zmanjšati energetsko uvozno odvisnost energentov,
- povečanje izrabe obnovljivih virov,
- zmanjšati emisije CO₂

V kotlovnico je bil dograjen kotel na lesne pelete moči 2 MW, zunaj kotlovnice je zgrajen zalogovnik peletov velikosti 40 m³. Doziranje pelet je izvedeno s polžnimi pogoni. Prav tako je s polžnimi pogoni zagotovljeno odpepeljevanje kotla.

Obdelava dimnih plinov je izvedena v prvi stopnji z multiciklonom stopnje čiščenja 80 mg/m³ v drugi pa z vrečastim filtrom stopnje čiščenja pod 20 mg/m³. Oba sistema zagotavljata nizke emisije vrednosti prahu v skladu s pravilnikom o mejnih vrednostih emisij.

Projekt digitalizacije starega dela kotlovnice smo izvedli v lastni režiji vrednost projekta pa je znašala 8.069 €. Projekt je zajemal vgradnjo in programiranje krmilnika in celotne senzorike.

Daljinsko ogrevanje smo razširili tudi na levi breg reke Dravinje v smeri Industrijske ulice kjer smo do sedaj priključili en večstanovanjsko poslovni objekt. Vrednost investicije je znašala 72.692 €.

Opis investicije	Vrednost investicije	Finančni opis investicije	Financiranje
dokončana izgradnja kotlovnice na lesne pelete,	461.022 €	Strojni del: 452.663 € Gradbeni del: 6.721 € Ostalo: 1.638 €	lastna sredstva: 7.220 € nepovratna sredstva: 160.376 € Kredit Ekosklada: 307.886 €
izveden projekt digitalizacije starega dela kotlovnice,	8.069 €	Nabava opreme in materiala: 8.069 €	Proračunska postavka Občine
izgradnja toplovodnega priklopa v smeri Industrijske ceste,	72.692 €	Strojni del: 61.965 € Gradbeni del: 10.727 €	
nadaljevanje projekta daljinskega nadzora toplotnih podpostaj.	275 €	Nabava opreme in materiala: 275 €	

Tabela prikaza investicij

b) Ostale zunanje kotlovnice

V tem delu obravnavamo vse individualne kotlovnice, ki jih upravljamo in so v lasti etažnih lastnikov oz. pravnih oseb.

Seznam individualnih kotlovnice in toplotnih podpostaj; (V upravljanju: EL-etažni lastniki, SP-Stanovanjsko podjetje)

Ime kotlovnice	V upravljanju
- kotlovnica na lesne pelete Kajuhova 1 in 3, Slovenske Konjice	SP
- kotlovnica na lesne pelete Kajuhova 2, Slovenske Konjice	SP
- kotlovnica na zemeljski plin Kajuhova 4, Slovenske Konjice	SP
- kotlovnica na zemeljski plin Kajuhova 6, Slovenske Konjice	SP
- kotlovnica na ekstra lahko kurilno olje, PTC Stari trg 15, Slovenske Konjice	SP
- kotlovnica na ekstra lahko kurilno olje, Na gmajni 2-4, Vitanje	EL
- kotlovnica na ekstra lahko kurilno olje, Občina Vitanje, Vitanje	SP
- kotlovnica na ekstra lahko kurilno olje, Grajska cesta 22, Oplotnica	SP
- kotlovnica na UNP, Kajuhova 14 in 16, Poljčane	SP
- kotlovnice na zemeljski plin Tattenbachova 5a, Slovenske Konjice	SP
- kotlovnice na zemeljski plin, cesta Miloša Zidanška 8, Šentjur	EL
- kotlovnice na zemeljski plin, cesta Miloša Zidanška 8b, Šentjur	EL
- kotlovnice na zemeljski plin, cesta Miloša Zidanška 9/9a, Šentjur	EL
- kotlovnice na zemeljski plin, cesta Miloša Zidanška 10/10a, Šentjur	EL
- kotlovnice na zemeljski plin, ulica Dušana Kvedra 24, Šentjur	EL
- kotlovnice na zemeljski plin, ulica Dušana Kvedra 26, Šentjur	EL
- kotlovnice na zemeljski plin, ulica Dušana Kvedra 35, Šentjur	EL
- kotlovnica na ekstra lahko kurilno olje, Cankarjeva 11, Šmarje	EL
- kotlovnica na ekstra lahko kurilno olje, Cankarjeva 3, Šmarje	EL
- kotlovnice na zemeljski plin, Poslovni center Sonce, Rogaška	SP
- sistem daljinskega ogrevanja na lesno biomaso Oplotnica.	SP
- toplotna podpostaja Cesta na Roglo 11a	SP
- toplotna podpostaja Cesta na Roglo 11h	SP
- toplotna podpostaja Cesta na Roglo 11k	SP
- toplotna podpostaja Cesta na Roglo 11l-m	SP
- kotlovnice na zemeljski plin, ZD Zreče	SP
- toplotna podpostaja Cesta na Roglo 17	SP
- toplotna podpostaja Cesta na Roglo 21	SP

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 2021 zabeležili pozitiven rezultat.

ZUNANJE KOTLOVNICE			
opis	direktni prih/odh SM	del sploš. prih/odh	REAL. 2021
ODHODKI SKUPAJ	75.631	14.545	90.176
Odhodki	75.631	14.545	90.176
PRIHODKI SKUPAJ	89.278	1.637	90.915
Prihodki	89.278	1.637	90.915

Tabela prikazuje prihodke in odhodke iz naslova upravljanja zunanjih kotlovnice

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. 2021
ODHODKI SKUPAJ	90.832	21.930	112.762
Odhodki	90.832	21.930	112.762
PRIHODKI SKUPAJ	109.724	2.468	112.192
Prihodki	109.724	2.468	112.192

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 energetske naprave. Na realizirana dela ni bilo podanih nobenih reklamacij.

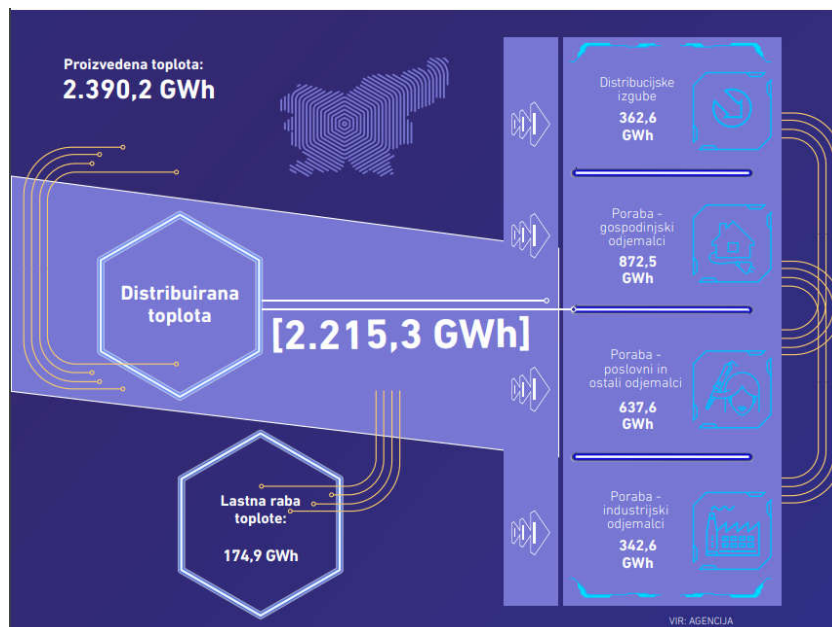
V tem sklopu ponujamo tudi ostale storitve, kot so energetske svetovanje in izdelava energetskih izkaznic. Povpraševanje po energetskih izkaznicah je precej padlo. To je seveda razumljivo, še naprej pa pričakujemo kontinuirano izdelovanje izkaznic v prihodnjih letih.

d) Daljinsko ogrevanje v Sloveniji in primerjava z konjiškimi toplovodom

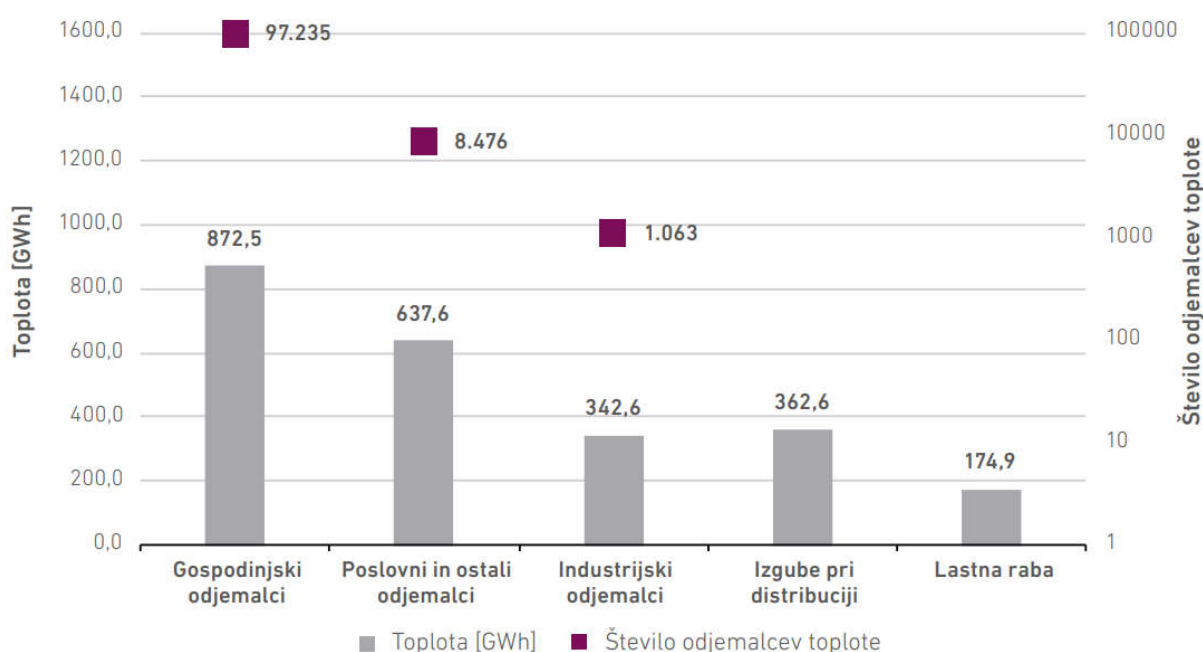
Agencija za energijo letna poročila za preteklo leto objavlja v poletnih mesecih tekočega leta s tem razlogom na tem mestu prilagam poročilo O preskrbi s toplotno energijo za leto 2020.

V Sloveniji je v letu 2020 oskrbo s toploto iz distribucijskih sistemov daljinskega ogrevanja zagotavljalo 53 distributerjev toplote. Distribucija se je izvajala v 68 občinah iz 111 distribucijskih sistemov.

Distributerji toplote so za ogrevanje objektov, pripravo sanitarne tople vode in industrijske parne procese distribuirali 2215,3 GWh toplote in odjemalcem dobavili 1852,7 GWh toplotne energije. Razliko so predstavljale izgube pri distribuciji toplote v višini 362,6 GWh. Predana toplota odjemalcem iz evidentiranih distribucijskih sistemov je bila brez upoštevanja lastne rabe proizvajalcev toplote 1,6 % manjša kot leto prej, v primerjavi z letom 2018 pa 2,4 %, kar je posledica nekoliko višjih zunanjih temperatur v ogrevalnih obdobjih zadnjih treh let, delno pa je k zmanjšani porabi pripomogla tudi toplotna sanacija ovojev eno- in večstanovanjskih stavb.



Distributerji toplote z lastno proizvodnjo in proizvajalci toplote, ki oskrbujejo distribucijske sisteme, so za ogrevanje prostorov, pripravo sanitarne tople vode, oskrbo industrijskih procesov in za lastne potrebe proizvedli 2390,2 GWh koristne toplote. Hkrati je bilo proizvedeno tudi 848,7 GWh električne energije oziroma 759,3 GWh električne energije na pragu kogeneracijskih proizvodnih procesov. Toplota, proizvedena v kogeneracijskih proizvodnih procesih, je predstavljala 76,2-odstotni delež vse proizvedene koristne toplote (za lastno rabo in oskrbo distribucijskih sistemov). Preostalih 23,8 % je bilo proizvedenih v drugih tehnoloških procesih (kotlovnice na lesno biomaso, zemeljski plin, utekočinjen naftni plin, procesi pridobivanja toplote iz geotermalnih vrtin, odpadna toplota iz industrijskih procesov, sežigalnic ...). V deležu toplote za oskrbo distribucijskih sistemov je bila toplota iz kogeneracijskih virov zastopana z 79 %. Največji delež celotne proizvedene koristne toplote oziroma 37 % je bil namenjen oskrbi 97.235 gospodinjstev, 26,7 % toplote je porabilo 8466 poslovnih odjemalcev, 14,3 % pa 1061 industrijskih odjemalcev. Povprečne letne izgube pri distribuciji so bile ocenjene na 15,2 % distribuirane toplote in so se glede na leto 2019 povečale za približno 1,2 %, preostalih 6,8 % proizvedene toplote pa predstavlja razliko med proizvedeno in predano toploto, ki je bila uporabljena v industrijskih procesih proizvajalcev oziroma distributerjev toplote, torej za njihovo lastno rabo.

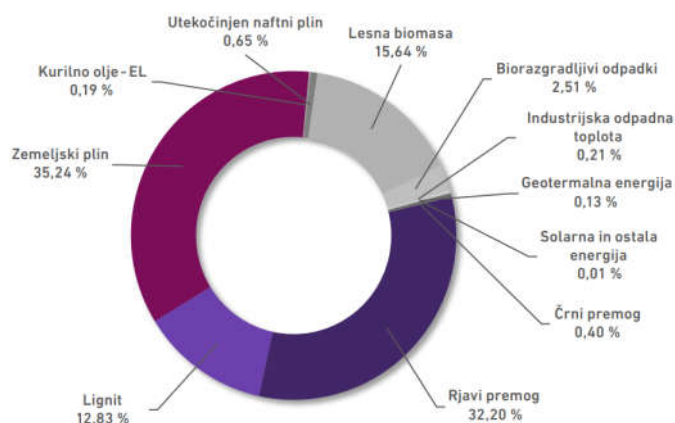


Slika poraba toplote po vrsti odjemalcev in njihovo število

Za oskrbo s toploto se je proizvedla skoraj povsem enaka količina toplote kot leto prej. Zaradi spremembe strukture porabljenih primarnih energentov in nekoliko prilagojenega režima obratovanja proizvodnih naprav glede na dnevne potrebe po toploti in električni energiji pa je nekoliko porastla njihova poraba, in sicer za približno 2,3 %.

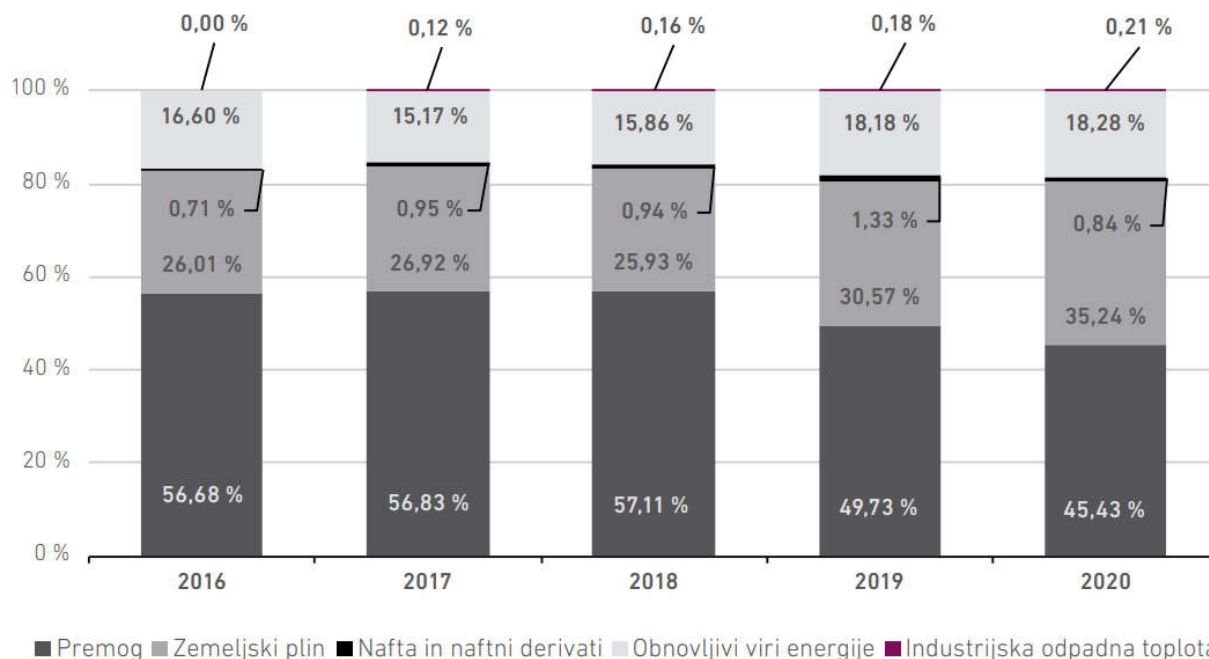
Primarni energent za proizvodnjo toplote za oskrbo distribucijskih sistemov je ostal premog s 45,4-odstotnim deležem, sledil je zemeljski plin s 35,2-odstotnim deležem. Delež zemeljskega plina se je na račun upada deleža premoga glede na leto 2019 povečal za 18,0 %. Nafta in naftni derivati so bili zastopani z 0,8-odstotnim deležem, obnovljivi viri (lesna biomasa, geotermalna energija in biorazgradljivi odpadki) z 18,3-odstotnim in industrijska odpadna toplota z 0,2-odstotnim deležem.

STRUKTURA PRIMARNIH ENERGENTOV ZA PROIZVODNJO TOPLOTE



VIR: AGENCIJA

STRUKTURA PRIMARNIH ENERGENTOV V OBDOBJU 2016–2020

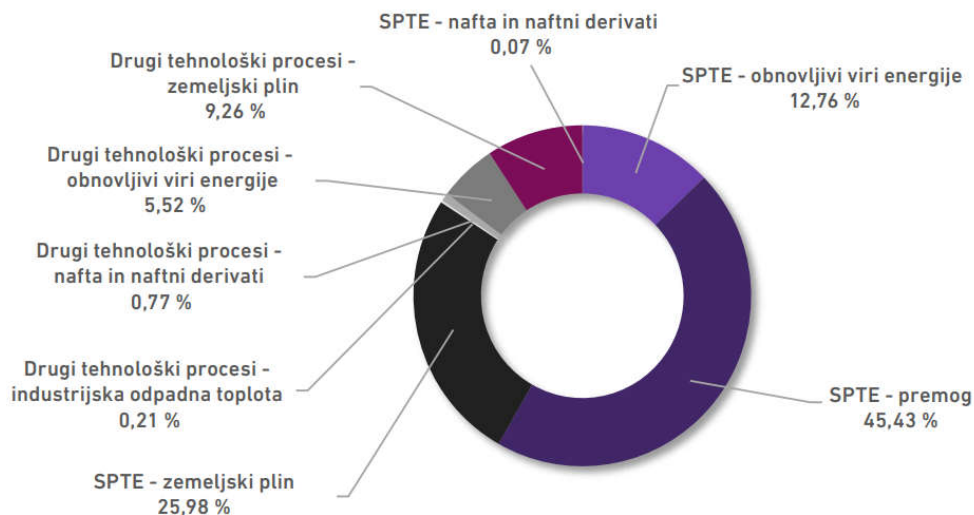


VIR: AGENCIJA

V strukturi primarnih energentov sta se najbolj spremenila deleža premoga in zemeljskega plina.

Premog se je uporabljal le v procesih sproizvodnje električne energije in toplote, pri čemer je bilo proizvedenih 414,5 GWh bruto električne energije in 1199,7 GWh toplote. V ostali sproizvodnji in drugih tehnoloških procesih se je v večji meri uporabljal zemeljski plin (proizvedeno 325,7 GWh bruto električne energije in 697,6 GWh toplote). Iz obnovljivih virov energije je bilo proizvedenih 107,8 GWh bruto električne energije in 459,5 GWh toplote. Strukturni delež porabljenih primarnih energentov glede na način pridobivanja toplote za oskrbo sistemov toplote.

STRUKTURA PRIMARNIH ENERGENTOV ZA PROIZVODNJO TOPLOTE ZA DISTRIBUCIJSKE SISTEME

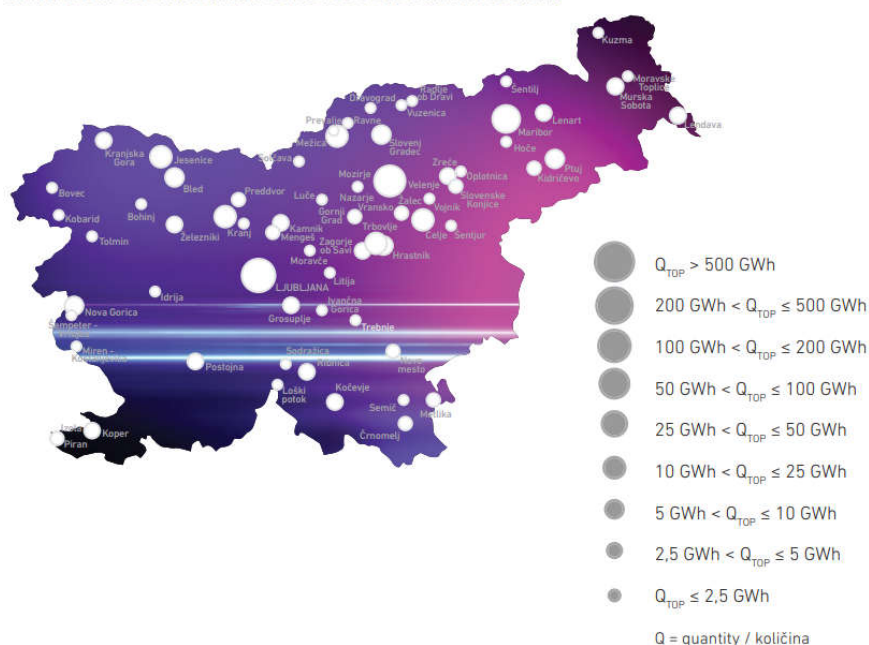


VIR: AGENCIJA

Oskrba s toploto iz distribucijskih sistemov se je po evidencah agencije v letu 2020 izvajala iz 111 distribucijskih sistemov (59 kot GJS, 19 tržnih in 33 lastniških) v 68 slovenskih občinah. Skupna dolžina distribucijskih sistemov je znašala 908,3 kilometra. Kot izbirno GJS je oskrbo s toploto izvajalo 56 distribucijskih sistemov, ki jih je upravljalo 34 distributerjev v 52 slovenskih občinah. V 15 občinah se je oskrba izvajala kot tržna dejavnost in v 18 občinah kot oskrba s toploto iz lastniških distribucijskih sistemov.

Distribucijski sistemi, katerih dejavnost distribucije toplote se je izvajala kot izbirna lokalna GJS, so zagotavljali toploto 87,5 % odjemalcem toplote, njihov delež prenesene toplote pa je znašal 93,7 %.

199: KOLIČINE DISTRIBUIRANE TOPLOTE PO SLOVENSkih OBČINAH



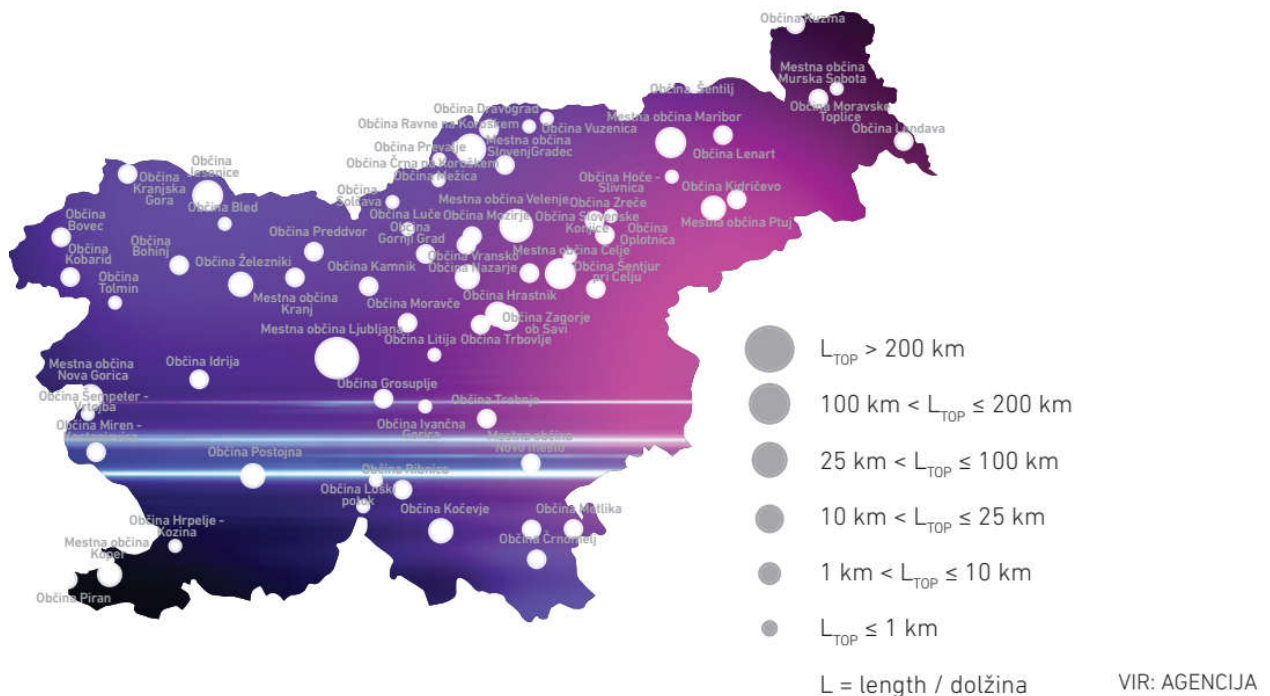
VIR: AGENCIJA

Distribucijski sistemi

Distribucijske sisteme glede na temperaturni režim obratovanja delimo na toplovodne, vročevodne in parovodne ter na distribucijske sisteme za prenos hladu. Dolžina toplovodnih in vročevodnih distribucijskih sistemov predstavlja 98,8 % celotne dolžine distribucijskih sistemov, parovodni 1 % in distribucijski sistemi hladu nekaj manj kot 0,2 % celotne dolžine distribucijskih sistemov.

Povprečna dolžina toplovodnih distribucijskih sistemov je znašala 9,1 kilometra, povprečne letne distribucijske izgube toplote 17,5 %, vsi distribucijski sistemi pa so beležili povprečne letne distribucijske izgube toplote v višini 16,4 % vse distribuirane toplote.

DOLŽINA DISTRIBUCIJSKIH OMREŽIJ V SLOVENSKIH OBČINAH



Sistem daljinskega ogrevanja in hlajenja je energetsko učinkovit sistem, če distributer toplote na letni ravni zagotovi toploto iz vsaj enega od naslednjih virov:

- vsaj 50 % toplote, ki je proizvedena posredno ali neposredno iz obnovljivih virov energije (OVE),
- vsaj 50 % odvečne toplote,
- vsaj 75 % toplote iz sproizvodnje ali
- vsaj 50 % kombinacije toplote iz najmanj dveh virov iz prejšnjih alinej.

Agencija za energijo vsako leto preverja, kateri distribucijski sistemi toplote izpolnjujejo kriterije, in na svoji spletni strani objavlja seznam energetsko učinkovitih distribucijskih sistemov toplote.

Glede na merila je po podatkih 109 distribucijskih sistemov toplote, na katerih se distribucija toplote izvaja kot GJS ali tržna dejavnosti ali pa gre za lastniški distribucijski sistem, kar 67 distribucijskih sistemov energetsko učinkovitih (to pomeni, da so izpolnjevali vsaj eno merilo, nekateri so jih tudi več). Največ distribucijskih sistemov, tj. 51, je izpolnjevalo merilo energetske učinkovitosti s tem, da je bilo vsaj 50 % toplote proizvedene posredno ali neposredno iz OVE. Pri 15 distribucijskih sistemih je bilo merilo energetske učinkovitosti izpolnjeno, ker je bilo vsaj 75 % toplote proizvedene v sproizvodnji. Noben distribucijski sistem pa ni dosegel vsaj 50 % proizvedene toplote iz odvečne toplote.

Agencija izvaja reguliranje cene toplote za daljinsko ogrevanje na podlagi veljavnega Akta o metodologiji za oblikovanje cene toplote za daljinsko ogrevanje. Zavezanci za regulacijo so distributerji toplote, ki opravljajo izbirno lokalno gospodarsko javno službo distribucije toplote, in proizvajalci toplote, ki dobavljajo distributerjem toplote več kot 30 % predvidenih distribuiranih količin toplote ali so z njimi lastniško povezani. Zavezanci za regulacijo morajo pridobiti soglasje agencije k izhodiščni ceni toplote za posamezni distribucijski sistem oziroma za dobavo toplote. Izhodiščno ceno oblikujejo skladno z merili in izhodišči, določenimi v aktu.

Agencija je reševala zahteve za izdajo soglasja k izhodiščni ceni toplote zavezancev, ki še niso imeli veljavne izhodiščne cene, in zahteve, ki jih je prejela zaradi izpolnjevanja kriterijev za podajo nove zahteve iz Akta o metodologiji za oblikovanje cene toplote za daljinsko ogrevanje. Ti kriteriji se nanašajo na večje tehnološke spremembe, spremembe tarifnega sistema, spremembe načrtovanih količin distribuirane toplote za več kot 20 % oziroma spremembe načrtovanih obračunskih moči odjemalcev za več kot 10 %, bistveno spremembo ali opustitev opravljanja posamezne dejavnosti podjetja ter nižjo realizirano stroškovno ceno od zadnje veljavne povprečne cene. V letu 2020 agencija ni prejela nobene zahteve za izdajo soglasja zaradi priglasitve novega distribucijskega sistema.

Izdani sta bili dve soglasji k izhodiščni ceni toplote za distributerja, ki še ni imel veljavne izhodiščne cene, dve odločbi o zavrnitvi zahteve za izdajo soglasja k izhodiščni ceni in štiri soglasja k izhodiščni ceni toplote zavezancem za regulacijo, ki so podali zahtevo za izdajo soglasja na podlagi meril za podajo nove zahteve iz zgoraj navedenega akta. Dodatno je agencija izdala dve soglasji, ki sta bili posledica obnove postopka na podlagi zahteve strank.

Spremljanje in analiziranje prejetih obvestil o spremembah izhodiščnih cen toplote sta pomembna dejavnika pri presoji ustreznosti predlagane izhodiščne in povprečne cene v zahtevi za izdajo soglasja k izhodiščni ceni toplote. V letu 2020 je agencija prejela 115 obvestil o prilagajanju variabilnega dela izhodiščne cene toplote in devet obvestil o prilagajanju fiksnega dela izhodiščne cene. Spremembe so uveljavili trije distributerji toplote, 13 distributerjev toplote z lastno proizvodnjo in trije regulirani proizvajalci toplote. Spremenjene izhodiščne cene toplote so se nanašale predvsem na spremenjeno ceno energenta za proizvodnjo toplote. Agencija je spremljala in analizirala spremembe izhodiščnih cen toplote zaradi spremembe upravičenih stroškov, nadzirala pa je tudi način obračunavanja toplote in objavo tarifnih postavk.

Distributerji, ki izvajajo gospodarsko javno službo in poleg distribucije toplote opravljajo tudi druge dejavnosti, morajo skladno z računovodskimi standardi voditi ločene računovodske evidence in v pojasnilih k računovodskemu izkazu razkriti ločene računovodske izkaze za dejavnosti 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. V celoti jih morajo tudi razkriti v pojasnilih k računovodskemu izkazu. Ustreznost in pravilnost uporabe sodil mora letno revidirati revizor, ki o tem poda posebno poročilo.

Spodaj pripenjamo tabelo s primerjavo cen toplotne energije med različnimi distributerji toplotne energije na dan 31.12.2021.

cene toplotne energije na dan 31.12.2021				
Podjetje	Energent	Variabilna cena toplotne energije (€/MWh)	Fiksna cena toplotne energije (€/kW mesec)	Opombe
Energetika Celje	Plinska kogeneracija, Sežigalnica	46,990	1,6973	odjemalci plačujejo števniko v višini 0,0094 €/m2 mesec
Komunala Kočevje	Lesni sekanci	54,520	2,2420	
DO Kidričevo	Plin, industrija	78,480	1,5356	
Energetika Hrastnik	Plinska kogeneracija	65,470	2,3180	
Stanovanjsko podjetje Konjice	Plin, ELKO, peleti	78,130	1,9762	
Unior Zreče	Plinska kogeneracija	100,690	1,3790	
Komunala Grosuplje	ELKO	114,560	1,3927	
Energetika Maribor	Plinska kogeneracija	102,620	1,9060	odjemalci plačujejo števniko v višini 3,5 - 19,60 €/mesec merilnik
Energetika Ravne	Plinska kogeneracija	39,070	4,5396	
Piran	ELKO	86,940	2,8500	odjemalci plačujejo števniko v višini 14,50 €/merilnik mesec
Javne Službe Ptuj	Zemeljski plin	135,750	1,7869	
DOLB Postojna	Lesni sekanci	52,747	5,0000	
DOLB Metlika	Lesni sekanci	39,840	5,5240	
DOLB Ribnica	Lesni sekanci	47,410	5,7900	
DOLB Oplotnica	Lesni sekanci	45,414	8,9890	

Tabela primerjalni prikaz cene toplotne energije med različnimi dobavitelji

e) Zaključek

V skladu z medsebojno poslovno pogodbo s podjetjem Petrol smo tudi v letu 2021 upravljali s sistemom na lesno biomaso v občini Oplotnica.

V Toplotni oskrbi Loče zaenkrat ostajamo pri solastniškem delu cca 15 %. Ostali delež po prodaji deleža države je 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 našim naročnikom ponudili storitve inženiringa vzdrževanja in gradnje kurilnih naprav, ter storitve izdelave energetskih izkaznic in termografsko snemanje objektov. Sicer pa termovizijsko 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. V letu 2021 smo zakupili količine zemeljskega plina v časovno ugodnem terminu zato v ogrevalni sezoni 2021/22 nismo beležili večje podražitve cene toplotne energije v sistemu daljinskega ogrevanja ter individualnih kotlovnica, ki so v našem upravljanju. Pogodba za dobavo zemeljskega plina se isteče 30.9.2022 za električno energijo pa 31.12.2022. Za nadalje želimo pripraviti prenovo kotlovnice v smeri, da bomo samozadostni s energenti iz domačega okolja, torej predvsem lesno biomaso, sončno geotermalno in vetrno energijo.

Komentar finančnega izida SM ogrevanje

Prihodki, kakor tudi odhodki tega SM so bili precej višji od plana. Prihodki predvsem na račun večjih prihodkov iz vzdrževalnih del in prodaje blaga, kar je povezano z povečanimi odhodki za storitve vzdrževanja in nabave blaga. Znižanje stroškov dela in povišanje stroškov storitev je obrazloženo na več mestih tega poročila, so se nam pa v preteklem letu zvišali stroški nabave energentov.

Postavki vzdrževalnih del, ki jih izvajamo za zunanje naročnike, pa tudi prodaje blaga, precej nihata glede na naročila naših strank, saj to dejavnost izvajamo predvsem kot sinergijsko dejavnost k ogrevanju. Še naprej plačujemo najemnino za toplovod, katero pa lastnik, to je občina Slov. Konjice vrne preko plačila vzdrževalnih del za toplovodni sistem.

Končni rezultat na stroškovnem mestu ogrevanja je pozitiven in znaša okoli 8 tisoč evrov.

1.2.6 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.

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.

V letu 2021 smo pričeli z gradnjo dveh večstanovanjskih objektov z neprofitnimi stanovanji, oddali projektiranje soseske v Tepanju ter nadaljevali aktivnosti za gradnjo objekta v Zrečah.

Zaključila se je vgradnja biomasnega kotla v kotlovnico Prevrat, s čimer smo se konec leta izognili turbolentnim povišanjem cen plina. Na toplovodno omrežje je bil priključen prvi objekt na desnem bregu Dravinje.

Leto je bilo zelo pestro tudi na upravljavskem delu, predvsem zaradi nadaljevanja epidemije in kadrovske težave. Določene aktivnosti bolj potekajo digitalno, preko spleta.

Sodišča so delala še vedno delno omejeno zaradi nadaljevanja epidemije. Ne glede na to podjetje v lanskem letu ni imelo nikakršnih likvidnostnih težav. Nadaljevali smo stalno spremljanje nivoja stroškov predvsem zaradi obvladovanja stroškov.

Družba je v letu 2021 plačevala vse anuitete dolgoročne obveznosti iz najetih kreditov redno in brez zaostankov. Družba ima s strani banke vedno odobren limit na poslovnem računu v višini 50 tisoč evrov.

1.3.1 Poslovni izid

Realizacija podjetja je skladna s planirano, sicer nekatere postavke odstopajo v plus ali minus, ker je obrazloženo na posameznih SM.

Na drugi strani so odhodki precej nižji od plana, kar je posledica nižje realizacije pri gradnji neprofitnih stanovanj (zato je tudi zvišanje zalog manjše od planiranega). Kot je večkrat v tem poročilu poudarjeno, je zmanjšanje stroškov dela predvsem posledica dolgotrajnih bolniških odsotnosti, zato pa so se povečali odhodki računovodskih in drugih storitev, kjer so zajeti stroški pogodbenega dela.

V letu 2021 je bilo dejanskih odpisov manj kot 1.500 evrov, zato nismo povečali vrednost popravkov terjatev, saj še vedno znašajo preko 60 tisoč evrov (sicer smo prejšnja leta oblikovali popravke terjatev v višini davčno priznanih stroškov, kar bomo v skladu s potrebami tudi v bodoče). Rezervacija za odpravo napak v garancijski dobi za stanovanja se je znižala za dobre 3 tisoč evrov in znaša še nekaj več kot 45 tisoč evrov.

Dobiček pred obdavčitvijo tako znaša 22.710 € in je za 11 % višji od planiranega.

1.3.2 Terjatve in obveznosti

Leto 2021 je še vedno leto v primežu epidemije COVID-19, kar smo čutili na vseh področjih delovanja. Zaradi razglašene epidemije, je bilo v prvi polovici leta 2021 še omejeno delovanje sodnega sistema, za kar je bila ustrezna pravna podlaga v 83.a členu Zakona o sodiščih (ZS). Ta določba zakona je splošne narave in se nanaša na različne možne primere naravnih nesreč, epidemij in drugih podobnih izrednih dogodkov. Namen določbe je, da se v primerih tovrstnih dogodkov zavaruje uveljavljanje pravic strank ali drugih udeležencev v sodnih postopkih; da torej zaradi navedenih razlogov niso prekludirane pri uveljavljanju svojih pravic.

Tako kot v letu 2020 je imela razglašena epidemija tudi v letu 2021 vpliv na gibanje terjatev. Terjatve so se sicer zvišale, vendar na to vplivajo predvsem nezapadle terjatve, dočim ko smo zapadle terjatve znižali v

skladu s planom. Tabele gibanja in stanje terjatev in obveznosti so prikazane v prilogi poročila.

V nadaljevanju je zapisan tek dogodkov in podlage v zakonodaji, kar je imelo vpliv na dogajanja v izvajanje sodnih postopkov za področje izvršb.

Na podlagi Zakona o interventnih ukrepih za pomoč pri omilitvi posledic drugega vala epidemije COVID-19 (ZIUPOPDVE) je z dnem 31. 12. 2020 odložena izvršba za dolžnike, ki so fizične osebe. Odložene niso bile izvršbe v nujnih zadevah, o katerih sodišče odloča tudi v času epidemije, ali če gre za izvršbo zaradi izterjave terjatev iz naslova zakonite preživnine in odškodnine za izgubljeno preživnino zaradi smrti tistega, ki jo je dajal (121. člen ZIUPOPDVE). Ukrep odloga izvršbe je veljal do 31. januarja 2021.

Vlada Republike Slovenije je ob pregledu stanja po izteku roka za odlog izvršbe ugotovila, da še vedno obstajajo razlogi, ki so bili podlaga za njegov sprejem in ukrep odloga izvršbe podaljšala do 17. 3. 2021 in naknadno do 18. 4. 2021. V skladu s tretjim odstavkom 121. člena ZIUPOPDVE je bilo možno nadaljnje podaljšanje ukrepa odloga izvršbe, in sicer najdlje do konca aprila 2021, vendar se Vlada, na podlagi predhodno prejetih podatkov in mnenj, za podaljšanje odloga izvršbe zoper fizične osebe do 30. 4. 2021 ni odločila, saj je bilo ocenjeno, da glede na posredovane podatke, mnenja in v vmesnem času uveljavljene normativne rešitve, ne obstajajo več enaki razlogi, kot so obstajali ob uveljavitvi ZIUPOPDVE, ki je uzakonil ta ukrep.

Realizacija sodno uveljavljenih sklepov se je tako v letu 2021 pričela po 18.4.2021.

Na pristojna sodišča smo v letu 2021 vložili 63 predlogov za izterjavo dolga, od katerih je bilo, na podlagi izdanih sodnih sklepov zaključenih 18 postopkov. Skupno je bilo v letu 2021 zaključenih 81 izvršilnih oziroma pravnih postopkov, vključno s postopki, ki so bili predlagani na pristojna sodišča pred letom 2021.

Med dolžniki v večjem delu prevladujejo najemniki, kar v razmerju do upravnika, vezano na poplačilo stroškov pomeni, da lastniki oddanih posameznih delov odgovarjajo za obratovalne stroške najemnika subsidiarno. Subsidiarno odgovornost lastnikov posameznih delov v večstanovanjskih in stanovanjsko-poslovnih stavbah ureja Stanovanjskega zakona (Uradni list RS, št. 69/03, 18/04 – ZVKSES, 47/06 – ZEN, 45/08 – ZVEtL, 57/08, 62/10 – ZUPJS, 56/11 – odl. US, 87/11, 40/12 – ZUJF, 14/17 – odl. US, 27/17, 59/19, 189/20 – ZFRO in 90/21, v nadaljevanju SZ-1) in določbe Obligacijskega zakonika (Uradni list RS, št. 97/07 – uradno prečiščeno besedilo, 64/16 – odl. US in 20/18 – OROZ631, v nadaljevanju OZ). Slednji določa subsidiarno odgovornost tudi za lastnike posameznih delov, ki le-te oddajajo v najem v poslovnih, oziroma poslovno-stanovanjskih stavbah.

V skladu z zapisano pravno podlago, smo v letu 2021, na lastnike posameznih delov naslovili 40 zahtevkov iz naslova subsidiarne odgovornosti in sicer:

- Občini Zreče je bilo izstavljenih 6 zahtevkov za plačilo obratovalnih stroškov najemnikov, ki svojih obveznosti iz tega naslova niso poravnali, terjatve pa so sporne, oziroma neizterljive. Plačila so s strani lastnika urejena ali se urejajo.
- Občini Slovenske Konjice, je bilo izstavljenih 11 zahtevkov, ki bodo obravnavani na eni izmed sej občinskega sveta Občine Slovenske Konjice, v letu 2022. V letu 2021 smo iz naslova subsidiarne odgovornosti prejeli plačilo po 5-ih zahtevkih izstavljenih v letu 2020.
- Ostalim etažnim lastnikom (Stanovanjski sklad Republike Slovenije, Občina Šmarje pri Jelšah, Občina Šentjur, Nepremičninski sklad pokojninskega in invalidskega zavarovanja, ipd.), je bilo izstavljenih 22 zahtevkov iz naslova subsidiarne odgovornosti. Plačila po 15-ih zahtevkih so poplačana.

Stanovanjsko podjetje Konjice d.o.o. je v letu 2021, zaradi krivdnega razloga odpovedi najemne pogodbe in izpraznitve stanovanja, ukrepalo zoper enega najemnika neprofitnega stanovanja. Krivdni razlog je bil podan iz razloga neplačevanja stroškov, ki se plačujejo poleg najemnine. Najemnik je vse obveznosti poravnal.

Za lastnika Stanovanjski sklad Republike Slovenije, smo v obdobju poročanja izdali, po predhodno izstavljenem opominu na odpoved najemne pogodbe in izpraznitve stanovanja, poziv za izpraznitev

stanovanja. Do realizacije izpraznitve stanovanja ni prišlo, ker je najemnik podal na pristojno sodišče vlogo za odlog izvršilnih dejanj.

Občina Slovenske Konjice je v letu 2021 izdala 10 opominov pred vložitvijo tožbe na odpoved najemne pogodbe najemnikom neprofitnih stanovanj in poslovnih prostorov. Pristojno sodišče je izdalo eno sodbo z ukrepom izselitve najemnika neprofitnega. Po izdaji sodbe je bil z najemnik dosežen dogovor za prostovoljno predajo stanovanja.

Občina Zreče je v letu 2021 zaradi neplačevanja najemnine in stroškov, ki se plačujejo poleg najemnine ukrepala in izdala 24 opominov pred odpovedjo najemne pogodbe in izdala 4 odpovedi najemnih pogodb. Pristojno sodišče je izdalo eno sodbo, ki pa še ni realizirana.

Pristojna Okrožna sodišča so v obdobju poročanja izdala oklice za začetek štirih stečajnih postopkov. Vsi štirje oklici so bili izdani za postopke osebnih stečajev. Osebnih stečaji so bili začeti nad najemniki neprofitnih stanovanj in sicer: najemnik neprofitnega stanovanja Občine, Slovenske Konjice, Občine Šentjur, Nepremičnin Celje d.o.o. in zoper najemnika, ki uporablja stanovanje, ki se oddajo na trgu. V dveh primerih je Stanovanjsko podjetje Konjice d.o.o. priglasilo terjatev v postopke osebnega stečaja in v enem primeru tudi že prejelo poplačilo s strani lastnika, na podlagi izdanega zahtevka iz naslova subsidiarne odgovornosti. V enem primeru dolжник, ki je naš partner, nima zapadlih obveznosti iz naslova najemnine in stroškov, ki se plačujejo poleg najemnine, v enem primeru pa je že bila sklenjena pogodba o odplačnem prenosu terjatev.

Zaključenih je bilo 8 stečajnih postopkov osebnega stečaja.

Za stečajne dolžnike, katerih postopki osebnega stečaja ali stečaja nad pravno osebo so zaključeni s pravnomočno izdanim sklepom o odpustu obveznosti in so najemniki stanovanja oziroma poslovnega prostora, postopamo skladno z določili zakonodaje, ki ureja subsidiarno odgovornost lastnika za dolgove najemnika in bomo za obveznosti v delu, ki zajemajo subsidiarno odgovornost, bremenili lastnika.

Uporabnikom, ki zaidejo v finančne težave ter se zavedajo posledic, ki nastanejo zaradi neplačil ter izkažejo interes, da nastale težave uredijo, omogočamo obročno plačilo dolga. Odobritev obročnega plačila dolga ima za podjetje dodatna finančna tveganja, kljub temu pa poskušamo izčrpati vse možnosti ki jih imamo, da uporabnikom naših storitev zagotovimo, da s čim manjšimi stroški in skupnimi dogovori dosežemo poplačila dolga in jim na ta način ne nalagamo dodatnega finančnega bremena.

V letu 2021 je bilo sklenjenih 39 dogovorov o obročnem plačilu dolga za obveznosti v skupnem znesku 24.900,98 EUR. Poplačane so bile obveznosti po 25 sklenjenih dogovorih, v znesku 16.368,56 EUR, aktivnih je še 14 dogovorov v skupnem znesku 8.532,42 EUR.

1.3.3 Dolgoročne finančne obveznosti

V letu 2021 smo najeli kredit za vgradnjo peletnega kotla v kotlovnici pri Eko skladu. Odplačilo se bo vršilo iz amortizacije kotla, ki je vsebovana v ceni fiksnega dela vsem uporabnikom toplovloda v mestu. Ostale finančne obveznosti smo brez zamud plačevali skladno z anuitetnimi načrti.

Pregled stanja in gibanja dolgoročnih finančnih obveznosti

		2019	2020	2021		
		stanje 31.12.	stanje 31.12.	odplač. anuitet	najem	stanje 31.12.
1.1.	Finanč. obveznosti do bank	335.169	292.922	45.770	0	247.152
1.2.	Druge fin. obv. (kred. SSRS)	268.127	225.937	41.476	0	184.461
1.3.	Druge fin. obv. (kred. Eko sklad)	0	0	0	296.542	296.542
SKUPAJ		603.296	518.859	87.245	296.542	728.156

1.3.4 Primerjava kazalnikov poslovanja

V spodnjih tabelah so navedeni nekateri kazalniki poslovanja, iz katerih je razvidno poslovanje družbe v obdobju 2016-2021.

Podatki izkaza poslovnega izida

		2017	2018	2019	2020	2021	ind 21/20	
P								
P 1.1.	čisti poslovni prihodki	2.312	1.439	1.911	4.874	1.474	30	
P 1.2.	sprememba zalog	-130	290	1.582	-2.100	490	-23	
P 1.3.	usredstveni lastni proiz. in stor.	0	0	0	0	0	-	
P 1.4.	drugi posl. prihodki	50	9	23	42	25	60	
P 1	poslovni prihodki	2.232	1.738	3.516	2.807	1.989	71	
P 2	finančni prihodki	22	27	17	18	20	111	
P 3	izredni in drugi prihodki	16	18	2	11	2	18	
P	skupaj prihodki	2.270	1.783	3.535	2.836	2.011	71	
O								
O 1.1.	nab. vred. prod. blaga in mat.	62	71	71	57	60	105	
O 1.2.	stroški materiala	372	353	418	391	409	105	
O 1.3.	stroški storitev	1.068	697	2.365	1.410	893	63	
O 1.4.	stroški dela	482	475	502	543	482	89	
O 1.5.	amortizacija	95	92	90	89	108	121	
O 1.6.	prevrednotevalni odhodki	31	18	10	22	1	5	
O 3.1.	drugi posl. odhodki	25	18	16	62	16	26	
O 1	poslovni odhodki	2.135	1.724	3.472	2.574	1.969	76	
O 2	finančni odhodki	24	24	24	60	19	32	
O 3	izredni in drugi odhodki	0	0	0	1	1	100	
O	skupaj odhodki	2.159	1.748	3.496	2.635	1.989	75	
I 1	C. Poslovni izid iz poslovanja	P1-O1	97	14	44	233	20	9
I 2	D. Poslovni izid iz financiranja	P2-O2	-2	3	-7	-42	1	-2
I 3	E. Poslovni izid iz dr. prih. in odh.	P3-O3	16	18	2	10	1	10
D1	dobiček	(P-O+Z)	111	35	39	201	22	11
D2	davek od dobička		19	7	6	19	2	11
D3	čisti dobiček	(D1-D2)	92	28	33	182	20	11

Tabela: izkaz poslovnega izida

Poslovni prihodki znašajo nekaj več kot 1,5 mio EUR, odhodki, kateri realnejše prikažejo obseg realizacije pa skoraj 2 mio eur.

Tabela je pripravljena v tej obliki predvsem zaradi izračuna in preglednosti izvedenih kazalnikov.

Podatki bilance stanja

000 €

		2017	2018	2019	2020	2021	ind 21/20
S 1.1.	opredmet. in neopred. OS	680	644	612	876	1.006	115
S 1.2.	naložbene neprem.	1.631	1.586	1.445	1.385	1.342	97
S 1.3.	dolgoročne naložbe	72	71	71	70	70	100
S 1.4.	dolgoročne terjatve - rez. skladi	28	33	38	40	46	115
S 1.5.	dolgoročne terjatve v tuj. imenu		113	146	119	94	79
S 1	dolgoročna sredstva	2.411	2.447	2.312	2.489	2.558	103
S 2.1.	zaloge materiala in blaga	38	38	50	61	55	90
S 2.2.	zaloge proizvodov in nedok. proiz.	262	945	2.551	557	1.048	188
S 2.3.	kratk. fin. naložbe	0	0	0	0	0	-
S 2.4.	kratk. posl. terjatve	1.672	1.576	1.134	1.351	1.785	132
S 2.5.	denarna sredstva	393	79	20	776	228	29
S 2.6.	aktivne čas. razmejitve	46	35	67	63	84	133
S 2	kratkoročna sredstva	2.411	2.673	3.822	2.808	3.200	114
S	SKUPAJ SREDSTVA	4.822	5.120	6.134	5.297	5.758	109
V 1.1	kapital	2.770	2.794	2.804	2.986	3.077	103
V 1.2	rezevac. in dolgor. PČR	3	2	2	130	204	157
V 1.3	dolgoročne obveznosti	475	632	515	434	655	151
V 1.4	dolgoročne obveznosti v tuj. imenu		113	146	119	94	79
V 1	dolgoročni viri sred.	3.248	3.541	3.467	3.736	4.030	108
V 2.1	kratkoročne obveznosti	1.573	1.578	2.666	1.560	1.469	94
V 2.2.	kratkoročne pasivne čas. razmejitve	1	1	1	1	259	25900
V 2	kratkoročni viri sred.	1.574	1.579	2.667	1.561	1.728	111
V	SKUPAJ VIRI SREDSTEV	4.822	5.120	6.134	5.297	5.758	109

Tabela: podatki bilance stanja

Sredstva družbe so se v letu 2021 zvišala predvsem na račun povečanja zalog, vrednosti osnovnih sredstev in kratkoročnih poslovnih terjatev. Zmanjšala pa so se denarna sredstva.

TABELA: kazalniki kapitala in likvidnosti

			2017	2018	2019	2020	2021	ind 21/20
1.1.	KAPITALSKA POKRITOST STALNIH SREDSTEV IN ZALOG	$V / (S1+S2.1.+S2.2)$	1,78	1,49	1,25	1,70	1,57	92
1.2.	DELEŽ KAPITALA V VIRIH SREDSTEV (v %)	$V1 / V$	57,45	54,57	45,71	57,64	53,44	93
1.3.	POKRITOST DOLG. SREDSTEV Z DOLG.VIRI	$S1 / V1$	0,74	0,69	0,67	0,67	0,63	95
1.4.	POKRITOST DOLG. OBVEZNOSTI Z DOLG. SREDSTVI	$S1 / V1.3+V1.4$	5,08	3,28	3,50	4,50	3,42	76
1.5.	KRATKOROČNI KOEFICIENT LIKVIDNOSTI	$S2.1.do S2.5) / V2.1$	1,50	1,67	1,41	1,76	2,12	121
1.6.	POSPEŠENI KOEFICIENT LIKVIDNOSTI	$(S2.3+S2.4.+S2.5) / V3$	1,31	1,05	0,43	1,36	1,37	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 ni zelo zmanjšal, kar 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.

Indeks kratkoročnega koeficienta plačilne sposobnosti je večji od 1, kar pomeni, da ima podjetje ustrezno stopnjo plačilne sposobnosti, ki se lahko kljub zaostrenim razmeram na trgu, pričakuje tudi v prihodnje. Pospešeni koeficient likvidnosti je višji od 1, kar pomeni da je ustrezen, predvsem gre za razmerje med kratkoročnimi terjatvami in sredstvi ter kratkoročnimi obveznostmi.

TABELA: kazalniki dobička in rentabilnosti

			2017	2018	2019	2020	2021	ind 21/20
2.1.	RENTABILNOST CELOT. KAPIT. (v %)	D3 / V1	3,32	1,00	1,18	5,96	0,65	11
2.2.	RENTABILNOST SREDSTEV (v %)	D3 / S	1,91	0,55	0,54	3,44	0,35	10
E1	EBITDA 000 €	D1 + O 1.5	230	151	153	350	149	43
E2	št. zaposlenih		16,90	16,75	16,75	17,76	17,76	100
E3	EBITDA/zaposl. €	E1/E2	13.609	9.015	9.134	19.707	8.390	43
E4	dodana vred. / zaposl. €	P- (O1..O3)/E2	45.444	39.522	40.657	55.068	36.543	66

Tabela: kazalniki dobička in rentabilnosti

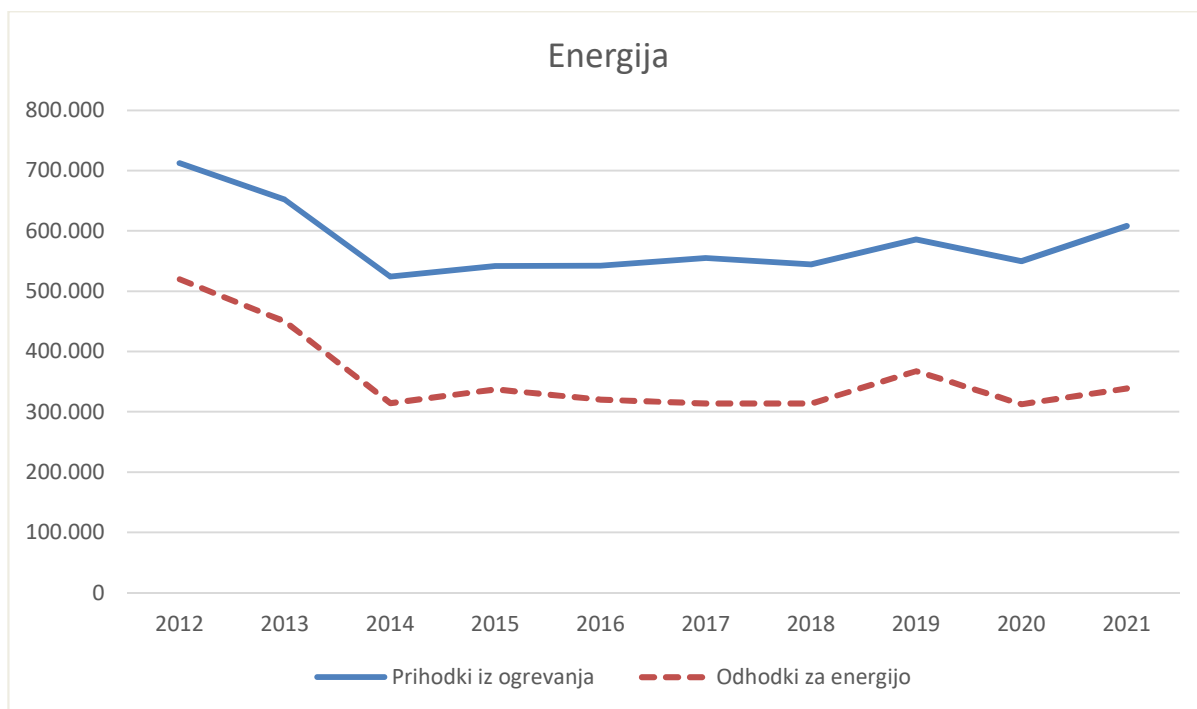
Kazalniki rentabilnosti in dobička so precej slabši kot leto poprej, saj je leto prej aktiviran objekt 3K in je bilo leto največje realizacije in dobičkov. V preteklem letu smo delali precej za neprofitno sfero in za prenovo kotlovnice daljinskega ogrevanja, ki je v lasti Občine SI. Konjice, kar se odraža na zgornjih kazalnikih, pa tudi na ustvarjeni EBITDA na zaposlenega. Smo pa pripravili precej projektov za naslednja leta, ki naj bi skladno s planom prinesla boljše kazalnike.

Za primerjavo smo pripravili še gibanje nekaterih skupin prihodkov in odhodkov, iz katerih je nazorno prikazana primerjava poslovanja v daljšem časovnem obdobju. Ker smo zaradi povečanih bolniških odsotnosti del dela izvajali pogodbeno z zunanjimi izvajalci, smo te stroške prišteli k stroškom dela v spodnji tabeli v vrednosti 14.178 eur.

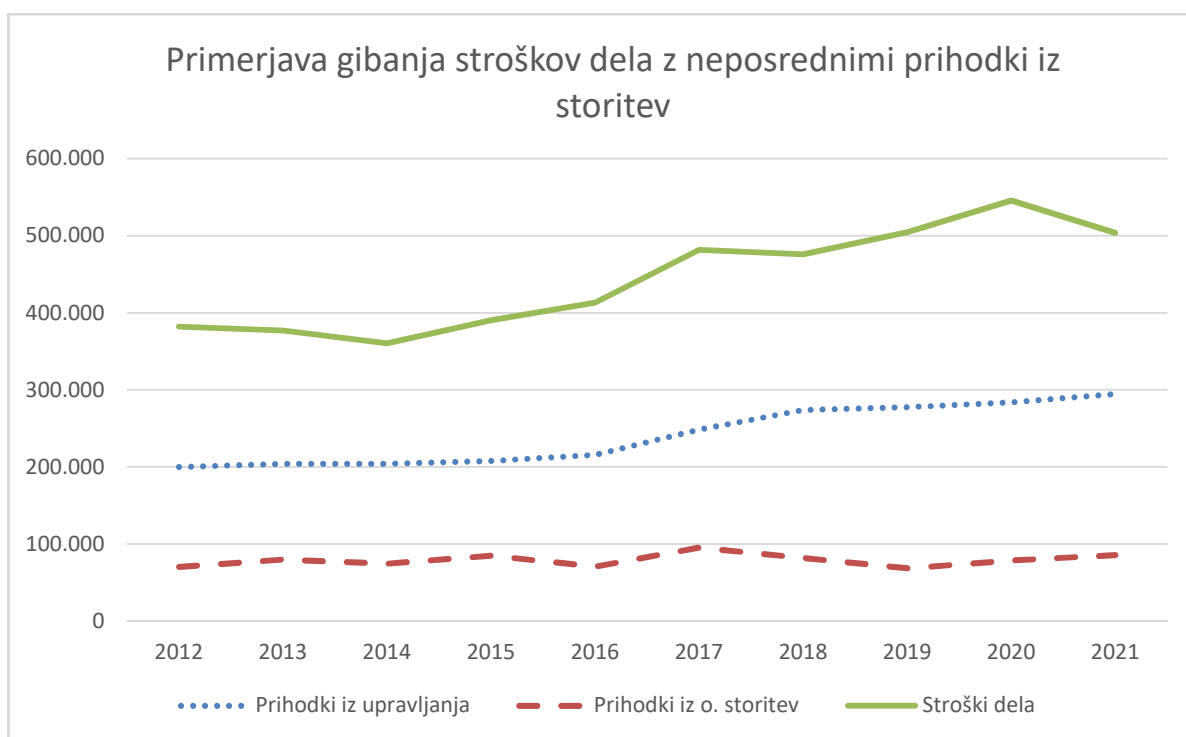
Tabela: Pregled gibanja prihodkov in odhodkov po skupinah za obdobje 2009-19 (v €)

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Prihodki iz upravljanja	200.194	204.230	204.431	207.926	215.825	248.667	273.870	277.642	284.202	294.792
Prihodki iz ogrevanja	712.039	651.764	523.997	541.617	542.409	555.297	544.578	586.006	549.639	608.113
Prihodki iz ost. storitev	70.706	80.308	74.844	85.180	71.245	95.712	82.175	68.916	78.944	86.146
Stroški dela	382.073	377.070	360.375	390.140	413.208	481.525	475.908	504.270	545.271	503.698
Odhodki za energijo	519.873	449.764	314.554	337.493	320.534	313.938	314.115	367.540	312.776	339.121

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



Graf: energija



Graf: graf gibanje stroškov dela v primerjavi z neposrednimi prihodki iz uslužnostnih storitev

1.3.5 Kadrovanje in z delom povezane zadeve

- zaposlovanje

V letu 2021 smo opravili novo zaposlitev kot zamenjavo za delavca na odhodu v upokojitev. Delavec, ki odhaja v penzijo je bil do začetka leta 2021 mentor novi zaposleni. Ta se je izkazala za uspešno zamenjavo, vendar je v decembru 2021 odšla na porodniški dopust. Sicer smo z razpisi neuspešno iskali nadomestitev, nazadnje smo se odločili za pogodbeno delo delavca, ki je eno leto poprej odšel v penzijo.

Eden vzdrževalec še naprej dela po potrebi tudi delno kot pomoč pri izvajanju nalog ob ogrevanju in vzdrževanju ogrevalnih naprav, ter delno tudi izvaja raznos pošte v večstanovanjske objekte.

Računovodja je zaposlen po pogodbi kot samostojni podjetnik in opravi približno 75 % vseh delovnih ur, s tem da dobiva plačilo po urni postavki v skladu s sistematizacijo podjetja.

Delavka, ki je delala na obračunu je podala odpoved sredi leta, nadomestili smo jo z novo zaposleno. Druga delavka v računovodstvu pa je zaradi tvegane nosečnosti na bolniški odsotnosti že od junija, od konca leta 2021 pa je na porodniškem dopustu. Nadomeščamo jo z dvema delavkama, ki delata kot zunanji sodelavki po pogodbi v skladu z našimi potrebami, ena na računovodskem delu in druga na pravnem delu.

Administrativna upravnica je na bolniški odsotnosti že od marca 2021 (občasno štiriurni), ko je čakala na operacijo, ki jo je končno dočakala v novembru, vendar do konca leta še ni okrevala. Poleti smo jo nadomestili z novo zaposleno delavko na upravljanju. Vodja upravljanja je v aprilu hudo zbolel, zato smo ga čez nekaj mesecev (novembra) nadomestili z novo zaposleno delavko.

Izobrazbena in starostna struktura zaposlenih se z novimi zaposlitvami vse bolj izboljšuje. V bodoče želimo z ustreznim kadrovanjem še izboljšati izobrazbeno strukturo. Na dan 31.12.2021 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.	7
IV.	2
III. in manj	0
SKUPAJ:	17

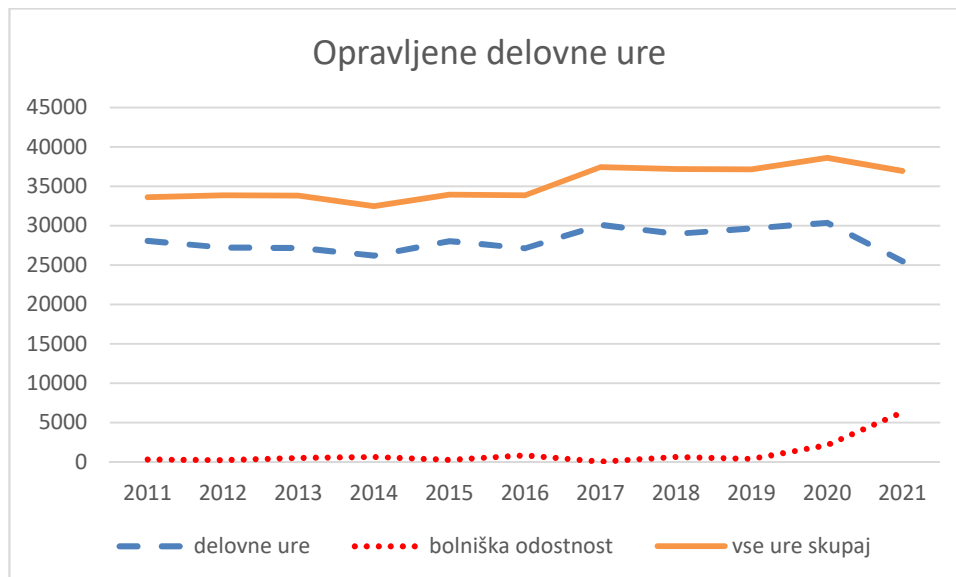
Od teh 17 oseb so trenutno na dolgoročni bolniški odsotnosti štiri osebe, katere nadomeščamo s tremi pogodbeniki, ena dela v pravni službi, druga v računovodstvu in sicer primarno materialno knjigovodstvo, ter vodja vzdrževanja z omejenim številom ur.

- izkoriščenost delovnega časa

leto	delovne ure	letni dopust	bolniška odsotnost	prazniki	nadure	vse ure skupaj
2006	26164	3112	312	1304	1881	32773
	79,8%	9,5%	1,0%	4,0%	5,7%	
2007	25994	2968	718	1552	1742	32974
	78,8%	9,0%	2,2%	4,7%	5,3%	
2008	26975	2896	248	1320	1359	32798
	82,2%	8,8%	0,8%	4,0%	4,1%	
2009	27384	2936	296	860	1063	32539
	84,2%	9,0%	0,9%	2,6%	3,3%	
2010	26663	3296	632	697	1187	32475
	82,1%	10,1%	1,9%	2,1%	3,7%	
2011	28077	3095	304	1008	1112	33596
	83,6%	9,2%	0,9%	3,0%	3,3%	
2012	27230	3663	232	1500	1235	33860
	80,4%	10,8%	0,7%	4,4%	3,6%	
2013	27185	3731	526	1371	1007	33820
	80,4%	11,0%	1,6%	4,1%	3,0%	
2014	26203	3359	654	1071	1187	32474
	77,5%	9,9%	1,9%	3,2%	3,5%	
2015	28042	3544	289	750	1307	33932
	82,9%	10,5%	0,9%	2,2%	3,9%	
2016	27129	3518	837	1117	1258	33859
	80,2%	10,4%	2,5%	3,3%	3,7%	
2017	30102	3649	42	1498	2148	37439
	89,0%	10,8%	0,1%	4,4%	6,4%	
2018	28962	3536	640	1742	2309	37189
	85,6%	10,5%	1,9%	5,2%	6,8%	
2019	29664	3324	378	1608	2154	37128
	87,7%	9,8%	1,1%	4,8%	6,4%	
2020	30373	3690	2154	875	1511	38603
	89,8%	10,9%	6,4%	2,6%	4,5%	
2021	25480	3114	6330	634	1393	36951
	75,3%	9,2%	18,7%	1,9%	4,1%	

Tabela: Pregled opravljenih delovnih ur

V letu 2021 je skupno število ur malo padlo, predvsem pa se je povišala bolniška odsotnost. V urah bolniške odsotnosti je zajeto tudi varstvo šolskih otrok zaradi epidemije, takšnih ur je bilo 174. S tako enormnim povišanjem bolniških odsotnosti (ne samo zaradi epidemije), je seveda padlo tudi število dejansko delovnih ur, zaradi česar smo si morali pomagati tudi z zunanjimi sodelavci, katerih ure v tem grafu niso prikazane.



Graf: izkoriščenost delovnih ur

- izobraževanje zaposlenih

Zaposleni so se udeleževali seminarjev in sejmov v skladu s potrebami, po lastni presoji ali po navodilu nadrejenega, udeležbo na posameznem seminarju je odobril direktor.

IME IN PRIIMEK	DATUM	ORGANIZATOR	TEMA
Tanja Orlačnik	20.04.2021	Tax-Fin-Lex d.o.o.	Najnovjše spremembe (novela ZIZ-M) in e-javna družba
Robin Krančan	20.04.2021	Zbornica za poslovanje z nepremičninami	Upravljanje otroških igrišč in športno rekr. objektov večstanovanjskih stavb
Vitko Črep	20.04.2021	Zbornica za poslovanje z nepremičninami	Upravljanje otroških igrišč in športno rekr. objektov večstanovanjskih stavb
Martin Zidanšek	20.04.2021	Zbornica za poslovanje z nepremičninami	Upravljanje otroških igrišč in športno rekr. objektov večstanovanjskih stavb
Mirko Kolar	17.05.2021-24.05.2021	Društvo energetikov Maribor	Seminar in preizkus znanja upravljalec energetskih naprav
Tomaž Rihtaršič	18.05.2021	Nebra d.o.o.	Vse o gradbeni pogodbi in uporabi posebnih gradbenih uzanc
Boštjan Tašner	19.05.2021	Danfoss d.o.o.	Daljinska energetika
Tanja Orlačnik	10.06.2021	Združenje Občin Slovenije	Kaj prinaša novela stanovanjskega zakona občinam
Mirko Kolar	18.06.2021	Društvo energetikov Maribor	Preizkus znanja upravljalec kotlovskih naprav
Sandra Črnc	22.06.2021	Zbornica za poslovanje z nepremičninami	Kakšne spremembe prinaša novela Stanovanjskega zakona (SZ-1E)
Robin Krančan	22.06.2021	Zbornica za poslovanje z nepremičninami	Kakšne spremembe prinaša novela Stanovanjskega zakona (SZ-1E)
Kovačič Anja	22.06.2021	Zbornica za poslovanje z nepremičninami	Kakšne spremembe prinaša novela Stanovanjskega zakona (SZ-1E)
Suzana Marinko	22.06.2021	Zbornica za poslovanje z nepremičninami	Kakšne spremembe prinaša novela Stanovanjskega zakona (SZ-1E)
Tanja Orlačnik	07.09.2021	Tax-Fin-Lex d.o.o.	Povračilo stroškov prevoza na delo v zasebnem sektorju
Tomaž Rihtaršič	20.10.2021	Nebra, d.o.o.	Spremembe cen pri gradbeni pogodbi in javne omejitve
Tomaž Rihtaršič	18.11.-22.11.2021	CPU	Dopolnilno usposabljanje nepremičninskih posrednikov

Tabela: izobraževanje zaposlenih 2021

- 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.

1.3.6 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 2021. Prav tako smo podpisniki kodeksa dobrih poslovnih običajev v prometu z nepremičninami, pridobili pa smo tudi certifikat Zaupanja vreden upravnik.

- 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.

Prav tako na vseh nivojih izvajamo in vzpodbujamo ločeno zbiranje odpadkov. Pri nabavah se trudimo nabavljati stvari z manj embalaže.

Podpiramo prehod na digitalno družbo. Vsled tega poskušamo poslovati z čim manjšo uporabo papirjev, zato na vseh nivojih dela podpiramo in uvajamo digitalizacijo.

- 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 2021 je družba največ pozornosti namenjala tveganjem, povezanim s spremenjenimi gospodarskimi okoliščinami, tveganjem, povezanim z vse večjo plačilno nedisciplino, ter tveganjem ob uvedbah prisilnih poravnjav oz. stečajev tako družb, kakor tudi posameznikov.

Posebno skrb smo namenili tudi tveganjem, ki so povezane z spremembami, predvsem višanjem cen energentov.

1.4 ZAKLJUČEK

Letno poročilo je dejanski odraz dogajanja v podjetju. Glede na vse dogodke, ki so preteklo leto pretresali svetovno gospodarstvo, je bilo leto z vidika opravljenega dela bogato in poslovanje stabilno. Večletno dobro delo pa se je odrazilo tudi v finančnem rezultatu.

V sodelovanju z energetske pisarno po pogodbi z ministrstvom vzpodbujamo energetske preнове večstanovanjskih objektov, predvsem vgradnjo izolacijskih ovojev stavb ter zamenjavo stavbnega pohištva, kakor tudi obnove ogrevalnega sistema, za kar so v državi na voljo nepovratna, katere pridno izkoriščamo. Za potrebe energetskih obnov smo v letu 2021 v imenu etažnih lastnikov v breme bodočih vplačil v njihove rezervne sklade v treh primerih zagotovili odkupe terjatev oz. kredite.

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 ogrevanje v primerjavi s konkurenco so primerljive, sploh glede na velikost sistema. Z obnavljanjem oz. zamenjavo cevi primarnega dela toplovoda smo zmanjšali izgube na nivo pod republiškim povprečjem, kljub temu, da imamo še nekaj starih odsekov toplovoda, katere bomo morali zamenjati. Na ceno pa poleg zmanjšanja izgub vpliva tudi večje število uporabnikov, kar je naš naslednji cilj. Tudi zato smo s toplovodom prešli tudi na desni breg Dravinje. Ob tem smo z vgradnjo biomasnega kotla zagotovili spoštovanje vseh zakonskih zahtev za takšne toplovodne sisteme ter zagotovili še kontinuiteto cene ogrevanja ne glede na nihanja cen energentov na domačem trgu.

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 pomaga 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 vedno niso zaživele predvsem zato, ker ni bil sprejet krovni zakon, to je novi Stanovanjski zakon, ki bi utemeljil najemna razmerja v skladu z nacionalnim stanovanjskim programom. Škoda, ker država nima posluha za stanovanjsko gospodarstvo, saj bi samo z ustrežno najemno politiko lahko zagotovila povečanje števila najemnih stanovanj oz. ustrežno razmerje med lastniškimi in najemnimi stanovanji. V letu 2021 je bila sicer po petnajstih letih spremenjena cena neprofitnega najema, vendar ne gre za sistemsko rešitev, temveč zgolj za gašenje požara. Ne glede na zgoraj zapisano smo v letu 2021 pričeli izvedbo dveh projektov gradnje neprofitnih stanovanj in jih bomo v letu 2022 tudi izvedli, za kar bomo porabili sredstva, ki smo jih zaslužili s tržno gradnjo v preteklih letih.

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. Zaposleni so tudi člani upravnih odborov dveh združenj v okviru GZS. 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. Imamo tudi status neprofitne stanovanjske organizacije.

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.



STANOVANJSKO PODJETJE KONJICE

Izjava posloводства

Uprava družbe STANOVANJSKO PODJETJE KONJICE d.o.o. potrjuje v tem letnem poročilu objavljene računovodske izkaze za poslovno leto 2021.

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, 22.03.2021

direktor
Tomaž Rihtaršič, dipl.inž.gr.



		REAL. 2020	PLAN 2021	REAL. 2021	indeks REALIZAC. 2021/2020	indeks REAL /PLAN 2021
		1	2	5	6	7
					(5:1)	(5:2)
1.	PRIHODKI SKUPAJ	4.935.651	1.516.600	1.521.364	31	100
1.1.	PRIHODKI IZ POSLOVANJA	4.874.306	1.477.600	1.474.256	30	100
1.1.1.	Novogradnje	3.487.020	0	0	0	0
1.1.2.	Najemnine	90.646	91.000	96.604	107	106
1.1.3.	Upravljanje	284.202	299.800	294.792	104	98
1.1.4.	Ogrevanje	549.639	605.000	608.113	111	101
1.1.5.	Vzdrževalna gradbena in druga dela	323.573	343.500	307.650	95	90
1.1.6.	Prihodki od drugih storitev	78.944	68.000	86.146	109	127
1.1.7.	Prodaja blaga in materiala	60.281	70.300	80.952	134	115
1.2.	FINANČNI PRIHODKI	17.966	21.700	20.110	112	93
1.2.1.	Obresti od depozitov	0	0	0	0	0
1.2.2.	Zamudne obresti	13.480	16.900	14.395	107	85
1.2.3.	Drugi finančni prihodki	4.486	4.800	5.715	127	119
1.3.	DRUGI PRIHODKI	39.906	16.400	23.978	60	146
1.3.1.	Prihodki iz sodnih postopkov	9.868	13.700	14.613	148	107
1.3.2.	Prihodki - subvencije, odškodnine	30.038	2.700	9.365	31	347
1.4.	PREVREDNOTEVALNI POSLOVNI PRIHODKI	3.473	900	3.021	87	336
1.4.1.	Prihodki od prodaje nepremičnin	1.252	0	0	0	0
1.4.2.	Prihodki od prodaje drugih OS	0	0	656	0	0
1.4.3.	Prejete odškod. in bonusi zavarovalnic	0	0	0	0	0
1.4.4.	Prihodki od usredstvenja novogradenj	0	0	0	0	0
1.4.5.	Drugi prevrednotevalni posl. prihodki	2.221	900	2.365	106	263

		REAL. 2020	PLAN 2021	REAL. 2021	indeks REALIZAC. 2021/2020	indeks REAL /PLAN 2021
		1	2	5	6	7
					(5:1)	(5:2)
2.	ODHODKI SKUPAJ	2.633.640	2.520.200	1.989.135	76	79
2.1.	STROŠKI BLAGA IN MATERIALA:	454.641	446.100	476.625	105	107
2.1.1.	Material	78.298	61.600	71.553	91	116
2.1.2.	Energenti in str. ogrevanja	312.783	325.700	339.121	108	104
2.1.3.	Nadomestni deli	4.587	4.700	4.716	103	100
2.1.4.	Odpis drob. inventarja	1.869	1.100	824	44	75
2.1.5.	Nabavna vrednost prodanega blaga	57.103	53.000	60.411	106	114
2.2.	STROŠKI STORITEV:	1.395.783	1.372.800	870.214	62	63
2.2.1.	Poštno, internetne in telef. storitve	16.811	14.200	18.183	108	128
2.2.2.	Storitve vzdrževanja in zun. izvaj. GD	237.546	241.900	233.234	98	96
2.2.3.	Zavarovalne premije	18.616	17.800	21.305	114	120
2.2.4.	Zakupnine, najemnine, licenčnine	28.631	30.400	25.355	89	83
2.2.5.	Računovod., revizijske in svetov. stor.	32.080	32.600	43.046	134	132
2.2.6.	Računalniške program. in druge stor.	22.498	21.500	21.855	97	102
2.2.7.	Stroški reklame	8.453	6.000	3.347	40	56
2.2.8.	Stroški reprezentance	6.123	8.800	8.017	131	91
2.2.9.	Stroški plač. prometa in bančne stor.	6.299	6.300	5.406	86	86
2.2.10.	Povračila potnih stroškov	7.254	8.600	6.352	88	74
2.2.11.	Sejnine in nagrade NS	3.334	3.900	4.857	146	125
2.2.12.	Upravniške storitve	6.578	6.200	6.581	100	106
2.2.13.	Komunalne storitve	6.345	6.400	7.278	115	114
2.2.14.	Novogradnje	986.534	960.000	441.698	45	46
2.2.15.	Druge storitve	8.681	8.200	23.698	273	289
2.3.	STROŠKI DELA:	545.271	545.700	489.521	90	90
2.3.1.	Bruto plače in nadomestila plač	386.060	395.300	348.996	90	88
2.3.2.	Plačila za posl. in del. uspešnost (bruto)	15.696	15.500	16.873	107	109
2.3.3.	Prisp. delodajalca na bto plače	70.247	62.300	54.629	78	88
2.3.4.	Povračila stroš. delavcem (prevoz, preh.)	36.640	32.900	28.902	79	88
2.3.5.	Jubilej. nagrade, odpravnine	6.625	8.800	5.562	84	63
2.3.6.	Regres	21.300	20.500	20.753	97	101
2.3.7.	Str. premij dod. pokojn. zav.	6.450	5.900	6.180	96	105
2.3.8.	Drugi stroški dela (štud., pog. delo)	2.252	4.500	7.626	339	169
2.4.	AMORTIZACIJA	89.182	100.600	107.817	121	107
2.4.1.	Amortizacija nepremičnin	55.871	51.300	55.425	99	108
2.4.2.	Amortizacija opreme in neopred. OS	33.310	49.300	52.392	157	106
2.7.	OSTALI STROŠKI	66.588	16.400	24.257	36	148
2.7.1.	Stroški sodnih postopkov	17.051	16.300	23.528	138	144
2.7.2.	Drugi stroški in rezervacije	49.537	100	729	1	729
2.8.	FINANČNI ODHODKI	58.845	28.900	18.760	32	65
2.8.1.	Obresti za posojila in zam. obresti	58.845	28.900	18.760	32	65
2.8.2.	Drugi fin. odhodki	0	0	0	0	0
2.9.	IZREDNI ODHOD. (donacije, odškodnine)	512	500	292	57	58
2.10.	PREVREDNOTEVALNI POSL. ODH.	22.819	9.200	1.648	7	18
2.10.1.	Odhodki zaradi prodaje osn. sredstev	7.908	0	0	0	0
2.10.2.	Odpisi in popravki vred. terjatev	13.777	9.100	1.483	11	16
2.10.3.	Drugi prevred. odhodki	1.134	100	165	15	165
3.	PRESEŽEK PRIHOD./ODH. (brez upošt. sprememb zalog)	2.302.011	-1.003.600	-467.771		
4.	POPRAVEK PRIHODKOV ZA POVEČANJA- ZMANJŠANJA ZALOG PROIZVODNJE	-2.100.257	1.023.900	490.481		
5.	POSLOVNI IZID Z UPOŠTEVANJEM SPREMEMB ZALOG PROIZVODNJE	201.754	20.300	22.710	11	112
	EBITDA (5+2.4.+2.8)	349.781	149.800	149.287	164	284

		REAL. 2020	PLAN 2021	real. 2021	del splošnih prih/odh	REAL. 2021	indeks REALIZAC. 2021/2020	indeks REAL /PLAN 2021
		1	2	3	4	5	6	7
						(3+4)	(5:1)	(5:2)
1.	PRIHODKI SKUPAJ	345.962	353.700	312.454	41.480	353.934	102	100
1.1.	PRIHODKI IZ POSLOVANJA	329.919	338.500	311.361	28.876	340.237	103	101
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	258.909	270.000	270.662	0	270.662	105	100
1.1.4.	Ogrevanje	89	0	299	0	299	337	0
1.1.5.	Vzdrževalna gradbena in druga dela	1.266	1.500	41	0	41	3	3
1.1.6.	Prihodki od drugih storitev	37.723	42.000	15.411	28.876	44.288	117	105
1.1.7.	Prodaja blaga in materiala	31.932	25.000	24.948	0	24.948	78	100
1.2.	FINANČNI PRIHODKI	5.695	9.800	37	5.964	6.001	105	61
1.2.1.	Obresti od depozitov	0	0	0	0	0	0	0
1.2.2.	Zamudne obresti	5.023	8.000	37	5.323	5.360	107	67
1.2.3.	Drugi finančni prihodki	673	1.800	0	641	641	95	36
1.3.	DRUGI PRIHODKI	9.821	5.300	1.055	6.019	7.075	72	133
1.3.1.	Prihodki iz sodnih postopkov	3.651	5.000	0	5.407	5.407	148	108
1.3.2.	Prihodki - subvencije, odškodnine	6.170	300	1.055	613	1.668	27	556
1.4.	PREVREDNOTEVALNI POSLOVNI PRIHODKI	527	100	1	620	621	118	621
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	527	100	1	620	621	118	621

		REAL. 2020	PLAN 2021	real. 2021	del splošnih prih/odh	REAL. 2021	indeks REALIZAC. 2021/2020	indeks REAL /PLAN 2021
		1	2	3	4	5	6	7
						(3+4)	(5:1)	(5:2)
2.	ODHODKI SKUPAJ	334.946	346.800	162.962	182.437	345.399	103	100
2.1.	STROŠKI BLAGA IN MATERIALA:	41.543	28.500	24.891	6.205	31.096	75	109
2.1.1.	Material	5.951	3.000	48	2.456	2.504	42	83
2.1.2.	Energenti in str. ogrevanja	3.739	3.500	200	2.998	3.199	86	91
2.1.3.	Nadomestni deli	1.627	1.700	398	685	1.082	67	64
2.1.4.	Odpis drob. inventarja	556	300	79	66	145	26	48
2.1.5.	Nabavna vrednost prodanega blaga	29.670	20.000	24.166	0	24.166	81	121
2.2.	STROŠKI STORITEV:	77.069	73.300	28.749	58.502	87.250	113	119
2.2.1.	Poštno, internetne in telef. storitve	7.103	6.000	889	6.860	7.749	109	129
2.2.2.	Storitve vzdrževanja in zun. izvaj. GD	6.462	1.500	1.956	640	2.595	40	173
2.2.3.	Zavarovalne premije	16.600	16.000	18.504	50	18.555	112	116
2.2.4.	Zakupnine, najemnine, licenčnine	987	800	0	455	455	46	57
2.2.5.	Računovod., revizijske in svetov. stor.	14.436	16.000	0	20.232	20.232	140	126
2.2.6.	Računalniške program. in druge stor.	9.983	10.000	0	9.312	9.312	93	93
2.2.7.	Stroški reklame	3.804	3.000	0	1.573	1.573	41	52
2.2.8.	Stroški reprezentance	4.318	5.000	2.371	2.632	5.003	116	100
2.2.9.	Stroški plač. prometa in bančne stor.	2.364	2.700	148	2.221	2.369	100	88
2.2.10.	Povračila potnih stroškov	4.897	6.000	3.750	616	4.366	89	73
2.2.11.	Sejnine in nagrade NS	934	1.400	0	2.283	2.283	245	163
2.2.12.	Upraviške storitve	417	100	54	212	266	64	266
2.2.13.	Komunalne storitve	1.887	1.900	787	1.516	2.303	122	121
2.2.14.	Novogradnje	0	0	0	28	28	0	0
2.2.15.	Druge storitve	2.878	2.900	290	9.871	10.161	353	350
2.3.	STROŠKI DELA:	193.019	227.300	105.498	96.872	202.370	105	89
2.3.1.	Bruto plače in nadomestila plač	138.227	167.000	76.556	69.170	145.726	105	87
2.3.2.	Plačila za posl. in del. uspešnost (bruto)	5.301	5.800	3.080	4.584	7.664	145	132
2.3.3.	Prisp. delodajalca na bto plače	25.327	27.000	12.274	10.508	22.782	90	84
2.3.4.	Povračila stroš. delavcem (prevoz, preh.)	11.763	12.000	6.614	4.945	11.559	98	96
2.3.5.	Jubilej. nagrade, odpravnine	2.040	2.100	0	0	0	0	0
2.3.6.	Regres	7.392	8.900	5.353	3.608	8.961	121	101
2.3.7.	Str. premij dod. pokojn. zav.	2.246	2.700	1.620	1.109	2.729	121	101
2.3.8.	Drugi stroški dela (štud., pog. delo)	721	1.800	0	2.949	2.949	409	164
2.4.	AMORTIZACIJA	9.526	8.100	3.229	10.264	13.493	142	167
2.4.1.	Amortizacija nepremičnin	4.974	4.500	855	4.119	4.974	100	111
2.4.2.	Amortizacija opreme in neopred. OS	4.552	3.600	2.374	6.145	8.519	187	237
2.7.	OSTALI STROŠKI	6.360	5.400	152	9.890	10.042	158	186
2.7.1.	Stroški sodnih postopkov	6.325	5.300	118	9.638	9.756	154	184
2.7.2.	Drugi stroški in rezervacije	35	100	34	252	286	820	286
2.8.	FINANČNI ODHODKI	36	0	11	44	55	152	0
2.8.1.	Obresti za posojila in zam. obresti	36	0	11	44	55	152	0
2.8.2.	Drugi fin. odhodki	0	0	0	0	0	0	0
2.9.	IZREDNI ODHOD. (donacije, odškodnine)	0	0	0	131	131	0	0
2.10.	PREVREDNOTEVALNI POSL. ODH.	7.393	4.200	433	529	962	13	23
2.10.1.	Odhodki zaradi prodaje osn. sredstev	0	0	0	0	0	0	0
2.10.2.	Odpisi in popravki vred. terjatev	6.883	4.100	432	455	887	13	22
2.10.3.	Drugi prevred. odhodki	510	100	1	74	75	15	75
3.	PRESEŽEK PRIHOD./ODH. (brez upošt. sprememb zalog)	11.017	6.900	149.492	-140.958	8.534		
4.	POPRAVEK PRIHODKOV ZA POVEČANJA- ZMANJŠANJA ZALOG PROIZVODNJE	0						
5.	POSLOVNI IZID Z UPOŠTEVANJEM SPREMENB ZALOG PROIZVODNJE	11.017	6.900	149.492	-140.958	8.534		124
	EBITDA (5+2.4.+2.8)	20.578	15.000			22.082	294	290

		REAL. 2020	PLAN 2021	real. 2021	del splošnih prih/odh	REAL. 2021	indeks REALIZAC. 2021/2020	indeks REAL / PLAN 2021
		1	2	3	4	5	6	7
						(3+4)	(5:1)	(5:2)
1.	PRIHODKI SKUPAJ	315.618	322.200	228.732	40.417	269.149	85	84
1.1.	PRIHODKI IZ POSLOVANJA	297.031	316.300	228.131	28.876	257.007	87	81
1.1.1.	Novogradnje	0	0	0	0	0	0	0
1.1.2.	Najemnine	6.098	3.200	0	0	0	0	0
1.1.3.	Upravljanje	25.294	24.800	24.129	0	24.129	95	97
1.1.4.	Ogrevanje	65	0	76	0	76	117	0
1.1.5.	Vzdrževalna gradbena in druga dela	221.459	260.000	191.433	0	191.433	86	74
1.1.6.	Prihodki od drugih storitev	39.501	23.000	10.276	28.876	39.152	99	170
1.1.7.	Prodaja blaga in materiala	4.614	5.300	2.217	0	2.217	48	42
1.2.	FINANČNI PRIHODKI	4.796	3.600	1	5.589	5.590	117	155
1.2.1.	Obresti od depozitov	0	0	0	0	0	0	0
1.2.2.	Zamudne obresti	2.553	2.700	1	3.453	3.453	135	128
1.2.3.	Drugi finančni prihodki	2.242	900	0	2.137	2.137	95	237
1.3.	DRUGI PRIHODKI	13.487	2.200	600	5.549	6.149	46	280
1.3.1.	Prihodki iz sodnih postopkov	1.875	2.000	0	3.507	3.507	187	175
1.3.2.	Prihodki - subvencije, odškodnine	11.612	200	600	2.042	2.642	23	1321
1.4.	PREVREDNOTEVALNI POSLOVNI PRIHODKI	304	100	0	402	402	132	402
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	304	100	0	402	402	132	402

		REAL. 2020	PLAN 2021	real. 2021	del splošnih prih/odh	REAL. 2021	indeks REALIZAC. 2021/2020	indeks REAL/PLAN 2021
		1	2	3	4	5	6	7
						(3+4)	(5:1)	(5:2)
2.	ODHODKI SKUPAJ	313.701	321.000	236.128	30.082	266.210	85	83
2.1.	STROŠKI BLAGA IN MATERIALA:	17.561	13.800	12.380	1.056	13.436	77	97
2.1.1.	Material	11.353	8.400	10.214	418	10.632	94	127
2.1.2.	Energenti in str. ogrevanja	1.597	1.600	889	510	1.400	88	87
2.1.3.	Nadomestni deli	1.051	1.200	130	117	247	23	21
2.1.4.	Odpis drob. inventarja	421	200	99	11	110	26	55
2.1.5.	Nabavna vrednost prodanega blaga	3.139	2.400	1.049	0	1.049	33	44
2.2.	STROŠKI STORITEV:	206.695	230.800	170.420	9.958	180.378	87	78
2.2.1.	Poštno, internetne in telef. storitve	1.724	800	725	1.168	1.893	110	237
2.2.2.	Storitve vzdrževanja in zun. izvaj. GD	194.152	220.000	168.483	109	168.591	87	77
2.2.3.	Zavarovalne premije	382	1.100	316	9	325	85	30
2.2.4.	Zakupnine, najemnine, licenčnine	197	100	0	78	78	39	78
2.2.5.	Računovod., revizijske in svetov. stor.	2.887	3.000	0	3.444	3.444	119	115
2.2.6.	Računalniške program. in druge stor.	1.997	2.000	0	1.585	1.585	79	79
2.2.7.	Stroški reklame	761	400	0	268	268	35	67
2.2.8.	Stroški reprezentance	282	300	0	448	448	159	149
2.2.9.	Stroški plač. prometa in bančne stor.	428	400	0	378	378	88	95
2.2.10.	Povračila potnih stroškov	560	600	315	105	419	75	70
2.2.11.	Sejnine in nagrade NS	300	300	0	389	389	129	130
2.2.12.	Upravniške storitve	29	0	0	36	36	124	0
2.2.13.	Komunalne storitve	792	800	565	258	823	104	103
2.2.14.	Novogradnje	1.300	0	0	5	5	0	0
2.2.15.	Druge storitve	905	1.000	16	1.680	1.697	188	170
2.3.	STROŠKI DELA:	85.162	72.900	50.326	17.613	67.939	80	93
2.3.1.	Bruto plače in nadomestila plač	58.070	49.000	30.542	12.576	43.118	74	88
2.3.2.	Plačila za posl. in del. uspešnost (bruto)	2.508	1.600	1.625	833	2.459	98	154
2.3.3.	Prisp. delodajalca na bto plače	10.764	7.000	5.162	1.911	7.073	66	101
2.3.4.	Povračila stroš. delavcem (prevoz, preh.)	8.644	6.800	3.151	899	4.050	47	60
2.3.5.	Jubilej. nagrade, odpravnine	57	4.500	5.562	0	5.562	9829	124
2.3.6.	Regres	3.762	3.000	2.400	656	3.056	81	102
2.3.7.	Str. premij dod. pokojn. zav.	1.310	900	960	202	1.162	89	129
2.3.8.	Drugi stroški dela (štud., pog. delo)	45	100	924	536	1.460	3240	1460
2.4.	AMORTIZACIJA	3.223	2.600	2.954	513	3.467	108	133
2.4.1.	Amortizacija nepremičnin	2.162	2.000	1.956	206	2.162	100	108
2.4.2.	Amortizacija opreme in neopred. OS	1.062	600	998	307	1.305	123	218
2.7.	OSTALI STROŠKI	510	500	48	879	927	182	185
2.7.1.	Stroški sodnih postopkov	510	500	0	857	857	168	171
2.7.2.	Drugi stroški in rezervacije	0	0	48	22	70	87537	0
2.8.	FINANČNI ODHODKI	3	0	1	4	5	180	0
2.8.1.	Obresti za posojila in zam. obresti	3	0	1	4	5	180	0
2.8.2.	Drugi fin. odhodki	0	0	0	0	0	0	0
2.9.	IZREDNI ODHOD. (donacije, odškodnine)	0	0	0	12	12	0	0
2.10.	PREVREDNOTEVALNI POSL. ODH.	547	400	0	47	47	9	12
2.10.1.	Odhodki zaradi prodaje osn. sredstev	0	0	0	0	0	0	0
2.10.2.	Odpisi in popravki vred. terjatev	501	400	0	40	40	8	10
2.10.3.	Drugi prevred. odhodki	46	0	0	7	7	14	0
3.	PRESEŽEK PRIHOD./ODH. (brez upošt. sprememb zalog)	1.917	1.200	-7.397	10.335	2.939		
4.	POPRAVEK PRIHODKOV ZA POVEČANJA- ZMANJŠANJA ZALOG PROIZVODNJE	0		0				
5.	POSLOVNI IZID Z UPOŠTEVANJEM SPREMENB ZALOG PROIZVODNJE	1.917	1.200	-7.397	10.335	2.939		245
	EBITDA (5+2.4.+2.8)	5.143	3.800			6.411	288	378

		REAL. 2020	PLAN 2021	real. 2021	del splošnih prih/odh	REAL. 2021	indeks REALIZAC. 2021/2020	indeks REAL /PLAN 2021
		1	2	3	4a	5	6	7
						(3+4)	(5:1)	(5:2)
1.	PRIHODKI SKUPAJ	87.000	93.500	94.966	1.952	96.917	111	104
1.1.	PRIHODKI IZ POSLOVANJA	81.488	89.600	93.544	0	93.544	115	104
1.1.1.	Novogradnje	0	0	0	0	0	0	0
1.1.2.	Najemnine	81.488	84.600	93.544	0	93.544	115	111
1.1.3.	Upravljanje	0	5.000	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	0	0	0	0	0
1.1.7.	Prodaja blaga in materiala	0	0	0	0	0	0	0
1.2.	FINANČNI PRIHODKI	1.566	1.900	0	933	933	60	49
1.2.1.	Obresti od depozitov	0	0	0	0	0	0	0
1.2.2.	Zamudne obresti	1.342	1.400	0	719	719	54	51
1.2.3.	Drugi finančni prihodki	224	500	0	214	214	95	43
1.3.	DRUGI PRIHODKI	1.817	1.400	755	935	1.690	93	121
1.3.1.	Prihodki iz sodnih postopkov	987	1.200	0	731	731	74	61
1.3.2.	Prihodki - subvencije, odškodnine	830	200	755	204	960	116	480
1.4.	PREVREDNOTEVALNI POSLOVNI PRIHODKI	2.129	600	666	84	750	35	125
1.4.1.	Prihodki od prodaje nepremičnin	1.252	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	877	600	666	84	750	86	125

		REAL. 2020	PLAN 2021	real. 2021	del splošnih prih/odh	REAL. 2021	indeks REALIZAC. 2021/2020	indeks REAL /PLAN 2021
		1	2	3	4a	5	6	7
						(3+4)	(5:1)	(5:2)
2.	ODHODKI SKUPAJ	94.652	87.600	57.341	36.749	94.090	99	107
2.1.	STROŠKI BLAGA IN MATERIALA:	854	800	74	792	866	101	108
2.1.1.	Material	155	200	0	314	314	202	157
2.1.2.	Energenti in str. ogrevanja	596	500	74	383	457	77	91
2.1.3.	Nadomestni deli	60	100	0	87	87	145	87
2.1.4.	Odpis drob. inventarja	43	0	0	8	8	19	0
2.1.5.	Nabavna vrednost prodanega blaga	0	0	0	0	0	0	0
2.2.	STROŠKI STORITEV:	14.439	13.800	8.043	7.468	15.511	107	112
2.2.1.	Poštno, internetne in telef. storitve	550	600	0	876	876	159	146
2.2.2.	Storitve vzdrževanja in zun. izvaj. GD	3.834	3.400	1.547	82	1.629	42	48
2.2.3.	Zavarovalne premije	569	400	109	6	116	20	29
2.2.4.	Zakupnine, najemnine, licenčnine	88	100	0	58	58	66	58
2.2.5.	Računovod., revizijske in svetov. stor.	1.283	1.300	0	2.583	2.583	201	199
2.2.6.	Računalniške program. in druge stor.	887	900	283	1.189	1.471	166	163
2.2.7.	Stroški reklame	338	200	0	201	201	59	100
2.2.8.	Stroški reprezentance	125	100	0	336	336	268	336
2.2.9.	Stroški plač. prometa in bančne stor.	190	200	0	284	284	149	142
2.2.10.	Povračila potnih stroškov	50	100	0	79	79	157	79
2.2.11.	Sejnine in nagrade NS	133	100	0	291	291	219	291
2.2.12.	Upravniške storitve	5.842	5.800	5.999	27	6.026	103	104
2.2.13.	Komunalne storitve	348	400	76	194	270	78	67
2.2.14.	Novogradnje	0	0	0	4	4	0	0
2.2.15.	Druge storitve	201	200	28	1.260	1.288	643	644
2.3.	STROŠKI DELA:	11.278	15.800	0	15.411	15.411	137	98
2.3.1.	Bruto plače in nadomestila plač	7.981	11.300	0	11.004	11.004	138	97
2.3.2.	Plačila za posl. in del. uspešnost (bruto)	466	600	0	729	729	157	122
2.3.3.	Prisp. delodajalca na bto plače	1.457	2.000	0	1.672	1.672	115	84
2.3.4.	Povračila stroš. delavcem (prevoz, preh.)	589	900	0	787	787	134	87
2.3.5.	Jubilej. nagrade, odpravnine	141	100	0	0	0	0	0
2.3.6.	Regres	405	600	0	574	574	142	96
2.3.7.	Str. premij dod. pokojn. zav.	126	200	0	176	176	140	88
2.3.8.	Drugi stroški dela (štud., pog. delo)	113	100	0	469	469	417	469
2.4.	AMORTIZACIJA	46.525	42.600	40.974	7.191	48.165	104	113
2.4.1.	Amortizacija nepremičnin	44.612	41.000	40.974	4.119	45.093	101	110
2.4.2.	Amortizacija opreme in neopred. OS	1.913	1.600	0	3.072	3.072	161	192
2.7.	OSTALI STROŠKI	3.307	4.800	65	5.495	5.559	168	116
2.7.1.	Stroški sodnih postopkov	2.677	4.800	16	5.355	5.371	201	112
2.7.2.	Drugi stroški in rezervacije	630	0	49	140	189	30	0
2.8.	FINANČNI ODHODKI	7.470	7.900	8.185	24	8.209	110	104
2.8.1.	Obresti za posojila in zam. obresti	7.470	7.900	8.185	24	8.209	110	104
2.8.2.	Drugi fin. odhodki	0	0	0	0	0	0	0
2.9.	IZREDNI ODHOD. (donacije, odškodnine)	0	0	0	73	73	0	0
2.10.	PREVREDNOTEVALNI POSL. ODH.	10.778	1.900	0	294	294	3	15
2.10.1.	Odhodki zaradi prodaje osn. sredstev	7.908	0	0	0	0	0	0
2.10.2.	Odpisi in popravki vred. terjatev	2.632	1.900	0	253	253	10	13
2.10.3.	Drugi prevred. odhodki	238	0	0	41	41	17	0
3.	PRESEŽEK PRIHOD./ODH. (brez upošt. sprememb zalog)	-7.652	5.900	37.625	-34.798	2.827		
4.	POPRAVEK PRIHODKOV ZA POVEČANJA-ZMANJŠANJA ZALOG PROIZVODNJE	0		0		0		
5.	POSLOVNI IZID Z UPOŠTEVANJEM SPREMOMB ZALOG PROIZVODNJE	-7.652	5.900	37.625	-34.798	2.827		48
	EBITDA (5+2.4.+2.8)	46.343	56.400			59.202	213	265

		REAL. 2020	PLAN 2021	real. 2021	del splošnih prih/odh	REAL. 2021	indeks REALIZAC. 2021/2020	indeks REAL /PLAN 2021
		1	2	3	4a	5	6	7
						(3+4)	(5:1)	(5:2)
1.	PRIHODKI SKUPAJ	3.493.516	4.200	4.661	0	4.661	0	111
1.1.	PRIHODKI IZ POSLOVANJA	3.490.800	4.200	3.220	0	3.220	0	77
1.1.1.	Novogradnje	3.487.020	0	0	0	0	0	0
1.1.2.	Najemnine	3.060	3.200	3.060	0	3.060	100	96
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
1.1.6.	Prihodki od drugih storitev	720	1.000	160	0	160	22	16
1.1.7.	Prodaja blaga in materiala	0	0	0	0	0	0	0
1.2.	FINANČNI PRIHODKI	1	0	1.441	0	1.441	115275	0
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 finančni prihodki	1	0	1.441	0	1.441	115275	0
1.3.	DRUGI PRIHODKI	2.715	0	0	0	0	0	0
1.3.1.	Prihodki iz sodnih postopkov	0	0	0	0	0	0	0
1.3.2.	Prihodki - subvencije, odškodnine	2.715	0	0	0	0	0	0
1.4.	PREVREDNOTEVALNI POSLOVNI PRIHODKI	0	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	0	0	0	0	0	0	0
1.4.5.	Drugi prevrednotevalni posl. prihodki	0	0	0	0	0	0	0

		REAL. 2020	PLAN 2021	real. 2021	del splošnih prih/odh	REAL. 2021	indeks REALIZAC. 2021/2020	indeks REAL /PLAN 2021
		1	2	3	4a	5	6	7
						(3+4)	(5:1)	(5:2)
2.	ODHODKI SKUPAJ	1.214.207	1.031.900	450.823	44.122	494.944	41	48
2.1.	STROŠKI BLAGA IN MATERIALA:	4.934	3.900	0	2.640	2.640	54	68
2.1.1.	Material	2.121	2.000	0	1.045	1.045	49	52
2.1.2.	Energenti in str. ogrevanja	1.767	1.100	0	1.276	1.276	72	116
2.1.3.	Nadomestni deli	301	100	0	291	291	97	291
2.1.4.	Odpis drob. inventarja	217	100	0	28	28	13	28
2.1.5.	Nabavna vrednost prodanega blaga	529	600	0	0	0	0	0
2.2.	STROŠKI STORITEV:	1.016.678	975.500	442.450	2.489	444.940	44	46
2.2.1.	Poštno, internetne in telef. storitve	3.301	1.400	0	292	292	9	21
2.2.2.	Storitve vzdrževanja in zun. izvaj. GD	3.324	1.000	19	27	46	1	5
2.2.3.	Zavarovalne premije	328	100	996	2	999	304	999
2.2.4.	Zakupnine, najemnine, licenčnine	1.516	1.400	0	19	19	1	1
2.2.5.	Računovod., revizijske in svetov. stor.	7.699	3.300	0	861	861	11	26
2.2.6.	Računalniške program. in druge stor.	5.324	2.200	0	396	396	7	18
2.2.7.	Stroški reklame	2.029	400	0	67	67	3	17
2.2.8.	Stroški reprezentance	835	400	0	112	112	13	28
2.2.9.	Stroški plač. prometa in bančne stor.	2.154	1.700	173	95	267	12	16
2.2.10.	Povračila potnih stroškov	300	100	0	26	26	9	26
2.2.11.	Sejnine in nagrade NS	1.000	700	0	97	97	10	14
2.2.12.	Upravniške storitve	231	200	77	9	86	37	43
2.2.13.	Komunalne storitve	700	300	0	65	65	9	22
2.2.14.	Novogradnje	985.234	960.000	439.909	1	439.910	45	46
2.2.15.	Druge storitve	2.703	2.300	1.277	420	1.697	63	74
2.3.	STROŠKI DELA:	87.965	33.900	0	33.024	33.024	38	97
2.3.1.	Bruto plače in nadomestila plač	62.249	24.000	0	23.581	23.581	38	98
2.3.2.	Plačila za posl. in del. uspešnost (bruto)	3.631	2.000	0	1.563	1.563	43	78
2.3.3.	Prisp. delodajalca na bto plače	11.368	4.300	0	3.582	3.582	32	83
2.3.4.	Povračila stroš. delavcem (prevoz, preh.)	4.593	1.200	0	1.686	1.686	37	140
2.3.5.	Jubilej. nagrade, odpravnine	1.103	100	0	0	0	0	0
2.3.6.	Regres	3.159	1.500	0	1.230	1.230	39	82
2.3.7.	Str. premij dod. pokojn. zav.	983	300	0	378	378	38	126
2.3.8.	Drugi stroški dela (štud., pog. delo)	878	500	0	1.005	1.005	114	201
2.4.	AMORTIZACIJA	2.701	2.400	1.342	4.868	6.211	230	259
2.4.1.	Amortizacija nepremičnin	2.063	1.900	1.342	721	2.063	100	109
2.4.2.	Amortizacija opreme in neopred. OS	638	500	0	4.148	4.148	651	830
2.7.	OSTALI STROŠKI	53.224	700	1.454	1.099	2.553	5	365
2.7.1.	Stroški sodnih postopkov	4.353	700	1.415	1.071	2.486	57	355
2.7.2.	Drugi stroški in rezervacije	48.872	0	38	28	67	0	0
2.8.	FINANČNI ODHODKI	48.192	15.000	5.576	0	5.576	12	37
2.8.1.	Obresti za posojila in zam. obresti	48.192	15.000	5.576	0	5.576	12	37
2.8.2.	Drugi fin. odhodki	0	0	0	0	0	0	0
2.9.	IZREDNI ODHOD. (donacije, odškodnine)	512	500	0	0	0	0	0
2.10.	PREVREDNOTEVALNI POSL. ODH.	0	0	0	0	0	0	0
2.10.1.	Odhodki zaradi prodaje 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
3.	PRESEŽEK PRIHOD./ODH. (brez upošt. sprememb zalog)	2.279.309	-1.027.700	-446.162	-44.122	-490.283		
4.	POPRAVEK PRIHODKOV ZA POVEČANJA- ZMANJŠANJA ZALOG PROIZVODNJE	-2.100.257	1.023.900	490.481		490.481		
5.	POSLOVNI IZID Z UPOŠTEVANJEM SPREMOMB ZALOG PROIZVODNJE	179.053	-3.800	44.320	-44.122	198		-5
	EBITDA (5+2.4.+2.8)	229.946	13.600			11.985	242	291

		REAL. 2020	PLAN 2021	real. 2021	del splošnih prih/odh	REAL. 2021	indeks REALIZAC. 2021/2020	indeks REAL /PLAN 2021
		1	2	3	4a	5	6	7
						(3+4)	(5:1)	(5:2)
1.	PRIHODKI SKUPAJ	693.555	743.000	783.767	12.937	796.703	115	107
1.1.	PRIHODKI IZ POSLOVANJA	675.068	729.000	780.247	0	780.247	116	107
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	549.486	605.000	607.738	0	607.738	111	100
1.1.5.	Vzdrževalna gradbena in druga dela	100.848	82.000	116.175	0	116.175	115	142
1.1.6.	Prihodki od drugih storitev	1.000	2.000	2.546	0	2.546	255	127
1.1.7.	Prodaja blaga in materiala	23.735	40.000	53.788	0	53.788	227	134
1.2.	FINANČNI PRIHODKI	5.908	6.400	-28	6.173	6.145	104	96
1.2.1.	Obresti od depozitov	0	0	0	0	0	0	0
1.2.2.	Zamudne obresti	4.562	4.800	-28	4.891	4.863	107	101
1.2.3.	Drugi finančni prihodki	1.345	1.600	0	1.282	1.282	95	80
1.3.	DRUGI PRIHODKI	12.065	7.500	2.870	6.194	9.064	75	121
1.3.1.	Prihodki iz sodnih postopkov	3.355	5.500	0	4.968	4.968	148	90
1.3.2.	Prihodki - subvencije, odškodnine	8.710	2.000	2.870	1.225	4.095	47	205
1.4.	PREVREDNOTEVALNI POSLOVNI PRIHODKI	514	100	678	570	1.248	243	1248
1.4.1.	Prihodki od prodaje nepremičnin	0	0	0	0	0	0	0
1.4.2.	Prihodki od prodaje drugih OS	0	0	656	0	656	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	514	100	22	570	592	115	592

		REAL. 2020	PLAN 2021	real. 2021	del splošnih prih/odh	REAL. 2021	indeks REALIZAC. 2021/2020	indeks REAL /PLAN 2021
		1	2	3	4a	5	6	7
						(3+4)	(5:1)	(5:2)
2.	ODHODKI SKUPAJ	676.135	732.900	674.841	113.650	788.491	117	108
2.1.	STROŠKI BLAGA IN MATERIALA:	389.750	399.100	426.078	2.508	428.587	110	107
2.1.1.	Material	58.719	48.000	56.066	993	57.058	97	119
2.1.2.	Energenti in str. ogrevanja	305.086	319.000	331.578	1.212	332.790	109	104
2.1.3.	Nadomestni deli	1.548	1.600	2.732	277	3.008	194	188
2.1.4.	Odpis drob. inventarja	631	500	507	27	533	85	107
2.1.5.	Nabavna vrednost prodanega blaga	23.766	30.000	35.197	0	35.197	148	117
2.2.	STROŠKI STORITEV:	80.901	79.400	96.080	46.055	142.135	176	179
2.2.1.	Poštno, internetne in telef. storitve	4.132	5.400	1.973	5.401	7.374	178	137
2.2.2.	Storitve vzdrževanja in zun. izvaj. GD	29.775	16.000	59.869	503	60.372	203	377
2.2.3.	Zavarovalne premije	736	200	1.271	40	1.311	178	656
2.2.4.	Zakupnine, najemnine, licenčnine	25.843	28.000	24.386	359	24.745	96	88
2.2.5.	Računovod., revizijske in svetov. stor.	5.774	9.000	0	15.927	15.927	276	177
2.2.6.	Računalniške program. in druge stor.	4.306	6.400	1.760	7.331	9.090	211	142
2.2.7.	Stroški reklame	1.521	2.000	0	1.238	1.238	81	62
2.2.8.	Stroški reprezentance	563	3.000	47	2.072	2.119	376	71
2.2.9.	Stroški plač. prometa in bančne stor.	1.164	1.300	359	1.748	2.108	181	162
2.2.10.	Povračila potnih stroškov	1.448	1.800	978	485	1.462	101	81
2.2.11.	Sejnine in nagrade NS	967	1.400	0	1.797	1.797	186	128
2.2.12.	Upraviške storitve	58	100	0	167	167	287	167
2.2.13.	Komunalne storitve	2.618	3.000	2.624	1.193	3.818	146	127
2.2.14.	Novogradnje	0	0	1.729	22	1.752	0	0
2.2.15.	Druge storitve	1.994	1.800	1.084	7.771	8.855	444	492
2.3.	STROŠKI DELA:	167.848	195.800	113.535	57.242	170.777	102	87
2.3.1.	Bruto plače in nadomestila plač	119.532	144.000	84.694	40.873	125.567	105	87
2.3.2.	Plačila za posl. in del. uspešnost (bruto)	3.790	5.500	1.750	2.709	4.459	118	81
2.3.3.	Prisp. delodajalca na bto plače	21.330	22.000	13.311	6.209	19.520	92	89
2.3.4.	Povračila stroš. delavcem (prevoz, preh.)	11.051	12.000	7.900	2.922	10.822	98	90
2.3.5.	Jubilej. nagrade, odpravnine	3.284	2.000	0	0	0	0	0
2.3.6.	Regres	6.582	6.500	4.800	2.132	6.932	105	107
2.3.7.	Str. premij dod. pokojn. zav.	1.784	1.800	1.080	655	1.735	97	96
2.3.8.	Drugi stroški dela (štud., pog. delo)	496	2.000	0	1.743	1.743	352	87
2.4.	AMORTIZACIJA	27.207	44.900	33.659	2.823	36.481	134	81
2.4.1.	Amortizacija nepremičnin	2.060	1.900	0	1.133	1.133	55	60
2.4.2.	Amortizacija opreme in neopred. OS	25.147	43.000	33.659	1.690	35.348	141	82
2.7.	OSTALI STROŠKI	3.187	5.000	560	4.616	5.176	162	104
2.7.1.	Stroški sodnih postopkov	3.186	5.000	560	4.498	5.058	159	101
2.7.2.	Drugi stroški in rezervacije	1	0	0	118	118	23540	0
2.8.	FINANČNI ODHODKI	3.143	6.000	4.889	25	4.915	156	82
2.8.1.	Obresti za posojila in zam. obresti	3.143	6.000	4.889	25	4.915	156	82
2.8.2.	Drugi fin. odhodki	0	0	0	0	0	0	0
2.9.	IZREDNI ODHOD. (donacije, odškodnine)	0	0	0	76	76	0	0
2.10.	PREVREDNOTEVALNI POSL. ODH.	4.100	2.700	39	306	345	8	13
2.10.1.	Odhodki zaradi prodaje osn. sredstev	0	0	0	0	0	0	0
2.10.2.	Odpisi in popravki vred. terjatev	3.761	2.700	39	263	303	8	11
2.10.3.	Drugi prevred. odhodki	340	0	0	43	43	13	0
3.	PRESEŽEK PRIHOD./ODH. (brez upošt. sprememb zalog)	17.420	10.100	108.926	-100.714	8.212		
4.	POPRAVEK PRIHODKOV ZA POVEČANJA- ZMANJŠANJA ZALOG PROIZVODNJE	0		0		0		
5.	POSLOVNI IZID Z UPOŠTEVANJEM SPREMENB ZALOG PROIZVODNJE	17.420	10.100	108.926	-100.714	8.212		81
	EBITDA (5+2.4.+2.8)	47.770	61.000			49.608	290	244

		REAL. 2020	del splošnih prih/odh	REAL. 2021	indeks REALIZAC. 2021/2020	indeks REAL /PLAN 2021
		1	4	5	6	7
				(3+4)	(5:1)	(5:2)
1.	PRIHODKI SKUPAJ	0	-96.785	0	0	0
1.1.	PRIHODKI IZ POSLOVANJA	0	-57.753	0	0	0
1.1.1.	Novogradnje	0	0	0	0	0
1.1.2.	Najemnine	0	0	0	0	0
1.1.3.	Upravljanje	0	0	0	0	0
1.1.4.	Ogrevanje	0	0	0	0	0
1.1.5.	Vzdrževalna gradbena in druga dela	0	0	0	0	0
1.1.6.	Prihodki od drugih storitev	0	-57.753	0	0	0
1.1.7.	Prodaja blaga in materiala	0	0	0	0	0
1.2.	FINANČNI PRIHODKI	0	-18.660	0	0	0
1.2.1.	Obresti od depozitov	0	0	0	0	0
1.2.2.	Zamudne obresti	0	-14.386	0	0	0
1.2.3.	Drugi finančni prihodki	0	-4.274	0	0	0
1.3.	DRUGI PRIHODKI	0	-18.697	0	0	0
1.3.1.	Prihodki iz sodnih postopkov	0	-14.613	0	0	0
1.3.2.	Prihodki - subvencije, odškodnine	0	-4.085	0	0	0
1.4.	PREVREDNOTEVALNI POSLOVNI PRIHODKI	0	-1.676	0	0	0
1.4.1.	Prihodki od prodaje nepremičnin	0	0	0	0	0
1.4.2.	Prihodki od prodaje drugih OS	0	0	0	0	0
1.4.3.	Prejete odškod. in bonusi zavarovalnic	0	0	0	0	0
1.4.4.	Prihodki od usredstvenja novogradenj	0	0	0	0	0
1.4.5.	Drugi prevrednotevalni posl. prihodki	0	-1.676	0	0	0

		REAL. 2020	del splošnih prih/odh	REAL. 2021	indeks REALIZAC. 2021/2020	indeks REAL /PLAN 2021
		1	4	5	6	7
				(3+4)	(5:1)	(5:2)
2.	ODHODKI SKUPAJ	0	-407.040	0	0	0
2.1.	STROŠKI BLAGA IN MATERIALA:	0	-13.202	0	0	0
2.1.1.	Material	0	-5.226	0	0	0
2.1.2.	Energenti in str. ogrevanja	0	-6.379	0	0	0
2.1.3.	Nadomestni deli	0	-1.457	0	0	0
2.1.4.	Odpis drob. inventarja	0	-140	0	0	0
2.1.5.	Nabavna vrednost prodanega blaga	0	0	0	0	0
2.2.	STROŠKI STORITEV:	0	-124.472	0	0	0
2.2.1.	Poštno, internetne in telef. storitve	0	-14.597	0	0	0
2.2.2.	Storitve vzdrževanja in zun. izvaj. GD	0	-1.361	0	0	0
2.2.3.	Zavarovalne premije	0	-107	0	0	0
2.2.4.	Zakupnine, najemnine, licenčnine	0	-969	0	0	0
2.2.5.	Računovod., revizijske in svetov. stor.	0	-43.046	0	0	0
2.2.6.	Računalniške program. in druge stor.	0	-19.813	0	0	0
2.2.7.	Stroški reklame	0	-3.347	0	0	0
2.2.8.	Stroški reprezentance	0	-5.600	0	0	0
2.2.9.	Stroški plač. prometa in bančne stor.	0	-4.725	0	0	0
2.2.10.	Povračila potnih stroškov	0	-1.310	0	0	0
2.2.11.	Sejnine in nagrade NS	0	-4.857	0	0	0
2.2.12.	Upravniške storitve	0	-452	0	0	0
2.2.13.	Komunalne storitve	0	-3.226	0	0	0
2.2.14.	Novogradnje	0	-60	0	0	0
2.2.15.	Druge storitve	0	-21.003	0	0	0
2.3.	STROŠKI DELA:	0	-220.163	0	0	0
2.3.1.	Bruto plače in nadomestila plač	0	-157.204	0	0	0
2.3.2.	Plačila za posl. in del. uspešnost (bruto)	0	-10.418	0	0	0
2.3.3.	Prisp. delodajalca na bto plače	0	-23.882	0	0	0
2.3.4.	Povračila stroš. delavcem (prevoz, preh.)	0	-11.238	0	0	0
2.3.5.	Jubilej. nagrade, odpravnine	0	0	0	0	0
2.3.6.	Regres	0	-8.200	0	0	0
2.3.7.	Str. premij dod. pokojn. zav.	0	-2.520	0	0	0
2.3.8.	Drugi stroški dela (štud., pog. delo)	0	-6.702	0	0	0
2.4.	AMORTIZACIJA	0	-25.659	0	0	0
2.4.1.	Amortizacija nepremičnin	0	-10.298	0	0	0
2.4.2.	Amortizacija opreme in neopred. OS	0	-15.362	0	0	0
2.7.	OSTALI STROŠKI	0	-21.979	0	0	0
2.7.1.	Stroški sodnih postopkov	0	-21.418	0	0	0
2.7.2.	Drugi stroški in rezervacije	0	-560	0	0	0
2.8.	FINANČNI ODHODKI	0	-98	0	0	0
2.8.1.	Obresti za posojila in zam. obresti	0	-98	0	0	0
2.8.2.	Drugi fin. odhodki	0	0	0	0	0
2.9.	IZREDNI ODHOD. (donacije, odškodnine)	0	-292	0	0	0
2.10.	PREVREDNOTEVALNI POSL. ODH.	0	-1.176	0	0	0
2.10.1.	Odhodki zaradi prodaje osn. sredstev	0	0	0	0	0
2.10.2.	Odpisi in popravki vred. terjatev	0	-1.012	0	0	0
2.10.3.	Drugi prevred. odhodki	0	-164	0	0	0
3.	PRESEŽEK PRIHOD./ODH. (brez upošt. sprememb zalog)	0	310.255	0		
4.	POPRAVEK PRIHODKOV ZA POVEČANJA- ZMANJŠANJA ZALOG PROIZVODNJE		0			
5.	POSLOVNI IZID Z UPOŠTEVANJEM SPREMEMB ZALOG PROIZVODNJE	0	310.255	0		0
	EBITDA (5+2.4.+2.8)	0	284.498	0	0	0

ANALIZA GIBANJA TERJATEV IN OBVEZNOSTI 2019-21
1. KRATKOROČNE TERJATVE IZ POSLOVANJA

EUR

postavka	skup. kontov	OPIS	stanje	2020		stanje	2021		stanje	INDEKSI	
			31.12.19	zaračunano	plačano	31.12.20	zaračunano	plačano	31.12.21	promet	stanje
			1	2	3	4 (1+2-3)	5	6	7 (4+5-6)	8 (5:2)	9 (7:4)
1.1.1.	120,124	Terjatve do kupcev	868.420	7.919.982	7.813.191	975.211	4.611.435	4.550.340	1.036.305	97	119
1.1.2.	150	Terjatve iz naslova obresti	13.660	13.661	2.816	24.505	14.670	2.922	36.254	79	265
1.1.3.	129,159	popravki-slabitve terjatev	- 56.538	5.914	13.773	- 64.398	-	64	- 64.334	-	114
1.1.		skupaj terjatve do kupcev	825.542	7.939.556	7.829.780	935.318	4.626.105	4.553.198	1.008.225	97	122
1.2.	13	Terjatve iz predujmov	5.662	184.766	184.619	5.809	75.008	78.050	2.767	114	49
1.3.	14	Terjatve za odškod. in dr. terjatve	8.785	95.235	94.895	9.125	146.236	109.774	45.588	139	519
1.5.1.	160-164	Terjatve do države (davki...)	14.423	845.273	817.297	42.400	452.417	435.505	59.312	63	411
1.5.2.	1650	Prefakt. terjatve v tuj. imenu za tuj račun	176.165	1.934.539	1.797.858	312.846	2.297.426	2.186.357	423.916	119	241
1.5.3.	1651-1659	Druge terjatve v tuj. imenu	104.037	792.520	841.563	54.994	821.381	606.434	269.941	85	259
1.5.	16	Skupaj druge terjatve	294.625	3.572.333	3.456.718	410.240	3.571.225	3.228.296	753.168	99	256

2.1. KRATKOROČNE OBVEZNOSTI IZ POSLOVANJA

2.1.1.1.	22	dobavitelji	619.746	4.219.820	4.088.024	751.542	3.839.788	3.741.114	850.216	79	137
2.1.1.2.	23	prejeti predujmi in varščine	424.685	840.400	1.184.584	80.501	121.441	132.442	69.500	18	16
2.1.1.3.	2457	obv. za cesije in asignacije	312.994	909.373	1.118.091	104.276	136.347	240.623	-	9	-
2.1.1.		SKUPAJ KRATK. OBV. DO DOB.	1.357.425	5.969.593	6.390.699	936.319	4.097.576	4.114.179	919.717	58	68
2.1.2.1.	25	obv. do zaposlenih	34.795	473.318	466.740	41.374	448.725	455.507	34.592	100	99
2.1.2.3.	26	obv. do države za dajatve	24.575	2.202.722	2.172.053	55.244	1.040.421	1.064.647	31.018	80	126
2.1.2.4.	28	druge kratk. obveznosti	3.474	167.248	166.592	4.130	141.226	139.916	5.440	112	157
2.1.2.		SKUPAJ DRUGE KRATK. OBV.	50.802	2.843.288	2.805.385	88.705	1.630.372	1.660.069	59.007	87	116

2.2. OBVEZNOSTI IZ FINANCIRANJA

2.2.1.	27	kratkoročni krediti	687.916	1.491.896	2.179.812	-	44.166	44.166	-	5	-
2.2.2.	97	dolgoročni krediti	599.774	854	85.292	515.336	299.233	86.414	728.156	6.502	121
2.2.3.	98	dolg. obveznosti v tujem imenu	145.396	-	26.655	118.740	-	24.806	93.935		
2.2.		skupaj	1.433.085	1.492.750	2.291.759	634.076	343.399	155.386	822.090	33	57

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

postavka	skup. konto	OPIS	stanje	2020		stanje	2021		stanje	INDEKTI	
			31.12.19	zaračunano	plačano	31.12.20	zaračunano	plačano	31.12.21	promet	stanje
			7 (4+5-6)	5	6	7 (4+5-6)	5	6	7 (4+5-6)	8 (5:2)	9 (7:4)
3.1.1.	2452-4	obrač. najemnine (za tuj račun)	192.690	690.498	697.097	186.091	737.849	739.647	184.293	106	96
3.1.2.	24590	obrač. sredstva rez. skladov	135.207	648.089	695.582	87.714	881.421	857.360	111.775	113	83
3.1.		OBRAČUNANE OBVEZ. V TUJEM IMENU ZA TUJ RAČUN	327.897	1.338.587	1.392.679	273.805	1.619.270	1.597.006	296.068	110	90
3.2.1.	2455	obv. za prenak. najemnin	100.162	588.995	595.965	93.191	622.083	608.905	106.369	101	106
3.2.2.	2458	obv. za subv. in odškodnine	13.950	73.889	73.184	14.655	109.933	121.798	2.790	72	20
3.2.3.	24595	obv. za prenak. rez. skladov	30.615	581.281	552.072	59.824	488.643	527.702	20.765	94	68
3.2.		OBV. ZA PRENAKAZILA V TUJ. IMENU ZA TUJ RAČUN IN DR. OBVEZNOSTI	144.726	1.244.165	1.221.221	167.670	1.220.659	1.258.405	129.924	95	90

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

4.1.1.		KRATKOROČNE TERJATVE (brez slabitev)	882.080	7.933.643	7.816.007	999.716	4.626.105	4.553.262	1.072.559	97	122
4.1.1.1.		prefakturirane postavke	189.597	1.896.293	1.797.858	288.032	2.192.377	2.186.357	294.052	114	155
4.1.1.2.		najemnine, rez. skladi in dr. terj. v tuj.imenu	327.897	1.338.587	1.392.679	273.805	1.619.270	1.597.006	296.068	110	90
4.1.2.		TERJ. V TUJEM IMENU ZA TUJ RAČUN	517.494	3.234.881	3.190.537	561.837	3.811.647	3.783.363	590.120	112	114
4.1.3.		DEL TERJATEV ZA LASTNE PRIHODKE	364.587	4.698.762	4.625.470	437.879	814.458	769.899	482.439	59	132
4.2.1.		KRATKOROČNE OBVEZNOSTI	932.740	5.129.193	5.206.115	855.818	3.976.135	3.981.737	850.216	63	91
4.2.1.1.		prefakturirani računi (tip P)	102.833	356.207	328.798	130.242	482.036	458.467	153.811	147	150
4.2.1.2.		prefakturirani računi (tip D)	235.684	1.461.494	1.387.160	310.018	1.731.168	1.633.444	407.742	112	173
4.2.2.		OBV. V TUJEM IMENU ZA TUJ RAČUN	338.517	1.817.701	1.715.958	440.260	2.213.204	2.091.911	561.553	118	166
4.2.3.		DEL OBV. ZA LASTNE ODHODKE	594.223	3.311.492	3.490.157	415.558	1.762.931	1.889.826	288.663	40	49



RAČUNOVODSKO POROČILO 2021 z razčlenitvami in pojasnili računovodskih izkazov

KAZALO

1.1	BILANCA STANJA NA DAN 31.12.2021	2
1.2	IZKAZ POSLOVNEGA IZIDA ZA LETO 2021 (RAZLIČICA I)	4
1.3	PRIKAZ BILANČNEGA DOBIČKA /IZGUBE ZA LETO 2021	5
1.4	RAČUNOVODSKE USMERITVE	5
1.4.1	NEOPREDMETENA DOLGOROČNA SREDSTVA IN OPREDMETENA OSNOVNA SREDSTVA	5
1.4.2	NALOŽBENE NEPREMIČNINE	6
1.4.3	FINANČNE NALOŽBE DOLGOROČNE IN KRATKOROČNE	6
1.4.4	ZALOGE	6
1.4.5	KRATKOROČNE POSLOVNE TERJATVE	6
1.4.6	DENARNA SREDSTVA	7
1.4.7	KAPITAL	7
1.4.8	OBVEZNOSTI	7
1.4.9	REZERVACIJE IN DOLGOROČNE PASIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	7
1.4.10	KRATKOROČNE ČASOVNE RAZMEJITVE (AKTIVNE IN PASIVNE)	8
1.4.11	PRIPOZNAVANJE PRIHODKOV	8
1.4.12	PRIPOZNAVANJE ODHODKOV	9
1.5	RAZČLENITVE IN POJASNILA K RAČUNOVODSKIM IZKAZOM	10
1.5.1	BILANCA STANJA	10
1.5.2	IZKAZ POSLOVNEGA IZIDA	14
2	DRUGA RAZKRITJA	17
2.1	DOGODKI PO DATUMU IZDELAVE RAČUNOVODSKIH IZKAZOV	17
2.2	ZUNAJBILANČNE EVIDENCE	17
2.3	PODRUŽNICE DRUŽBE	17
2.4	PODATKI O ČLANIH UPRAVE, NADZORNEGA SVETA IN DRUGIH SKUPIN	17

1.1 BILANCA STANJA na dan 31.12.2021

v EUR

BILANCA STANJA	31.12.2021	31.12.2020	indeks
SREDSTVA	5.758.804	5.231.173	110
A. DOLGOROČNA SREDSTVA	2.558.626	2.488.725	103
<i>I. Neopredmetena sredstva in dolgoročne akt. čas. razmejitve</i>	73.938	73.421	101
1. Neopredmetena sredstva	27.839	33.676	83
č) Druga neopredmetena sredstva	27.839	33.676	83
2. Dolgoročne aktivne časovne razmejitve	46.099	39.745	116
<i>II. Opredmetena osnovna sredstva</i>	978.105	842.041	116
1. Zemljišča in zgradbe	351.412	364.520	96
a) Zemljišča	24.661	24.661	100
b) Zgradbe	326.751	339.859	96
2. Proizvajalne naprave in stroji	598.813	121.959	491
3. Druge naprave in oprema	27.880	33.839	82
5. Opredmetena osnovna sredstva, ki se pridobivajo	-	321.723	0
a) Opredmetena OS v gradnji in izdelavi	-	321.723	0
<i>III. Naložbene nepremičnine</i>	1.342.261	1.384.577	97
<i>IV. Dolgoročne finančne naložbe</i>	70.387	69.947	101
1. Dolgoročne finančne naložbe, razen posojil	70.387	69.947	101
b) Druge delnice in deleži	70.387	69.947	101
<i>V. Dolgoročne poslovne terjatve</i>	93.934	118.739	79
3. Dolgoročne poslovne terjatve do drugih	93.934	118.739	79
<i>VI. Odložene teratve za davek</i>	-	-	-
B. KRATKOROČNA SREDSTVA	3.115.933	2.679.065	116
<i>I. Sredstva (skupine za odtujitev) za prodajo</i>	-	-	-
<i>II. Zaloge</i>	1.103.333	552.014	200
1. Material	54.932	60.939	90
2. Nedokončana proizvodnja	1.047.885	490.510	214
3. Proizvodi in trgovsko blago	517	565	91
<i>III. Kratkoročne finančne naložbe</i>	-	-	-
<i>IV. Kratkoročne poslovne terjatve</i>	1.784.672	1.350.729	132
1. Kratkoročne poslovne terjatve do družb v skupini	-	-	-
2. Kratkoročne poslovne terjatve do kupcev	499.250	487.518	102
3. Kratkoročne poslovne terjatve do drugih	1.285.422	863.210	149
<i>V. Denarna sredstva</i>	227.928	776.322	29
C. AKTIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	84.246	63.382	133

OBVEZNOSTI DO VIROV SREDSTEV	5.758.804	5.182.301	111
A. KAPITAL	3.074.515	2.986.583	103
<i>I. Vpoklicani kapital</i>	2.298.894	2.232.000	103
1. Osnovni kapital	2.298.894	2.232.000	103
2. Nevpoklican kapital (odbitna postavka)	-	-	
<i>II. Kapitalske rezerve</i>	89.121	88.296	101
<i>III. Rezerve iz dobička</i>	182.165	182.165	100
1. Zakonske rezerve	182.165	182.165	100
<i>IV. Presežek iz prevrednotenja</i>	-	-	
<i>V. Preneseni poslovni izid</i>	484.122	301.087	161
<i>VI. Čisti poslovni izid poslovnega leta</i>	20.213	183.035	11
B. REZERVACIJE IN DOLGOR. PASIVNE ČAS. RAZMEJITVE	203.730	81.285	251
1. Rezervacije	45.018	-	
2. Dolgoročne pasivne čas. razmejitev	158.712	81.285	195
C. DOLGOROČNE OBVEZNOSTI	749.444	553.272	135
<i>I. Dolgoročne finančne obveznosti</i>	655.510	434.532	151
1. Dolgoročne finančne obveznosti do družb v skupini	-	-	
2. Dolgoročne finančne obveznosti do bank	204.906	254.195	81
3. Druge dolgoročne finančne obveznosti	450.604	180.337	250
<i>II. Dolgoročne poslovne obveznosti</i>	93.934	118.740	79
1. Dolgoročne poslovne obveznosti do družb v skupini	-	-	
2. Dolgoročne poslovne obveznosti do dobaviteljev	-	-	
3. Druge dolgoročne poslovne obveznosti	93.934	118.740	79
<i>III. Odložene obveznosti za davek</i>	-	-	
Č. KRATKOROČNE OBVEZNOSTI	1.471.382	1.560.125	94
<i>I. Obveznosti vključene v skupine za odtujitev</i>	-	-	
<i>II. Kratkoročne finančne obveznosti</i>	72.647	80.806	90
1. Kratkoročne finančne obveznosti do družb v skupini			
2. Kratkoročne finančne obveznosti do bank	42.247	35.206	120
3. Druge kratkoročne finančne obveznosti	30.400	45.600	67
<i>III. Kratkoročne poslovne obveznosti</i>	1.398.734	1.479.319	95
1. Kratkoročne poslovne obveznosti do družb v skupini	-	-	
2. Kratkoročne poslovne obveznosti do dobaviteljev	289.523	311.660	93
3. Kratkoročne menične obveznosti			
4. Kratkoročne posl. obveznosti na podlagi predujmov			
5. Druge kratkoročne poslovne obveznosti	1.109.212	1.167.660	95
D. KRATKOROČNE PASIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	259.733	1.037	25.044

1.2 IZKAZ POSLOVNEGA IZIDA ZA LETO 2021 (RAZLIČICA I)

v EUR

IZKAZ POSLOVNEGA IZIDA	2021	2020	indeks
1. ČISTI PRIHODKI OD PRODAJE	1.473.614	4.874.597	30
a) Čisti prihodki od prodaje na domačem trgu	1.473.614	4.874.597	30
b) Čisti prihodki od prodaje na tujem trgu	-	-	
2. SPREMEMBA VRED. ZALOG PROIZVODOV IN NED. PROIZ.	490.481	- 2.100.257	- 23
3. USREDSTVENI LASTNI PROIZVODI IN LASTNE STORITVE	-	-	
4. DRUGI POSLOVNI PRIHODKI (s prevred. posl. prih.)	25.341	14.766	172
5. STROŠKI BLAGA, MATERIALA IN STORITEV	1.362.566	1.857.529	73
a) Nabavna vrednost prodanega blaga in mat.	60.411	57.103	106
b) Stroški porabljenega materiala	409.583	390.865	105
c) Stroški storitev	892.572	1.409.562	63
6. STROŠKI DELA	481.895	543.018	89
a) Stroški plač	360.539	400.387	90
b) Stroški socialnega in pokojn. zavarovanja	55.669	62.114	90
c) Drugi stroški dela	65.688	80.518	82
7. ODPISI VREDNOSTI	109.300	102.959	106
a) Amortizacija	107.817	89.182	121
b) Prevred. posl. odh. pri osnovnih sredstvih	-	-	
c) Prevrednotovalni poslovni odh. pri obrat. sredstvih	1.483	13.777	11
8. DRUGI POSLOVNI ODHODKI	16.306	61.735	26
9. FINANČNI PRIHODKI IZ DELEŽEV	440	-	
10. FINANČNI PRIHODKI IZ DANIH POSOJIL	-	-	
11. FINANČNI PRIHODKI IZ POSLOVNIH TERJATEV	19.813	17.732	112
b) Finančni prihodki iz poslovnih terjatev do drugih	19.813	17.732	112
12. FINANČNI ODH. IZ OSLABITVE IN ODPISOV FIN. NALOŽB	-	980	
13. FINANČNI ODHODKI IZ FINANČNIH OBVEZNOSTI	18.412	58.741	31
b) Finančni odhodki iz posojil, prejetih od bank	7.837	51.051	15
č) Finančni odhodki iz drugih finančnih obveznosti	10.575	7.690	138
14. FINANČNI ODHODKI IZ POSLOVNIH OBVEZNOSTI	514	103	497
b) Finančni odhodki iz obveznosti do dobaviteljev	465	45	
c) Finančni odhodki iz drugih poslovnih obveznosti	48	58	83
15. DRUGI PRIHODKI	2.155	1.321	163
16. DRUGI ODHODKI	142	666	21
17. CELOTNI DOBIČEK	22.710	201.754	11
18. DAVEK IZ DOBIČKA	2.497	18.719	13
19. ODLOŽENI DAVKI	-	-	
20. ČISTI DOBIČEK OBRAČUNSKEGA OBDOBJA	20.213	183.035	11

1.3 PRIKAZ BILANČNEGA DOBIČKA /IZGUBE ZA LETO 2021

v EUR

Prikaz bilančnega dobička/izgube	2021	2020
a. ČISTI POSLOVNI IZID POSLOVNEGA LETA	20.213	183.035
b. PRENESENI ČISTI DOBIČEK/PRENESENA ČISTA IZGUBA	484.122	301.087
c. ZMANJŠANJE REZERV IZ DOBIČKA	-	-
č. POVEČANJE REZERV IZ DOBIČKA po sklepu organov vodenja in nadzora (zakonske rezerve, rezerve za lastne delnice in lastne poslovne deleže ter statutarne rezerve)	-	-
d. POVEČANJE REZERV IZ DOBIČKA po sklepu organov vodenja in nadzora (druge rezerve iz dobička)	-	-
e. BILANČNI DOBIČEK (a+b+c-č-d)/ BILANČNA IZGUBA	504.335	484.122

1.4 RAČUNOVODSKE USMERITVE

Načela sestavljanja računovodskih izkazov

Pri pripravi računovodskih izkazov so bile upoštevane temeljne računovodske predpostavke:

- nastanek poslovnih dogodkov;
- časovna neomejenost delovanja;

Pri izbiri ustreznih računovodskih usmeritev je podjetje upoštevalo kakovostne značilnosti računovodskih izkazov in celotnega računovodenja, ki so predvsem:

- razumljivost;
- ustreznost;
- primerljivost.

Poslovno leto je enako koledarskemu letu in je trajalo od 1.1.2021 do 31.12.2021.

Računovodske usmeritve

Pri izkazovanju in vrednotenju postavk se neposredno uporabljajo določila standardov, razen pri vrednotenju postavk, pri katerih standardi dajejo družbi možnost izbire med različnimi načini vrednotenja.

V letu 2021 je družba uporabila enake računovodske politike in ocene kot preteklo leto.

1.4.1 NEOPREDMETENA DOLGOROČNA SREDSTVA IN OPREDMETENA OSNOVNA SREDSTVA

Med neopredmetenimi dolgoročnimi sredstvi družba izkazuje računalniške programe.

Opredmetena osnovna sredstva so sredstva v lasti ali finančnem najemu, ki se uporabljajo pri ustvarjanju proizvodov ali opravljanju storitev oziroma dajanju v najem ali za pisarniške namene ter se bodo po pričakovanjih uporabljala v več kot enem obračunskem obdobju. Nabave osnovnih sredstev se v tekočem letu ovrednotijo po nabavni vrednosti, ki jo sestavlja nakupna cena nabavljenih osnovnih sredstev povečana za vse nastale stroške do njihovega prenosa v uporabo.

Neopredmetena dolgoročna sredstva in opredmetena osnovna sredstva so izkazana po neodpisani nabavni vrednosti, kot razlika med nabavno vrednostjo, zmanjšano za popravek vrednosti zaradi amortiziranja. Družba uporablja enakomerno časovno metodo amortiziranja in naslednje stopnje:

- zgradbe 3%
- oprema in pohištvo 10-20%
- računalniška oprema 20-50%

V letu 2021 družba ni spremenila načina obračunavanja amortizacije v primerjavi s preteklim letom.

1.4.2 DOLGOROČNE AKTIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE

V dolgoročnih časovnih razmejitev se izkazujejo plačani zneski rezervnih skladov, ki predstavljajo bodoče stroške vzdrževalnih del in se prenašajo v stroške ob porabi sredstva za pokrivanje vzdrževalnih del na nepremičninah ter razmejitev subvencij za investicije v opremo, ki se prenašajo v odhodke z amortiziranjem.

1.4.3 NALOŽBENE NEPREMIČNINE

Naložbena nepremičnina je nepremičnina v lasti ali finančnem najemu, oddana v enkratni ali večkratni poslovni najem ali posedovana, da bi povečevala vrednost dolgoročne naložbe. Naložbena nepremičnina, ki izpolnjuje pogoje za pripoznanje, se ob začetnem pripoznanju ovrednoti po nabavni vrednosti. Sestavljajo jo njena nakupna cena in stroški, ki jih je mogoče pripisati neposredno nakupu.

Za merjenje naložbene nepremičnine po pripoznanju je družba izbrala za svojo računovodsko usmeritev model nabavne vrednosti, ki se uporablja za vse naložbene nepremičnine.

Uporabljena metoda amortiziranja in doba koristnosti oz. uporabljene stopnje amortiziranja je 2%.

1.4.4 FINANČNE NALOŽBE DOLGOROČNE IN KRATKOROČNE

Finančne naložbe so sredstva, ki jih ima podjetje naložbenik, da bi z donosi, ki izvirajo iz njih, kratkoročno povečevalo svoje finančne prihodke. Izkazujejo se kot dolgoročne in kratkoročne finančne naložbe.

Dolgoročno finančno naložbo v kapital drugega podjetja vrednoti družba po nabavni vrednosti.

Dolgoročne finančno naložbo v delnice drugega podjetja vrednoti družba po poštenu vrednosti.

1.4.5 ZALOG

Količinska enota zaloge materiala in trgovskega blaga se ob začetnem pripoznanju ovrednoti po nabavni ceni, ki jo sestavljajo nakupna cena, uvozne in druge nevračljive nakupne dajatve ter neposredni stroški nabave. Med nevračljive nakupne dajatve se vštevata tudi tisti davek na dodano vrednost, ki se ne povrne. Nakupna cena se zmanjša za dobljene popuste.

Količinska enota zaloge gotovih proizvodov in nedokončane proizvodnje se ob začetnem pripoznanju ovrednoti po dejanskih proizvodnih stroških. Proizvajalni stroški obsegajo neposredne stroške materiala, storitev, amortizacije, neposredne stroške dela proizvodnih delavcev in posredne proizvodni stroški.

Vsi ostali stroški niso vključeni v vrednost gotovega izdelka na zalogi in direktno bremenijo poslovni rezultat obravnavanega obdobja.

Zaloga se zaradi oslabitve prevrednotujejo, če knjigovodska vrednost, vključno s tisto po zadnjih dejanskih nabavnih cenah oz. stroškovnih cenah, presega njihovo tržno vrednost. Zaloge so ovrednotene po metodi drsečih povprečnih cen. Družba sproti in letno preverja obračanje, uporabnost in vnovčljivost zalog materiala, nedokončane proizvodnje, zalog trgovskega blaga ter uskladi stanje in njihovo vnovčljivost z dejanskim stanjem.

1.4.6 KRATKOROČNE POSLOVNE TERJATVE

Družba izkazuje kratkoročne poslovne terjatve do kupcev in kratkoročne poslovne terjatve do drugih, ki niso zavarovane. Terjatve se na začetku izkazujejo z zneski, ki izhajajo iz ustreznih listin, ob predpostavki, da bodo tudi plačani.

Terjatve se oslabijo, v kolikor podjetje oceni, da je njihova poplačljiva vrednost manjša od knjigovodske. Skladno s pravilnikom o računovodstvu se slabitve oblikujejo za neizterljive terjatve v postopkih stečaja ali prisilne poravnave, kjer se bo postopek zaključil predvidoma v prihodnjem poslovnem letu.

1.4.7 DENARNA SREDSTVA

V tej postavki se izkazujejo denarna sredstva v blagajni, prejeti čeki in drugi takoj unovčljivi vrednostni papirji ter denar na računih pri bankah ali drugih finančnih institucijah ter depoziti na vpogled. Knjigovodska vrednost denarnih sredstev je enaka njihovi začetni nominalni vrednosti, dokler se ne pojavi potreba po prevrednotenju.

1.4.8 KAPITAL

Celotni kapital sestavlja osnovni kapital, kapitalske rezerve, rezerve iz dobička, presežek iz prevrednotenja, preneseni čisti poslovni izid in čisti poslovni izid poslovnega leta. Osnovni kapital se vodi v domači valuti.

Kapitalske rezerve sestavljajo zneski, ki jih je podjetje pridobilo iz vplačil, ki presegajo najmanjše emisijske zneske delnic ali zneske osnovnih vložkov in zneski na podlagi odprave splošnega prevrednotovalnega popravka kapitala.

Rezerve iz dobička so namensko zadržan del čistega dobička iz prejšnjih let, predvsem za poravnavanje možnih izgub v prihodnosti. Obvezno se razčlenjujejo na zakonske rezerve, rezerve za lastne delnice oziroma lastne poslovne deleže, statutarne rezerve in druge rezerve iz dobička.

1.4.9 OBVEZNOSTI

Kratkoročne in dolgoročne obveznosti vseh vrst (finančne in poslovne) se v začetku izkazujejo z zneski, ki izhajajo iz ustreznih listin, ob predpostavki, da upniki zahtevajo njihovo poplačilo.

Dolgoročne obveznosti se kasneje povečujejo s pripisanimi donosi (obresti, druga nadomestila), za katere obstaja sporazum z upnikom. Obračunane obresti od dolgoročnih obveznosti so odhodki od financiranja. Dolgoročne obveznosti se zmanjšujejo za odplačane zneske in morebitne drugačne poravnave v dogovoru z upnikom. Zmanjšujejo se tudi za tisti del, ki bo moral biti poplačan v manj kot letu dni, kar se izkazuje med kratkoročnimi obveznostmi.

Kratkoročne obveznosti se naknadno lahko neposredno ali zunaj opravljenega plačila povečajo ali zmanjšajo za znesek, za katerega obstaja sporazum z upnikom. Kasnejša povečanja kratkoročnih obveznosti povečujejo ustrezne odhodke (stroške) od poslovanja (ali financiranja).

Morebitni odpisi dolgov se izkazujejo med prevrednotovalnimi poslovnimi (odpisi poslovnih dolgov) oziroma prevrednotovalnimi finančnimi (odpisi finančnih dolgov) prihodki.

1.4.10 REZERVACIJE IN DOLGOROČNE PASIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE

Rezervacije se oblikujejo za sedanje obveze, ki izhajajo iz obvezujočih preteklih dogodkov in se bodo po predvidevanjih poravnale v obdobju, ki ni z gotovostjo določeno, ter katerih velikost je mogoče zanesljivo oceniti.

Med dolgoročnimi pasivnimi časovnimi razmejitvami se izkazujejo odloženi prihodki, ki bodo v obdobju, daljšem od leta dni, pokrili predvidene odhodke in se porabljajo s prenašanjem med poslovne prihodke.

1.4.11 KRATKOROČNE ČASOVNE RAZMEJITVE (AKTIVNE IN PASIVNE)

Aktivne kratkoročne časovne razmejitve zajemajo kratkoročno odložene stroške (odhodke) in prehodno nezaračunane prihodke. Kratkoročno odloženi stroški vsebujejo zneske, ki ob svojem nastanku še ne bremenijo dejavnosti, s katero se podjetje ukvarja. Prehodno nezaračunani prihodki se pojavijo, če se pri ugotavljanju poslovnega izida utemeljeno upoštevajo prihodki, podjetje pa zanje še ni dobilo plačila, niti jih ni zaračunalo.

Pasivne kratkoročne časovne razmejitve zajemajo vnaprej vračunane stroške (odhodke) in kratkoročno odložene prihodke. Vnaprej vračunani stroški sestavljajo stroški, ki so pričakovani, pa se še niso pojavili in se nanašajo na obdobje, za katerega se ugotavlja poslovni izid. Kratkoročno odloženi prihodki nastajajo, če so storitve podjetja že zaračunane, podjetje pa jih še ni opravilo. Prihodki se lahko kratkoročno odložijo tudi, ko je upravičenost do priznanja prihodkov v trenutku prodaje še dvomljiva.

Ob odpravi kratkoročnih pasivnih časovnih razmejitev se najprej zmanjšajo tiste postavke stroškov, v breme katerih so bile oblikovane, preostanek pa se izkaže med prevrednotovalnimi poslovnimi prihodki.

1.4.12 PRIPOZNAVANJE PRIHODKOV

Prihodki se pripoznajo, če je povečanje gospodarskih koristi v obračunskem obdobju povezano s povečanjem sredstva ali z zmanjšanjem dolga in je povečanje mogoče zanesljivo izmeriti.

Prihodki se pripoznajo, ko se upravičeno pričakuje, da bodo vodili do prejemkov, če ti niso uresničeni že ob nastanku.

Poslovni prihodki

Prihodke od prodaje sestavljajo prodajne vrednosti prodanih proizvodov oziroma trgovskega blaga in materiala ter opravljenih storitev v obračunskem obdobju. Prihodki se pripoznajo hkrati s terjatvami iz naslova prodaje, to je takrat, ko prodajalec prenese na kupca vse pravice in tveganja, ki izhajajo iz lastništva.

Prihodki iz prodaje proizvodov, blaga in materiala se merijo na podlagi cen, navedenih v računih in drugih listinah, zmanjšanih za popuste, odobrene ob prodaji ali kasneje. To velja tudi za blagajniške popuste in popuste zaradi zgodnejšega plačila.

Prihodki iz storitev se pripoznajo, ko je storitev opravljena. Merijo se po prodajnih cenah dokončanih storitev, navedenih v računu ali drugi listini.

Prevrednotovalni poslovni prihodki se pojavijo ob odtujitvi opredmetenih osnovnih sredstev in neopredmetenih dolgoročnih sredstev.

Finančni prihodki

Razvrstitev finančnih prihodkov je vezana na njihovo delitev po osnovi nastanka. Posebej se izkazujejo prihodki iz finančnih naložb in posebej iz poslovnih razmerij (zamudne obresti, zaračunane kupcem).

Druqi prihodki:

Druge prihodke sestavljajo neobičajne postavke. Pojavljajo se v dejansko nastalih zneskih.

1.4.13 PRIPOZNAVANJE ODHODKOV

Odhodki se pripoznajo, če je zmanjšanje gospodarskih koristi v obračunskem obdobju povezano z zmanjšanjem sredstva ali s povečanjem dolga in je to zmanjšanje mogoče zanesljivo izmeriti.

Poslovni odhodki:

Poslovni odhodki se pripoznajo, ko se stroški ne zadržujejo več v vrednosti zalog proizvodov in nedokončane proizvodnje oziroma, ko je trgovsko blago prodano.

Poslovni odhodki so v načelu enaki vračunanim stroškom v obračunskem obdobju, povečanim za stroške, ki se zadržujejo v začetnih zalogah proizvodov in nedokončane proizvodnje ter zmanjšanim za stroške, ki se zadržujejo v končnih zalogah proizvodov in nedokončane proizvodnje. V poslovne odhodke se vštevata tudi nabavna vrednost prodanega trgovskega blaga in materiala.

Prevrednotovalni poslovni odhodki se pripoznavajo, ko je opravljeno ustrezno prevrednotenje, ne glede na njihov vpliv na poslovni izid.

Prevrednotovalni poslovni odhodki se pojavljajo v zvezi z opredmetenimi osnovnimi sredstvi, neopredmetenimi dolgoročnimi sredstvi in obratnimi sredstvi zaradi njihove oslabitve (takšno naravo ima pri osnovnih sredstvih primanjkljaj njihove prodajne cene v primerjavi s knjigovodsko vrednostjo).

Finančni odhodki:

Finančni odhodki so odhodki za financiranje in odhodki za naložbenje.

Finančni odhodki se pripoznajo po obračunu ne glede na plačila, ki so povezana z njimi.

Prevrednotovalni finančni odhodki se pojavijo v zvezi z dolgoročnimi in kratkoročnimi finančnimi naložbami zaradi njihove oslabitve ter v zvezi z okrepitevijo dolgoročnih in kratkoročnih dolgov.

Drugi odhodki:

Druge odhodke sestavljajo neobičajne postavke, ki se izkazujejo v dejansko nastalih zneskih.

1.5 RAZČLENITVE IN POJASNILA K RAČUNOVODSKIM IZKAZOM

1.5.1 BILANCA STANJA

1.5.1.1 Opredmetena osnovna sredstva

Tabela gibanja osnovnih sredstev 2021

Opredmetena osnovna sredstva sredstva

v EUR

	Zemljišča	Naložbene nepremič. - zgradbe	Neprem. za last.dej.	Oprema	Drobni inventar	Druga OS (umet. Pred.)	Inv. v teku	SKUPAJ
Nabavna vrednost 01.01.2021	24.661	2.115.809	507.848	423.129	10.970	1.128	321.723	3.405.266
Pridobitve	0	0	0	9.952	2.361		182.875	195.188
Prenos iz investicij v teku				504.598			-504.598	0
Odtujitve, izločitve		0		0	-138			-138
prevrednotenje 31.12.2021				340	146			486
Nabavna vrednost 31.12.2021	24.661	2.115.809	507.848	938.018	13.339	1.128	0	3.600.803
Popravek vrednosti 01.01.2021	0	731.232	167.988	268.748	9.552	0	0	1.177.520
Amortizacija		42.316	13.109	45.312	1.189			101.927
Odtujitve, izločitve		0		0	-138			-138
prevrednotenje 31.12.2021				0	0			0
Popravek vrednosti 31.12.2021	0	773.548	181.097	314.061	10.604	0	0	1.279.309
Neodp. vrednost 01.01.2021	24.661	1.384.577	339.859	154.380	1.418	1.128	321.723	2.227.746
Neodp. vrednost 31.12.2021	24.661	1.342.261	326.751	623.958	2.735	1.128	0	2.321.494

Neopredmetena sredstva

v EUR

	Dobro ime	Dolgoročne premoženjske pravice	NS v pridobiv.	Terjatve za predujme	Dolgoroč. AČR	SKUPAJ
Nabavna vrednost 01.01.2021	0	69.042	0	0	38.046	34.709
Pridobitve		0				0
Odtujitve, izločitve		-3.040				-3.040
Drugo-popravek pripojitve						0
Nabavna vrednost 31.12.2021	0	66.001	0	0	38.046	104.047
Popravek vrednosti 01.01.2021	0	35.366	0	0	0	29.262
Amortizacija		5.890				5.890
Odtujitve, izločitve		-3.094				-3.094
Drugo-popravek pripojitve						0
Popravek vrednosti 31.12.2021	0	38.162	0	0	0	38.162
						0
Neodp. vrednost 01.01.2021	0	33.676	0	0	38.046	71.722
Neodp. vrednost 31.12.2021	0	27.839	0	0	38.046	65.885

Družba je v letu 2021 izvedla za 9.952 EUR novih nabav opredmetenih osnovnih sredstev (računalniška oprema 4.471 EUR, pohišvo 3.748 €, druga oprema 1.733 €).

Vrednost obračunanih odpisov je skladna s sprejeto usmeritvijo, stopnje so enake kot v obračunu za leto 2021.

Nepremičnine za lastno dejavnost

V okviru zgradb je po stanju na dan 31.12.2021 izkazanih 5 poslovnih prostorov, ki jih družba koristi za lastne potrebe in sicer: poslovni prostor – sedež družbe (le-ta je zastavljen kot jamstvo za obveznosti iz prejetih kreditov in za zavarovanje terjatve – stvarni vložek) skladiščni prostor in poslovni prostor v Ločah in Zrečah ter garažne prostore v vrednosti 11.834 €.

Nabavna vrednost zastavljenih nepremičnin	400.078 EUR
Neodpisana vrednost zastavljenih nepremičnin	305.125 EUR

1.5.1.2 Naložbene nepremičnine

Kot naložbene nepremičnine so po SRS pripoznane nepremičnine, ki se oddajajo v najem in tudi nepremičnine, ki imajo značaj naložbe.

Vse naložbene nepremičnine so vrednotene po modelu nabavne vrednosti. Ves čas uporabe se obračunavajo v skladu s SRS 1, tako kot opredmetena osnovna sredstva.

Preračuni niso bili potrebni, ker družba ni spremenila modela merjenja (metode vrednotenja).

V letu 2021 je družba ustvarila za 96.604 EUR prihodkov iz naslova dajanja naložbenih nepremičnin v najem.

- nabavna vrednost zastavljenih naložbenih nepremičnin	1.290.155 EUR
- neodpisana vrednost zastavljenih naložbenih nepremičnin	945.905 EUR

Naložbene nepremičnine so zastavljene v okviru prejetih dolgoročnih kreditov Abanke, Delavske hranilnice, Stanovanjskega sklada RS ter za zavarovanje stvarnega vložka RS v Toplotni oskrbi d.o.o.

1.5.1.3 Dolgoročne aktivne časovne razmejitev

Dolgoročne aktivne časovne razmejitev	2021	2020	2019
Terjatve za sredstva rezervnih skladov	46.099	39.745	38.046
SKUPAJ	46.099	39.745	38.046

1.5.1.4 Dolgoročne finančne naložbe

Delnice Unior so prevrednotene po borznem tečaju na dan 31.12. v skupnem znesku 440 €.

Preostali znesek v višini 68.227 predstavlja naložbo (15,6512 %) v podjetju Toplotna oskrba d.o.o..

Dolgoročne finančne naložbe	2021	2020	2019
Dolgoročne finančne naložbe – kapit. vložek	68.227	68.227	68.227
Delnice Unior	2.160	1.720	2.700
SKUPAJ	70.387	69.947	70.927

1.5.1.5 Dolgoročne poslovne terjatve

Dolgoročne poslovne terjatve	2021	2020	2019
Terj. za dolg. posojila v tujem imenu	93.934	118.739	145.395
SKUPAJ	93.934	118.739	145.395

1.5.1.6 Zaloge

Zaloge	2021	2020	2019
Material in drob. inv.	54.932	60.939	49.227
Nedokončana proizv.	1.047.885	557.404	2.550.765
Trgovsko blago	517	565	241
SKUPAJ	1.103.333	618.908	2.600.233

Zaloge so usklajene z letnim popisom. Popis zalog surovin in materiala, nedokončane proizvodnje, gotovih proizvodov je bil izveden po stanju na dan 31.12.2021 in ni bilo ugotovljenih večjih oziroma pomembnejših inventurnih razlik. Popis trgovskega blaga je bil opravljen po stanju na dan 31.12.2021.

Nedokončana proizvodnja predstavlja projekte novogradenj večstanovanjskih objektov tržen in neprofitne gradnje in je analitično izkazana v t. 1.5.2.2.

Družba na dan 31.12.2021 nima zastavljenih zalog kot jamstvo za obveznosti.

1.5.1.7 Kratkoročne poslovne terjatve,

Kratkoročne terjatve po vrstah terjatve so prikazane v sp. tabeli:

Kratkoročne poslovne terjatve	2021	2020	2019
- kratkoročne poslovne terjatve do kupcev (del 12)	542.644	527.411	350.995
- terjatve iz naslova obresti (kto 15)	36.254	24.505	13.660
- popravek vrednosti terjatev (kto 129 in 159)	-64.334	-64.398	-56.538
Kratkoročne terjatve (za lastne prihodke)	514.563	487.518	308.118
- drugi predujmi	2.767	5.809	5.662
- iz naslova najemnin in rez.skladov v tujem imenu	296.068	273.805	327.897
- del terjatev za neplačane prefakturirane postavke	294.052	288.030	189.616
- druge kratkoročne terjatve za odškodn.	45.588	9.125	8.698
- druge terjatve iz poslovanja - do države	59.312	42.400	14.423
- iz naslova neprefakt. rač. dobav. (1650)	317.694	189.048	176.165
- druge prehodne terjatve (konti 1651 -1659)	269.941	54.994	104.037
Kratkoročne terj. do drugih (v tuj. imenu in druge)	1.285.422	863.211	826.497
SKUPAJ	1.799.985	1.350.729	1.134.615

Struktura terjatev po zapadlosti primerjalno za obdobje 2019-21 je razvidna iz sp. tabele:

Pregled kratk. terjatev do kupcev po zapadlosti

	Skupaj odprto			indeks 21/20	toženo, sporazumi o odplač., pris.por., stečajni			indeks 21/20
	2021	2020	2019		2021	2020	2019	
- nezapadle terjatve	623.045	530.206	433.511	118	0	0	0	0
- zapadlo do 1 leto	150.277	157.075	209.096	96	35.924	45.934	114.837	78
- zapadlo nad 1 leto	262.983	287.930	239.460	91	259.798	285.624	239.390	91
SKUPAJ	1.036.305	975.211	882.067	106	295.722	331.558	354.227	89

- v pregledu so upoštevane lastne terjatve in terjatve v tujem imenu za tuj račun

- slabitve niso upoštevane

1.5.1.8 Denarna sredstva

Družba posluje preko dveh transakcijskih računov in izkazuje na dan 31.12. naslednja stanja:

Denarna sredstva	2021	2020	2019
Denarna sredstva - Delavska hran.	202.871	367.654	8.302
Denarna sredstva – NKBM	25.057	408.668	12.309
SKUPAJ	227.928	776.322	20.611

1.5.1.9 Kapital

Kapital	2021	2020	2019
Vpoklicani kapital	2.298.894	2.232.000	2.232.000
Kapitalske rezerve	89.121	88.296	89.120
Zakonske rezerve	182.165	182.165	182.165
Preneseni čisti dobiček	484.122	301.087	267.897
Čisti poslovni izid poslovnega leta	20.213	183.035	33.189
SKUPAJ	3.074.515	2.986.583	2.804.372

Kapitalske rezerve predstavljajo splošni prevrednotovalni popravek kapitala.

Na osnovi sklepa Občinskega sveta Občine Slovenske Konjice je čisti dobiček leta 2021 ostal nerazporejen.

Osnovni kapital se je povečal iz naslova stvarnega vložka Občine v stavbnem zemljišču.

1.5.1.10 Rezervacije in dolgoročne pasivne časovne razmejitve

Rezervacije in dolgoročne pasivne čas. razmejitve	2021	2020	2019
Rezervacije za jamstva (novogradnje)	45.018	48.871	0
Dolgoročne razmejitve (subv. za zaposlovanje)	1.188	1.188	0
Dolgoročne razmejitve (subv. investicij Ekosklad)	157.524	0	0
SKUPAJ	203.730	130.156	1.562

Rezervacije so oblikovane za odškodnine in odpravo napak za novogradnjo Slomškova 3K. V let 2021 je bilo porabljenih za 3.853 € sredstev za sanacijo reklamacij.

1.5.1.11 Dolgoročne finančne obveznosti

Dolgoročne finančne obveznosti	2021	2020	2019
Dolgoročne finančne obveznosti do bank	204.906	254.195	289.401
Druge dolgoročne finančne obveznosti (javni skladi)	450.604	180.337	226.127
SKUPAJ	655.510	434.532	515.528

Na dan 31.12.2021 izkazuje družba prejeta posojila od NKBM d.d., Delavske hranilnica d.d. ter Stanovanjskega sklada RS in Ekosklada.

Stanje dolgoročnih posojil je na dan 31.12.2021 728.157 EUR, pri čemer je 72.647 EUR izkazano na kratkoročnih obveznostih (zneski, ki zapadejo v plačilo v l. 2022 skladno z anuitetnimi načrti).

1.5.1.12 Kratkoročne finančne obveznosti

Kratkoročne finančne obveznosti	2021	2020	2019
Kratk. finančne obveznosti do bank (anuit. 2022)	42.247	35.206	42.247
Kratk. finančne obveznosti do drugih (anuit. 2022)	30.400	45.600	42.000
SKUPAJ	72.647	80.806	84.247

Kratkoročne finančne obveznosti do bank in skladov na dan 31.12.2021 predstavljajo kratkoročni del dolgoročnih posojil, ki zapadejo v plačilo v letu 2022.

Posojila so v celoti so zavarovana z nepremičninami, naložbenimi nepremičninami ter poslovnimi terjatvami do kupcev, kar je razvidno v točkah 2.5.1.1 Opredmetena osnovna sredstva, 2.5.1.2 Naložbene nepremičnine in 2.5.1.6 Kratkoročne poslovne terjatve ter 3.2 Zunajbilančne evidence.

1.5.1.13 Kratkoročne poslovne obveznosti

Kratkoročne poslovne obveznosti	2021	2020	2019
Kratkoročne posl. obveznosti do dobaviteljev	289.523	311.660	594.223
obv. do dob. v tujem imenu in asignacije	560.872	544.626	338.518
obv. za prejete predujme	69.500	80.501	424.685
druge obv. iz poslovanja v tujem imenu za tuj račun	407.788	441.785	473.107
obveznosti do zaposlenih	34.592	41.374	34.795
obv. do države (dajatve)	31.018	55.244	24.575
druge obveznosti iz poslovanja	5.440	4.130	3.474
Druge kratkoročne poslovne obveznosti SKUPAJ	1.109.212	1.167.660	1.299.155
SKUPAJ	1.398.734	1.479.319	1.893.377

Obveznosti niso zavarovane z zastavno pravico na kupljenih stvareh.

1.5.2 IZKAZ POSLOVNEGA IZIDA

1.5.2.1 Čisti prihodki od prodaje in drugi poslovni prihodki

Čisti prihodki od prodaje	2021	2020	2019
Prih. od prod. proizv. in storitev (brez novogradenj)	1.296.287	4.670.114	1.096.693
Prihodki od prodaje novogradenj	0	53.556	646.965
Prihodki od najemnin	96.604	90.646	92.776
Prihodki od prodaje blaga in materiala	80.724	60.281	74.308
SKUPAJ	1.473.614	4.874.597	1.910.742

1.5.2.2 Sprememba vrednosti zalog proizvodov in nedokončane proizvodnje

Sprememba vrednosti zalog proizvodov in nedokončane proizvodnje	2021	2020	2019
povečanja zalog (novogradnje)	74.438	1.153.455	2.204.067
zmanjšanja zalog (novogr. - prodaja)	0	-3.258.097	-621.744
povečanje zalog (neprofitna gradnja)	416.044	4.385	0
SKUPAJ	490.481	-2.100.257	1.582.323

V l. 2021 so se zaloge povečale za novogradnje Preloge, Zreče in Tepanje.

1.5.2.3 Drugi poslovni prihodki in subvencije

Drugi poslovni prihodki in subvencije	2021	2020	2019
Subvencije za zaposlov. invalidov	2.425	2.059	709
Subvencije - epidemija	3.443	25.177	0
Subvencije za osn. sred. (amort.)	2.670	0	0
Odškodnine	828	2.803	0
Prih. iz sodnih postopkov	14.613	9.868	22.395
Prevrednotovalni prihodki	722	1.134	21
Drugi prihodki	642	961	0
SKUPAJ	25.341	42.001	23.152

Subvencije države so iz naslova nadomestil za višjo sile (varstvo otrok, karantena) in kriznega dodatka in niso pogojeni z upadom prihodkov. Subvencije za nabavo opreme se prenašajo iz dolgoročnih razmejitev za opremo (peletni kotel) v višini obračunane amortizacije.

1.5.2.4 Stroški blaga, materiala in storitev

Stroški blaga, materiala in storitev	2021	2020	2019
Nab. vrednost prod. blaga in materiala	60.411	57.103	70.888
Stroški osn. materiala	65.561	72.722	42.186
Stroški energije	332.490	306.110	362.308
Drugi stroški materiala	11.533	12.033	13.289
Stroški najemnin	25.355	26.704	26.603
Stroški povračil zaposlencem	0	7.254	11.084
Stroški drugih storitev	867.217	1.375.604	2.327.665
SKUPAJ	1.362.566	1.857.529	2.854.023

1.5.2.5 Stroški dela

Stroški dela	2021	2020	2019
Stroški plač	360.539	400.387	378.226
Stroški socialnega in pokoj. zavarovanja	55.669	62.114	57.874
Drugi stroški dela	65.688	80.518	66.127
SKUPAJ	481.895	543.018	502.227

1.5.2.6 Odpisi vrednosti

Odpisi vrednosti	2021	2020	2019
Amortizacija	107.817	89.182	89.799
Prevred. odhodki pri osn. sred.	0	7.908	1.803
Odpisi terjatev (dokončni)	1.483	1.597	2.499
Slabitve terjatev	0	12.181	5.938
SKUPAJ	109.300	110.867	100.040

1.5.2.7 Drugi poslovni odhodki

Drugi poslovni odhodki	2021	2020	2019
Rezervacija za jamstva (novogradnje)	0	48.871	0
Sodne in upravne takse in dr. dajatve	9.514	6.187	10.342
Ekološke takse	6.631	6.673	5.232
Ostali stroški	161	4	2
SKUPAJ	16.306	61.735	15.576

1.5.2.8 Finančni prihodki iz poslovnih terjatev

Finančni prihodki iz poslovnih terjatev	2021	2020	2019
Prihodki od obresti TR in depozitov	0	1	1
Prihodki od obresti iz prod. pogodb	1.441	0	0
Prihodki od zam. obresti (redni obračun)	7.270	8.164	8.145
Prihodki od zam. obresti (izvršbe)	7.125	5.315	9.379
Prihodki od odkupa obveznosti	3.977	4.251	0
SKUPAJ	19.813	17.732	17.525

1.5.2.9 Finančni odhodki iz finančnih obveznosti

Finančni odhodki iz finančnih obveznosti	2021	2020	2019
Finančni odhodki iz posojil bank	7.837	22.104	12.226
Finančni odhodki – okvirni krediti/limit	0	7	25
Finančni odhodki iz dr. fin. obveznosti	10.575	36.631	11.477
SKUPAJ	18.412	58.741	23.728

Finančni odhodki iz dr. finančnih obveznosti so iz naslova kreditov Stan. sklada RS in kratkoročnih kreditov za novogradnjo.

1.5.2.10 Finančni odhodki iz poslovnih obveznosti

Finančni odhodki iz poslovnih obveznosti	2021	2020	2019
Finančni odhodki iz obv. do dobav.	465	45	133
Finančni odhodki iz drugih posl. obvez.	48	58	312
SKUPAJ	514	103	446

1.5.2.11 Drugi prihodki

Drugi prihodki	2021	2020	2019
Negativna revalorizacija obresti kred.	666	737	0
Drugi finančni prihodki in ostali prihodki	1.489	585	2.040
SKUPAJ	2.155	1.321	2.040

2 DRUGA RAZKRITJA

2.1 DOGODKI PO DATUMU IZDELAVE RAČUNOVODSKIH IZKAZOV

Dogodkov, pomembnih za razumevanje računovodskih izkazov, po datumu bilance stanje ni bilo.

2.2 ZUNAJBILANČNE EVIDENCE

V letu 2021 je družba kot upravnik stanovanjskih objektov zbirala sredstva rezervnih skladov večstanovanjskih objektov. Sredstva, ki se zbirajo za račun strank, se prenakazujejo na transakcijske račune pri poslovni banki in se vodijo kot izvenbilančna postavka. Kumuliran obseg teh sredstev na TRR rez. skladov na dan 31.12.2021 znaša 1,255.474 EUR.

V okviru zunajbilančne evidence se izkazuje tudi vrednost zastavljenega premoženja (za obveznosti iz naslova dolgoročnih posojil in za zavarovanja terjatve za stvarni vložek), katerega knjigovodska vrednost znaša na dan 31.12.2021:

- zgradbe 305.125 EUR
- naložbene nepremičnine 945.905 EUR

Zgradbe in naložbene nepremičnine so zastavljene za prejete kredite od NKBM, Delavske hranilnice in Stanovanjskega sklada RS (točka 5.5.1.1 in 5.5.1.2), ena nepremičnina je zastavljena tudi za zavarovanje stvarnega vložka RS v Toplotni oskrbi d.o.o. Stanje obveznosti iz naslova navedenih kreditov znaša na dan 31.12.2021 431.615 EUR.

Za zavarovanje za kredit je družba zastavila in odstopa NKBM d.d. terjatve v zavarovanje, ki jih ima družba do svojega dolžnika Občine Slovenske Konjice na osnovi koncesijske pogodbe za izvajanje izbirne gospodarske javne službe za distribucijo toplote na geografskem območju mesta Slovenske Konjice.

Z odstopljenimi terjatvami se prenašajo na prevzemnika vse zapadle, neplačane in vse še nezapadle obresti ter druge stranske terjatve v višini odstopljene terjatve.

Prav tako se v okviru zunajbilančne evidence izkazuje komunalna infrastruktura v poslovnem najemu od Občine Slovenske Konjice.

2.3 PODRUŽNICE DRUŽBE

Družba nima podružnic.

2.4 PODATKI O ČLANIH UPRAVE, NADZORNEGA SVETA IN DRUGIH SKUPIN

Družbo vodi direktor.

Nadzorni svet ima sedem članov.

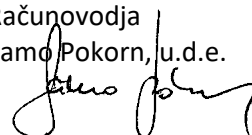
Zaposlen po individualni pogodbi je en delavec (direktor).

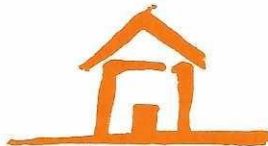
Podatki v zvezi z razmerji med družbo in vodstvom ter notranjimi lastniki so prikazani v posameznih poglavjih letnega poročila.

Družba nima sprejetega kodeksa upravljanja.

Slovenske Konjice, 22.03.2021

Računovodja
Samo Pokorn, u.d.e.





STANOVANJSKO PODJETJE KONJICE

STANOVANJSKO PODJETJE KONJICE d.o.o., Mestni trg 12, 3210 Slovenske Konjice

**POROČILO O DELU NADZORNEGA SVETA
STANOVANJSKEGA PODJETJA KONJICE d.o.o. ZA POSLOVNO LETO 2021
TER POROČILO O PREVERITVI IN POTRĐITVI LETNEGA POROČILA**

Skladno z določbo 282. člena Zakona o gospodarskih družbah (Uradni list RS, št.: 65/2009- uradno prečiščeno besedilo, (Uradni list RS, št. 65/09 – uradno prečiščeno besedilo, 33/11, 91/11, 32/12, 57/12, 44/13 – odl. US, 82/13, 55/15, 15/17, 22/19 – ZPosS, 158/20 – ZIntPK-C in 18/21- v nadaljevanju ZGD – 1), podaja nadzorni svet družbe Stanovanjskega podjetja Konjice d.o.o., poročilo o preveritvi in potrditvi Letnega poročila družbe Stanovanjsko podjetje Konjice d.o.o. za poslovno leto 2021.

Nadzorni svet je v letu 2021 opravljal svoje delo v skladu z veljavnimi zakonskimi predpisi in internimi akti družbe.

1. Delovanje nadzornega sveta in nadzor poslovanja družbe v letu 2021

Nadzorni svet je v letu 2021 deloval v sestavi sedmih članov. Funkcijo predsednika nadzornega sveta sem opravljal Branko Bračko, ostali člani so:

- g. Marko Cigler, namestnik predsednika,
- g. Anton Noner, član,
- ga. Aleksandra Vehovar, član,
- g. Marjan Delić, član,
- g. Vladimir Ribič, član,
- g. Boštjan Tašner, član – predstavnik delavcev.

Nadzorni svet, ki vsa vprašanja oziroma odločitve, ki so v njegovi pristojnosti obravnava in rešuje praviloma na svojih rednih sejah, se je v letu 2021 sestal štirih rednih sejah, na eni izredni seji in eni dopisni seji.

Člani nadzornega sveta so bili imenovani v komisijo za izvedbo rednega letnega popisa sredstev in obveznosti Stanovanjskega podjetja Konjice d.o.o. za leto 2020.

Sestava, usposobljenost članov nadzornega sveta, vnaprej usklajeni termini sej in na ta način omogočena lažja prisotnost vseh članov na večini sej, kakovost delovanja in sodelovanja v razpravah, je omogočilo spremljanje in nadzorovanje poslovanja in spremljanje uresničevanja sprejetega poslovnega načrta družbe. Člani nadzornega sveta smo svoje delo opravljali skrbno in odgovorno, vodilo pri tem pa je slediti poslovnim ciljem družbe.

Največ pozornosti je nadzorni svet pri opravljanju svoje funkcije namenil spremljanju rednega poslovanja družbe in je bil v zvezi s tem, s strani poslovodstva družbe obveščen o vseh pomembnejših informacijah in dogodkih.

Časovno zaporedje v katerem so se odvijale seje nadzornega sveta, je zagotavljajo redno in tekoče obravnavanje informacij o poslovanju, pripravljena gradiva so bila strukturirana na pregleden način.

Način vodenja dela nadzornega sveta, kot tudi izkazana podpora njegovemu delovanju sta dobra, ustreza je tudi pogostost sej.

Nadzorni svet ugotavlja in meni, da je bilo njegovo sodelovanje s poslovodstvom družbe ustrezno, skladno z zakonodajo in dobro prakso ter, da so bili, glede na lastno videnje, obveščenih o vseh dogodkih, ki so nujni za oceno delovanja družbe in oceno morebitnih posledic ter za izvajanje nadzora nad poslovanjem.



Člani nadzornega sveta tekoče spremljajmo področje nasprotja interesov in izvajamo vse potrebne ukrepe, da se ugotovijo vsa dejstva, ki bi narekovala že samo dvoma o tem, da bi obstajala možnost nasprotja interesov, prav tako je naše delovanje usmerjeno in vezano na pravila o varovanju poslovnih skrivnosti. V preteklem poslovnem letu nismo zabeležili nasprotja interesov, ki bi lahko vplivala na delo nadzornega sveta.

Nadzorni svet glede na navedeno in zapisano v nadaljevanju meni, da je bilo njegovo delo v letu 2021 uspešno.

V okviru svojih bistvenih pristojnosti je nadzorni svet v letu 2021 svoje naloge izvajal na naslednjih področjih:

5. dopisna seja, 25. januar 2021:

- nadzorni svet je, skladno z določbami veljavnega Odloka o Aktu o ustanovitvi družbe Stanovanjsko podjetje Konjice d.o.o., podal soglasje direktorju družbe za najem kredita, potrebnega za izvedbo investicije v kotlovnici Prevrat-vgradnja kotla na pelete.

6. redna seja, 18. februar 2021:

- nadzorni svet je potrdil Poslovnik o delu nadzornega sveta Stanovanjskega podjetja Konjice d.o.o.. Spremembe poslovnika so bile potrebne zaradi uskladitve in dopolnitve določb z veljavno zakonodajo;
- nadzorni svet je zavzel stališče do predlaganega poslovnega načrta družbe za leto 2021. Pri nadzoru je delovanje usmerjeno v preverjanje tveganj, ki bi jih lahko imelo izvajanje zastavljenih nalog na poslovanje družbe. Po podanih informacijah in podatkih, ki izhajajo iz priložene dokumentacije, je poslovi načrt zastavljen strokovno in finančno vzdržno, zato je nadzorni svet podal pozitivno mnenje k poslovnemu načrtu družbe za leto 2021, ki zajema naslednje pomembnejše naloge:
 - ureditev dokumentacije in pričetek gradnje dveh stavb z neprofitnimi stanovanji,
 - nadaljevanje investicije vgradnje kotla na biomaso v kotlovnico Prevrat,
 - izvajanje vzdrževalnih del za nepremičnine v lasti Občine Slovenske Konjice,
 - ureditev dokumentacije za začetek gradnje naselja v Tepanju;
- člani nadzornega sveta so se seznanili s stroški gradnje stavbe na naslovu Slomškova ulica 5B/, 5C, Slovenske Konjice (projekt 3K). Vsa stanovanja in parkirna mesta v stavbi so bila prodana; oblikovane so bile rezerve v višini 90 tisoč evrov, ki zajemajo tudi stroške, ki bodo potrebni za odpravo morebitnih reklamacij;
- nadzorni svet je na podlagi veljavne zakonodaje in akti družbe, ob 30-letnem jubileju delovne dobe, potrdil izplačila jubilejne nagrade za direktorja družbe.

1. izredna seja, 15. marec 2021:

- sklic izredne seje je potekal z namenom, da člane nadzornega sveta seznanim z vsebino dopisa, ki ga je župan Občine Slovenske Konjice, naslovil na predsednika in člane nadzornega sveta Stanovanjskega podjetja Konjice ter vodje svetniških skupin Občinskega sveta Občine Slovenske Konjice. Vsebina dopisa je odraz reakcije na zakonske uskladitve Poslovnika o delu nadzornega sveta Stanovanjskega podjetja Konjice d.o.o..
Iz vsebine dopisa izhaja, da so spremembe poslovnika za župana moteče predvsem v delu, v katerem so določbe poslovnika usklajene z Zakonom o integriteti in preprečevanju korupcije

ter določbami Zakona o gospodarskih družbah in internimi akti družbe ter urejajo področje oziroma določajo osebe, ki so lahko prisotne na sejah nadzornega sveta.

Kot predsednik nadzornega sveta sem ocenil, da so razmere in potek dogodkov takšne, da je potrebno v zvezi z vsebino dopisa, po razpravi s člani nadzornega sveta, zavzeti določena stališča.

Nadzorni svet je na seji sprejel naslednje odločitve:

- sklep o seznanitvi z dopisom župana,
- sklep, na podlagi katerega je nadzorni svet podal zaprosilo županu, da poda predlog občinskemu svetu za spremembe Odloka o Aktu o ustanovitvi družbe Stanovanjsko podjetje Konjice d.o.o. na način, da bo omogočeno na seje nadzornega sveta vabiti predstavnike ustanovitelja,
- sklep, s katerim so člani nadzornega sveta izkazali zaupnico predsedniku nadzornega sveta za nadaljnje vodenje. Za zaupnico je od 6-ih prisotnih članov, 5 članov glasovalo za, 1 član se je glasovanja vzdržal.

7. redna seja, 29. marec 2021:

- člani nadzornega sveta so bili seznanjeni, da je zapisnik prve izredne seje, skladno z dogovorom s predsednikom nadzornega sveta, posredovan županu s pripisom, da zapisnik naslovi in z njegovo vsebino seznaniti tiste, za katere meni, da morajo biti z zadevo seznanjeni.

Odgovor, ki smo ga prejeli je bil zapisan na način, da s sprejetimi odločitvami oziroma z vsebino zapisnika ne bo seznanjen nihče;

- nadzorni svet se je seznanil s poročilom o rednem letnem popisu sredstev Stanovanjskega podjetja Konjice d.o.o. in obveznosti do njihovih virov s stanjem na dan 31.12.2020 in soglasno potrdil predlagani sklep o seznanitvi. Popisne komisije pri izvedbi popisa niso ugotovile nobenih odstopanj oziroma posebnosti. Ugotovljeno je bilo, da je popis opravljen v skladu z veljavno zakonodajo;

- nadzorni svet je v skladu z določbami ZGD-1 obravnaval in na podlagi preveritev soglasno sprejel letno poročilo družbe za leto 2020. Soglašal je s predlogom posloводства, da čisti dobiček v višini 183.035,00 evrov ostane nerazporejen.

Iz dokumentacije in poročila izhaja, da je družba kljub epidemiji nalezljive bolezni COVID-19 in ukrepom, ki jih je bilo potrebno upoštevati in prilagajati delovni proces, poslovno leto uspešno zaključila in realizirala zastavljene cilje, tako v sklopu gradnje stavbe na Slomškovi ulici 5B/5C, Slovenske Konjice, v kateri so bila prodana vsa stanovanja, kot tudi na vseh drugih področjih. Nadzorni svet je seznanjen s Poročilom o delu nadzornega sveta v letu 2020.

8. redna seja, 16. junij 2021:

- pregled poslovanja družbe v prvem četrtmesečju zajema spremljanje uresničevanje poslovnih ciljev družbe. Na potek in usklajevanje delovnega procesa v podjetju še vedno vpliva epidemije nalezljive bolezni COVID-19.

Poslovanje poteka brez likvidnostnih težav, pojavljajo pa se težave zaradi odsotnosti delavcev. Odsotnost je posledica epidemije in spremljajočih ukrepov, prav tako so delavci odsotni zaradi daljših bolnišk. Problemi, ki se kažejo in so na kadrovskem področju v družbi prisotni že nekaj časa so razlog, da je nadzorni svet poslovodu naložil pripravo natančnejšega poročila za področje stroškov dela. Pridobitev ustreznega kadra je trenutno splošni problem in družba si mora zagotoviti, da ima to področje urejeno na način, ki bo zagotavljalo varnost in bo perspektivno za kadre.

Na področju gradnje je v teku je priprava projekta za gradnjo v Tepanju in podpis gradbenih pogodb z izvajalci gradnje dveh neprofitnih stavb.

Terjatve, ki so pod stalnim nadzorom v družbi, se zmanjšujejo, obseg poslovanja družbe ostaja nespremenjen.

Družba je bila v zvezi z gradnjo enote vrtca v Tepanju, v sklopu gradnje stanovanjskega naselja s strani nadzornega sveta opozorjena, da gre v tem primeru za namensko gradnjo, ki mora zadostiti posebnim pogojem. V zvezi z omenjeno gradnjo nobena namenska investicija ne sme biti strošek družbe. Cilje je družba v tem obdobju uresničevala skladno s potrjenim poslovnim načrtom;

- nadzorni svet je obravnaval poročilo o stanju na področju terjatev in preverjal aktivnosti, ki jih družba izvaja v zvezi z obvladovanjem terjatev. Epidemija je posegla tudi na področje terjatev, saj so sodišča delovala omejeno z namenom, da se zavaruje uveljavljanje pravic strank v postopku. Posledično družba v prvi polovici leta ni prejela denarnih sredstev iz naslova sodnih izvršb in administrativnih prepovedi. Kljub temu podatki kažejo, da se terjatev v tem obdobju zmanjšujejo. Nadzorni svet izvaja stalni nadzor tega področja in spremlja izvajanje ustreznih ukrepov;
- skladno z veljavno zakonodajo je nadzorni svet ocenil delo direktorja družbe za poslovno leto 2020. Družba je pod vodstvom direktorja v letu 2020 dosegla izjemne rezultate. Z uspešno izvedbo in zaključkom projekta gradnje večstanovanjske stavbe Slomškova ulica 5B/5C, Slovenske Konjice, je družba ustvarila daleč najvišje prihodke v višini skoraj 5 milijonov evrov, kar je dvainpolkrat več kot leto prej in 6% več od zastavljenega poslovnega načrta. Člani nadzornega sveta so soglasno ocenili in potrdili delo direktorja z najvišjo oceno, kar je podlaga za izplačilo spremenljivega prejemka;
- nadzorni svet se je seznanil z Navodili za upravljanje s tveganji v družbi Stanovanjsko podjetje Konjice d.o.o. in registrom tveganj. Pomembno je, da v družbi zaznamo tveganja, jih znamo oceniti in kar je najpomembneje, ustrezno ukrepati;
- nadzorni svet se je skladno z določbami Odloka o Aktu o ustanovitvi družbe Stanovanjsko podjetje Konjice d.o.o., seznanil z gradbenima pogodbama, ki ju bo družba sklenila z izvajalcema gradnje dveh stavb z neprofitnimi stanovanji in direktorju družbe podal soglasje za njihovo sklenitev;
- člani nadzornega sveta so poslovodstvu družbe naložili, da pridobi pravno mnenje v zvezi z izvajanjem neprofitne gradnje. Potrebno je zavzeti stališče, če in v kolikšni meri je družba zavezana k izvajanju neprofitne gradnje.
Družbo k omenjeni gradnji ne zavezuje ustanovitveni akt, kar je potrdila tudi odvetniška pisarna, ki je mnenje podala. Dodali so še, da mora družba v prvi vrsti upoštevati dejstvo, da je organizirana kot gospodarska družba in na ta način voditi poslovanje in slediti zastavljenim ciljem. Določbe veljavne zakonodaje, ki ureja neprofitne stanovanjske organizacije, kamor je družba vključena je potrebno upoštevati v delu, ki določajo, kolikšen delež sredstev mora družba nameniti za neprofitna stanovanja, pri čemer gre lahko bodisi za nakup, gradnjo ali prenavo.

9. redna seja, 26.10.2021:

- pregled poslovanja družbe za obdobje osmih mesecev izkazuje, da je družba poslovala v skladu z zastavljenimi cilji, pri izvajanju dejavnosti je še prisoten vpliv epidemije v smislu omejenega izvajanja določenih postopkov, ki so vezani na odločanje etažnih lastnikov. Zaradi uveljavljanja pravic iz institutov, povezanih z epidemijo (višja sila, ipd.), je odsotnost zaposlenih še pogosta. Družba ureja dokumentacijo za pridobitev gradbenega dovoljenja za začetek gradnje v Tepanju in izvaja gradnjo dveh stavb z neprofitnimi stanovanji;

- nadzorni svet se je seznanil s podatki primerjalne analize povprečnih mesečnih bruto plač po izbranih dejavnostih in primerljivih podjetjih. Glede na prikazane podatke je podan predlog, da poslovodstvo v določenem obdobju (npr. treh let) uredi področje dela in na ta način zagotovi ureditev razmer na tem področju. Takšni pristopi so potrebni zaradi vedno večjih izzivov pri iskanju dobrih in strokovnih kadrov.
- imenovana je bila komisija za popis sredstev in obveznosti za leto 2021.

Nadzorni svet ugotavlja, da poslovodstvo družbe ustrezno prilagaja poslovanje razmeram na trgu. Pomemben je prispevek zaposlenih, ki s svojimi izkušnjami in poznavanjem področja dela v veliki meri prispevajo k uspešnemu poslovanju zato je potrebno področje dela krepiti in urediti odnose.

Na področju oskrbe s toplotno energijo je družba ena redkih, če ne edina v Sloveniji, ki je z ustreznimi pravnimi posli v letu 2021 fiksirala ceno toplotne energije za uporabnike na Območju Občine Slovenske Konjice, kar je v trenutnih razmerah, ko se soočamo z visokimi podražitvami energentov, izjemnega pomena.

Stanje terjatev družbe bo nadzorni svet tudi v bodoče skrbno nadziral in analiziral ukrepe poslovodstva, ki se bodo izvajali na te področju.

Nadzorni svet ugotavlja, da so bili realizirani vsi sprejeti sklepi iz leta 2021.

Družba je v letu 2021 uresničila zastavljene poslovne načrte, izkazala pozitivno poslovanje, kar je odraz prizadevanja poslovodstva in zaposlenih ter preišljenega načrtovanja.

Nadzorni svet ocenjuje, da je bilo delo poslovodstva uspešno.

1. Preveritev in potrditev letnega poročila Stanovanjskega podjetja Konjice d.o.o. za leto 2021 in stališče nadzornega sveta do predloga poslovodstva o uporabi bilančnega dobička

Poslovodstvo Stanovanjskega podjetja Konjice d.o.o. je dne 22. marca 2022 predložilo nadzornemu svetu v pregled letno poročilo Stanovanjskega podjetja Konjice d.o.o. za poslovno leto 2021. Nadzorni svet je poročilo obravnaval na 11. redni seji, 29. marca 2022. Na podlagi preveritve je ugotovljeno:

- da je letno poročilo jasno, pregledno in sestavljeno v skladu z zakonskimi predpisi in standardi;
- da vsebuje vse bistvene podatke in informacije o premoženju, obveznostih in finančnem položaju, pomembne za preveritev izida poslovanja družbe in za odločanje o njegovi potrditvi.

Na podlagi opisanega tekočega spremljanja in nadziranja poslovanja in vodenja družbe med poslovnim letom ter na podlagi pregleda letnega poročila Stanovanjskega podjetja Konjice d.o.o. za poslovno leto 2021, ki ga je sestavilo in predložilo poslovodstvo, nadzorni svet ocenjuje, da je letno poročilo verodostojen odraz dogajanja in celovita informacija o poslovanju družbe v preteklem letu in nadgrajuje informacije, ki so bile posredovane med poslovnim letom.

S svojim načinom poslovanja je družba usmerjena k uresničevanju ključnih smernic in zastavljenim razvojnim ciljem.

Nadzorni svet ocenjuje, da je poslovodstvo vodilo družbo uspešno, skrbno in skladno s predpisi in akti družbe.

Nadzorni svet je na podlagi preveritev in navedenih ugotovitev soglasno potrdil letno poročilo Stanovanjskega podjetja Konjice za leto 2021, v vsebini, kot mu ga je predložilo poslovodstvo družbe.

V skladu z določbo ZGD-1, družba oblikuje zakonske rezerve v višini 10% osnovnega kapitala, kar znaša 229.889,38 EUR. Skupni znesek oblikovanih rezerv znaša na dan 31.12.2021: 271.286,25 EUR, od tega znašajo zakonske rezerve 182.165,11 EUR, kapitalske rezerve pa 89.121,14 EUR.

Ker oblikovane rezerve presegajo najnižjo zakonsko določeno vrednost, poslovodstvo družbe predlaga nadzornemu svetu, da ostane celotni čisti dobiček za poslovno leto 2021 nerazporejen.

Nadzorni svet je ugotovil, da je predlog o uporabi bilančnega dobička v skladu z zakonodajo in poslovno politiko družbe, zato soglaša s predlogom poslovodstva, da celotni čisti dobiček za poslovno leto 2021 ostane nerazporejen in ga v predlagani obliki posreduje v potrditev ustanovitelju.

2. Zaključek

Družba je realizirala cilje zastavljenega poslovnega načrta in izkazala dobiček za poslovno leto 2021. S premišljeno investicijo na področju oskrbe s toplotno energijo je družba zagotovila dodatno varnost uporabnikom na območju Občine Slovenske Konjice in v trenutnih razmerah za določeno obdobje uspela stabilizirati ceno toplotne energije.

Nadzorni svet se skupaj s poslovodstvom nadeja, da si bomo v prihodnje, skupaj z Občino prizadevali in prepoznali pomen skupnega sodelovanja na vseh področjih. Sodelovati moramo pri projektih, ki imajo značaj širšega javnega interesa, skupaj iskati kvalitetne, hitre in učinkovite rešitve. Glede na razvoj dogodkov in na negotovo prihodnost, ki nas čaka, je to še toliko bolj pomembno.

Poslovna tveganja, izzivi rasti in uspešnosti poslovanja so vsak dan številnejši, zato je trenutno, bolj kot kdaj koli potreben pogum, ki ga moramo krepiti in ozaveščati za vsa področja našega delovanja in za prizadevanje nadaljnjega razvoj podjetja, potreben je pogum, da prenesemo kritike, dobre in slabe in pogum, da se zamislimo in ustrezno ukrepamo. Veliko malih premikov in poguma je potrebnih za velik premik.

Uspešnost gospodarjenja se kaže v odličnih razvojnih idejah, ki so osnova za rast in razvoj, ob demokratičnih odnosih na vseh področjih, pravilno usmerjenem vodenju vseh področij, brez prevelikega zadolževanja in z jasno strategijo razvoja, ki je trajnostna, okoljsko naravnana, s poudarkom na stanovanjski politiki in nujenju kvalitetnih storitev, ki jih podjetje izvaja. Ob tem je izjemnega pomena zavedanje, da so naše stranke najpomembnejše.

S skupnimi močmi in sodelovanjem lahko dosežemo začrtano pot, ki bo dolgoročno vzdržna, uspešna in v zadovoljstvo vsem, ki smo odgovorni za uresničitev zastavljenih ciljev družbe.

Nadzorni svet izreka poslovnim partnerjem, lastniku družbe, poslovodstvu in vsem zaposlenim zahvalo za njihov prispevek oziroma vložen trud v preteklem letu. Posebna zahvala gre deležnikom, ki ostajajo zvesti storitvam družbe.

V Slov. Konjicah, 29.3.2022
Številka: 11-2/2022



PRESEDAJNIK NADZORNEGA SVETA
Branko BRAČKO

tel.: 03/759 2716 • dežurna številka: 080 71 87
spletna stran: www.spkonjice.si • e-pošta: info@spkonjice.si
matična št.: 5968526, ID-DDV: SI21649405 • reg. organ: Okrožno sodišče Celje, osn. kapital: 2.298.893,80 EUR





STANOVANJSKO PODJETJE KONJICE

STANOVANJSKO PODJETJE KONJICE d.o.o., Mestni trg 12, 3210 Slovenske Konjice

Na podlagi določb Odloka o Aktu o ustanovitvi družbe Stanovanjsko podjetje Konjice d.o.o. (Uradni list RS št.: 91/2020) je Nadzorni svet Stanovanjskega podjetja Konjice d.o.o., na 11. redni seji dne 29.3.2022 sprejel naslednji

SKLEP

Nadzorni svet Stanovanjskega podjetja Konjice d.o.o. sprejme Poročilo o delu nadzornega sveta Stanovanjskega podjetja Konjice d.o.o. za leto 2021.

Številka: 11-2/2022

Datum: 29.3.2022

PRESEDNIK NADZORNEGA SVETA

Branko BRAČKO



Vročiti:

- Stanovanjsko podjetje Konjice d.o.o.
- Občina Slovenske Konjice – Občinski svet.

