

2018

letno poročilo



rudar senovo

**Gradivo za sejo Občinskega
sveta Občine Krško**

Senovo, april 2019

Kazalo

Uvod	5
Ključni dogodki in dosežki poslovnega leta	6
Delovni procesi	8
Analiza uspešnosti poslovanja v letu 2018	10
Odločujoči vplivi na poslovanje	11
Računovodski izkazi.	14
Uvodna pojasnila k pripravi računovodskih izkazov	14
Pojasnila k računovodskim izkazom	17







Uvod

Družba Rudar d.o.o. je v poslovnem letu 2018 poslovala uspešno. Beležili smo rast in obenem zagotavljali kakovostne storitve. Veliko energije in tudi sredstev smo vlagali v dvig kakovosti naših storitev, predvsem na področju upravljanja in ogrevanja. Družba je v letu 2017 končala z adaptacijo nepremičnin na Sremiški cesti v Krškem ter izvedla 13 energetske sanacij večstanovanjskih objektov, v katerih je družba upravnik. Od teh so bile dve celovite energetske sanacije, za katere EKO sklad ponuja boljše pogoje za pridobivanje nepovratnih sredstev.

Družba je prepoznana kot zanesljiv poslovni partner tako pri uporabnikih naših storitev kot pri dobaviteljih, sledimo nenehnemu izboljševanju z namenom zagotavljanja kar najvišje kakovosti naših storitev, sodelovanja z lokalnim okoljem in trajnostnega razvoja družbe. Z uvedbo dodatne informacijske podpore (uvedba dokumentarnega sistema) pri našem poslovanju poskušamo skrajševati odzivne roke ter zagotavljati kar največjo preglednost poslovanja. Namen naših ukrepov je dvigniti zaupanje predvsem končnih uporabnikov naših storitev, ker ocenjujemo, da je slednje za dolgoročno opravljanje storitev izrednega pomena.

Z menjavo v lastniški strukturi družbe se zagotavlja zanesljivo, trajnostno in v razvoj usmerjeno izvajanje stanovanjske politike v občini Krško, predvsem zadovoljevanju potreb po neprofitnih stanovanjih. Stanovanjski fond družbe tako ne zagotavlja le pogoje za izvajanje primerne stanovanjske politike ampak tudi obvladuje razmere na področju sociale. S tem namenom je lastnik konec leta 2011 tudi izvedel dokapitalizacijo v stvarnem vložku (173 stanovanj v vrednosti 3.317.000,00 EUR), v letu 2013 pa še s polovičnim deležem na stanovanju Titova 114/2. Dodatno je družba v letu 2012 kupila stanovanjske enote na Senovem, tako je družba lastnica stanovanj Delavska 9/102, Titova 114/2, Delavska 9/111, Titova 112/17 in Titova 112/18, v letu 2013 pa še poslovni prostor v Brestanici (CPB 21) in večstanovanjski objekt v Krškem (Sremiška 12a), kjer je že urejenih pet novih stanovanjskih enot. Dodatno so bili v letu 2015 kupljeni samski domovi in pripadajoča zemljišča na Sremiški cesti v Krškem, s katerim bo družba v naslednjih letih pridobila dodatne stanovanjske enote. V sredini leta 2017 je bila realizirana vselitev v prvih 34 novih stanovanj, do leta 2020 je predvidena še izgradnja novega večstanovanjskega objekta s 15 stanovanji.



Ključni dogodki in dosežki poslovnega leta

- 1** | **Januar 2018** – Sklenjena pogodba o izvajanju storitev upravnika za večstanovanjsko stavbo na naslovu Kettejeva 2, Brežice.
- 2** | **Februar 2018** – Priprava letnih poročil upravnika in letni zbori etažnih lastnikov. Priprava medletnega obračuna stroškov ogrevanja, zaradi priprav morebitnih sprememb akontacije.
- 3** | **Marec 2018** – Letni zbori etažnih lastnikov. Izvedena revizija poslovanja družbe v letu 2017. Opravljena trošarinska kontrola in odobreno vračilo trošarine za porabljen zemeljski plin za SPTÉ naprave.
- 4** | **April 2018** – Letni zbori etažnih lastnikov.
- 5** | **Maj 2018** – Družbi že drugo leto zapored podeljen certifikat zlate bonitetne odličnosti AAA.



- 6** | **Junij 2018** – Izveden letni obračun kurilne sezone na podlagi odčitkov elektronskih delilnikov stroškov ogrevanja.
- 7** | **Julij 2018** – Pripravljena je bila nova akontacija za stroške ogrevanja za kurilno sezono 2018/2019.
- 8** | **September 2018** – Uvedba dokumentarnega sistema v poslovanje družbe
- 9** | **Oktober 2018** – pričetek kurilne sezone 2018/2019.
- 10** | **December 2018** – izveden je bil predrevizijski postopek. Priprava in sprejem poslovnega plana družbe za leto 2019. Obnovljen certifikat kakovosti ISO 9001:2015. Izvedena obsežna prenova skupne kotlovnice Pod goro. Pričetek rušenja objektov na Sremiški in priprava na gradnjo novega večstanovanjskega objekta. Podpisana pogodba za upravljanje z nepremičninskim fondom Občine Kozje za naslednji dve leti.



Delovni procesi

Družba Rudar Senovo d.o.o. se ukvarja predvsem z naslednjim dejavnostmi:

1. Upravljanje skupnih delov in naprav v večstanovanjskih in poslovnih stavbah
2. Upravljanje stanovanj in poslovnih prostorov v lasti pravnih oseb
3. Oddajanje lastnih nepremičnin v najem
4. Ogrevanje
5. Storitve vzdrževanja
6. Vzdrževanje lastnih nepremičnin

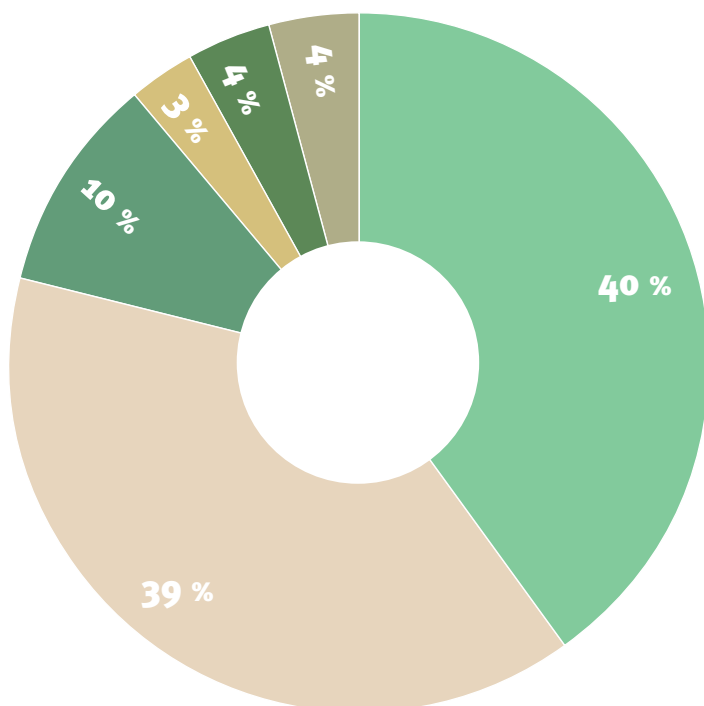
Največ prihodkov iz prodaje v letu 2018 je družba dosegla s prihodki od storitev ogrevanja v višini 40 %, sledijo prihodki od oddajanja lastnih nepremič-

nin v najem v višini 39 %, prihodki od upravljanja skupnih delov in naprav v stanovanjskih stavbah in poslovnih prostorih v višini 10 %, prihodki od storitev vzdrževanja v višini 3 %, drugi prihodki iz prodaje v višini 4 % in prihodki od prodaje električne energije 4%.

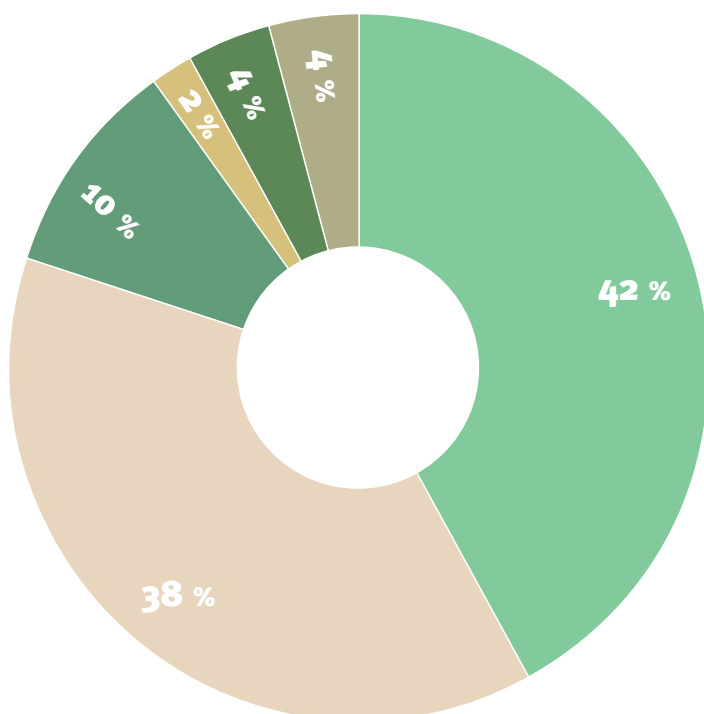
V primerjavi z letom 2012 in 2013 je razlika v nižjem deležu prihodkov od storitev ogrevanja, ki se iz leta v leto zmanjšujejo, se pa povečujejo deleži prihodkov od upravljanja in najemnin ter prihodki iz naslova prodaje električne energije. V bodoče pa se pričakuje, da bo največ prihodkov družba ustvarila iz naslova oddaje nepremičnin v najem.

Pregled deleža posameznih vrst storitev v skupnih prihodkih iz prodaje (%)

postavka	leto 2018	leto 2017	leto 2016	leto 2015	leto 2014	leto 2013	leto 2012	leto 2011	leto 2010
prihodki od storitev ogrevanja	40	42	43	44	42	47	52	58	56
prihodki od najemnin	39	38	37	37	37	34	32	24	26
prihodki od upravljanja	10	10	9	9	9	9	8	11	12
prihodki od storitev vzdrževanja	3	2	3	2	5	5	4	3	3
prihodki od prodaje el. energije	4	4	4	4	3	2	1	0	0
drugi prihodki iz prodaje	4	4	4	4	4	3	3	4	3

*Struktura prihodkov iz prodaje v letu 2018 in 2017***Leto 2018**

- prihodki od storitev ogrevanja
- prihodki od najemnin
- prihodki od upravljanja
- prihodki od storitev vzdrževanja
- Prihodki od prodaje el. energije
- drugi prihodki iz prodaje

**Leto 2017**

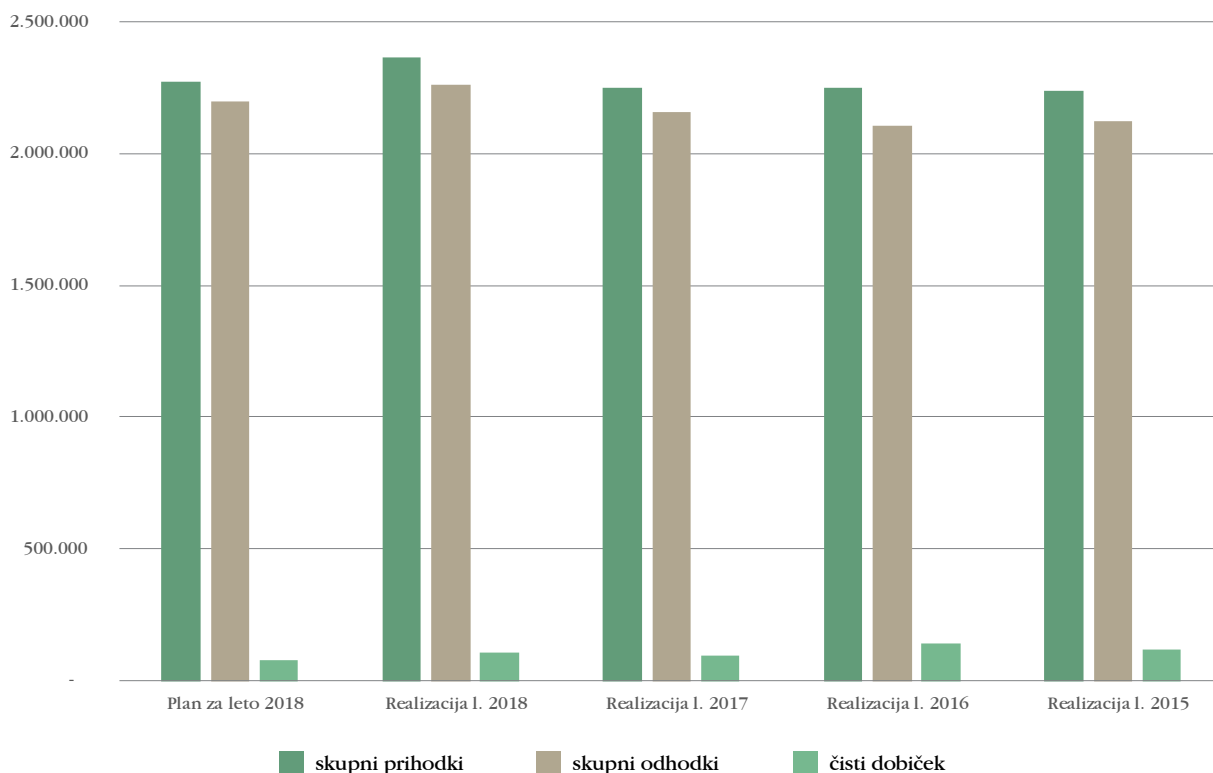
- prihodki od storitev ogrevanja
- prihodki od najemnin
- prihodki od upravljanja
- prihodki od storitev vzdrževanja
- Prihodki od prodaje el. energije
- drugi prihodki iz prodaje



Analiza uspešnosti poslovanja v letu 2018

Primerjava skupnih prihodkov, odhodkov in dobička leta 2018 pred obdavčitvijo s planom 2018 in poslovna leta 2017, 2016, 2015, 2014, 2013 in 2012 glede na plan posameznih let:

obdobje	skupni prihodki	indeks	skupni odhodki	indeks	Dobiček pred obd.	indeks
Plan za l. 2018	2.275.806	/	2.196.306	/	79.500	/
Realizacija za leto 2018	2.367.249	104	2.259.217	103	108.032	136
Realizacija za leto 2017	2.249.612	104	2.157.077	103	92.535	123
Realizacija za leto 2016	2.249.135	99	2.105.776	96	143.359	229
Realizacija za l. 2015	2.239.085	97	2.123.501	95	115.584	192
Realizacija za l. 2014	2.184.055	96	2.070.272	94	113.783	243,3
Realizacija za l. 2013	2.370.641	96	2.260.230	94	110.411	208
Realizacija za l. 2012	2.429.847	100	2.325.914	98	103.933	206



Odločujoči vplivi na poslovanje

Ogrevanje

Družba izvaja poleg upravljanja skupnih delov in naprav v večstanovanjskih hišah in poslovnih objektih tudi ogrevanje. Sami sistemi ogrevanja so različni, v večini primerov so ti povezani v skupne kurilnice različnih velikosti in moči. Tako izvajamo ogrevanje v 35 kurilnicah, v skupni moči okrog 19 MW, z ogrevalno površino 136.082 m².

V 6 kurilnicah na območju občine Krško pa izvajamo samo nadzor (C. 4. julija 18, CKŽ 137, CKŽ 130b, CKŽ 2, Osnovna šola Jurija Dalmatina, Kambičev trg 5, Kostanjevica – toplotna črpalka).

Večino kotlovnice smo v preteklih letih preuredili za ogrevanje na zemeljski plin. V 6 kotlovnice pa se izvaja ogrevanje na kurilno olje oziroma utekočinjen naftni plin, 3 kotlovnice so na lesno biomaso (lesni sekanci). Družba izvaja in obračunava storitev ogrevanja v 30 kurilnicah, v 5 prodajamo toplotno energijo.

Družba je investirala v kotlovnice oziroma kotlovsko opremo v OŠ Podbočje in Grad Rajhenburg (biomasa), OŠ Brestanica in ZD Krško (SPTE), Titova 106 (zemeljski plin) ter prodaja porabljeno toplotno energijo po pogodbeno dogovorjeni ceni.

V letu 2011 je bilo potrebno v vseh enotah večstanovanjskih stavb vgraditi merilnike porabe toplotne energije skladno s Energetskim zakonom. Z vgradnjo merilnikov toplote je bil tako omogočen obračun dejansko porabljene toplote v enotah v skladu s sprejetimi sporazumi o delitvi stroškov toplote, ki so jih sprejeli lastniki večstanovanjskih oziroma poslovnih objektov. V lanskem letu pa je bil na podlagi odčitkov elektronskih delilnikov stroškov ogrevanja sedmič narejen obračun porabljene toplote energije. Za lažje spremljanje višine obračunane





akontacije ogrevanja enkrat med kurilno sezono izvajamo popise delilnikov, na podlagi katerih uporabnike obvestimo o večjih odstopanjih.

Posebnost pri ogrevanju je tudi sistem obračunavanja storitev ogrevanja. Uporabnikom v ceno ogrevanja vključimo energent po dejanskih cenah in dejansko porabljenih količinah, vrednost izvajanja storitve pa je celo kurilno sezono fiksna. Med kurilno sezono mesečno zaračunavamo akontacije ogrevanja, v mesecu juniju pa se opravi končni obračun. Tako nastanejo v zimskih mesecih razlike v pobrani akontaciji, ko »kreditiramo« uporabnike naših storitev. V poletnih mesecih pa je slika ravno obratna, ko uporabniki »kreditirajo« nas. Zaradi tega se na koncu poslovnega leta oblikujejo kratkoročne časovne razmejitve.

Najemnine

Družba je imela na dan 31. 12. 2018 v lasti 545 stanovanj in 5 poslovnih prostorov. Vsa stanovanja obravnavamo kot neprofitna. Povprečna starost naših stanovanj je 57 let. Višina najemnin za neprofitna stanovanja je oblikovana v skladu s Stanovanjskim zakonom in podzakonskimi akti, zato lastnik nima vpliva na določitev višine najemnine.

Vsa izpraznjena stanovanja so bila po opravljenih vzdrževalnih in obnovitvenih delih oddana v najem. Z notranjimi kontrolami poskušamo zagotavljati čim hitrejšo obnovo stanovanj in oddajanje naprej novemu najemniku.

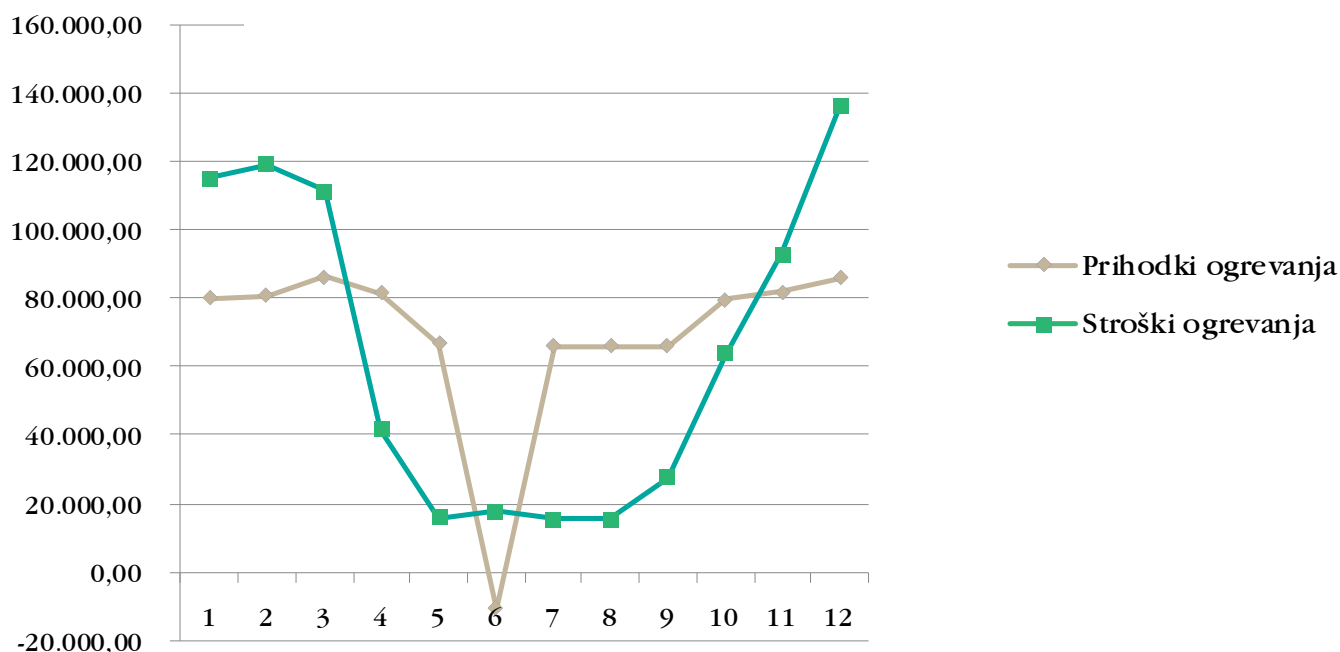
Kljub visoki starosti naših stanovanj bistvenih težav z oddajanjem nismo imeli, saj je povpraševanje po najemu še vedno veliko.

Vzdrževanje

Vzdrževanje lastnih nepremičnih se je izvajalo v odvisnosti od potreb po obnovi izpraznjenih in zasedenih stanovanj ter skladno s planom vzdrževalnih del za leto 2018. V letu 2018 smo opravili naslednja večja vzdrževalna dela:

- obnova kopalnic v stanovanjih,
- popravilo in zamenjava stavbnega pohištva,
- obnova električne instalacije v stanovanjskih stavbah,
- menjava boilerjev za pripravo tople sanitarne vode
- zamenjava strešne kritine
- Zaradi starosti stanovanj so potrebe po vzdrževanju velike, če želimo najemnikom zagotoviti normalen standard bivanja.

Pregled fakturiranja in stroškov ogrevanja po mesecih v letu 2018.



Upravljanje

Upravljanje skupnih delov in naprav v večstanovanjskih in poslovnih stavbah izvajamo v 205 večstanovanjskih in poslovnih stavbah, z 2.526 stanovanjskimi in poslovnimi enotami. Na področju upravljanja so v letu 2018 etažni lastniki izvedli večja vlaganja v svoje nepremičnine in skupne sisteme ogrevanja. Zamenjale oziroma obnovile so se strehe na večstanovanjskih objektih Dalmatinovi 1 in Kambičevem trgu 5. Celovita energetska sanacija večstanovanjskih objektov (izolacija podstrešja in toplotna fasada ter hidravlično uravnoteženje ogrevanja), kjer je Rudar Senovo d.o.o. upravnik se je izvedla na Titovi 88 (Senovo) in C. 4. julija 50 (Krško). Energetska sanacija z izvedbo fasade se je izvedla na Resljevi 1 in 3 (Kostanjevica na Krki), Cesta 4. julija 40 D in L, CKŽ 29, Gubčeva 1 (Krško) in Cesta prvih borcev 14 in 19 (Brestanica), Titova 114 (Senovo), Podbočje 64. Obnova kurilnic na Cesti krških žrtev 137 in Pod goro (Krško) in Ulici talcev 20 (Kostanjevica na Krki), popravilo dvigala na Cesti 4. julija 66 (Krško). Obnovljena sta bila tudi dvorišči na Delavski 7 in 9 ter izgradnja novih drvarnic na Bračičevi 3 in 5 (Senovo). V letu 2018 so etažni lastniki skupaj tako porabili 1.336.540 EUR sredstev rezervnih skladov.

Investicije

Pomembna investicijska vlaganja v letu 2018:

- nakup objekta na Sremiški 13 (sklep sodišča Gastromiks);
- izvedba termoizolacijske fasade na Titova 88,114 (Senovo), Cesta prvih borcev 14 in 19 (Brestanica);
- izgradnja novih drvarnic na Bračičevi 3 in 5 (Senovo);
- nabava računalniške opreme (osebni računalniki, naprava za zlaganje položnic), programska oprema (vpeljava dokumentarnega sistema in program za spremljanje delovanja kurilnice Koresov breg);
- obnova stanovanja Titova 86/2, 86/5: Cesta 1. maja 14/3, Trg rudarjev 2/9
- napeljava centralnega ogrevanja Titova 118/12;
- nabava novega tovornega vozila;

Investicijska vlaganja družbe so skupaj v letu 2018 znašala 250.871,00 EUR.



250.871,00

*Investicijska vlaganja družbe
skupaj v letu 2018 v EUR*



Računovodski izkazi

Uvodna pojasnila k pripravi računovodskih izkazov

Kapitalske povezave

Družba je v lasti Občine Krško, v deležu 99,882 %. Preostanek 0,118 % predstavlja lastni delež.

Podlaga za sestavo računovodskih izkazov

Pri sestavi računovodskih izkazov so upoštevani Slovenski računovodski standardi 2016, Pravila skrbnega računovodenja, Pravilnik o računovodstvu družbe in temeljne računovodske predpostavke: časovna neomejenost poslovanja, dosledna stanovitnost in strogo upoštevanje nastanka dogodka. Načeli bistvenosti in pomembnosti ima družba opredeljeni v Pra-

vilniku o računovodstvu, v določenih primerih pa se nadaljuje z načeli, ki so bila upoštevana v okviru skupine družb v okviru bivšega lastnika - rezervacije, odloženi davki.

Revidiranje računovodskih izkazov

Računovodske izkaze je revidirala revizijska družba BDO Revizija d.o.o.

Davčne razmere

Družba RUDAR SENOVO d.o.o. je davčni zavezanec.





Bilanca stanja na dan 31. 12. 2018

besedilo		znesek	besedilo		znesek
SREDSTVA SKUPAJ		8,315.353	OBVEZNOSTI DO VIROV SREDSTEV		8,315.353
A	Dolgoročna sredstva	6.949.670	A	Kapital	6,885.897
I	neopredmetena sredstva	178.600	I	Vpoklicani kapital	5,055.985
II	opredmetena osnovna sredstva	494.502	II	Kapitalske rezerve	854.673
III	naložbene nepremičnine	6,249,359	III	rezerve iz dobička	75.782
IV	dolgoročne finančne naložbe	4.382	IV	preneseni čisti dobiček	815.902
V	odložene terjatve za davke	22.827	V	čisti dobiček poslovnega leta	83.555
			B	Rezervacije in dolgor.pas.čas.razmej.	122.382
B	Kratkoročna sredstva	1,313.298	C	Dolgoročne obveznosti	385.239
I	zaloge	5.306	I	Dolgoročne finančne obveznosti	123.750
II	kratkoročne poslovne terjatve	640.429	II	Dolgoročne poslovne obveznosti	261.489
III	denarna sredstva	667.563	Č	Kratkoročne obveznosti	873.485
C	Kratkor.aktivne časovne raz- mej.	52.385	I	kratkoročne finančne obveznosti	82.500
	IZVENBILANČNA SREDSTVA	1.740.404	II	kratkoročne poslovna obveznosti	790.985
			D	Kratkoročne pasivne časovne razmej.	48.350
				IZVENBILANČNE OBVEZNOSTI	1.740.404





Podatki iz izkaza poslovnega izida za leto 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017 in 2018

Zap. št.	Besedilo	Znesek za leto 2012	Znesek za leto 2013	Znesek za leto 2014	Znesek za leto 2015	Znesek za leto 2016	Znesek za leto 2017	Znesek za leto 2018
1	Čisti prihodki od prodaje	2,324.223	2,270.955	2,113.170	2,187.113	2,176.989	2,161.068	2,274.872
2	Drugi poslovni prihodki	54.767	46.985	31.175	21.685	40.058	33.294	57.611
3	Stroški materiala	1,137.449	981.800	806.172	886.312	855.126	831.866	837.724
4	Stroški storitev	441.618	487.096	466.293	400.741	403.205	432.663	490.465
5	Stroški dela	439.241	462.984	480.186	483.505	506.725	540.684	559.120
6	Odpisi vrednosti	280.494	303.292	298.172	335.362	319.664	328.414	353.602
7	Drugi poslovni odhodki	26.520	15.597	12.852	11.689	13.966	15.783	8.515
8	Dobiček iz poslovanja	53.668	67.171	80.670	91.189	118.361	44.952	83.057
9	Finančni prihodki	29.400	30.546	19.868	13.886	14.564	12.235	11.381
10	Drugi prihodki	21.457	22.155	19.842	16.401	17.524	43.015	23.385
11	Finančni odhodki	0	0	0	0	0	1.377	3.453
12	Drugi odhodki	592	9.461	6.597	5.892	7.090	6.290	6.338
13	Celotni dobiček	103.933	110.411	113.783	115.584	143.359	92.535	108.032
14	Davek iz dobička, odloženi davki	23.505	15.561	10.246	19.922	23.217	21.501	20.079
15	Čisti dobiček poslovnega leta	80.428	94.850	103.537	95.662	120.142	71.034	87.953





Pojasnila k računovodskim izkazom

Razkritja postavk v bilanci stanja

Bilanca stanja je sestavljena v skladu s SRS 20.4, z razčlenitvijo postavk za zunanje poslovno poročanje. Teoretično možne postavke, ki ne prihajajo v poštev, so izpuščene. Vsi zneski so v evrih brez centov.

1. Opredmetena osnovna sredstva

Gibanje opredmetenih osnovnih sredstev v letu 2018 v EUR:

	ZEMLJIŠČA	ZGRADBE	OPREMA	VLAGANJA V TUJA OSSR	SKUPAJ
NABAVNA VREDNOST					
Stanje 01.01.2018	34.805	368.206	336.460	473.386	1.212.857
Povečanje			25.287		25.287
Zmanjšanje-izločitve			17.206		17.206
Stanje 31.12.2018	34.805	368.206	344.541	473.386	1.220.938
POPRAVEK VREDNOSTI					
Stanje 01.01.2018		277.486	205.038	180.467	662.991
Povečanje					
Zmanjšanje			16.090		16.090
Amortizacija		11.428	32.600	35.507	79.535
Stanje 31.12.2018		288.914	221.548	215.974	726.436
SEDANJA VREDNOST					
Stanje 01.01.2018	34.805	90.720	131.422	292.919	549.866
Stanje 31.12.2018	34.805	79.292	122.993	257.412	494.502

Povečanje pri opremi se nanaša na nakup računalniške in druge opreme. Družba nima sklenjenih zavarovanj obveznosti s stvarnim jamstvom.



2. Naložbene nepremičnine

Gibanje naložbenih nepremičnin v letu 2018 v EUR:

	POSL. PROSTORI	STANOVANJA	ZEMLJIŠČE	SKUPAJ
NABAVNA VREDNOST				
Stanje 01.01.2018	149.743	9.088.867	196.661	9.435.271
Povečanje		94.047		94.047
Zmanjšanje-izločitve				
Stanje 31.12.2018	149.743	9.182.914	196.661	9.529.318
POPRAVEK VREDNOSTI				
Stanje 01.01.2018	57.118	3.112.302		3.169.420
Povečanje				
Zmanjšanje				
Amortizacija	4.492	262.397		266.889
Stanje 31.12.2018	61.610	3.374.699		3.436.309
"Naložene nepremičnine v pridobivanju 1.1.2018"				42.589
SEDANJA VREDNOST				
Stanje 01.01.2018	92.625	5.976.565	196.661	6.308.440
Stanje 31.12.2018	88.133	5.808.215	196.661	6.093.009
Naložene nepremičnine v pridobivanju				156.350
Stanje 31.12.2018 v BS				6.249.359

Družba nima sklenjenih zavarovanj obveznosti s stvarnim jamstvom. V letu 2018 ni bilo opravljenih slabitev. Prevrednotenje naložbenih nepremičnin zaradi slabitve je bilo izvedeno v letu 2005, po stanju na dan 31. 12. 2004. Povečanje se nanaša na vlaganja v izgradnjo novih ter v obstoječe nepremičnine.

3. Dolgoročne finančne naložbe

482 EUR se nanaša na neodplačno pridobitev dela poslovnega deleža v družbi Počitniška skupnost Krško, d.o.o..

Družba je imela od leta 2013 sklenjeno življenjsko zavarovanje za štiri zaposlene, v letu 2018 je za dva zaposlena, ki sta odšla v pokoj prekinila to zavarovanje. Dolgoročni del zavarovalnih premij, v znesku 3.900 evrov, je evidentiran na dolgoročnih finančnih naložbah.



4. Odložene terjatve za davek

Se nanašajo načasne razlike med poslovno in davčno bilanco. Popravki terjatev in rezervacije niso v celoti davčno priznani ob oblikovanju, ampak ob porabi.

5. Kratkoročne poslovne terjatve

Kratkoročne terjatve iz poslovanja za tuj račun se nanašajo na terjatve za najemnine lastnikov stanovanj, za katere družba, na podlagi sklenjenih pogodb, zaračunava najemnino in lastnikom mesečno nakazuje pobrano najemnino ter na terjatve do lastnikov oz. uporabnikov stanovanj v zvezi z upravljanjem in obratovanjem.

Druge kratkoročne terjatve se nanašajo na terjatve za odbitni DDV pri nabavah ter na plačan avans za še ne opravljene storitve.

6. Kratkoročne aktivne časovne razmejitve

Se nanašajo na del vplačanih sredstev v rezervni sklad, ki bodo predvidoma porabljeni za vzdrževanje skupnih delov v letu 2019 in del dolgoročno odloženih stroškov, ki se nanašajo na leto 2019, na kratkoročno odložene stroške ter na kratkoročno nezaračunane prihodke, ki se etažnim lastnikom v skladu s pogodbami zaračunavajo enkrat mesečno.

7. Kapital

Družba v poslovnih knjigah izkazuje lastni delež ter rezerve za lastni delež v višini 11.875 EUR. V poslovnem letu ni bilo sprememb v višini lastnega deleža. Povečanje kapitala za poslovno leto 2018 se nanaša na dobiček poslovnega leta, ki je izkazan v višini 87.953 EUR, od katerega je 4.398 EUR preneseno med zakonske rezerve, ostanek čistega dobička poslovnega leta tako znaša 83.555 EUR.

8. Dolgoročne obveznosti

Dolgoročne finančne obveznosti se nanašajo na našajo na kredit pri Unicredit Bank za dokončanje

investicije na Sremski 15, Krško. Med kratkoročne finančne obveznosti je prenesen del, ki bo odplačan v letu 2019.

Dolgoročne poslovne obveznosti se nanašajo na vplačane varščine ob sklenitvi najemnih pogodb ter na spremenljivi del plače uprave za leti 2017 in 2018, ki se bo v skladu s pogodbo o zaposlitvi izplačal po dveh letih odloga. Med kratkoročne obveznosti je prenesen spremenljivi del plače uprave za leto 2016 ter kratkoročni del obveznosti za vplačila v rezervni sklad po pogodbah etažnih lastnikov o prodaji na odloženo plačilo.

9. Kratkoročne obveznosti

Sestavljajo obveznosti do dobaviteljev, kratkoročne obveznosti iz poslovanja za tuj račun, kratkoročne obveznosti do zaposlencev, obveznosti do državnih in drugih institucij ter druge kratkoročne obveznosti.

Kratkoročne obveznosti iz poslovanja za tuj račun so v glavnem obveznosti do lastnikov nepremičnin, za katere družba pobira najemnino. Najemnino družba v skladu s pogodbami nakaže lastnikom od 10. do 15. v mesecu, za plačila najemnikov v preteklem mesecu. Manjši del se nanaša na druge obveznosti iz poslovanja za tuj račun.

Kratkoročne obveznosti do uprave, ki se nanašajo na obračunano plačo za mesec december 2018, izplačano v januarju 2019. V znesku so zajeta tudi povračila stroškov.

10. Kratkoročne pasivne časovne razmejitve

Znesek v višini 48.338 EUR se nanaša na kratkoročno odložene prihodke ogrevanja. Akontacije ogrevanja se na podlagi kalkulacij v večini kurilnic zaračunavajo od julija tekočega leta do junija naslednjega leta. Razlika predstavlja kratkoročni del dolgoročnih pasivnih časovnih razmejitev.



11. Sredstva in obveznosti rezervnega sklada na dan 31.12.2018

	SREDSTVA	OBVEZNOSTI
Dolgoročni depoziti	25.021	
Kratkoročni depoziti	5.629	
Denarna sredstva	1.121.166	
Terjatve do lastnikov po pogodbah na odloženo plačilo – dolgoročni del	456.415	
Terjatve do lastnikov po pogodbah na odloženo plačilo – kratkoročni del	81.542	
Druge kratkoročne terjatve	50.631	
Dolgoročne obvez. etažnih lastnikov po objektih		551.896
Kratkoročne obvez. do etažnih lastnikov po objektih		599.544
Druge kratkoročne obveznosti		51.008
Obveznosti do bank po pogodbah na odloženo plačilo – dolgoročni del		456.414
Obveznosti do bank po pogodbah na odloženo plačilo – kratkoročni del		81.542
S K U P A J :	1.740.404	1.740.404

Razkritja postavk v izkazu poslovnega izida

1. Čisti prihodki od prodaje

	2018	2017	2016	2015	2014	2013
Prihodki od upravljanja	220.319	212.456	200.050	197.937	197.380	192.993
Prihodki od najemnin naložbenih nepremičnin	884.756	817.041	796.669	791.592	773.154	770.689
Prihodki od najemnin poslovnih prostorov, opreme	2750	6.361	11.444	11.216	7.538	2.576
Prihodki od storitev vzdrževalne skupine	60.399	48.218	55.674	49.148	95.880	119.320
Prihodki od storitev ogrevanja	920.922	899.552	937.958	968.935	897.775	1.065.477
Drugi prihodki od prodaje	101.598	96.304	94.082	90.147	84.941	72.165
Prihodki od prodaje električne energije	84128	81.136	81.112	78.138	56.502	47.735
Skupaj	2.274.872	2.161.068	2.176.989	2.187.113	2.113.170	2.270.955

Vsi prihodki so doseženi na domačem trgu. Storitve upravljanja in vzdrževanja je družba izvajala tudi za lastnika Občino Krško, na podlagi sklenjenih pogodb in veljavnega cenika storitev.



2. Drugi poslovni prihodki

6.366 EUR se nanaša na prenos prejetih dotacij v prihodke v skladu z amortizacijo, izkoriščene subvencije za zaposlovanje invalida nad kvoto ter pravico do uporabe sredstev rezervnega sklada dokapitaliziranih stanovanj. 38.045 EUR se nanaša prihodke s sklepom sodišča (odkup terjatev) v zadevi Gastromiks – Sremiška 12 a.

3. Nabavna vrednost prodanega blaga in stroški porabljenega materiala

V to postavko spadajo stroški energije, porabljenega materiala za vzdrževanje ter drugi stroški materiala.

V znesku stroškov energije so v večini izkazani stroški plina, kurilnega olja, lesnih sekancev in električne energije, kar družba nabavlja za kurilnice, za katere opravlja storitve ogrevanja in zaračunava v okviru svoje storitve uporabnikom ogrevanja.

4. Stroški storitev

Med stroške storitev spadajo :

- storitve podizvajalcev,
- storitve vzdrževanja lastnih osnovnih sredstev in naložbenih nepremičnin,
- povračila stroškov v zvezi z delom,
- stroški zavarovalnih premij, bančnih storitev,
- stroški intelektualnih storitev,
- stroški reklame, reprezentance,
- stroški storitev fizičnih oseb in
- stroški drugih storitev.

V stroških intelektualnih storitev je vključeno 4.814 EUR stroškov revizije letnega poročila.

5. Stroški dela

Stroški dela se nanašajo na povprečno 17,22 zaposlenih delavcev, izplačanih v skladu s Kolektivno pogodbo za dejavnost poslovanja z nepremičninami in individualno pogodbo direktorja družbe.

V skladu s SRS 15.3 je med druge stroške dela vklju-

čeno 3.889 EUR oblikovanih rezervacij za izplačilo odpravnin ob upokojitvi in jubilejnih nagrad.

6. Drugi poslovni odhodki

V postavki je vključen prispevek za stavbno zemljišče v višini 3.005 EUR, vplačane upravne in sodne takse v višini 5.094 EUR ter drugi stroški v višini 416 EUR.

7. Finančni prihodki

Navedeni prihodki se nanašajo na obračunane obresti za dane depozite in na zaračunane zakonske zamudne obresti.

8. Drugi prihodki

Znesek se nanaša na prejete odškodnine s strani zavarovalnice ter na izterjane sodne stroške pri izvršbah, razlika so razni drugi prihodki.

9. Davek iz dobička

Za poslovno leto je bil obračunan davek v višini 18.145 EUR. Stopnja davka znaša 19 %. Čisti dobiček se je na račun terjatev za odloženi davek zmanjšal za 1.934 EUR. V primerjavi s predhodnih letom je strošek davka za 2.176 EUR višji, v glavnem zaradi višjega dobička pred obdavčitvijo.

10. Ugotovitev bilančnega dobička:

Celotni poslovni izid poslovnega leta	108.032
Davek iz dobička	18.145
Znižanje čistega dobička na račun odloženih davkov	1.934
Skupaj čisti dobiček poslovnega leta	87.953
Povečanje zakonskih rezerv iz dobička	4.398
Preneseni čisti dobiček preteklih let	815.902
Bilančni dobiček	899.457



Kazalniki poslovanja

besedilo	formula	leto 2018		leto 2017		index
stopnja lastniškosti	kapital	6.885.897		6.797.944		
financiranja	obv.do virov sredstev	8.315.353	= 0,83	8.065.192	= 0,84	98
stopnja osnovnosti	OOS, nal.nepr.- sed.vred.	6.743.861		6.858.306		
investiranja	sredstva	8.315.353	= 0,81	8.065.192	= 0,85	95
stopnja dolgoročnosti	dolgor.sredstva	6.949.670		7.011.290		
investiranja	sredstva	8.315.353	= 0,836	8.065.192	= 0,869	96
koeficient kapitalske	kapital	6.885.897		6.797.944		
pokritosti osnovnih sredstev	OOS + nal.nepr.-sed.vred.	6.743.861	= 1,02	6.858.306	= 0,99	103
koeficient neposredne	likvidna sredstva	667.563		324.695		
pokritosti kratkoročnih obvez.	kratkoročne obveznosti	873.485	= 0,76	652.632	= 0,50	154
koef. pospešene pokritosti	likvidnostna sred. + krat.terj.	1.307.992		986.269		
kratkoročnih obveznosti	kratkoročne obveznosti	873.485	= 1,50	652.632	= 1,51	99
koef. kratkoročne pokritosti	kratkoročna sredstva	1.313.298		991.149		
kratkoročnih obveznosti	kratkoročne obveznosti	873.485	= 1,50	652.632	= 1,52	99
koeficient gospodarnosti	poslovni prihodki	2.333.483		2.194.362		
poslovanja	poslovni odhodki	2.249.426	= 1,037	2.149.410	= 1,021	101,6
	poslovni prihodki (brez prevrednotovalnih) -					
dodana vrednot	poslovni odhodki (brez str.dela in odpisov)/št.del.	55.618		54.540		102
koeficient čiste	čisti dobiček	87.953		71.034		
dobičkonosnosti kapitala	povpr.kapital brez ČD tek.l.	6.797.944	= 0,013	6.726.910	= 0,011	123

- Kapital družbe na dan 31.12.2018 predstavlja 83% vseh obveznosti do virov sredstev, stopnja lastniškosti financiranja je nižja v primerjavi z letom 2017.
- Stopnja osnovnosti investiranja pomeni, da znaša delež stalnih sredstev med sredstvi družbe 81%.
- Dolgoročna sredstva družba predstavljajo 84% vseh sredstev družbe.
- Koeficient kapitalske pokritosti osnovnih sredstev in naložbenih nepremičnin znaša 1,02, kar pomeni, da so neodpisana osnovna sredstva v celoti financirana s kapitalom.
- Likvidna sredstva dosegajo kratkoročne obveznosti v višini 76 %, stopnja neposredne pokritosti kratkoročnih obveznosti je za 54 % višja kot na zadnji dan predhodnega leta. V kratkoročnih obveznostih je vključen znesek obveznosti do zaračunanih najemnin drugih lastnikov, v višini 174.160 evrov, za katere pa bo dejanska obveznost za nakazilo nastopila po prejemu plačil najemnin najemnikov.
- Likvidna sredstva in kratkoročne terjatve presegajo kratkoročne obveznosti za 50 %, stopnja pospešene pokritosti kratkoročnih obveznosti je za 1 % nižja kot zadnji dan predhodnega leta. Ta kazalnik nam pove, da družba kratkoročne obveznosti poravnava z likvidnimi sredstvi in pričakovanimi prilivi iz naslova kratkoročnih terjatev. Pokritost kratkoročnih obveznosti z likvidnimi sredstvi in kratkoročnimi terjatvami v letu 2018 podobna letu 2017.
- Kazalnik kratkoročne pokritosti kratkoročnih obveznosti kaže dobro plačilno sposobnost družbe, saj je sposobna poravnati 1,50 kratnik svojih kratkoročnih dolgov s celotnimi kratkoročnimi sredstvi.
- Koeficient gospodarnosti poslovanja je za 1,6 % višji od predhodnega leta.

9. Dodana vrednost na zaposlenega, ki je izračunana iz razlike med poslovnimi prihodki, brez pre-vrednotovalnih in poslovnimi odhodki, brez od-pisov vrednosti in stroškov dela, je v letu 2018 za 2 % višja kot v letu 2017.
10. Stopnja čiste dobičkonosnosti kapitala se je v letu 2018 v primerjavi z letom 2017 povečala za 23 %.



