



Številka: 032-0005/2021

Datum: 15. 4. 2021

**18. SEJA OBČINSKEGA SVETA OBČINE SLOVENSKE KONJICE,
dne 22. 4. 2021**

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 2020 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 2020 in sprejem sklepa o uporabi dobička
POROČEVALEC:	Tomaž Rihtaršič, direktor
STALIŠČE PRISTOJNEGA ODBORA/ KOMISIJE:	Odbor za komunalno infrastrukturo, okolje in prostor je obravnaval Predlog poslovnega poročila Stanovanjskega podjetja Konjice za leto 2020 z računovodskim poročilom za leto 2020 in ga soglasno sprejel. Odbor za finance in premoženje predlaga Občinskemu svetu, da sprejme Sklep o soglasju k Poslovnemu poročilu Stanovanjskega podjetja Konjice za leto 2020. Odbor za finance in premoženje predlaga Občinskemu svetu, da sprejme Sklep o uporabi dobička Stanovanjskega podjetja Konjice za leto 2020. 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 2020. Nadzorni svet podjetja je sprejel poslovno poročilo 2020 in sklep o uporabi dobička.
PREDLOG SKLEPA:	Občinski svet Občine Slovenske Konjice sprejme sklep o soglasju k Poslovnemu poročilu Stanovanjskega podjetja Konjice d.o.o. za leto 2020.

	Občinski svet Občine Slovenske Konjice sprejme sklep, da čisti dobiček po obdavčitvi Stanovanjskega podjetja Konjice, d.o.o. za poslovno leto 2020, v višini 183.035,00 EUR, ostane nerazporejen.
--	--

Župan
Darko Ratajc, univ. dipl. ekon.

Priloge:

- Predloga sklepov
- Poslovno poročilo za leto 2020
- Poročilo o delu NS SPK d.o.o. za leto 2020 in poročilo o preveritvi letnega poročila



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 6. dopisni seji, sklicani, dne 21. 4. 2020 sprejel

SKLEP

I.

Občinski svet Občine Slovenske Konjice daje soglasje k Poslovnemu poročilu Stanovanjskega podjetja Konjice d.o.o. za leto 2020.

II.

Ta sklep velja z dnem sprejema.

Št.
Slovenske Konjice,

Župan
Občine Slovenske Konjice
Darko Ratajč, 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 6. dopisni seji, sklicani, dne 21. 4. 2020 sprejel

SKLEP

I.

Občinski svet Občine Slovenske Konjice sprejme sklep, da čisti dobiček po obdavčitvi Stanovanjskega podjetja Konjice, d.o.o. za poslovno leto 2020, v višini 183.035,00 EUR, ostane nerazporejen.

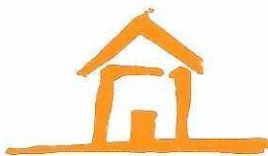
II.

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 sedmi redni seji dne 29.3.2021 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 2020 in ga posreduje v seznanitev Občinskemu svetu Občine Slovenske Konjice.

II.

Čisti dobiček po obdavčitvi za poslovno leto 2020 v višini 183.035,00 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 31.12.2020, 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 31.12.2020 271.285,34 EUR, od česar znašajo zakonske rezerve 182.165,11 EUR, kapitalske rezerve pa 89.120,23 EUR.

Ker oblikovane rezerve presegajo zakonsko določeno višino, nadzorni svet predlaga, da celotni čisti dobiček za leto 2020 ostane nerazporejen.

PRESEDNIK NADZORNEGA SVETA

Branko Bracko



Številka: 7/2021

Datum: 29.3.2021

Vročiti:

Stanovanjsko podjetje Konjice d.o.o.

Občina Slovenske Konjice – Občinski svet.





POSLOVNO POROČILO 2020

STANOVANJSKO PODJETJE KONJICE d.o.o.

Slovenske Konjice, marec 2020

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	FINANCIRANJE DRUŽBE	6
1.1.5	ORGANIZACIJA DRUŽBE	6
1.1.6	SMERNICE ZA OBLIKOVANJE POROČILA 2020 IN OPIS NAJPOMEMBNEJŠIH DOGODKOV	6
1.2	OPIŠNO IN FINANČNO POROČILO PO STROŠKOVNIH MESTIH	8
1.2.1	UPRAVLJANJE Z NEPREMIČNINAMI	8
1.2.2	VZDRŽEVANJE NEPREMIČNIN IN UPRAVLJANJE PO INDIVIDUALNIH POGODBAH	11
1.2.3	NEPROFITNI NAJEM	14
1.2.4	TRŽNE NEPREMIČNINE	15
1.2.5	OGREVANJE	18
1.2.6	UPRAVA	31
1.3	OPIŠNO IN FINANČNO POROČILO DRUŽBE	32
1.3.1	POSLOVNI IZID	32
1.3.2	TERJATVE IN OBVEZNOSTI	33
1.3.3	PRIMERJAVA KAZALNIKOV POSLOVANJA	35
1.3.4	KADROVANJE IN Z DELOM POVEZANE ZADEVE	39
1.3.5	KAKOVOST, SKRB ZA OKOLJE, IZPOSTAVLJENOST IN OBVLADOVANJE TVEGANJ	42
1.4	ZAKLJUČEK	42
	<i>Izjava poslovodstva</i>	43
2	PRILOGA: TABELE	44
	FINANČNI IZID SKUPNO IN PO STROŠKOVNIH MESTIH	44
	- SKUPNO - STANOVANJSKO PODJETJE d.o.o.	44
	- UPRAVLJANJE	46
	- VZDRŽEVANJE IN UPRAVLJANJE PO INDIVID. POGODBAH	48
	- NEPROFITNI NAJEM STANOVANJ	50
	- INVESTICIJE - NOVOGRADNJE	52
	- OGREVANJE	54
	- UPRAVA	56
	- GIBANJE TERJATEV IN OBVEZNOSTI	58

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 2020 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 2020. S 17 zaposlenimi spada družba v skladu z določbami ZGD med majhne družbe.

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

Družba je registrirana kot neprofitna stanovanjska organizacija, ima licenco za proizvodnjo in distribucijo tople vode, 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 izkaznika.

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 uravnovešanju ponudbe in povpraševanja tako najemnih kot tudi tržnih stanovanj. Samo z vodenjem aktivne stanovanjske politike bo možno slediti ciljem iz nacionalnega stanovanjskega programa in lokalne agende. Za čim uspešnejše gospodarjenje s stanovanji so v sklopu družbe organizirane potrebne dejavnosti, tako investicijskega inženiringa, upravljanja in vzdrževanja nepremičnin, kot tudi proizvodnje in distribucije toplote. Lastnik je družbi dodal nalogo, da aktivno sodeluje na energetskega področju na nivoju občine, zato si prizadevamo za zmanjšanje porabe energentov na občinskem nivoju ter za prehod na okolju prijaznejše energente in uporabo obnovljivih virov energije, v okviru družbe pa deluje tudi energetska svetovalna pisarna.

1.1.4 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

1.1.5 Organizacija družbe

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

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

Nekatera stroškovna mesta so razdeljena še na več podmet, kjer se vodijo stroški in prihodki ločeno za takšno stroškovno podmesto. 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.

1.1.6 Smernice za oblikovanje poročila 2020 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.).

Leto 2020 je zaznamovala pandemija, kateri je bilo praktično vso leto podrejeno poslovanje. V marcu se je javno življenje, pa tudi precejšen del gospodarstva povsem ustavil. 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 med prvim valom zagotoviti razkuževanje skupnih prostorov večstanovanjskih objektov, v drugem valu epidemije pa na večstanovanjske objekte namestiti razkuževalnike za roke.

Ne glede na epidemijo, smo uspešno zaključili projekt večstanovanjske gradnje ob Slomškovi ulici, tako imenovani objekt 3K. Vsa stanovanja smo tudi prodali in predali kupcem, kar se je seveda rezultiralo v najvišji realizaciji doslej. Sprejet je bil OPPN za večstanovanjsko gradnjo v Tepanju, kjer nameravamo v prihodnjih letih zgraditi preko 70 stanovanj in tudi dislocirano enoto vrtca. Z zaključkom projekta 3K smo tudi odplačali projektni kredit v višini 1 mio eur.

Za gradnjo neprofitnih stanovanj smo končno pridobili soinvestitorske pogodbe, tako da bomo skupaj z občino in Republiškim stanovanjskim skladom zgraditi objekt z 11 stanovanji, ki naj bi bil zaključen v pričetku leta 2022. Podobno velja za objekt neprofitnih stanovanj v Zrečah s 6 stanovanji, kjer sodelujemo z Zreško občino in Republiškim stanovanjskim skladom.

Država je v letu 2019 pripravila razpis za kotlovnice na biomaso za več uporabnikov, oz. za širjenje omrežja kotlovnice na biomaso. Takoj ko je bilo možno, smo se na razpis prijavi in sredi leta 2020 končno pridobili sklep o izbiri, nato pa v drugi polovici leta podpisali pogodbo o dodelitvi nepovratnih sredstev, ki znašajo zgolj 35% vrednosti investicije, ker je podjetje v javni lasti. Pred koncem leta smo še izvedli javno naročilo za izbiro izvajalca za dobavo in vgradnjo peletnega kotla, katerega je nato izvajalec pričel delati v novembru 2020. V sklopu tega projekta je tudi razširitev toplovodnega omrežja preko reke Dravinje v Stari trg.

Etapno skladno z načrtom prenavljamo primarne odseke toplovoda, vendar so se nam vmes na nekaterih odsekih, večkrat tudi na sekundarnih priključkih objektov, pojavile dodatne havarije, katere je bilo v nekaterih primerih težko locirati in so povzročile večje izgube tople vode. Etapna prenova pa se je navsezadnje izplačala, saj so izgube na toplovodu pomembno padle.

Še naprej se trudimo nadomeščati fosilna goriva z obnovljivimi viri in pospeševati učinkovito rabo energije, tudi na nivojih posameznih kotlovnice v večstanovanjskih objektih. Prav tako pospešujemo energetske preнове večstanovanjskih objektov. Zato najemamo kredite kot zastopniki (upravniki) etažnih lastnikov večstanovanjskih objektov, predvsem pri izvedbi večjih del (nove strehe, fasade, oprema kotlovnice). V nekaterih primerih kredit najame izvajalec del, ali pa gre celo za odkup terjatev banke do izvajalca. V vsakem primeru so sredstva vezana v breme bodočih vplačil v rezervni sklad (zavarovanje), v skladu z določili Stanovanjskega zakona in takšne kredite naša družba vodi izvenbilančno. V letu 2020 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 2020 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 2020 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.

Nadaljevali smo prenovo oz. zamenjavo celotnega informacijskega sistema družbe, ki je skoraj zaključena, razen v računovodskem delu. Osnovna sredstva smo nabavljali v skladu s planom in potrebami.

V letu 2020 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 2020. 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

Upravljam s 156-timi večstanovanjskimi objekti v katerih je 2729 stanovanj oz. poslovnih prostorov.

V letu 2020 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). Eden izmed upravnikov poleg tekočega operativnega dela opravlja tudi naloge vodje področja upravljanja.

Ker gre pri upravljanju v večini primerov za izvajanje dejavnosti v tujem imenu in za tuj račun, se te postavke računovodsko evidentirajo kot prehodne postavke oz. terjatve in obveznosti v tujem imenu in za tuj račun. Pri samem poslovanju v tujem imenu in za tuj račun predvsem pri računih za dobave in storitve 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.

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 neuskaljena (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.

V letu 2020 se je število večstanovanjskih objektov v upravljanju povečalo, med drugim smo v upravljanje prevzeli novo stanovanjsko stavbo, ki jo je Stanovanjsko Podjetje Konjice d.o.o. zgradilo za trg v Slovenskih Konjicah, Slomškova 5b in 5c. Uspešni smo bili v več primerih apartmajskih hiš na Hudinji. V upravljanje smo prevzeli Hudinjo 107, 110 in 111, Vitanje.

V naslednjih dveh tabelah je prikazano gibanje števila stavb in enot v upravljanju po letih in sicer so prikazane stavbe, kjer je več etažnih lastnikov, stavbe z enim lastnikom pa so prikazane na SM 300.

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

ŠTEVILO OBJEKTOV V UPRAVLJANJU	2017	2018	2019	2020
Upravljanje - Šentjur	9	9	10	10
Upravljanje - Šmarje pri Jelšah	7	7	8	8
Upravljanje - Rogaška Slatina	3	4	7	7
Upravljanje - Slovenske Konjice	75	75	75	77
Upravljanje - Poljčane	2	2	2	2
Upravljanje - Loče	4	4	4	4
Upravljanje - Oplotnica	2	2	2	2
Upravljanje - Vitanje	14	14	15	18
Upravljanje - Celje	5	5	5	5
Upravljanje - Zreče	25	25	24	23
Skupaj OBJEKTI	146	147	154	156

Tabela 1: stavbe v upravljanju

V tabeli je prikazano gibanje števila enot v upravljanju po letih.

ŠTEVILO NEPREMIČNIN	2017	2018	2019	2020
Upravljanje - Šentjur	191	191	211	211
Upravljanje - Šmarje pri Jelšah	115	115	162	162
Upravljanje - Rogaška Slatina	95	103	176	176
Upravljanje - Slovenske Konjice	1166	1166	1186	1186
Upravljanje - Poljčane	31	31	31	31
Upravljanje - Loče	59	59	59	59
Upravljanje - Oplotnica	31	31	31	31
Upravljanje - Vitanje	134	134	154	184
Upravljanje - Celje	111	111	111	111
Upravljanje - Zreče	593	593	578	578
Skupaj ENOTE	2526	2534	2699	2729

Tabela 2: enote v upravljanju

Zaradi epidemije Covid 19 je bilo v letu 2020 delo na objektih oteženo. Ukvarjali smo se z nujnimi ukrepi zaščite stanovalcev in obiskovalcev na objektih. Na vse objekte smo v kratkem času morali namestiti razkužilnike, da so se lahko prebivalci in obiskovalci varno gibali.

Zaradi epidemije smo zbere lastnikov 2020 izvedli pisno in jih nismo sklicali na objektih zaradi omejitve zbiranja oseb.

V letu 2020 smo izvedli tri energetske sanacije stavb, hkrati smo dogovarjali in pripravljali izvedbo energetskih sanacij na štirih objektih za leto 2021.

Prva in druga energetska sanacija 2020 sta bili izvedeni na Liptovski 18 in 20, hkrati smo pripravljali in pričeli tudi energetska sanacijo na Mestnem trgu 11. Vrednost sanacij je prikazana v tabeli 3.

Večja investicijska vzdrževalna dela na stavbah v upravljanju v letu 2020:

Stavba	Vrsta dela	Vrednost €	Subvencija €
Liptovska 20	Energetska sanacija stavbe	171.016 EUR	41.328 EUR
Liptovska 18	Energetska sanacija stavbe	107.139 EUR	14.427 EUR
Mestni trg 11	Energetska sanacija stavbe	251.997 EUR	48.584 EUR
Mestni trg 12	Sanacija strehe nad poslovnim objektom Pami d.o.o.	23.891 EUR	
Mestni trg 15	Delna sanacija hidroizolacije objekta	8.758 EUR	
Gosposka 7- Celje	Sanacija fasade, portala in vhodnih vrat po navodilih ZVKD	19.088 EUR	8.971 EUR
Cesta na Roglo 11E, Zreče	Sanacija strehe in zamenjava hidrantnih ventilov	82.000 EUR	
Cesta na Roglo 11D, Zreče	Izdelava strehe na obeh vhodih	5.700 EUR	
Cesta na Roglo 11G, Zreče	Zamenjava oken v kletnih prostorih	5.300 EUR	
Cesta na Roglo 11K, Zreče	Sanacija dvigalnega jaška	2.000 EUR	
Cesta na Roglo 17C, Zreče	Zamenjava oken v kletnih prostorih	6.500 EUR	
Cesta na Roglo 21, Zreče	Sanacija skupne kanalizacije	7.600 EUR	
Cesta na Roglo 51, Zreče	Sanacija dimnikov in zračnikov	11.000 EUR	
Pohorska 1, Zreče	Polaganje betonskih plošč ob objektu	6.500 EUR	
Pohorska 1,3,5, Zreče	Dodelitve funkcionalnega zemljišča – pravni postopek	3.000 EUR	
SKUPAJ		711.489 EUR	113.310 EUR

Tabela 3: večja vzdrževalna dela na objektih v upravljanju

Energetske sanacije smo financirali s plačili lastnikov in subvencijami Eko sklada j.s.. 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).

V letu 2020 je bila tudi odpravljena reklamacija na strehi mestni trg 15, katera se je vlekla več let. Izvajalec je na svoje stroške zamenjal celotno kritino na zgornji strehi objekta. To je hkrati največja sanacija kot posledica reklamacije, ki jo je opravilo podjetje doslej.

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.

Sicer pa se etažni lastniki večkrat odločajo tudi za namensko zbiranje višjih zneskov v rezervni sklad objekta, seveda v slučaju planirane večje investicije (zamenjava strehe, sanacije podpostaj in energetskih prenov objektov).

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

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

Tako prihodki (za 6%), kakor tudi odhodki (za 4%) so višji od planiranih. Predvsem odstopata dva indeksa in sicer pri prihodkih so se povišale subvencije, pri odhodkih pa stroški vzdrževalnih del. Oboje je v prvi vrsti posledica epidemije. Rezultat tega SM je višji dobiček od planiranega in znaša okoli 11 tisoč evrov. Prihodki so nižji predvsem na račun prihodkov od drugih storitev, ki so se nam znižali predvsem na račun nekaterih problematičnih neplačil strank za energetske preнове, dočim so odhodki nižji predvsem zaradi nižjih stroškov dela.

1.2.2 Vzdrževanje nepremičnin in upravljanje po individualnih pogodbah

a) Splošno

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 2020 je bil zaposlen 1,5 delavec in dva vodja vzdrževanja in sicer je dozdajšnji vodja upravljanja zaradi odhoda v penzior moral v delo uvesti novega vodja vzdrževanja, tako da se je delo vzdrževanja in upravljanja porazdelilo med dva, kar je sicer v letu, v katerem se je proračunska postavka povišala napram ostalim letom, bilo zelo priročno. Po potrebi se je nalogam na tem SM pridružil še en delavec iz SM ogrevanje.

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. V letu 2020 se je zopet povečal obseg večjih vzdrževalnih del, kjer se za izvedbo poleg lastnih delavcev vključujejo še zunanji izvajalci po svojih delovnih področjih. Večino vzdrževalnih del samo organiziramo in jih izvedemo kot inženiring storitve.

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.

b) Upravljanje nepremičnin za druge lastnike

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

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

Tabela: upravljanje po pogodbi z enim lastnikom

c) Upravljanje in vzdrževanje nepremičnin v lasti občine Slovenske Konjice

V okviru upravljanja se na tem SM opravljajo naslednje storitve:

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

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

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

	opis	realizac. 2019	plan 2020	realizac. 2020	INDEKS real 19 / real. 18	INDEKS real / plan
		1	2	3	4 (3:1)	5 (3:2)
1.	UPRAVLJANJE	21.247	21.400	21.252	100	99
1.1.	upravljanje	16.824	16.900	16.983	101	100
1.2.	obračun najemnin	4.423	4.500	4.269	96	95
2.	INVESTICIJE IN VZDRŽEVANJE	103.418	289.000	277.650	268	96
2.1.	poslovni prostori	7.277	22.000	86.075	1183	391
2.2.	stanovanjski prostori	95.062	266.500	191.511	201	72
2.3.	oprema	1.079	500	63	6	13
3.	OSTALO	22.455	19.000	24.674	110	130
3.1.	elektrika	3.393	2.500	2.858	84	114
3.2.	ogrevanje	8.139	7.000	10.864	133	155
3.3.	zav. premije	2.768	2.500	1.906	69	76
3.4.	ostale storitve	5.383	5.000	7.260	135	145
3.5.	material, drobni inventar	2.764	2.000	678	25	34
3.6.	najemnine	8	0	1.109	13603	0
4.	ODPISI - subsidiarna odg.	6.301	9.600	9.470	150	99
A.	SKUPAJ (1+2+3+4+5)	153.421	339.000	333.046	217	98
B.	PLAČILA - proračun	201.138	320.000	307.077		
4.1.	računi pret. leta	62.518	15.187	15.187		
4.2.	ostale postavke	386	20.000	17.651		
4.3.	računi tek. leta (B - 4.1. - 4.2.)	138.620	284.813	291.890		
4.4.	rač. v nasl. letu (B - 4.1 - 4.2 - 4.3)	15.187	54.187	41.156		

Tabela: obračun upravljanja nepremičnin občine Slovenske Konjice

Za leto 2020 je bilo zagotovljenih sredstev na tej proračunski postavki 320.000 €. Iz zgornje tabele izhaja, da je bilo plačil za storitve Stanovanjskega podjetja v višini 307.077 €.

Ob dokaj realno zastavljenem planu vzdrževanja so bile poplačane vse terjatve iz konca leta 2019 (15.187 €), za plačila v letu 2021 pa je preostalo 41.156 €, kar pomeni zopet zvišanje terjatev za plačilo v prihodnjem letu. Kot vsako leto, prihaja do zamika pri plačilih plačevanja opravljenih del v preteklem letu v naslednjem proračunskem obdobju. Gre za storitve, ki so izvedena v mesecu novembru in decembru in jih Občina plača z zakonskim plačilnim rokom 30 dni v januarju 2021.

Zaradi več sredstev, ki so bila na razpolago, se je bistveno zvišal obseg vzdrževalnih del.

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

PREGLED VZDRŽEVALNIH DEL 2020 ZA NEPREMIČNINE V LASTI OSK: vrednost nad 2.000 €

V eur

OBJEKT	opis	vred. z DDV
Stari trg 41 – Konjičanka	Ureditev sanitarij	16.876,48
Stari trg 21 – Godba na Pihala	Obnova podstrešja	36.061,65
Stari trg 3, Loče	Obnova fasade	14.514,18
Liptovska 11	Obnova strehe, izvedba drenaže	59.452,20
Celjska 12-14-16	Izgradnja nadomestnih drvarnic, odvodnjavanje	35.065,52
Toneta Melive 12	Obnova kopalnice	4.408,00
Mestni trg 14	Obnova kopalnice	3.710,00
Stari trg 2	Obnova stanovanja	9.654,59
Stari trg 3, Loče	Obnova stanovanja	18.549,00
Stari trg 3, Loče	Obnova fasade	14.514,18
Grajska ulica 4	Obnova poslovnih prostorov	17.508,30
Vešeniška 6	Priprava stanovanja	9.828,52
Stari trg 29a	Obnova podzidka	4.251,70

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 kot so zamenjava strehe na Liptovski 11, obnova podstrešja na Starem trgu 21 (Godba na pihala) in izgradnja nadomestnih drvarnic na Celjski cesti 12-14-16. Med večja dela lahko prištejemo tudi obnovo fasade na stavbi Stari trg 3 in obnovo fasade na Starem trgu 29a.

V tem letu se je izvedlo več adaptacij stanovanj, ki so zaradi dotrajanosti ali nefunkcionalnosti bila vrsto let prazna. S kompletno prenovo smo tako pridobili stanovanje na Starem trgu 3 v Ločah in stanovanje na Starem trgu 2 v Konjicah. Omeniti je potrebno tudi pripravo stanovanja na Vešeniški 6, kjer se je v letu 2020 pričela sanacija stanovanja, ki bo dokončana v letu 2021. Nekaj več sredstev letos se je namenilo obnovi sanitarij, kjer med pomembnejšimi projekti izstopa obnova sanitarij v Konjičanki. Obnovili smo tudi 2 kopalnici v stanovanjskih prostorih, katere so bile potrebne zaradi dotrajanosti inštalacij in zamakanj v preteklosti.

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.

d) Storitve za zunanje naročnike

Opravljalni 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 2020 - zunanji naročniki in večstanovanjski objekti (vrednost nad 1.000 €)

LASTNIK	OBJEKT	opis	vred. brez DDV
Občina Zreče	Mladinska 4	Obnova stanovanja	12.047,36
Občina Zreče	Mladinska 4	Obnova kopalnice	2.986,00
Občina Zreče	Mladinska 4	Obnova kopalnice	3.266,00
Občina Zreče	Cesta na Roglo 17 c	Sanacija bivalne enote	3.793,59
Občina Zreče	Cesta na Roglo 11 h/11a/17a	Zamenjava stavb.pohištva	5.303,45
Občina Zreče	Na vasi 2, Vitanje	Sanacija dimnikov	2.125,94
Stanovanjski sklad RS	Toneta Melive 8	Sanacija zamakanja	2.146,18
Stanovanjski sklad RS	Mestni trg 3a	Obnova stanovanja	8.113,65
Stanovanjski sklad RS	Toneta Melive 8	Zamenjava stavb.pohištva	2.044,08
Stanovanjski sklad RS	Toneta Melive 8	Obnova stanovanja	3.398,73
Stanovanjski sklad RS	Več objektov	Obnove pred vselitvijo	6.765,94

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

Prihodki na tem SM je večji za 78% od prejšnjega leta, pa tudi od plana za 5%. Podobno velja tudi za odhodke. Prihodki so večji predvsem zaradi več opravljenih vzdrževalnih del za Občino Slovenske Konjice, saj je bila proračunska postavka precej višja, kot leto prej, delno gre povišanje tudi na račun subvencij (epidemija). Podobno velja za odhodke, zato je končni rezultat Sm enak planiranemu.

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.

V letu 2020 smo dokončno odprodali eno stanovanje, ki je bilo prodano z odplačilom povišane najemnine za dobo 20 let, pa ga je najemnik predčasno dokončno odplačal. Ker je bila neodpisana vrednost stanovanja višja, kot končna kupnina, so ustvarjeni dodatni odhodki od prodaje stanovanja, v enaki višini, kot je rezultat tega SM. Seveda pa je ta razlika bila na strani prihodkov preteklih let v obliki povišane najemnine, pa tudi ob podpisu prodajne pogodbe v pologu za to stanovanje.

1.2.4 Tržne nepremičnine

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

V letu 2020 smo zaključili z gradnjo in predali kupcem največji nepremičninski projekt tega podjetja. Prodali smo vsa stanovanja in jih tudi predali kupcem. V naslednji tabeli je prikazan obračun tega objekta.

OBRAČUN INVESTICIJE 3K

(Brez DDV, DDV se je na projektu v celoti odbijal)

		planirano	struktura odhodkov	realizacija	struktura odhodkov	indeks glede na plan
		EUR	%	EUR	%	%
1.0	PRIHODKI					
1.1	Prodaja garaž	220.000		282.300		128%
1.2	Prodaja stanovanj	3.170.000		3.202.734		101%
1.3	Drugi prihodki	0		3.797		
1.0	PRIHODKI SKUPAJ	3.390.000		3.485.034		103%
2.0	ODHODKI					
2.1	Nakup zemljišča	170.000	5,15%	168.417	5,10%	99%
2.2	Kom. pris., kom. priklopi in priprava zem.	160.000	4,85%	111.595	3,38%	70%
2.3	GOI + ZU	2.500.000	75,76%	2.567.229	77,79%	103%
2.4	Tehnični nadzor, varnostni inženir	60.000	1,82%	20.250	0,61%	34%
2.5	Načrti in druga projektna dokumentacija	140.000	4,24%	94.776	2,87%	68%
2.6	Druge storitve in dokumentacija	10.000	0,30%	3.290	0,10%	33%
2.7	Stroški pravnih storitev	20.000	0,61%	6.374	0,19%	32%
2.8	Stroški reklame, otvoritev in predaje	10.000	0,30%	1.759	0,05%	18%
2.9	Priklopi na kom. Infrastrukturo	30.000	0,91%	14.650	0,44%	49%
2.10	posredni stroški (po ključu) - inženiring	100.000	3,03%	221.009	6,70%	221%
2.11	Stroški financiranja	100.000	3,03%	47.068	1,43%	47%
2.0	ODHODKI SKUPAJ	3.300.000		3.256.417		99%

Slabitve, dokončanje in odprava napak	0	0,00%	49.537	1,50%	
Reklamacije, ostanek	90.000	2,73%	179.080	5,43%	199%

Iz zgornje tabele je jasno, da ima gradnja velik vpliv na poslovanje celotnega podjetja, predvsem seveda na rezultat. Ob tem smo rezervirali malo manj kot 50 tisoč evrov za dokončanje nekaterih detajlov, ki so ostali nedorečeni že s strani projektanta, pa so nujne za nemoteno delovanje objekta.

Projekt je nadpovprečno uspešno zaključen, ter v celoti prodan pred končno predajo, tako 31 stanovanj, kakor tudi 41 pokritih parkirnih mest. Iz zgornje tabele je razvidno, da so praktično vsi stroški nižji od planiranih, razen same gradnje, ki pa je bila višja za 3 % od plana. Tako so skupni stroški nižji za 1 %, dočim so prihodki večji za 3 % od plana. Zato je razumljivo, da je v preteklih letih ta projekt zapolnjeval kapacitete in pokrival precejšen delež stroškov podjetja.

Za nadaljnjo večstanovanjsko gradnjo smo že v letu 2018 kupili zemljišče v Tepanju. 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 v letu 2020, tako da računamo na pričetek gradnje v letu 2022. Zemljišče je ostalo neobremenjeno, čeprav podjetje odplačuje najet kredit v ta namen. Po sprejetju OPPN smo še usklajevali nekatere usmeritve, predvsem za priključke parcel, ter pričeli postopek izbire projektanta za celotno večstanovanjsko sosesko v kateri je planiranih 70 stanovanj in dislocirana enota vrtca.

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) 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. Pričakujemo, da bo OPPN sprejet v letu 2021, ter da bo občina pripravila cestne priključke do parcele. V tem slučaju planiramo ob ustreznem interesu projekt izvesti.

V naslednji tabeli je prikazano gibanje sredstev za tržno gradnjo za leto 2020. Prav tako je prikazano tudi financiranje, iz česar je razvidno, da novih kreditov v letu 2020 iz tega naslova nismo najemali. Smo pa najeli projektni kredit za gradnjo 3K v višini 1 mio eur, vendar je pred koncem leta 2020 že odplačan, tako da nima vpliva na ta obračun.

eur

TRŽNA GRADNJA 2020			Slomšk. 3K	Zreče	Tepanje	SKUPAJ
1.1.	zač. stanje nedok. gradnja		1.899.830	1.200	45.383	1.946.413
1.2.	zač. stanje zemljišča		221.086	95.137	288.130	604.353
1.	skupaj stanje 1.1.2020	1.1.+1.2.	2.120.916	96.337	333.513	2.550.766
2.1.	stroški gradnje 2020		1.023.152	3.970	8.703	1.035.825
2.2.	splošni stroški 2020 (po del.)		114.028	1.200	2.401	117.629
2.	stroški gradnje 2020 (brez zemljišča)	2.1.+2.2.	1.137.180	5.170	11.104	1.153.454
3.	nakup/kom. prisp. zemljišča 2020					0
4.	skupaj povečanje zalog 2020	2+3	1.137.180	5.170	11.104	1.153.454
5.	skupaj zač.st. + povečanja	1+4	3.258.096	101.507	344.616	3.704.220
6.	zmanjšanje zalog - prodaja 2020		-3.258.096			-3.258.096
7.	skupaj stanje 31.12.2020 (ocena)	5-6	0	101.507	344.616	446.124
8.	sprememba zalog (poveč.- zmanj.)	2-6	-2.120.916	5.170	11.104	-2.104.642

FINANCIRANJE			Slomšk. 3K	Zreče	Tepanje	SKUPAJ
6.1.	obv. do dobaviteljev					0
6.2.	kredit banka				191.667	191.667
6.3.	are					0
6.4.	avansi					0
6.	skupaj tuji viri		0	0	191.667	191.667
7.	lastna sredstva		0	101.507	152.949	254.457
8.	skupaj	6-7	0	101.507	344.616	446.124

Kot je razvidno je po prodaji objekta 3K stanje zalog na tržni gradnji okoli 446 tisoč evrov. Zaloge so financirane v višini 191 tisoč evrov z najetim namenskim kreditom, ter z okoli 254 tisoč evrov 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 2020			Preloge	Zreče	SKUPAJ
1.1.	zač. stanje nedok. gradnja				0
1.2.	zač. stanje zemljišča				0
1.	skupaj stanje 1.1.2020	1.1.+1.2.	0	0	0
2.1.	stroški gradnje 2020		1.924	60	1.984
	stroški gradnje 12 2018				0
2.2.	splošni stroški 2020		1.200	1.200	2.401
2.3.	stroški gradnje 11-12/2020 (ocena)				0
2.	stroški gradnje 2020 (brez zemlj)	2.1.+2.2.	3.124	1.260	4.385
3.	nakup/kom. prisp. zemljišča 2020		66.894	40.001	106.895
4.	skupaj povečanje zalog 2020	2+3	70.018	41.261	111.280
5.	skupaj zač.st. + povečanja	1+4	70.018	41.261	111.280
6.	zmanjšanje zalog - prodaja 2020		0		0
7.	skupaj stanje 31.12.2020 (ocena)	5-6	70.018	41.261	111.280
8.	sprem. zalog brez zemlj. (poveč.- zmanj.)	2-6	3.124	1.260	4.385

FINANCIRANJE			Preloge	Zreče	SKUPAJ
6.1.	obv. do dobaviteljev				0
6.2.	kredit banka				0
6.3.	are				0
6.4.	avansi			40.000	40.000
6.	skupaj tuji viri		0	40.000	40.000
7.	lastna sredstva		70.018	1.261	71.280
8.	skupaj	6-7	70.018	41.261	111.280

Stanje zalog na neprofitni gradnji je trenutno okoli 111 tisoč evrov.

Sicer pa na tem SM vodimo tudi stroške odprave reklamacij za predhodne gradnje. Iz tega naslova smo v letu 2020 zamenjali sleme na 10 let starem objektu, ki je bil v reklamaciji zaradi občasnega zamakanja preko slemena. To se je dogajalo pri posebnih pogojih. Del sredstev za odpravo te reklamacije smo zagotovili z odškodnino zavarovalnice.

Na to STM smo tudi prenesli splošne stroške v vrednosti okoli 120 tisoč €, saj smo lani na upravi namenili precej časa za realizacijo zgornjih in pripravo novih projektov. Zaključni rezultat tega SM je seveda predvsem zaradi končnega obračuna projekta 3K zelo ugoden.

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 do sedaj cca 75 % toplotne energije odkupilo od industrijske kotlovnice Thermokon. Zaradi spremembe tehnoloških postopkov industrijskih odjemalcev, ki toplotno energijo odkupujejo iz kotlovnice Thermokon, je aprila 2020 podjetje Thermokon ukinilo proizvodnjo toplotne energije. Tako smo v drugi polovici leta vso potrebno toplotno energijo namenjeno za daljinsko ogrevanje proizvedli v lastni kotlovnici s kotlom na plin.

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. V Ločah izvajamo zgolj obračun toplote in zaračunavamo toplote končnim potrošnikom. Obenem skrbimo za nemoteno obratovanje več drugih samostojnih kotlovnice, namenjenih za ogrevanje večstanovanjskih objektom., tako v Slov. Konjicah, kakor tudi v drugih krajih, kjer izvajamo upravljanje.

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 55.259 m² oz. 7.867 kW. Večstanovanjski objekti zajemajo 39.896 m², enostanovanjske hiše 295 m² in ostali odjem 15.068 m². V omrežje je na pragu kotlarne bilo oddano 4.604 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.

V eur

PREVRAT DALJINSKO OGREVANJE			
opis	direktni prih/odh SM	del sploš. prih/odh	skupaj
ODHODKI SKUPAJ	434.875	81.033	515.909
variabilni	285.497	11.089	296.586
fiksni	149.379	69.944	219.323
PRIHODKI SKUPAJ	510.087	13.745	523.831
variabilni	300.271	2.170	302.441
fiksni	209.816	11.574	221.391

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

b. Proizvodnja toplotne energije

V letu 2020 smo za sistem daljinske oskrbe objektov proizvedli 4.604 MWh toplotne energije od tega je bilo lastne proizvodnje 62 % preostali del pa smo odkupili pri podjetju Thermokon d.o.o.

	Nabavljena toplotna energija Thermokon (MWh)	Lastna proizvedena toplotna energija Prevrat (MWh)	Proizvodnja Skupaj	Zemeljski plin		
				Poraba goriva (kWh)	Poraba goriva (Sm3)	Poraba goriva (Nm3)
jan.20	654,00	318,00	972,00	422.676,00	39.518,78	37.448,00
feb.20	466,00	209,00	675,00	270.212,00	25.141,41	23.824,00
mar.20	429,00	174,00	603,00	230.709,00	21.448,92	20.325,00
apr.20	194,00	67,20	261,20	95.690,00	8.884,55	8.419,00
maj.20	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
jun.20	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
jul.20	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
avg.20	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
sep.20	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
okt.20	0,00	405,60	405,60	526.074,00	48.887,72	46.326,00
nov.20	0,00	724,20	724,20	886.733,00	82.380,75	78.064,00
dec.20	0,00	963,00	963,00	1.282.873,00	119.173,70	112.929,00
SKUPAJ	1.743,00	2.861,00	4.604,00	3.714.967,00	345.435,84	327.335,00

Tabela prikazuje dinamiko proizvodnje toplotne energije po mescih.

Objekti ki so priključeni na sistem daljinske oskrbe so iz omrežja prevzeli 3.634 MWh toplotne energije, od tega je 62% dobave gospodinjstvom ostalo pa je poslovni odjem.

MESEC	Stanovanjski odjem	Poslovni odjem	Skupaj
jan.20	459,87	289,70	749,57
feb.20	300,10	205,91	506,01
mar.20	279,11	152,48	431,59
apr.20	102,05	61,40	163,45
maj.20	0,00	0,00	0
jun.20			
jul.20			
avg.20			
sep.20			
okt.20	179,19	141,03	320,22
nov.20	375,75	250,12	625,87
dec.20	484,89	352,34	837,23
skupaj	2.180,96	1.452,98	3.633,94

Tabela prikazuje dinamiko odjema toplotne energije po mescih.

Ogrevalna sezona 2020 je bila v primerjavi s preteklimi glede na temperaturni primanjkljaj toplejša, vendar pa je 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 dddv					Odkupna cena toplotne energije pri podjetju Thermokon	Prodajna cena brez dddv za končnega potrošnika		
	Nabavna cena ZP	fiksna cena	Omrežnina	Povprečna cena ZP	Proizvedena toplotna energija		Variabilni del cene	Fiksni del cene gospodinjiski odjem	Fiksni del cene poslovni odjem
	€/kWh	€/mesec (12 mesecev)	€/kWh	€/kWh mesec	€/MWh		€/MWh	€/kW mesec	€/kW mesec
jan.20	0,02298	3.539,77	0,01036	0,04690	60,90	51,07	76,1636	2,23965	2,2593
feb.20									
mar.20									
apr.20									
maj.20									
jun.20									
avg.20	0,01576								
okt.20									
nov.20									
dec.20									

Tabela dinamika spreminjanja cene toplotne energije po mesecih.

d. Vremenski podatki

Povprečna temperatura v času ogrevalne sezone za leto 2020 je znašala 6,18°C, kar je manj kot v letih poprej, sicer pa v povprečju. Nasprotno je temperaturni primanjkljaj nižji, zaradi česar je bilo prodane manj toplote.

2018		2019		2020	
povpečna temperatura v °C	Temperaturni primankljaj	povpečna temperatura v °C	Temperaturni primankljaj	povpečna temperatura v °C	Temperaturni primankljaj
4,33	2803	-0,03	2853	1,17	2595
-1,74		3,49		6,38	
3,46		7,18		6,56	
13,3		9,96		11,29	
11,83		21,1		11,39	
6,7		14,65		4,35	
2,02		3,3		2,12	
5,70		2.803,00		8,52	

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



Graf prikaz mesečnih povprečnih temperatur v ogrevalni sezoni.

V ogrevalni sezoni 2020 je bila povprečna zunanja temperatura nižja, temperaturni primanjkljaj pa manjši. To pomeni, da so bili dnevni temperaturni prehodi veliki (velika temperaturna razlika med dnevom in nočjo).

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 26 % v drugi pa 15%. Razlika gre predvsem na račun odprave napak na dotrajanih odsekih. 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. Velik paradoks je tudi dejstvo, da so izgube največje v toplih mesecih. Tako je bila npr. izguba v aprilu okoli 37 %, v decembru pa samo 13 %.

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 Prevat.

f. Investicije

V začetku leta 2020 smo na ministrstvo podali vlogo za pridobitev nepovratnih sredstev za izvedbo projekta »Vgradnja peletnega kotla v kotlovnico Prevrata«. Vloga je bila sprejeta ter smo dne 23.6.2020 prejeli sklep ministrstva, ki nam je za projekt odobrilo nepovratna sredstva v višini 160.376,32 €. Pogodba z ministrstvom je bila podpisana z dnem 25.9.2020.

V mesecu oktobru 20 smo pričeli z izgradnjo novega odseka toplovoda proti Staremu trgu. Dela na odseku toplovoda se bodo nadaljevala v letu 2021, vrednost investicije prve faze je predvidna na 55.000,00 €. Cilj je priključitev dela objektov na Starem trgu na toplovod, v prvi fazi predvsem Stari trg 1 v gradnji, nato pa še PTC in Občino z upravno enoto, pa tudi nekatere starejše objekte, lastniki katerih bi bili pripravljeni vgraditi centralno kurjavo.

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 2020 zabeležili pozitiven rezultat.

ZUNANJE KOTLOVNICE			
opis	direktni prih/odh SM	del sploš. prih/odh	SKUPAJ
ODHODKI SKUPAJ	70.448	9.860	80.308
Odhodki	70.448	9.860	80.308
PRIHODKI SKUPAJ	78.633	2.626	81.259
Prihodki	78.633	2.626	81.259

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	SKUPAJ
ODHODKI SKUPAJ	84.607	14.866	99.473
Odhodki	84.607	14.866	99.473
PRIHODKI SKUPAJ	96.641	3.959	100.600
Prihodki	96.641	3.959	100.600

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

Realizirani so bila vsa zunanja naročila strank. V veliki večini del, ki smo jih izvedli so bila predvsem storitve zamenjave dotrajanih grelnih teles in regulacijskih ventilov. V določenih večstanovanjskih objektih so bile izvedene celostne ali delne sanacije energetskega naprav. Na realizirana dela ni bilo podanih nobenih reklamacij. V letu 2020 smo izdelali dve novi plinski kotlovnici za zunanje stranke, in sicer eno za podjetje v kompleksu Konus in drugo v stanovanjski hiši.

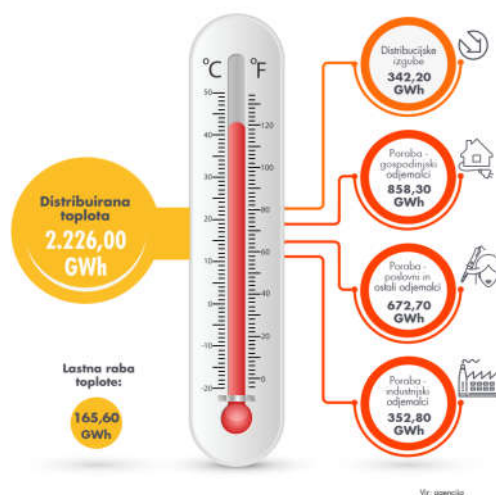
V tem sklopu ponujamo tudi ostale storitve, kot so energetske svetovanje in izdelava energetskega izkaznic. Povpraševanje po energetskega izkaznicah je precej padlo. To je seveda razumljivo, še naprej pa pričakujemo kontinuirano izdelovanje izkaznic v prihodnjih letih.

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 prilagamo poročilo O preskrbi s toplotno energijo za leto 2019. V Sloveniji je v letu 2019 oskrbo s toploto iz distribucijskih sistemov daljinskega ogrevanja zagotavljalo 55 distributerjev toplote. Distribucija se je izvajala v 66 občinah iz 100 distribucijskih sistemov.

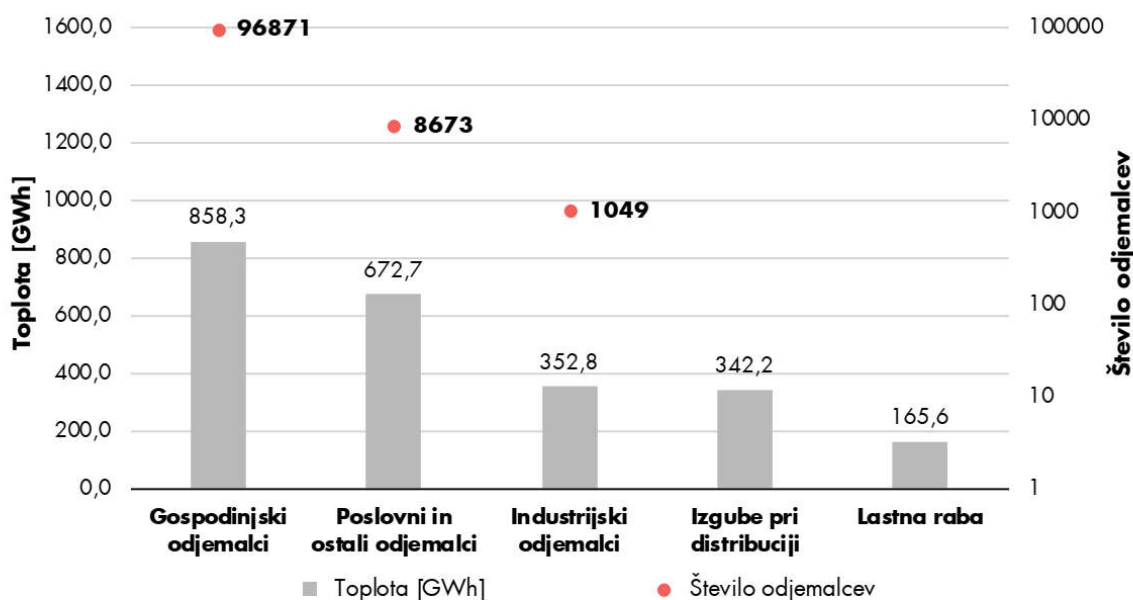
Distributerji toplote so distribuirali 2226 GWh toplote in 106.593 odjemalcem dobavili 1883,8 GWh tega energenta. Razliko so predstavljale izgube pri distribuciji toplote v višini 342,2 GWh. Poraba toplote za oskrbo odjemalcev iz evidentiranih distribucijskih sistemov je bila brez upoštevanja lastne rabe

proizvajalcev toplote 0,9 % manjša kot leto prej, v primerjavi z letom 2017 pa celo za 4 %, kar je posledica višjih zunanjih temperatur v ogrevalnih obdobjih zadnjih dveh let.



Toplota, proizvedena v kogeneracijskih proizvodnih procesih, je predstavljala 76,1-odstotni delež vse proizvedene koristne toplote (za lastno rabo in oskrbo distribucijskih sistemov). Preostalih 23,9 % je bilo proizvedenih v drugih tehnoloških procesih (kotlovnice na lesno biomaso, zemeljski plin, utekočinjen naftni plin, procesi pridobivanja toplote iz geotermalnih vrtin, odpadna toplote iz industrijskih procesov, sežigalnic ...). V deležu toplote za oskrbo distribucijskih sistemov je bila toplota iz kogeneracijskih virov zastopana z 78,9 %.

Največji delež celotne proizvedene koristne toplote oziroma 36 % je bil namenjen oskrbi 96.871 gospodinjstev, 28,1 % toplote je porabilo 8673 poslovnih odjemalcev, 14,8 % toplote pa 1049 industrijskih odjemalcev. Povprečne letne izgube pri distribuciji so bile ocenjene na 14,3 % distribuirane toplote in so se glede na leto 2018 zmanjšale za 0,3 %.

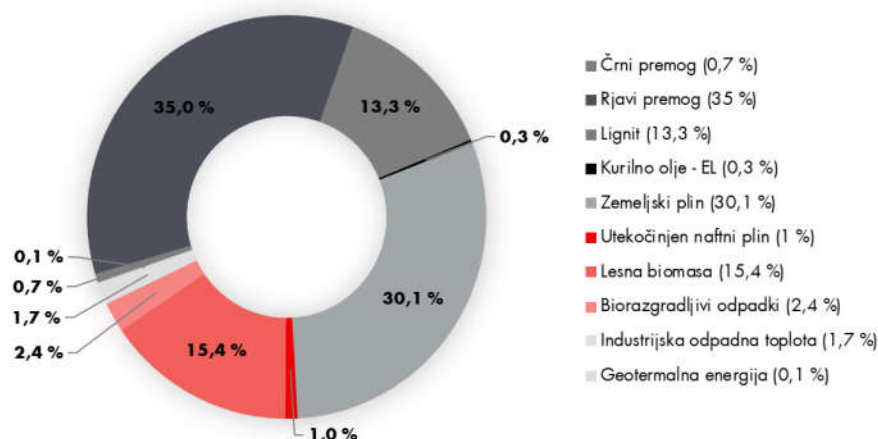


Vir: agencija

Slika poraba toplote po vrsti odjemalcev in njihovo število

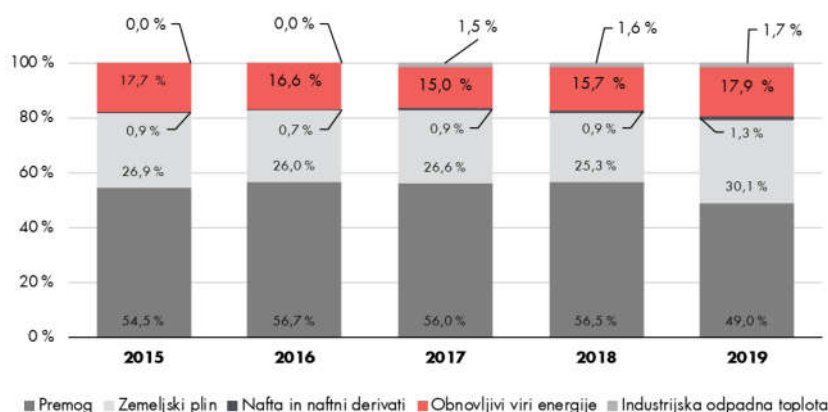
V letu 2019 se je proizvedlo 2 % manj toplote kot leto prej, posledično pa se je poraba vseh primarnih energentov za proizvodnjo toplote zmanjšala za 0,7 %. Primarni energent za proizvodnjo toplote za oskrbo distribucijskih sistemov je ostal premog z 49-odstotnim deležem, sledil je zemeljski plin s 30,1-odstotnim deležem. Delež zemeljskega plina se je glede na leto 2018 povečal za slabih 6 %.

SLIKA 187: STRUKTURA PRIMARNIH ENERGENTOV ZA PROIZVODNJO TOPLOTE



Vir: agencija

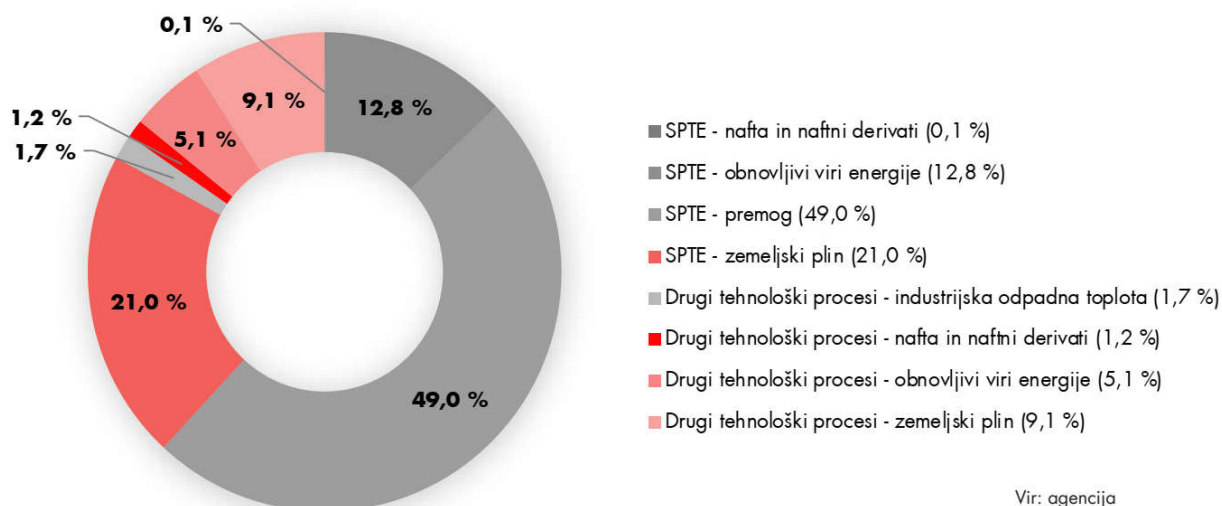
STRUKTURA PRIMARNIH ENERGENTOV V OBDOBJU 2015-2019



Vir: agencija

V strukturi primarnih energentov sta se najbolj spremenila deleža premoga in zemeljskega plina. Premog je bil porabljen le v procesih sproizvodnje električne energije in toplote, pri čemer je bilo proizvedenih 484,1 GWh električne energije in 1392,8 GWh toplote. V sproizvodnji in drugih tehnoloških procesih se v večji meri uporablja tudi zemeljski plin (proizvedeno 310,4 GWh električne energije in 669,4 GWh toplote). Iz obnovljivih virov energije je bilo proizvedenih 43,2 GWh električne energije in 243,3 GWh toplote. Strukturni delež porabljenih primarnih energentov glede na način pridobivanja toplote za oskrbo sistemov toplote prikazuje spodnja slika.

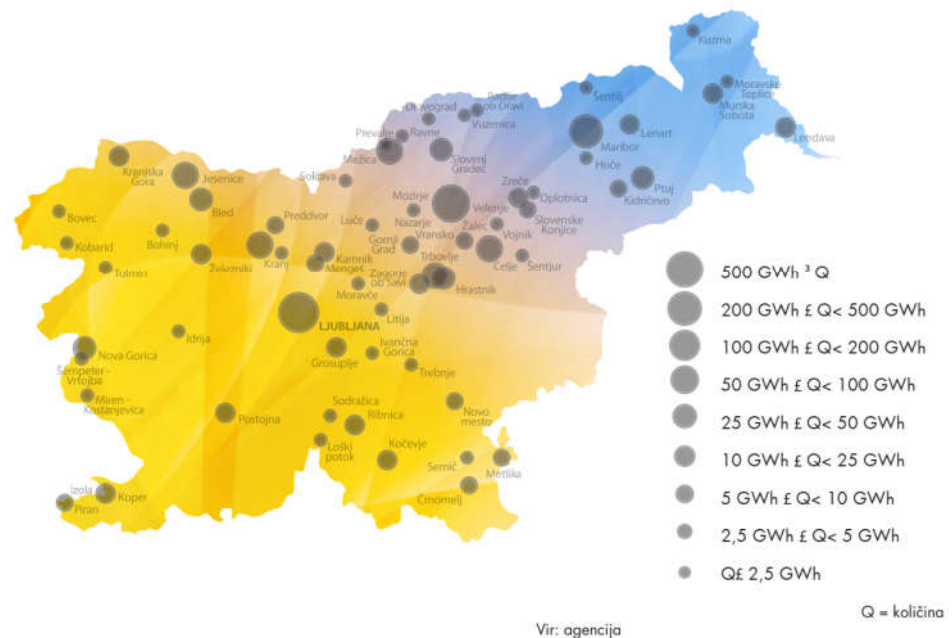
SLIKA 189: STRUKTURA PRIMARNIH ENERGENTOV ZA PROIZVODNJO TOPLOTE ZA DISTRIBUCIJSKE SISTEME



Vir: agencija

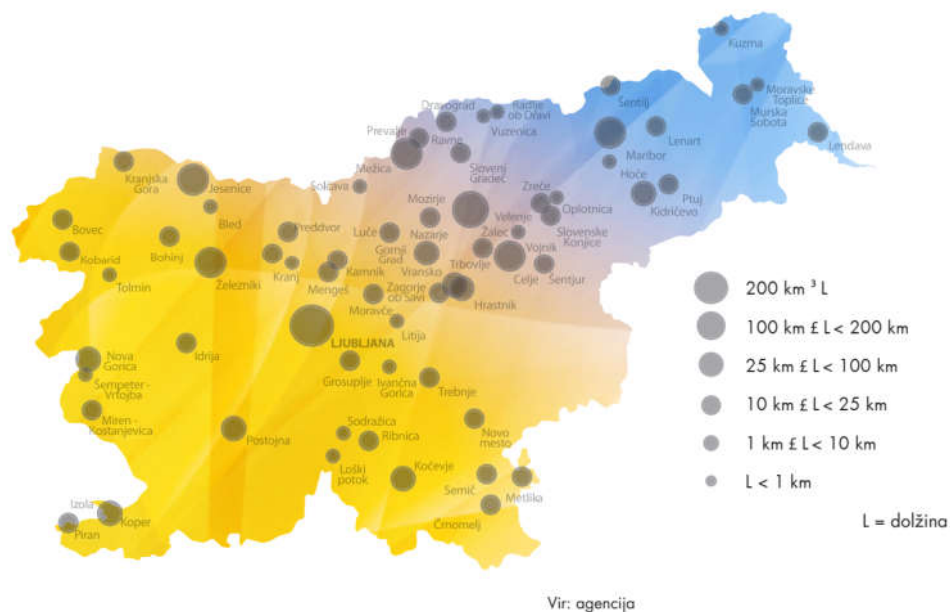
Oskrba s toploto iz distribucijskih sistemov se je po evidencah agencije v letu 2019 izvajala iz 100 distribucijskih sistemov (62 kot GJS, 12 tržnih in 26 lastniških) v 66 slovenskih občinah. Skupna dolžina distribucijskih sistemov je znašala 881,8 kilometra. Kot izbirno gospodarsko javno službo je oskrbo s toploto izvajalo 62 distribucijskih sistemov, ki jih je upravljalo 37 distributerjev v 51 slovenskih občinah. V devetih občinah se je oskrba izvajala kot tržna dejavnost in v 17 občinah kot oskrba s toploto iz lastniških distribucijskih sistemov. Lastniški distribucijski sistemi na območju občin Kranj, Koper, Maribor in Žalec sodijo med večje distribucijske sisteme za oskrbo gospodinjstev in poslovnih odjemalcev, saj so oskrbovali kar 10.052 odjemalcev, od tega 9931 gospodinjstev. Distribucijski sistemi, katerih dejavnost distribucije toplote se je izvajala kot izbirna lokalna gospodarska javna služba, so zagotavljali toploto 88,5 % odjemalcem toplote, njihov delež prenesene toplote pa je znašal 93,7 %. Večja distribucijska sistema daljinskega hlajenja sta le v občinah Velenje in Kranj s skupno dolžino 1,5 kilometra. Občine z distribucijskimi sistemi in količine distribuirane toplote v letu 2019 prikazuje slika 193.

SLIKA 193: KOLIČINE DISTRIBUIRANE TOPLOTE PO SLOVENSkih OBČINAH



Distribucijske sisteme glede na temperaturni režim obratovanja delimo na toplovodne, vročevodne in parovodne ter na distribucijske sisteme za potrebe prenosa 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. Najdaljša distribucijska sistema sta v občini Ljubljana (262,8 kilometra dolg toplovodni distribucijski sistem) in občini Velenje s Šoštanjem (179,3 kilometra dolg toplovodni distribucijski sistem). Povprečna dolžina toplovodnih distribucijskih sistemov je znašala 8,7 kilometra, povprečne letne distribucijske izgube toplote pa 16,5 %.

SLIKA 194: DOLŽINA DISTRIBUCIJSKIH OMREŽIJ PO SLOVENSКИH 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 kriterije je po podatkih 99 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 en kriterij, nekateri so jih tudi več). Največ distribucijskih sistemov, tj. 51, je izpolnjevalo kriterij energetske učinkovitosti s tem, da je bilo vsaj 50 % toplote proizvedene posredno ali neposredno iz OVE. Pri 15 distribucijskih sistemih je bil kriterij energetske učinkovitosti izpolnjen, ker je bilo vsaj 75 % toplote proizvedene v sproizvodnji. Noben distribucijski sistem pa ni bil energetsko učinkovit zaradi izpolnjevanja kriterija doseganja vsaj 50 % proizvedene toplote iz odvečne toplote.

Distribucijski sistem toplote je lahko energetsko učinkovit tudi v primeru, če je proizvedena toplota kombinacija proizvodnje iz obnovljivih virov, odvečne toplote ali sproizvodnje. Ta kriterij je izpolnjevalo devet distribucijskih sistemov.

Distribucijski sistemi v izbranih slovenskih občinah so v letu 2019 oskrbovali 71 % vseh oskrbovanih gospodinjstevskih odjemalcev na območju Slovenije, njihova prevzeta količina toplote pa je znašala 86,7 % vse predane toplote tem odjemalcem.

Povprečna maloprodajna cena toplote se je skoraj v vseh občinah glede na leto prej v povprečju zvišala za 10,1 % in je v letu 2019 znašala 94,24 EUR/MWh.

Povprečna maloprodajna cena toplote v devetih izbranih slovenskih občinah z distribucijskimi sistemi toplote je izračunana kot povprečna mesečna maloprodajna cena oskrbe s toploto za namene ogrevanja stanovanjskih prostorov in pripravo sanitarne tople vode na podlagi javno objavljenih cenikov distributerjev toplote za leto 2019 za značilnega gospodinjstevskega odjemalca (stanovanje) toplote v

večstanovanjski stavbi z 30 odjemalci, letno obračunsko močjo 7 kW, povprečno letno porabo 6,21 MWh, velikost ogrevalne površine stanovanja 69 m².

V spodnji tabeli je prikazana povprečna cena MWh za tipično stanovanje, v ceni so vključeni vsi prispevki in DDV.

SDOLB OPLOTNICA	170,37 €
SDO NASELJE PODMARK, ŠEMPETER VRTOJBA	140,25 €
SDOLB IVANČNA GORICA	127,33 €
SDOLB RIBNICA	124,55 €
SDO OŠ ŠMARTNO, SLOVENJ GRADEC	124,15 €
SDO LIMINJANSKA, LUCIJA, PIRAN	122,15 €
SDO OBALA, LUCIJA, PIRAN	122,15 €
SDO ŠOLSKA, LUCIJA, PIRAN	122,15 €
SDOLB METLIKA	117,98 €
SDO RAVNE NA KOROŠKEM	111,59 €
SDOLB VUZENICA	109,63 €
SDO ŠRC, IDRİJA	107,65 €
SDO EKOENERGIJA, MORAVČE	107,25 €
SDO NOVA GORICA	107,11 €
SDOLB NASELJE ČARDAK, ČRNOMELJ	105,62 €
SDO SP, SLOVENSKE KONJICE	103,67 €
SDOLB - CENTER MESTA TREBNJE	102,38 €
SDOLB BOHINJSKA BISTRICA	101,50 €
SDO GROSUPLJE	100,37 €
SDO PTUJ	99,08 €
DOLB KOBARID	96,89 €
SDO HRASTNIK	94,38 €
DOLB BOVEC	94,33 €
SDO EKOENERGIJA, SEMIČ	92,96 €
SDO LITIJA CENTER, LITIJA	92,41 €
SDOLB LENART	90,63 €
SDO KOTLOVNICA MEŽA, DRAVOGRAD	89,27 €
SDO TO, SLOVENSKE KONJICE	88,79 €
SDOLB ŽELEZNIKI	87,92 €
SDO KOČEVJE	84,86 €
SDO TRBOVLJE	84,65 €
SDO KIDRIČEVO	83,38 €
SDOLB SOLČAVA	83,17 €
SDOLB POSTOJNA - GJS	82,88 €
SDOLB PREDDVOR	82,44 €
SDO MARIBOR	80,50 €
SDOLB GORNJI GRAD	80,23 €
SDO SLOVENJ GRADEC	78,38 €
SDO PODROŽNIK, MOZIRJE	78,34 €
SDOLB NAZARJE	78,18 €
SDOLB LUČE	76,77 €
SDO MURSKA SOBOTA	73,45 €
SDO ZAGORJE OB SAVI	71,56 €
SDO JESENICE	71,31 €
SDO LENDAVALA	70,43 €
SDOLB VRANSKO	69,16 €
SDO KOTLARNA NOVA DOBRAVA, ZREČE	68,86 €
SDO CELJE	67,59 €
SDO LJUBLJANA	67,42 €
SDO SLADKI VRH, ŠENTILJ	66,39 €
SDO ŠALEŠKE DOLINE	56,00 €

Povprečna cena MWh toplote za gospodinjiski odjem v letu 2019.

SDO	10,8%	69,6%	1,6%	18,0%
SDO ŠRC, IDRİJA	13,7%	66,9%	1,3%	18,0%
SDOLB VRANSKO	13,9%	68,0%	0,0%	18,0%
SDO GROSUPLJE	15,3%	65,3%	1,4%	18,0%
SDO PTUJ	16,9%	63,7%	1,5%	18,0%
SDOLB LENART	17,0%	63,4%	1,6%	18,0%
SDO JESENICE	17,1%	62,8%	2,0%	18,0%
SDOLB GORNJI GRAD	17,7%	62,5%	1,8%	18,0%
SDO KIDRIČEVO	20,9%	59,4%	1,7%	18,0%
SDO SP, SLOVENSKE KONJICE	20,9%	59,6%	1,4%	18,0%
SDO SLOVENI GRADEC	22,6%	57,5%	1,8%	18,0%
SDO SLADKI VRH, ŠENTILJ	23,0%	56,8%	2,2%	18,0%
SDO TO, SLOVENSKE KONJICE	23,0%	57,3%	1,6%	18,0%
SDOLB PREDDVOR	23,3%	57,7%	1,0%	18,0%
SDOLB SOLČAVA	25,0%	55,3%	1,7%	18,0%
SDO ŠOLSKA, LUCIJA, PIRAN	25,5%	55,3%	1,2%	18,0%
SDO OBALA, LUCIJA, PIRAN	25,5%	55,3%	1,2%	18,0%
SDO LIMINJANSKA, LUCIJA, PIRAN	25,5%	55,3%	1,2%	18,0%
SDO TRBOVLJE	25,5%	54,8%	1,7%	18,0%
SDO MARIBOR	25,7%	54,5%	1,8%	18,0%
SDO PODROŽNIK, MOZIRJE	26,5%	53,7%	1,8%	18,0%
SDO LJUBLJANA	26,7%	53,1%	2,1%	18,0%
SDO HRASTNIK	26,7%	53,7%	1,5%	18,0%
SDOLB LUČE	27,0%	53,1%	1,9%	18,0%
SDO CELJE	27,1%	52,7%	2,1%	18,0%
SDO KOČEVJE	28,7%	51,6%	1,7%	18,0%
SDO NOVA GORICA	28,9%	51,8%	1,3%	18,0%
SDO MURSKA SOBOTA	29,6%	50,4%	2,0%	18,0%
SDOLB NAZARJE	32,6%	47,5%	1,8%	18,0%
SDO KOTLARNA NOVA DOBRAVA, ZREČE	32,7%	47,2%	2,1%	18,0%
SDO ZAGORJE OB SAVI	34,0%	46,9%	1,1%	18,0%
SDO LITIJA CENTER, LITIJA	34,3%	46,1%	1,6%	18,0%
SDO NASELJE PODMARK, ŠEMPETER VRTOJBA	36,1%	45,3%	0,6%	18,0%
SDO ŠALEŠKE DOLINE	38,1%	41,1%	2,7%	18,0%
SDO EKOENERGIJA, SEMIČ	38,9%	41,9%	1,5%	18,0%
SDO EKOENERGIJA, MORAVČE	40,2%	40,5%	1,3%	18,0%
SDOLB BOHINJSKA BISTRICA	41,9%	38,7%	1,4%	18,0%
SDOLB POSTOJNA - GJS	43,5%	36,7%	1,7%	18,0%
DOLB BOVEC	43,8%	36,6%	1,5%	18,0%
SDO RAVNE NA KOROŠKEM	44,0%	36,7%	1,3%	18,0%
DOLB KOBARID	44,9%	35,6%	1,5%	18,0%
SDOLB NASELJE ČARDAK, ČRNOMELI	47,3%	33,3%	1,4%	18,0%
SDOLB METLIKA	48,3%	32,4%	1,2%	18,0%
SDOLB VUZENICA	48,9%	31,8%	1,3%	18,0%
SDOLB RIBNICA	48,9%	31,9%	1,2%	18,0%
SDOLB IVANČNA GORICA	51,4%	29,5%	1,1%	18,0%
SDOLB ŽELEZNIKI	51,4%	28,9%	1,6%	18,0%
SDO OŠ ŠMARTNO, SLOVENI GRADEC	53,8%	27,0%	1,2%	18,0%
SDO LENDAVALA	54,0%	25,9%	2,0%	18,0%
SDOLB OPLOTNICA	59,8%	21,3%	0,9%	18,0%
SDOLB - CENTER MESTA TREBNJE	61,6%	19,0%	1,4%	18,0%

Slika struktura letnega zneska za toploto za namen ogrevanja stanovanjskih prostorov.

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 2019 agencija ni prejela nobene zahteve za izdajo soglasja zaradi priglasitve novega distribucijskega sistema.

Izdano je bilo eno soglasje k izhodiščni ceni toplote za distributerja, ki še ni imel veljavne izhodiščne cene, odločba o zavrnitvi zahteve za izdajo soglasja k izhodiščni ceni in 21 soglasij k izhodiščni ceni toplote zavezancem za regulacijo, ki so podali zahtevo za izdajo soglasja na podlagi kriterijev za podajo nove zahteve iz zgoraj navedenega akta.

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 2019 je agencija prejela 128 obvestil o prilagajanju variabilnega dela izhodiščne cene toplote in 10 obvestil o prilagajanju fiksne cene izhodiščne cene. 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 toplote.

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 računovodskim izkazom 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 računovodskim izkazom. Ustreznost in pravilnost uporabe sodil mora letno revidirati revizor, ki o tem poda posebno poročilo.

e) Zaključek

V skladu z medsebojno poslovno pogodbo s podjetjem Petrol smo tudi v letu 2020 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.

V letu 2020 se je bistveno zmanjšal obseg izgub toplovodnega omrežja v mestu. Toplotne izgube so v drugi polovici leta 2020 znašale zgolj 15 %. Zmanjševanje izgub na toplovodnem omrežju ostaja naša prioriteta tudi v nadalje, seveda pa moramo pri tem zagotavljati ekonomiko zamenjav posameznih odsekov toplovoda.

S prenovo kotlovnice in vgradnjo biomasnega kotla bomo zadostili vsem veljavnim smernicam in zakonskim zahtevam za obnovljive vire in učinkovito rabo energije. Po podpisu pogodbe z ministrstvom o dodelitvi nepovratnih denarnih sredstev v višini 160.376,32 € dne 25.9.2020, smo izvedli javni razpis za izbiro izvajalca, ki je pričel z delom v mesecu novembru 2020. Po tem smo se z banko pogajali za najetje kredita za zagotavljanje ostalega dela sredstev za to investicijo. Pogajanja smo zaključili v letu 2020, realizacija pa sledi v letu 2021.

Komentar finančnega izida SM ogrevanje

Prihodki, kakor tudi odhodki na področju daljinskega ogrevanja so tako v primerjavi s planom kakor tudi v primerjavi s realizacijo 2019 precej nižji. Predvsem na to vplivata nižji temperaturni primanjkljaj in pa zamuda pri prenovi kotlovnice, saj je bil planiran zaključek v letu 2020.

Kot že rečeno, ob manjših prihodkih iz naslova ogrevanja, so se zmanjšali tudi prihodki od prodaje blaga in materiala, povečal pa se je prihodek iz vzdrževalnih in drugih del. Adekvatno so se zmanjšali odhodki za energijo in nabavna vrednost prodanega blaga, povečali so se odhodki za nabavo materiala in storitve vzdrževanja zunanjih izvajalcev.

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 to precej višji, kot je bil planiran, znaša okoli 17 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 2020 smo zaključili in v celoti prodali enega največjih večstanovanjskih objektov v Slov. Konjicah, vsekakor prvega z garažno hišo pod objektom, tako imenovan projekt 3k oz. komercialno Stanovanja na sončni strani mesta. Sprejet je bil OPPN za stanovanjsko sosesko v Tepanju, ter pripravljen OPPN za večstanovanjski objekt v Zrečah.

Pridobljena so bila nepovratna sredstva za vgradnjo biomasnega kotla v kotlovnico Prevrat, zato se je prenova kotlovnice že pričela izvajati. Prvič je toplovod pripeljan na desni breg reke Dravinje proti Staremu trgu. Izgube na toplovodnem omrežju so bistveno znižane.

Leto je bilo zelo pestro tudi na upravljaljskem delu, predvsem zaradi epidemije. Nekaj mesecev smo zaradi vladnih odlokov razkuževali večstanovanjske objekte, proti koncu leta pa nameščali razkuževalnike. Večino stikov s strankami pa se je opravilo telefonsko oz. preko digitalnih medijev.

Terjatve podjetja so po dolgem času ponovno narastle, verjetno zaradi posebnega leta povezanega s Covidom, saj so bila daljše obdobje zaprta tudi sodišča. 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 2020 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 za 6 % višja od planirane, kar je predvsem posledica prihodkov od prodaje novogradnje. Nižji od plana in realizacije 2019 so prihodki od ogrevanja, prodaje blaga, finančni prihodki in prihodki iz sodnih postopkov, višji pa prihodki od vzdrževalnih in drugih del in pa subvencij (predvsem zaradi epidemije). Večina odstopanj je obrazložena na posameznih SM ali pa je posledica epidemije.

Na drugi strani so odhodki nižji od plana, predvsem na to vpliva zmanjšanje odhodkov za novogradnje, ker nismo realizirali neprofitnih gradenj, zaradi česar odstopa tudi popravek zalog nedokončane proizvodnje gradnje stanovanj. Seveda so nižji tudi odhodki za energente, za povračilo potnih stroškov, reprezentanca, in odhodki sodnih postopkov. Po drugi strani so višji odhodki za material, poštna storitve, reklame in obresti za posojila. Večina teh anomalij je posledica epidemije. Med odhodki so višji tudi stroški dela in to za 3 %, vendar se poravnajo z pridobljenimi subvencijami.

Vsakoletno oblikovanje popravkov terjatev v višini davčno priznanih stroškov, v skladu z večletnimi izkušnjami, povsem zadošča oziroma celo presega dejanske vrednosti odpisov. V letu 2020 smo oblikovali popravke terjatev po analizi zapadlih terjatev, glede na predvidene odpise zaradi zaključenih pravnih, stečajnih in drugih postopkov v višini 12 tisoč evrov. D odpisanih terjatev v letu 2020 je bilo zgolj 5 tisoč evrov, tako da se je vrednost rezervacij za slabitve povečala na cca 64 tisoč evrov. Obenem smo oblikovali še rezervo v višini nekaj manj kot 50 tisoč evrov za dokončanje nekaterih detailov na objektu 3K, ki so ostali nedorečeni že s strani projektanta, pa so nujni za nemoteno delovanje objekta.

Dobiček pred obdavčitvijo ne glede na rezerve tako znaša 201.761 €, in je za 107 % višji od planiranega, in kar 5x večji kot leto poprej.

1.3.2 Terjatve in obveznosti

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

Terjatve do kupcev so se po več letih ponovno povišale za 13 %, ob tem, da se je promet povečal za 66 %. Pri tem so se bistveno povečale nezapadle terjatve, pretežno iz naslova prodaje novozgrajenih stanovanj. Skupni obseg zapadlih terjatev se je nekoliko zmanjšal, pri čemer pa se je povečal delež zapadlih terjatev nad 1 letom na račun zapadlih terjatev do 1 leta.

Bistveno so se znižale tudi naše obveznosti, predvsem obveznosti za prejete predujme in varščine, prav tako pa obveznosti iz financiranja. Struktura terjatev pokaže, da so terjatve podjetja v višini cca dobrih 40 % vseh terjatev, ostalo pa so terjatve v tujem imenu in za tuj račun. Nekaj nižji pa je odstotek lastnih obveznosti.

Epidemija in z njo uvedeni ukrepi, ki so jih narekovali državni organi, je globoko in temeljito posegla ne le v življenje slehernika, temveč je zaustavila ali omejila delovanje različnih entitet, tako tudi večine državnih institucij. Ob in zaradi razglašene epidemije je bilo omejeno tudi delovanje sodnega sistema, za kar je bila ustrezna pravna podlaga v členu 83.a zakona o sodiščih (ZS). Ta določba zakona je splošne narave, saj se nanaša na različne možne primere naravnih nesreč, epidemij in drugih podobnih izrednih dogodkov. Namen določbe je predvsem, 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. Ta namen je razviden tudi iz izrecne določbe, da procesni roki ne tečejo in se zato tudi ne vročajo sodna pisanja. Določbo o odlogu izvršilnih postopkov, ki tečejo po ZIZ-u, če je dolžnik fizična oseba, je vseboval tudi zakon o interventnih ukrepih. Epidemija in z njo povezani ukrepi so vsekakor imeli imeli vpliv tudi na gibanje terjatev.

Na pristojna sodišča smo v letu 2020 vložili 73 predlogov za izterjavo dolga, od katerih je bilo, na podlagi izdanih sklepov, zaključenih 17 postopkov. Skupno je bilo v letu 2020 zaključenih 62 izvršilnih oziroma pravnih postopkov, vključno s postopki, ki so bili vloženi na pristojna sodišča pred letom 2020.

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 in 189/20 – ZFRO), v nadaljevanju SZ-1) in določbe Obligacijskega zakonika (Uradni list RS, št.: 97/2007-UPB1, 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 2020, na lastnike posameznih delov naslovili naslednje zahtevke iz naslova subsidiarne odgovornosti:

- Občini Zreče, je bilo izstavljenih šest zahtevkov za plačilo obratovalnih stroškov najemnikov, ki svojih obveznosti iz tega naslova niso poravnali, terjatve pa so sporne, oziroma neizterljive, katerih plačila so s strani lastnika urejena ali se urejajo,
- Občini Slovenske Konjice, so bili izstavljeni trije zahtevki, ki bodo obravnavani na eni izmed sej občinskega sveta Občine Slovenske Konjice, v letu 2021. V letu 2020 smo iz naslova subsidiarne odgovornosti prejeli plačilo po zahtevkih izstavljenih v letu 2019,
- ostalim etažnim lastnikom (Stanovanjski sklad Republike Slovenije, Občina Šmarje pri Jelšah, Občina Šentjur, Nepremičninski sklad pokojninskega in invalidskega zavarovanja, ipd., je bilo izstavljenih sedem zahtevkov iz naslova subsidiarne odgovornosti.

Stanovanjsko podjetje Konjice d.o.o. je v letu 2020, zaradi krivdnega razloga odpovedi najemne pogodbe in izpraznitve stanovanja, ukrepalo zoper enega najemnika neprofitnega stanovanja. Krivdni razlog je bil podan iz razloga neplačevanja najemnine in stroškov, ki se plačujejo poleg najemnine. Najemnik je vse obveznosti poravnal.

Za lastnika Stanovanjski sklad Republike Slovenije, smo v obdobju poročanja izdali dva opomina pred vložitvijo tožbe na odpoved najemne pogodbe in izpraznitve stanovanja. En najemnik je obveznosti že poravnal, drugi najemnik pa odplačuje obveznosti skladno s sklenjenim dogovorom, po predhodnem soglasju lastnika, da lahko obveznosti obročno odplača.

Občina Slovenske Konjice je v letu 2020 izdala 11 opominov pred vložitvijo tožbe na odpoved najemne pogodbe najemnikom neprofitnih stanovanj in poslovnih prostorov. Pristojno sodišče je izdalo ena sodbo z ukrepom izselitve najemnika poslovnega prostora, sodba je bila realizirana.

Občina Zreče je v letu 2020 zaradi neplačevanja najemnine in stroškov, ki se plačujejo poleg najemnine ukrepala in izdala dvanajst opominov pred vložitvijo tožbe na odpoved najemne pogodbe. Pristojno sodišče je izdalo eno sodbo, ki pa 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: najemnikom neprofitnega stanovanja Občine Zreče, Občine Šentjur in nad dvema najemnikoma neprofitnih stanovanj Občine Slovenske Konjice. V vseh primerih je Stanovanjsko podjetje Konjice d.o.o., priglasilo terjatve dolžnikov v postopke stečaja.

Zaključenih so bili trije stečajni postopki, od tega en postopek osebnega stečaja in dva stečajna postopka pravnih oseb.

Za stečajne dolžnike, katerih postopki osebnega stečaja ali stečaja nad pravno osebo so pravnomočno zaključeni z 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 in izkažejo po prejetem opominu interes, da nastale težave uredijo, je omogočeno obročno plačilo dolga. Odobritev obročnega plačila dolga ima za podjetje dodatna finančna tveganja, vendar se na ta način trudimo, da v skladu z možnostmi, ki jih imamo, omogočimo uporabnikom naših storitev premagovanje finančnih težav na način, da čim hitreje in s čim manjšimi stroški pridemo do poplčila dolga.

V letu 2020 je bilo sklenjenih triindvajset dogovorov o obročnem plačilu dolga za obveznosti v skupnem znesku 43.639,86 EUR. V dveh primeru smo zaradi neizpolnjevanja obveznosti dolžnika, skladno z zapisanimi določbami v sklenjenem dogovoru, dogovor razveljavili in pričeli postopek sodne izterjave. Ob upoštevanju navedenih dejstev, znaša končni znesek, za katere se odplačujejo obveznosti po sklenjenih dogovorih 43.006,22 EUR. V letu 2020 so bile poplačane obveznosti po devetnajstih sklenjenih dogovorih. Obveznosti so bile poplačane za štirinajst dogovorov iz leta 2020 in pet dogovorov iz preteklih let. V letu 2020 smo iz naslova obročnih prejeli sredstva v višini 43.730,34 EUR.

1.3.3 Primerjava kazalnikov poslovanja

V spodnjih tabelah so navedeni nekateri kazalniki poslovanja, iz katerih je razvidno poslovanje družbe v obdobju 2016-2020.

Tabela: izkaz poslovnega izida

Poslovni prihodki znašajo nekaj več kot 4,8 mio EUR, kar je daleč največ doslej. Del gradnje 3K je bil izveden že v letu 2019, zato poslovni odhodki ne presegajo poslovnih odhodkov preteklega leta. Najvišji je tudi dobiček.

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

Podatki izkaza poslovnega izida			000 €					
			2016	2017	2018	2019	2020	ind 20/19
P 1.1.	čisti poslovni prihodki		2.040	2.312	1.439	1.911	4.868	255
P 1.2.	sprememba zalog		-330	-130	290	1.582	2.100	-133
P 1.3.	usredstveni lastni proiz. in stor.		80	0	0	0	0	-
P 1.4.	drugi posl. prihodki		0	50	9	23	39	170
P 1	poslovni prihodki		1.790	2.232	1.738	3.516	2.807	80
P 2	finančni prihodki		27	22	27	17	18	106
P 3	izredni in drugi prihodki		29	16	18	2	11	550
P	skupaj prihodki		1.846	2.270	1.783	3.535	2.836	80
O 1.1.	nab. vred. prod. blaga in mat.		30	62	71	71	57	80
O 1.2.	stroški materiala		360	372	353	418	391	94
O 1.3.	stroški storitev		812	1.068	697	2.365	1.410	60
O 1.4.	stroški dela		412	482	475	502	543	108
O 1.5.	amortizacija		90	95	92	90	89	99
O 1.6.	prevrednotevalni odhodki		17	31	18	10	22	220
O 3.1.	drugi posl. odhodki		17	25	18	16	62	388
O 1	poslovni odhodki		1.738	2.135	1.724	3.472	2.574	74
O 2	finančni odhodki		23	24	24	24	60	250
O 3	izredni in drugi odhodki		0	0	0	0	1	#DEL/0!
O	skupaj odhodki		1.761	2.159	1.748	3.496	2.635	75
I 1	C. Poslovni izid iz poslovanja	P1-O1	52	97	14	44	233	530
I 2	D. Poslovni izid iz financiranja	P2-O2	4	-2	3	-7	-42	600
I 3	E. Poslovni izid iz dr. prih. in odh.	P3-O3	29	16	18	2	10	500
D1	dobiček	(P-O+Z)	85	111	35	39	201	515
D2	davek od dobička		11	19	7	6	19	317
D3	čisti dobiček	(D1-D2)	74	92	28	33	182	552

Podatki bilance stanja

000 €

		2016	2017	2018	2019	2020	ind 20/19
S 1.1.	opredmet. in neopred. OS	861	680	644	612	875	143
S 1.2.	naložbene nepremičnine	1.771	1.631	1.586	1.445	1.385	96
S 1.3.	dolgoročne naložbe	72	72	71	71	70	99
S 1.4.	dolgoročne terjatve - rez. skladi	23	28	33	38	40	105
S 1.5.	dolgoročne terjatve v tuj. imenu			113	146	119	82
S 1	dolgoročna sredstva	2.727	2.411	2.447	2.312	2.489	108
S 2.1.	zaloge materiala in blaga	27	38	38	50	61	122
S 2.2.	zaloge proizvodov in nedok. proiz.	135	262	945	2.551	557	22
S 2.3.	kratk. fin. naložbe	3	0	0	0	0	-
S 2.4.	kratk. posl. terjatve	1.274	1.672	1.576	1.134	1.351	119
S 2.5.	denarna sredstva	218	393	79	20	776	3880
S 2.6.	aktivne čas. razmejitev	31	46	35	67	63	94
S 2	kratkoročna sredstva	1.688	2.411	2.673	3.822	2.808	73
S	SKUPAJ SREDSTVA	4.415	4.822	5.120	6.134	5.297	86
V 1.1	kapital	2.677	2.770	2.794	2.804	3.053	109
V 1.2	rezervacije in dolgor. PČR	3	3	2	2	130	6500
V 1.3	dolgoročne obveznosti	582	475	632	515	434	84
V 1.4	dolgoročne obveznosti v tuj. imenu			113	146	119	82
V 1	dolgoročni viri sred.	3.262	3.248	3.541	3.467	3.736	108
V 2.1	kratkoročne obveznosti	1.152	1.573	1.578	2.666	1.560	59
V 2.2.	kratkoročne pasivne čas. razmejitev	1	1	1	1	1	100
V 2	kratkoročni viri sred.	1.153	1.574	1.579	2.667	1.561	59
V	SKUPAJ VIRI SREDSTEV	4.415	4.822	5.120	6.134	5.297	86

Sredstva družbe so se v letu 2020 zmanjšala predvsem na račun kratkoročnih sredstev in sicer so se zmanjšale zaloge, povečala pa so se denarna sredstva. Podjetje razpolaga tako s stalnimi, kakor tudi gibljivimi sredstvi. Pretežni del sredstev predstavljajo zaloge proizvodov, denarna sredstva in poslovne terjatve. Precej pa so se zmanjšale tudi kratkoročne obveznosti.

TABELA: kazalniki kapitala in likvidnosti

			2016	2017	2018	2019	2020	ind 20/19
1.1.	KAPITALSKA POKRITOST STALNIH SREDSTEV IN ZALOG	$\frac{V}{(S1+S2.1.+S2.2.)}$	1,53	1,78	1,49	1,25	1,70	137
1.2.	DELEŽ KAPITALA V VIRIH SREDSTEV (v %)	$\frac{V1}{V}$	60,63	57,45	54,57	45,71	57,64	126
1.3.	POKRITOST DOLG. SREDSTEV Z DOLG.VIRI	$\frac{S1}{V1}$	0,84	0,74	0,69	0,67	0,67	100
1.4.	POKRITOST DOLG. OBVEZNOSTI Z DOLG. SREDSTVI	$\frac{S1}{V1.3+V1.4}$	4,69	5,08	3,28	3,50	4,50	129
1.5.	KRATKOROČNI KOEFICIENT LIKVIDNOSTI	$\frac{S2.1.do S2.5/}{V2.1}$	1,44	1,50	1,67	1,41	1,76	125
1.6.	POSPEŠENI KOEFICIENT LIKVIDNOSTI	$\frac{(S2.3+S2.4.+S2.5/)}{V3}$	1,30	1,31	1,05	0,43	1,36	315

Tabela: kazalniki kapitala in likvidnosti

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

Kazalnik delež kapitala v virih sredstev prikazuje lastniški delež virov financiranja. Ta indeks se je povečal, 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

			2016	2017	2018	2019	2020	ind 20/19
2.1.	RENTABILNOST CELOT. KAPITALA (v %)	D3 / V1	2,76	3,32	1,00	1,18	5,96	507
2.2.	RENTABILNOST SREDSTEV (v %)	D3 / S	1,68	1,91	0,55	0,54	3,44	639
								-
E1	EBITDA	D1 + O 1.5	198	230	151	153	350	229
E2	št. zaposlenih		15,63	16,90	16,75	16,75	17,76	106
E3	EBITDA/zaposl.	E1/E2	13.760	13.609	9.015	9.134	19.707	216
E4	dodana vred. / zaposl.	P- (O1..O3)/E2	41.216	45.444	39.522	40.657	55.068	135

Tabela: kazalniki dobička in rentabilnosti

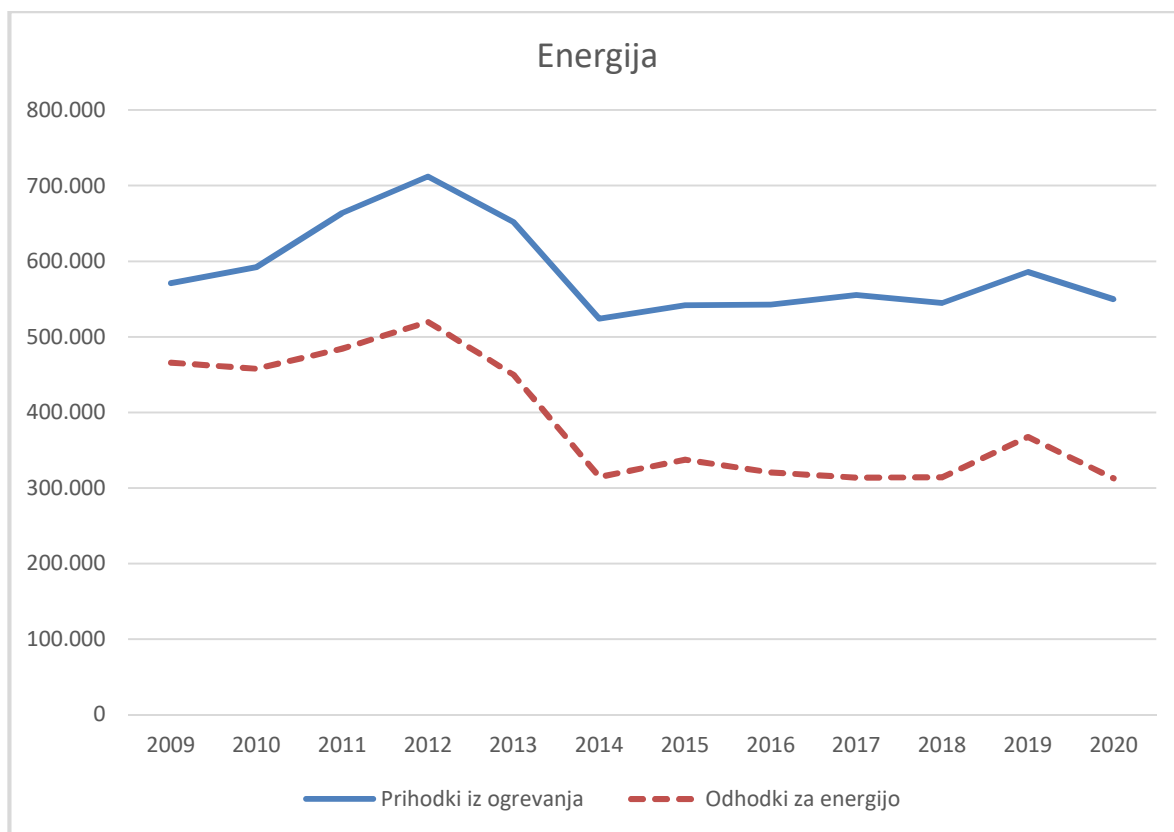
Rentabilnost poslovanja, prav tako pa EBIT-DA je najboljša doslej, saj na ta rezultat vpliva predvsem dobiček. Sicer pa so ti indeksi odraz delovanja družbe, katera deluje zelo projektno. Večina dejavnosti, ki jih družba izvaja, ne prinašajo dobička, temveč t.i. »pozitivno nulo« in so v službi ljudi, družba pa lahko razvoj, gradnjo in vzdrževanje neprofitnih stanovanj zagotavlja predvsem s sredstvi, katere ustvari z gradnjo in prodajo tržnih nepremičnin. V lanskem letu pa je družba zaključile velik tržni projekt, odraz tega pa so bistveno boljši kazalniki.

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

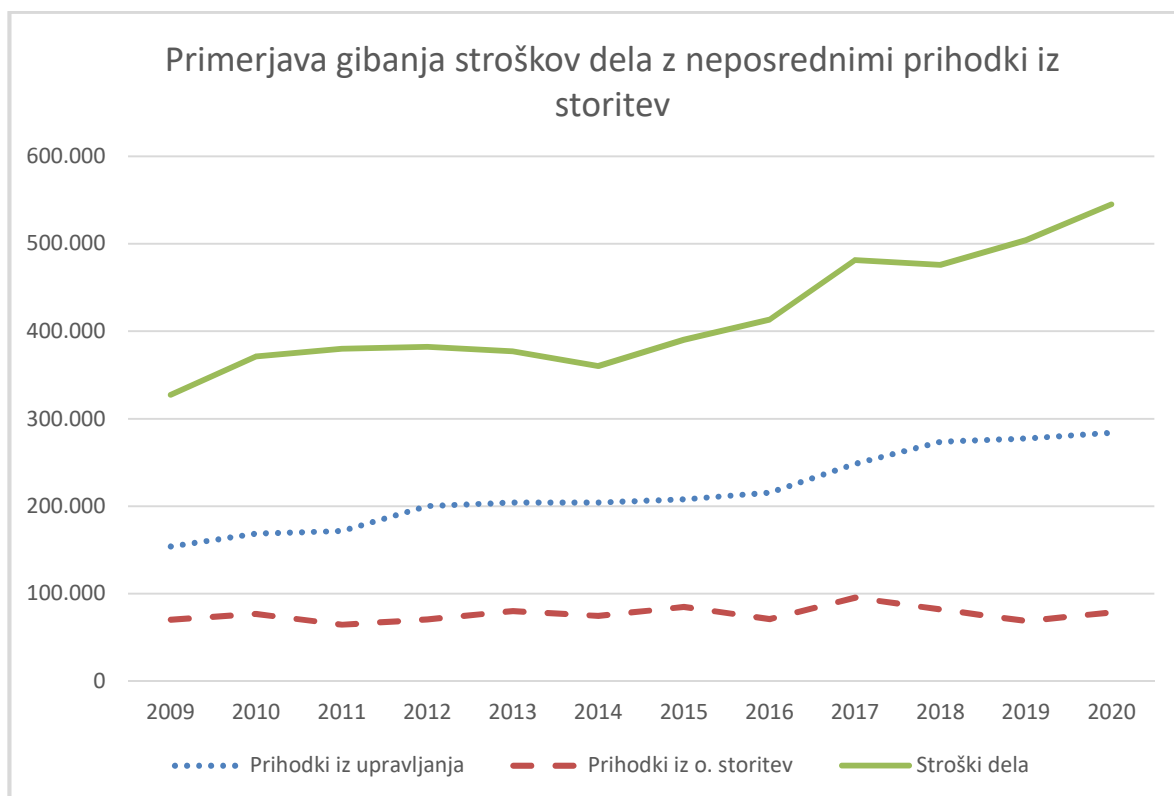
Tabela: Pregled gibanja prihodkov in odhodkov po skupinah za obdobje 2009-19 (v €)

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Prihodki iz upravljanja	168.964	171.670	200.194	204.230	204.431	207.926	215.825	248.667	273.870	277.642	284.202
Prihodki iz ogrevanja	592.060	663.605	712.039	651.764	523.997	541.617	542.409	555.297	544.578	586.006	549.639
Prihodki iz o. storitev	77.161	64.765	70.706	80.308	74.844	85.180	71.245	95.712	82.175	68.916	78.944
Stroški dela	371.353	380.195	382.073	377.070	360.375	390.140	413.208	481.525	475.908	504.270	545.271
Odhodki za energijo	457.986	484.612	519.873	449.764	314.554	337.493	320.534	313.938	314.115	367.540	312.776

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

1.3.4 Kadrovanje in z delom povezane zadeve

- zaposlovanje

V letu 2020 smo opravili novo zaposlitev kot zamenjavo za delavca na odhodu v upokojev. Delavec, ki odhaja v penzijo je bil do konca leta mentor novi zaposleni.

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.

Izobrazbena struktura zaposlenih je samo delno ustrezna. V bodoče želimo z ustreznim kadrovanjem še izboljšati izobrazbeno strukturo. Na dan 31.12.2020 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

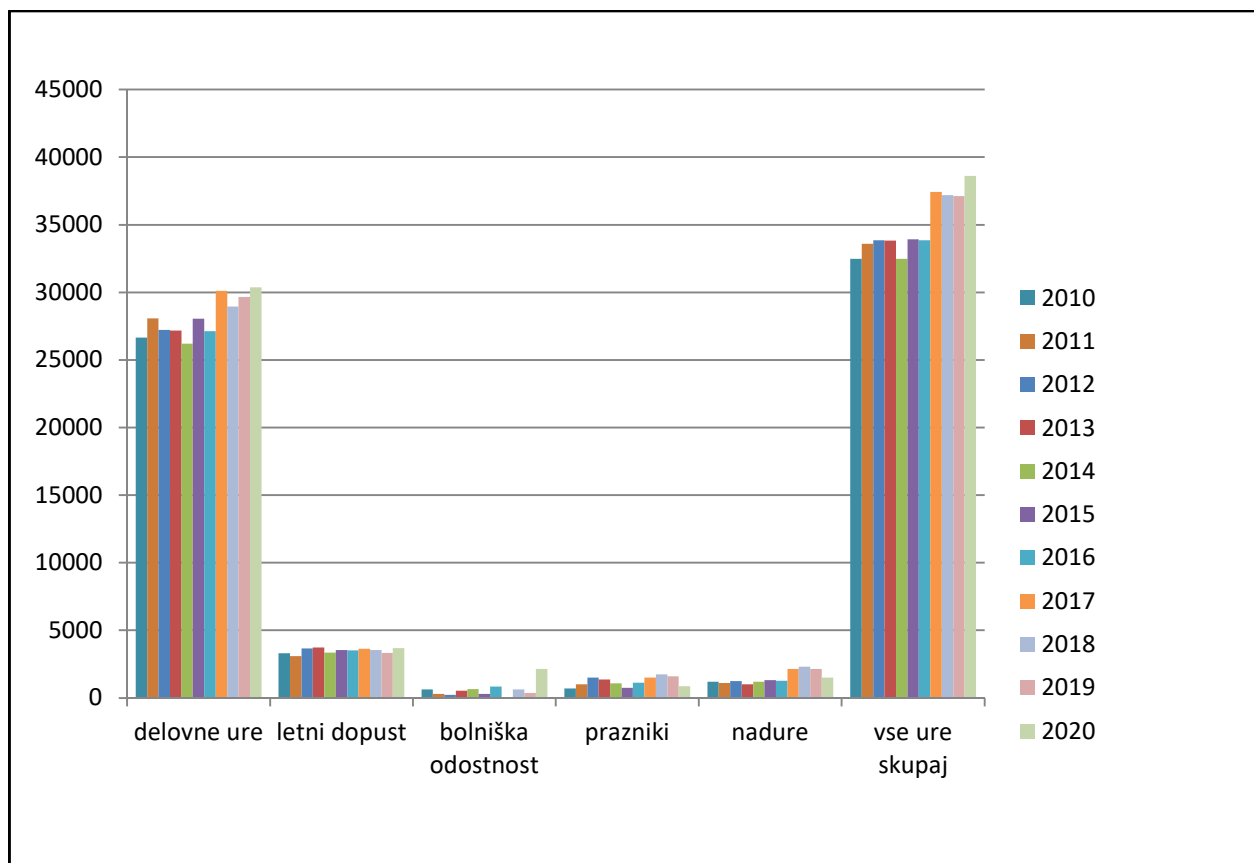
Sicer pa smo imeli v letu 2020 težave z bolniškimi odsotnostmi, tudi z nepričakovanim odhodom ene delavke na operacijo in s tem daljšo odsotnost z dela. To smo nadomeščali delno z nadurami, delno pa z zaposlitvami preko študentskih servisov.

- izkoriščenost delovnega časa

	delovne ure	letni dopust	bolniška odsotnost	prazniki	nadure	vse ure skupaj
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%	

Tabela: Pregled opravljenih delovnih ur



Graf: izkoriščenost delovnih ur

V letu 2020 je skupno število ur naraslo, predvsem na račun uvajanja vodje vzdrževanja. V urah bolniške odsotnosti je zajeto tudi varstvo šolskih otrok zaradi epidemije, takšnih ur je bilo 874. Ne glede na to, pa je število bolniških odsotnosti v lanskem letu zelo naraslo in je praktično enako državnemu povprečju (pred epidemijo). Tudi število delovnih ur je največje doslej, s tem da so tukaj vključene ure dela od doma.

- **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
Vitko Črep	12.02.2020	DANFOSS TRATA d.o.o.	Danfossove energetske učinkovite rešitve v praksi
Martin Zidanšek	12.02.2020	DANFOSS TRATA d.o.o.	Danfossove energetske učinkovite rešitve v praksi
Robin Krančan	12.02.2020	DANFOSS TRATA d.o.o.	Danfossove energetske učinkovite rešitve v praksi
Boštjan Tašner	12.02.2020	DANFOSS TRATA d.o.o.	Danfossove energetske učinkovite rešitve v praksi
Tomaž Rihtaršič	5.03.2020	Gospodarsko razstavišče	Sejem dom
Robin Krančan	10.6.,11.6. in 15.6	GZS	Energetska sanacija stavb
Anja Kovačič	10.6.,11.6. in 15.6	GZS	Energetska sanacija stavb
Boštjan Tašner	23.07.2020	Vaillant	Digitalizacija daljinskega ogrevanja, novosti in trendi
Vitko Črep	11., 12. in 13.11.	GZS	Posvet Poslovanje z nepremičninami
Martin Zidanšek	11., 12. in 13.11.	GZS	Posvet Poslovanje z nepremičninami
Robin Krančan	11., 12. in 13.11.	GZS	Posvet Poslovanje z nepremičninami
Anja Kovačič	11., 12. in 13.11.	GZS	Posvet Poslovanje z nepremičninami
Tomaž Rihtaršič	11., 12. in 13.11.	GZS	Posvet Poslovanje z nepremičninami
Tomaž Rihtaršič	07.12.2020	Inženirska zbornica Slovenije	Seminar: Za katere napake pri gradnji odgovarjajo gradbeni izvajalec, nadzor, projektant
Tomaž Rihtaršič	21.12.2020	Inženirska zbornica Slovenije	Seminar: Kdaj in pod kakšnimi pogoji se lahko vnovčijo bančne garancije

Tabela: izobraževanje zaposlenih 2020

- **varstvo pri delu**

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

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

1.3.5 Kakovost, skrb za okolje, izpostavljenost in obvladovanje tveganj

- Kakovost

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

Ker smo pri zagotavljanju kakovosti naših storitev uspešni, smo v letu 2013 pridobili spletni certifikat Excellent Small and Medium Enterprises, katerega smo posedovali tudi v letu 2020. 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 2020 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.

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 prenove večstanovanjskih objektov, predvsem vgradnjo izolacijskih ovojev stavb ter zamenjavo stavbnega pohišstva, kakor tudi obnove ogrevalnega sistema, za kar so v državi na voljo nepovratna, katere pridno izkoriščamo. Za potrebe energetskih obnov smo v letu 2020 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 ogrevanja 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 pa bomo z vgradnjo biomasnega kotla zagotovili spoštovanje vseh zakonskih zahtev za takšne toplovodne sisteme.

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 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 ustrezno najemno politiko lahko zagotovila povečanje števila najemnih stanovanj oz. ustreznost razmerje med lastniškimi in najemnimi stanovanji. Ob sedanjih politiki najemnin pa žal država, občine, skladi in neprofitne stanovanjske organizacije samo vlagamo v neprofitna stanovanja, od najemnin pa ne moremo pričakovati zadostnega prihodka niti za ustrezno vzdrževanje, še manj pa gradnjo novih stanovanj. To je seveda drago tako za državo, kakor tudi za lokalne skupnosti. Ne glede na zgoraj zapisano smo v letu 2020 pripravili izvedbo dveh projektov gradnje neprofitnih stanovanj in jih bomo v letu 2021 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.



Izjava posloводства

Uprava družbe STANOVANJSKO PODJETJE KONJICE d.o.o. potrjuje v tem letnem poročilu objavljene računovodske izkaze za poslovno leto 2020.

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. 2019	PLAN 2020	REAL. 2020	indeks REALIZAC. 2020/2019	indeks REAL./PLAN 2020
		1	2	5	6	7
					(5:1)	(5:2)
1.	PRIHODKI SKUPAJ	1.953.458	4.635.110	4.935.651	253	106
1.1.	PRIHODKI IZ POSLOVANJA	1.908.595	4.116.410	4.874.306	255	118
1.1.1.	Novogradnje	646.965	2.710.410	3.487.020	539	129
1.1.2.	Najemnine	92.895	88.500	90.646	98	102
1.1.3.	Upravljanje	277.523	284.600	284.202	102	100
1.1.4.	Ogrevanje	586.006	580.700	549.639	94	95
1.1.5.	Vzdrževalna gradbena in druga dela	161.983	310.600	323.573	200	104
1.1.6.	Prihodki od drugih storitev	68.916	77.900	78.944	115	101
1.1.7.	Prodaja blaga in materiala	74.308	63.700	60.281	81	95
1.2.	FINANČNI PRIHODKI	22.933	24.200	17.966	78	74
1.2.1.	Obresti od depozitov	0	0	0	0	0
1.2.2.	Zamudne obresti	17.524	18.400	13.480	77	73
1.2.3.	Drugi finančni prihodki	5.409	5.800	4.486	83	77
1.3.	DRUGI PRIHODKI	19.511	17.100	39.906	205	233
1.3.1.	Prihodki iz sodnih postopkov	17.337	15.300	9.868	57	64
1.3.2.	Prihodki - subvencije, odškodnine	2.174	1.800	30.038	1382	1669
1.4.	PREVREDNOTEVALNI POSLOVNI PRIHODKI	2.419	477.400	3.473	144	1
1.4.1.	Prihodki od prodaje nepremičnin	2.147	2.200	1.252	58	57
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	475.000	0	0	0
1.4.5.	Drugi prevrednotevalni posl. prihodki	272	200	2.221	817	1110

		REAL. 2019	PLAN 2020	REAL. 2020	indeks REALIZAC. 2020/2019	indeks REAL./PLAN 2020
		1	2	5	6	7
					(5:1)	(5:2)
2.	ODHODKI SKUPAJ	3.496.556	3.900.600	2.633.641	75	68
2.1.	STROŠKI BLAGA IN MATERIALA:	493.903	445.600	454.641	92	102
2.1.1.	Material	50.841	39.500	78.298	154	198
2.1.2.	Energenti in str. ogrevanja	367.540	348.800	312.783	85	90
2.1.3.	Nadomestni deli	4.031	3.800	4.587	114	121
2.1.4.	Odpis drob. inventarja	603	500	1.869	310	374
2.1.5.	Nabavna vrednost prodanega blaga	70.888	53.000	57.103	81	108
2.2.	STROŠKI STORITEV:	2.353.212	2.765.300	1.395.783	59	50
2.2.1.	Poštna, internetna in telef. storitve	13.931	12.400	16.811	121	136
2.2.2.	Storitve vzdrževanja in zun. izvaj. GD	101.670	218.800	237.546	234	109
2.2.3.	Zavarovalne premije	21.363	19.700	18.616	87	94
2.2.4.	Zakupnine, najemnine, licenčnine	28.113	28.200	28.631	102	102
2.2.5.	Računovod., revizijske in svetov. stor.	32.466	31.300	32.080	99	102
2.2.6.	Računalniške program. in druge stor.	21.417	22.400	22.498	105	100
2.2.7.	Stroški reklame	3.723	6.400	8.453	227	132
2.2.8.	Stroški reprezentance	9.896	10.000	6.123	62	61
2.2.9.	Stroški plač. prometa in bančne stor.	8.027	8.200	6.299	78	77
2.2.10.	Povračila potnih stroškov	11.084	11.100	7.254	65	65
2.2.11.	Sejnine in nagrade NS	3.767	3.100	3.334	89	108
2.2.12.	Upravniške storitve	6.000	6.000	6.578	110	110
2.2.13.	Komunalne storitve	6.086	6.100	6.345	104	104
2.2.14.	Novogradnje	2.078.513	2.375.000	986.534	47	42
2.2.15.	Druge storitve	7.155	6.600	8.681	121	132
2.3.	STROŠKI DELA:	504.270	528.900	545.271	108	103
2.3.1.	Bruto plače in nadomestila plač	365.755	381.900	386.060	106	101
2.3.2.	Plačila za posl. in del. uspešnost (bruto)	13.466	14.000	15.696	117	112
2.3.3.	Prisp. delodajalca na bto plače	57.874	58.900	70.247	121	119
2.3.4.	Povračila stroš. delavcem (prevoz, preh.)	36.170	37.300	36.640	101	98
2.3.5.	Jubilej. nagrade, odpravnine	742	4.700	6.625	893	141
2.3.6.	Regres	22.100	23.200	21.300	96	92
2.3.7.	Str. premij dod. pokojn. zav.	6.120	6.600	6.450	105	98
2.3.8.	Drugi stroški dela (štud. delo...)	2.043	2.300	2.252	110	98
2.4.	AMORTIZACIJA	89.799	90.500	89.182	99	99
2.4.1.	Amortizacija nepremičnin	57.296	55.600	55.871	98	100
2.4.2.	Amortizacija opreme in neopred. OS	32.503	34.900	33.310	102	95
2.7.	OSTALI STROŠKI	20.441	20.000	66.588	326	333
2.7.1.	Stroški sodnih postopkov	20.407	20.000	17.051	84	85
2.7.2.	Drugi stroški in rezervacije	34	0	49.537	147784	0
2.8.	FINANČNI ODHODKI	24.174	39.700	58.845	243	148
2.8.1.	Obresti za posojila in zam. obresti	24.174	39.700	58.845	243	148
2.8.2.	Drugi fin. odhodki	0	0	0	0	0
2.9.	IZREDNI ODHOD. (donacije, odškodnine)	350	400	512	146	128
2.10.	PREVREDNOTEVALNI POSL. ODH.	10.408	10.200	22.819	219	224
2.10.1.	Odhodki zaradi prodaje osn. sredstev	0	0	7.908	0	0
2.10.2.	Odpisi in popravki vred. terjatev	9.948	10.200	13.777	138	135
2.10.3.	Drugi prevred. odhodki	460	0	1.134	246	0
3.	PRESEŽEK PRIHOD./ODH. (brez upošt. sprememb zalog)	-1.543.098	734.510	2.302.011		
4.	POPRAVEK PRIHODKOV ZA POVEČANJA- ZMANJŠANJA ZALOG PROIZVODNJE	1.582.322	-637.087	-2.100.257		
5.	POSLOVNI IZID Z UPOŠTEVANJEM SPREMEMB ZALOG PROIZVODNJE	39.224	97.424	201.754	514	207
	EBITDA (5+2.4.+2.8)	153.197	227.624	349.781	857	454

		REAL. 2019	PLAN 2020	real. 2020	del splošnih prih/odh	REAL. 2020	indeks REALIZAC. 2020/2019	indeks REAL /PLAN 2020
		1	2	3	4	5	6	7
						(3+4)	(5:1)	(5:2)
1.	PRIHODKI SKUPAJ	311.292	326.600	327.687	18.275	345.962	111	106
1.1.	PRIHODKI IZ POSLOVANJA	293.065	307.500	323.815	6.104	329.919	113	107
1.1.1.	Novogradnje	0	0	0	0	0	0	0
1.1.2.	Najemnine	450	500	0	0	0	0	0
1.1.3.	Upravljanje	239.299	250.000	258.909	0	258.909	108	104
1.1.4.	Ogrevanje	0	700	89	0	89	0	13
1.1.5.	Vzdrževalna gradbena in druga dela	581	600	1.266	0	1.266	218	211
1.1.6.	Prihodki od drugih storitev	31.442	36.000	31.619	6.104	37.723	120	105
1.1.7.	Prodaja blaga in materiala	21.294	19.700	31.932	0	31.932	150	162
1.2.	FINANČNI PRIHODKI	11.434	12.000	58	5.638	5.695	50	47
1.2.1.	Obresti od depozitov	0	0	0	0	0	0	0
1.2.2.	Zamudne obresti	9.432	9.900	58	4.965	5.023	53	51
1.2.3.	Drugi finančni prihodki	2.001	2.100	0	673	673	34	32
1.3.	DRUGI PRIHODKI	6.677	5.600	3.805	6.016	9.821	147	175
1.3.1.	Prihodki iz sodnih postopkov	6.415	5.500	0	3.651	3.651	57	66
1.3.2.	Prihodki - subvencije, odškodnine	262	100	3.805	2.365	6.170	2351	6170
1.4.	PREVREDNOTEVALNI POSLOVNI PRIHODKI	116	1.500	10	517	527	453	35
1.4.1.	Prihodki od prodaje nepremičnin	0	1.400	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	116	100	10	517	527	453	527

		REAL. 2019	PLAN 2020	real. 2020	del splošnih prih/odh	REAL. 2020	indeks REALIZAC. 2020/2019	indeks REAL/PLAN 2020
		1	2	3	4	5	6	7
						(3+4)	(5:1)	(5:2)
2.	ODHODKI SKUPAJ	304.951	321.300	185.968	148.978	334.946	110	104
2.1.	STROŠKI BLAGA IN MATERIALA:	29.121	25.200	34.816	6.727	41.543	143	165
2.1.1.	Material	2.657	2.900	4.011	1.940	5.951	224	205
2.1.2.	Energenti in str. ogrevanja	3.663	3.800	247	3.492	3.739	102	98
2.1.3.	Nadomestni deli	1.217	1.100	876	752	1.627	134	148
2.1.4.	Odpis drob. inventarja	101	100	13	544	556	552	556
2.1.5.	Nabavna vrednost prodanega blaga	21.482	17.300	29.670	0	29.670	138	172
2.2.	STROŠKI STORITEV:	74.342	74.400	26.677	50.392	77.069	104	104
2.2.1.	Poštno, internetne in telef. storitve	5.862	5.700	914	6.189	7.103	121	125
2.2.2.	Storitve vzdrževanja in zun. izvaj. GD	2.311	500	533	5.929	6.462	280	1292
2.2.3.	Zavarovalne premije	17.376	16.800	16.269	331	16.600	96	99
2.2.4.	Zakupnine, najemnine, licenčnine	1.279	1.500	0	987	987	77	66
2.2.5.	Računovod., revizijske in svetov. stor.	14.610	15.000	0	14.436	14.436	99	96
2.2.6.	Računalniške program. in druge stor.	9.395	10.000	0	9.983	9.983	106	100
2.2.7.	Stroški reklame	1.575	3.100	0	3.804	3.804	241	123
2.2.8.	Stroški reprezentance	5.772	5.000	2.910	1.408	4.318	75	86
2.2.9.	Stroški plač. prometa in bančne stor.	2.817	3.100	225	2.139	2.364	84	76
2.2.10.	Povračila potnih stroškov	7.014	7.200	4.335	562	4.897	70	68
2.2.11.	Sejnine in nagrade NS	1.055	1.000	0	934	934	89	93
2.2.12.	Upravniške storitve	0	0	272	145	417	0	0
2.2.13.	Komunalne storitve	1.763	1.900	596	1.291	1.887	107	99
2.2.14.	Novogradnje	0	0	0	0	0	0	0
2.2.15.	Druge storitve	3.513	3.600	623	2.256	2.878	82	80
2.3.	STROŠKI DELA:	180.026	199.900	120.842	72.176	193.019	107	97
2.3.1.	Bruto plače in nadomestila plač	132.561	147.000	87.151	51.076	138.227	104	94
2.3.2.	Plačila za posl. in del. uspešnost (bruto)	4.328	5.200	2.322	2.979	5.301	122	102
2.3.3.	Prisp. delodajalca na bto plače	21.053	23.100	16.000	9.328	25.327	120	110
2.3.4.	Povračila stroš. delavcem (prevoz, preh.)	11.667	12.800	7.995	3.768	11.763	101	92
2.3.5.	Jubilej. nagrade, odpravnine	208	300	1.135	905	2.040	982	680
2.3.6.	Regres	7.748	8.600	4.800	2.592	7.392	95	86
2.3.7.	Str. premij dod. pokojn. zav.	2.146	2.400	1.440	806	2.246	105	94
2.3.8.	Drugi stroški dela (štud. delo...)	315	500	0	721	721	229	144
2.4.	AMORTIZACIJA	9.262	9.400	1.763	7.763	9.526	103	101
2.4.1.	Amortizacija nepremičnin	4.974	5.000	855	4.119	4.974	100	99
2.4.2.	Amortizacija opreme in neopred. OS	4.288	4.400	908	3.643	4.552	106	103
2.7.	OSTALI STROŠKI	7.988	7.700	624	5.736	6.360	80	83
2.7.1.	Stroški sodnih postopkov	7.956	7.700	590	5.736	6.325	80	82
2.7.2.	Drugi stroški in rezervacije	32	0	34	1	35	108	0
2.8.	FINANČNI ODHODKI	552	600	4	32	36	7	6
2.8.1.	Obresti za posojila in zam. obresti	552	600	4	32	36	7	6
2.8.2.	Drugi fin. odhodki	0	0	0	0	0	0	0
2.9.	IZREDNI ODHOD. (donacije, odškodnine)	158	200	0	0	0	0	0
2.10.	PREVREDNOTEVALNI POSL. ODH.	3.503	3.900	1.242	6.151	7.393	211	190
2.10.1.	Odhodki zaradi prodaje osn. sredstev	0	0	0	0	0	0	0
2.10.2.	Odpisi in popravki vred. terjatev	3.296	3.900	1.242	5.641	6.883	209	176
2.10.3.	Drugi prevred. odhodki	207	0	0	510	510	246	0
3.	PRESEŽEK PRIHOD./ODH. (brez upošt. sprememb zalog)	6.341	5.300	141.719	-130.703	11.017		
4.	POPRAVEK PRIHODKOV ZA POVEČANJA- ZMANJŠANJA ZALOG PROIZVODNJE							
5.	POSLOVNI IZID Z UPOŠTEVANJEM SPREMEMB ZALOG PROIZVODNJE	6.341	5.300	141.719	-130.703	11.017		208
	EBITDA (5+2.4.+2.8)	16.155	15.300			20.578	109	315

		REAL. 2019	PLAN 2020	real. 2020	del splošnih prih/odh	REAL. 2020	indeks REALIZAC. 2020/2019	indeks REAL/PLAN 2020
		1	2	3	4	5	6	7
						(3+4)	(5:1)	(5:2)
1.	PRIHODKI SKUPAJ	177.480	300.400	266.213	49.405	315.618	178	105
1.1.	PRIHODKI IZ POSLOVANJA	170.536	293.900	262.442	34.589	297.031	174	101
1.1.1.	Novogradnje	0	0	0	0	0	0	0
1.1.2.	Najemnine	0	0	6.098	0	6.098	0	0
1.1.3.	Upravljanje	32.930	29.700	25.294	0	25.294	77	85
1.1.4.	Ogrevanje	0	0	65	0	65	0	0
1.1.5.	Vzdrževalna gradbena in druga dela	112.725	240.000	221.459	0	221.459	196	92
1.1.6.	Prihodki od drugih storitev	23.846	28.000	4.912	34.589	39.501	166	141
1.1.7.	Prodaja blaga in materiala	1.036	1.100	4.614	0	4.614	445	419
1.2.	FINANČNI PRIHODKI	3.469	3.600	4	4.792	4.796	138	133
1.2.1.	Obresti od depozitov	0	0	0	0	0	0	0
1.2.2.	Zamudne obresti	2.441	2.500	4	2.550	2.553	105	102
1.2.3.	Drugi finančni prihodki	1.028	1.100	0	2.242	2.242	218	204
1.3.	DRUGI PRIHODKI	3.429	2.900	3.729	9.759	13.487	393	465
1.3.1.	Prihodki iz sodnih postopkov	3.294	2.900	0	1.875	1.875	57	65
1.3.2.	Prihodki - subvencije, odškodnine	135	0	3.729	7.884	11.612	8616	0
1.4.	PREVREDNOTEVALNI POSLOVNI PRIHODKI	47	0	38	265	304	647	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	47	0	38	265	304	647	0

		REAL. 2019	PLAN 2020	real. 2020	del splošnih prih/odh	REAL. 2020	indeks REALIZAC. 2020/2019	indeks REAL/PLAN 2020
		1	2	3	4	5	6	7
						(3+4)	(5:1)	(5:2)
2.	ODHODKI SKUPAJ	176.947	298.500	296.878	16.823	313.701	177	105
2.1.	STROŠKI BLAGA IN MATERIALA:	14.750	12.700	16.888	673	17.561	119	138
2.1.1.	Material	11.891	9.900	11.159	194	11.353	95	115
2.1.2.	Energenti in str. ogrevanja	2.084	2.000	1.248	349	1.597	77	80
2.1.3.	Nadomestni deli	377	400	976	75	1.051	279	263
2.1.4.	Odpis drob. inventarja	147	100	367	54	421	285	421
2.1.5.	Nabavna vrednost prodanega blaga	251	300	3.139	0	3.139	1251	1046
2.2.	STROŠKI STORITEV:	92.293	202.200	196.504	10.192	206.695	224	102
2.2.1.	Poštne, internetne in telef. storitve	1.564	800	486	1.238	1.724	110	216
2.2.2.	Storitve vzdrževanja in zun. izvaj. GD	80.018	196.000	192.966	1.186	194.152	243	99
2.2.3.	Zavarovalne premije	1.341	1.100	316	66	382	29	35
2.2.4.	Zakupnine, najemnine, licenčnine	256	100	0	197	197	77	197
2.2.5.	Računovod., revizijske in svetov. stor.	2.922	1.000	0	2.887	2.887	99	289
2.2.6.	Računalniške program. in druge stor.	1.879	700	0	1.997	1.997	106	285
2.2.7.	Stroški reklame	315	200	0	761	761	241	380
2.2.8.	Stroški reprezentance	631	300	0	282	282	45	94
2.2.9.	Stroški plač. prometa in bančne stor.	479	200	0	428	428	89	214
2.2.10.	Povračila potnih stroškov	1.064	800	447	112	560	53	70
2.2.11.	Sejnine in nagrade NS	339	100	0	300	300	89	300
2.2.12.	Upravniške storitve	0	0	0	29	29	0	0
2.2.13.	Komunalne storitve	804	600	534	258	792	99	132
2.2.14.	Novogradnje	0	0	1.300	0	1.300	0	0
2.2.15.	Druge storitve	682	300	453	451	905	133	302
2.3.	STROŠKI DELA:	66.033	79.600	80.651	4.511	85.162	129	107
2.3.1.	Bruto plače in nadomestila plač	46.005	55.000	54.878	3.192	58.070	126	106
2.3.2.	Plačila za posl. in del. uspešnost (bruto)	1.922	400	2.322	186	2.508	130	627
2.3.3.	Prisp. delodajalca na bto plače	7.338	7.500	10.181	583	10.764	147	144
2.3.4.	Povračila stroš. delavcem (prevoz, preh.)	6.639	7.500	8.409	236	8.644	130	115
2.3.5.	Jubilej. nagrade, odpravnine	45	4.000	0	57	57	127	1
2.3.6.	Regres	3.146	4.000	3.600	162	3.762	120	94
2.3.7.	Str. premij dod. pokojn. zav.	871	1.200	1.260	50	1.310	150	109
2.3.8.	Drugi stroški dela (štud. delo...)	68	0	0	45	45	67	0
2.4.	AMORTIZACIJA	2.784	2.800	2.835	388	3.223	116	115
2.4.1.	Amortizacija nepremičnin	2.162	200	1.956	206	2.162	100	1081
2.4.2.	Amortizacija opreme in neopred. OS	622	2.600	879	182	1.062	171	41
2.7.	OSTALI STROŠKI	698	700	0	510	510	73	73
2.7.1.	Stroški sodnih postopkov	698	700	0	510	510	73	73
2.7.2.	Drugi stroški in rezervacije	0	0	0	0	0	100	0
2.8.	FINANČNI ODHODKI	51	100	0	3	3	6	3
2.8.1.	Obresti za posojila in zam. obresti	51	100	0	3	3	6	3
2.8.2.	Drugi fin. odhodki	0	0	0	0	0	0	0
2.9.	IZREDNI ODHOD. (donacije, odškodnine)	14	0	0	0	0	0	0
2.10.	PREVREDNOTEVALNI POSL. ODH.	324	400	1	547	547	169	137
2.10.1.	Odhodki zaradi prodaje osn. sredstev	0	0	0	0	0	0	0
2.10.2.	Odpisi in popravki vred. terjatev	305	400	0	501	501	164	125
2.10.3.	Drugi prevred. odhodki	18	0	1	45	46	250	0
3.	PRESEŽEK PRIHOD./ODH. (brez upošt. sprememb zalog)	534	1.900	-30.665	32.582	1.917		
4.	POPRAVEK PRIHODKOV ZA POVEČANJA- ZMANJŠANJA ZALOG PROIZVODNJE	0		0				
5.	POSLOVNI IZID Z UPOŠTEVANJEM SPREMEMB ZALOG PROIZVODNJE	534	1.900	-30.665	32.582	1.917		101
	EBITDA (5+2.4.+2.8)	3.368	4.800			5.143	121	219

		REAL. 2019	PLAN 2020	real. 2020	del splošnih prih/odh	REAL. 2020	indeks REALIZAC. 2020/2019	indeks REAL /PLAN 2020
		1	2	3	4	5	6	7
						(3+4)	(5:1)	(5:2)
1.	PRIHODKI SKUPAJ	96.176	94.100	83.519	3.481	87.000	90	92
1.1.	PRIHODKI IZ POSLOVANJA	90.240	89.700	81.488	0	81.488	90	91
1.1.1.	Novogradnje	0	0	0	0	0	0	0
1.1.2.	Najemnine	84.945	84.800	81.488	0	81.488	96	96
1.1.3.	Upravljanje	5.295	4.900	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	1.825	1.900	0	1.566	1.566	86	82
1.2.1.	Obresti od depozitov	0	0	0	0	0	0	0
1.2.2.	Zamudne obresti	1.284	1.300	0	1.342	1.342	104	103
1.2.3.	Drugi finančni prihodki	541	600	0	224	224	41	37
1.3.	DRUGI PRIHODKI	1.939	1.700	42	1.775	1.817	94	107
1.3.1.	Prihodki iz sodnih postopkov	1.734	1.500	0	987	987	57	66
1.3.2.	Prihodki - subvencije, odškodnine	206	200	42	788	830	403	415
1.4.	PREVREDNOTEVALNI POSLOVNI PRIHODKI	2.172	800	1.989	140	2.129	98	266
1.4.1.	Prihodki od prodaje nepremičnin	2.147	800	1.252	0	1.252	58	157
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	25	0	737	140	877	3548	0

		REAL. 2019	PLAN 2020	real. 2020	del splošnih prih/odh	REAL. 2020	indeks REALIZAC. 2020/2019	indeks REAL/PLAN 2020
		1	2	3	4	5	6	7
						(3+4)	(5:1)	(5:2)
2.	ODHODKI SKUPAJ	95.583	893.800	67.639	27.013	94.652	99	11
2.1.	STROŠKI BLAGA IN MATERIALA:	787	800	316	538	854	109	107
2.1.1.	Material	212	200	0	155	155	73	78
2.1.2.	Energenti in str. ogrevanja	483	500	316	279	596	123	119
2.1.3.	Nadomestni deli	86	100	0	60	60	70	60
2.1.4.	Odpis drob. inventarja	6	0	0	43	43	719	0
2.1.5.	Nabavna vrednost prodanega blaga	0	0	0	0	0	0	0
2.2.	STROŠKI STORITEV:	15.080	815.500	9.910	4.530	14.439	96	2
2.2.1.	Poštna, internetna in telef. storitve	437	400	0	550	550	126	138
2.2.2.	Storitve vzdrževanja in zun. izvaj. GD	4.753	5.000	3.307	527	3.834	81	77
2.2.3.	Zavarovalne premije	191	200	540	29	569	298	285
2.2.4.	Zakupnine, najemnine, licenčnine	114	100	0	88	88	77	88
2.2.5.	Računovod., revizijske in svetov. stor.	1.299	1.300	0	1.283	1.283	99	99
2.2.6.	Računalniške program. in druge stor.	835	900	0	887	887	106	99
2.2.7.	Stroški reklame	140	200	0	338	338	241	169
2.2.8.	Stroški reprezentance	280	400	0	125	125	45	31
2.2.9.	Stroški plač. prometa in bančne stor.	213	200	0	190	190	89	95
2.2.10.	Povračila potnih stroškov	99	100	0	50	50	51	50
2.2.11.	Sejnine in nagrade NS	151	100	0	133	133	89	133
2.2.12.	Upravniške storitve	6.000	6.000	5.830	13	5.842	97	97
2.2.13.	Komunalne storitve	260	300	233	115	348	134	116
2.2.14.	Novogradnje	0	800.000	0	0	0	0	0
2.2.15.	Druge storitve	309	300	0	201	201	65	67
2.3.	STROŠKI DELA:	15.096	13.200	0	11.278	11.278	75	85
2.3.1.	Bruto plače in nadomestila plač	10.947	9.400	0	7.981	7.981	73	85
2.3.2.	Plačila za posl. in del. uspešnost (bruto)	618	800	0	466	466	75	58
2.3.3.	Prisp. delodajalca na bto plače	1.729	1.500	0	1.457	1.457	84	97
2.3.4.	Povračila stroš. delavcem (prevoz, preh.)	858	700	0	589	589	69	84
2.3.5.	Jubilej. nagrade, odpravnine	52	0	0	141	141	272	0
2.3.6.	Regres	637	500	0	405	405	64	81
2.3.7.	Str. premij dod. pokojn. zav.	176	200	0	126	126	71	63
2.3.8.	Drugi stroški dela (štud. delo...)	79	100	0	113	113	143	113
2.4.	AMORTIZACIJA	46.487	45.900	41.420	5.105	46.525	100	101
2.4.1.	Amortizacija nepremičnin	44.434	43.800	41.420	3.192	44.612	100	102
2.4.2.	Amortizacija opreme in neopred. OS	2.052	2.100	0	1.913	1.913	93	91
2.7.	OSTALI STROŠKI	3.664	3.500	630	2.677	3.307	90	94
2.7.1.	Stroški sodnih postopkov	3.664	3.500	0	2.677	2.677	73	76
2.7.2.	Drugi stroški in rezervacije	0	0	630	0	630	150024	0
2.8.	FINANČNI ODHODKI	11.657	13.000	7.455	15	7.470	64	57
2.8.1.	Obresti za posojila in zam. obresti	11.657	13.000	7.455	15	7.470	64	57
2.8.2.	Drugi fin. odhodki	0	0	0	0	0	0	0
2.9.	IZREDNI ODHOD. (donacije, odškodnine)	74	100	0	0	0	0	0
2.10.	PREVREDNOTEVALNI POSL. ODH.	2.739	1.800	7.908	2.870	10.778	393	599
2.10.1.	Odhodki zaradi prodaje osn. sredstev	0	0	7.908	0	7.908	0	0
2.10.2.	Odpisi in popravki vred. terjatev	2.643	1.800	0	2.632	2.632	100	146
2.10.3.	Drugi prevred. odhodki	97	0	0	238	238	246	0
3.	PRESEŽEK PRIHOD./ODH. (brez upošt. sprememb zalog)	593	-799.700	15.880	-23.532	-7.652		
4.	POPRAVEK PRIHODKOV ZA POVEČANJA- ZMANJŠANJA ZALOG PROIZVODNJE	0	800.000	0		0		
5.	POSLOVNI IZID Z UPOŠTEVANJEM SPREMEMB ZALOG PROIZVODNJE	593	300	15.880	-23.532	-7.652		-2551
	EBITDA (5+2.4.+2.8)	58.737	59.200			46.343	164	-2392

		REAL. 2019	PLAN 2020	real. 2020	del splošnih prih/odh	REAL. 2020	indeks REALIZAC. 2020/2019	indeks REAL /PLAN 2020
		1	2	3	4	5	6	7
						(3+4)	(5:1)	(5:2)
1.	PRIHODKI SKUPAJ	657.692	2.715.110	3.493.516	0	3.493.516	531	129
1.1.	PRIHODKI IZ POSLOVANJA	657.692	2.715.110	3.490.800	0	3.490.800	531	129
1.1.1.	Novogradnje	646.965	2.710.410	3.487.020	0	3.487.020	539	129
1.1.2.	Najemnine	7.500	3.200	3.060	0	3.060	41	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	0
1.1.6.	Prihodki od drugih storitev	3.227	1.500	720	0	720	22	48
1.1.7.	Prodaja blaga in materiala	0	0	0	0	0	0	0
1.2.	FINANČNI PRIHODKI	0	0	1	0	1	0	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	0	0	1	0	1	0	0
1.3.	DRUGI PRIHODKI	0	0	2.715	0	2.715	0	0
1.3.1.	Prihodki iz sodnih postopkov	0	0	0	0	0	0	0
1.3.2.	Prihodki - subvencije, odškodnine	0	0	2.715	0	2.715	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. 2019	PLAN 2020	real. 2020	del splošnih prih/odh	REAL. 2020	indeks REALIZAC. 2020/2019	indeks REAL./PLAN 2020
		1	2	3	4	5	6	7
						(3+4)	(5:1)	(5:2)
2.	ODHODKI SKUPAJ	2.213.477	1.197.800	1.094.177	120.030	1.214.207	55	101
2.1.	STROŠKI BLAGA IN MATERIALA:	4.134	2.300	2.243	2.691	4.934	119	215
2.1.1.	Material	2.259	1.700	1.345	776	2.121	94	125
2.1.2.	Energenti in str. ogrevanja	1.416	500	370	1.397	1.767	125	353
2.1.3.	Nadomestni deli	429	100	0	301	301	70	301
2.1.4.	Odpis drob. inventarja	30	0	0	217	217	719	0
2.1.5.	Nabavna vrednost prodanega blaga	0	0	529	0	529	0	0
2.2.	STROŠKI STORITEV:	2.107.822	1.113.800	989.300	27.378	1.016.678	48	91
2.2.1.	Poštna, internetna in telef. storitve	2.623	800	0	3.301	3.301	126	413
2.2.2.	Storitve vzdrževanja in zun. izvaj. GD	1.779	1.300	162	3.162	3.324	187	256
2.2.3.	Zavarovalne premije	402	200	152	176	328	82	164
2.2.4.	Zakupnine, najemnine, licenčnine	682	200	990	526	1.516	222	758
2.2.5.	Računovod., revizijske in svetov. stor.	7.792	2.600	0	7.699	7.699	99	296
2.2.6.	Računalniške program. in druge stor.	5.550	2.500	0	5.324	5.324	96	213
2.2.7.	Stroški reklame	1.062	700	0	2.029	2.029	191	290
2.2.8.	Stroški reprezentance	1.939	800	84	751	835	43	104
2.2.9.	Stroški plač. prometa in bančne stor.	3.561	2.800	1.013	1.141	2.154	60	77
2.2.10.	Povračila potnih stroškov	592	200	0	300	300	51	150
2.2.11.	Sejnine in nagrade NS	1.130	800	0	1.000	1.000	89	125
2.2.12.	Upravniške storitve	0	0	153	78	231	0	0
2.2.13.	Komunalne storitve	658	200	12	688	700	106	350
2.2.14.	Novogradnje	2.078.513	1.100.000	985.234	0	985.234	47	90
2.2.15.	Druge storitve	1.537	700	1.500	1.203	2.703	176	386
2.3.	STROŠKI DELA:	84.104	52.900	0	87.965	87.965	105	166
2.3.1.	Bruto plače in nadomestila plač	60.991	37.500	0	62.249	62.249	102	166
2.3.2.	Plačila za posl. in del. uspešnost (bruto)	3.440	3.400	0	3.631	3.631	106	107
2.3.3.	Prisp. delodajalca na bto plače	9.631	5.800	0	11.368	11.368	118	196
2.3.4.	Povračila stroš. delavcem (prevoz, preh.)	4.782	2.900	0	4.593	4.593	96	158
2.3.5.	Jubilej. nagrade, odpravnine	289	200	0	1.103	1.103	381	552
2.3.6.	Regres	3.549	2.200	0	3.159	3.159	89	144
2.3.7.	Str. premij dod. pokojn. zav.	983	600	0	983	983	100	164
2.3.8.	Drugi stroški dela (štud. delo...)	439	300	0	878	878	200	293
2.4.	AMORTIZACIJA	4.351	4.200	1.342	1.358	2.701	62	64
2.4.1.	Amortizacija nepremičnin	3.666	3.500	1.342	721	2.063	56	59
2.4.2.	Amortizacija opreme in neopred. OS	684	700	0	638	638	93	91
2.7.	OSTALI STROŠKI	3.728	3.100	52.587	637	53.224	1428	1717
2.7.1.	Stroški sodnih postopkov	3.728	3.100	3.715	637	4.353	117	140
2.7.2.	Drugi stroški in rezervacije	0	0	48.871	0	48.872	#####	0
2.8.	FINANČNI ODHODKI	7.995	20.000	48.192	0	48.192	603	241
2.8.1.	Obresti za posojila in zam. obresti	7.995	20.000	48.192	0	48.192	603	241
2.8.2.	Drugi fin. odhodki	0	0	0	0	0	0	0
2.9.	IZREDNI ODHOD. (donacije, odškodnine)	0	0	512	0	512	0	0
2.10.	PREVREDNOTEVALNI POSL. ODH.	1.343	1.500	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	1.343	1.500	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)	-1.555.785	1.517.310	2.399.339	-120.030	2.279.309		
4.	POPRAVEK PRIHODKOV ZA POVEČANJA- ZMANJŠANJA ZALOG PROIZVODNJE	1.582.322	-1.437.087	-2.100.257		-2.100.257		
5.	POSLOVNI IZID Z UPOŠTEVANJEM SPREMEMB ZALOG PROIZVODNJE	26.537	80.224	299.083	-120.030	179.053		223
	EBITDA (5+2.4.+2.8)	38.883	104.424			229.946	665	528

		REAL. 2019	PLAN 2020	real. 2020	del splošnih prih/odh	REAL. 2020	indeks REALIZAC. 2020/2019	indeks REAL/PLAN 2020
		1	2	3	4	5	6	7
						(3+4)	(5:1)	(5:2)
1.	PRIHODKI SKUPAJ	710.818	1.194.000	679.087	14.468	693.555	98	58
1.1.	PRIHODKI IZ POSLOVANJA	697.063	705.300	675.068	0	675.068	97	96
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	586.006	580.000	549.486	0	549.486	94	95
1.1.5.	Vzdrževalna gradbena in druga dela	48.677	70.000	100.848	0	100.848	207	144
1.1.6.	Prihodki od drugih storitev	10.401	12.400	1.000	0	1.000	10	8
1.1.7.	Prodaja blaga in materiala	51.979	42.900	23.735	0	23.735	46	55
1.2.	FINANČNI PRIHODKI	6.206	6.700	0	5.908	5.908	95	88
1.2.1.	Obresti od depozitov	0	0	0	0	0	0	0
1.2.2.	Zamudne obresti	4.367	4.700	0	4.562	4.562	104	97
1.2.3.	Drugi finančni prihodki	1.839	2.000	0	1.345	1.345	73	67
1.3.	DRUGI PRIHODKI	7.466	6.900	3.980	8.085	12.065	162	175
1.3.1.	Prihodki iz sodnih postopkov	5.895	5.400	0	3.355	3.355	57	62
1.3.2.	Prihodki - subvencije, odškodnine	1.571	1.500	3.980	4.730	8.710	554	581
1.4.	PREVREDNOTEVALNI POSLOVNI PRIHODKI	84	475.100	39	475	514	612	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	475.000	0	0	0	0	0
1.4.5.	Drugi prevrednotevalni posl. prihodki	84	100	39	475	514	612	514

		REAL. 2019	PLAN 2020	real. 2020	del splošnih prih/odh	REAL. 2020	indeks REALIZAC. 2020/2019	indeks REAL/PLAN 2020
		1	2	3	4	5	6	7
						(3+4)	(5:1)	(5:2)
2.	ODHODKI SKUPAJ	705.599	1.189.200	590.837	85.298	676.135	96	57
2.1.	STROŠKI BLAGA IN MATERIALA:	445.111	404.600	386.924	2.825	389.750	88	96
2.1.1.	Material	33.822	24.800	57.904	815	58.719	174	237
2.1.2.	Energenti in str. ogrevanja	359.893	342.000	303.619	1.467	305.086	85	89
2.1.3.	Nadomestni deli	1.923	2.100	1.232	316	1.548	81	74
2.1.4.	Odpis drob. inventarja	318	300	403	228	631	198	210
2.1.5.	Nabavna vrednost prodanega blaga	49.155	35.400	23.766	0	23.766	48	67
2.2.	STROŠKI STORITEV:	63.676	559.400	60.151	20.750	80.901	127	14
2.2.1.	Poštno, internetne in telef. storitve	3.445	4.700	1.657	2.476	4.132	120	88
2.2.2.	Storitve vzdrževanja in zun. izvaj. GD	12.809	16.000	27.403	2.372	29.775	232	186
2.2.3.	Zavarovalne premije	2.053	1.400	604	132	736	36	53
2.2.4.	Zakupnine, najemnine, licenčnine	25.782	26.300	25.448	395	25.843	100	98
2.2.5.	Računovod., revizijske in svetov. stor.	5.844	11.400	0	5.774	5.774	99	51
2.2.6.	Računalniške program. in druge stor.	3.758	8.300	313	3.993	4.306	115	52
2.2.7.	Stroški reklame	630	2.200	0	1.521	1.521	241	69
2.2.8.	Stroški reprezentance	1.273	3.500	0	563	563	44	16
2.2.9.	Stroški plač. prometa in bančne stor.	958	1.900	308	856	1.164	121	61
2.2.10.	Povračila potnih stroškov	2.314	2.800	1.223	225	1.448	63	52
2.2.11.	Sejnine in nagrade NS	1.092	1.100	0	967	967	89	88
2.2.12.	Upravniške storitve	0	0	0	58	58	0	0
2.2.13.	Komunalne storitve	2.601	3.100	2.102	516	2.618	101	84
2.2.14.	Novogradnje	0	475.000	0	0	0	0	0
2.2.15.	Druge storitve	1.115	1.700	1.092	902	1.994	179	117
2.3.	STROŠKI DELA:	159.012	183.300	118.226	49.621	167.848	106	92
2.3.1.	Bruto plače in nadomestila plač	115.251	133.000	84.417	35.115	119.532	104	90
2.3.2.	Plačila za posl. in del. uspešnost (bruto)	3.158	4.200	1.742	2.048	3.790	120	90
2.3.3.	Prisp. delodajalca na bto plače	18.123	21.000	14.917	6.413	21.330	118	102
2.3.4.	Povračila stroš. delavcem (prevoz, preh.)	12.225	13.400	8.460	2.591	11.051	90	82
2.3.5.	Jubilej. nagrade, odpravnine	148	200	2.661	622	3.284	2213	1642
2.3.6.	Regres	7.020	7.900	4.800	1.782	6.582	94	83
2.3.7.	Str. premij dod. pokojn. zav.	1.944	2.200	1.230	554	1.784	92	81
2.3.8.	Drugi stroški dela (štud. delo...)	1.143	1.400	0	496	496	43	35
2.4.	AMORTIZACIJA	26.915	28.200	22.415	4.792	27.207	101	96
2.4.1.	Amortizacija nepremičnin	2.059	3.100	0	2.060	2.060	100	66
2.4.2.	Amortizacija opreme in neopred. OS	24.856	25.100	22.415	2.733	25.147	101	100
2.7.	OSTALI STROŠKI	4.362	5.000	0	3.187	3.187	73	64
2.7.1.	Stroški sodnih postopkov	4.362	5.000	0	3.186	3.186	73	64
2.7.2.	Drugi stroški in rezervacije	1	0	0	1	1	100	0
2.8.	FINANČNI ODHODKI	3.919	6.000	3.122	21	3.143	80	52
2.8.1.	Obresti za posojila in zam. obresti	3.919	6.000	3.122	21	3.143	80	52
2.8.2.	Drugi fin. odhodki	0	0	0	0	0	0	0
2.9.	IZREDNI ODHOD. (donacije, odškodnine)	105	100	0	0	0	0	0
2.10.	PREVREDNOTEVALNI POSL. ODH.	2.499	2.600	0	4.100	4.100	164	158
2.10.1.	Odhodki zaradi prodaje osn. sredstev	0	0	0	0	0	0	0
2.10.2.	Odpisi in popravki vred. terjatev	2.361	2.600	0	3.761	3.761	159	145
2.10.3.	Drugi prevred. odhodki	138	0	0	340	340	246	0
3.	PRESEŽEK PRIHOD./ODH. (brez upošt. sprememb zalog)	5.219	4.800	88.250	-70.830	17.420		
4.	POPRAVEK PRIHODKOV ZA POVEČANJA- ZMANJŠANJA ZALOG PROIZVODNJE	0		0	0	0		
5.	POSLOVNI IZID Z UPOŠTEVANJEM SPREMEMB ZALOG PROIZVODNJE	5.219	4.800	88.250	-70.830	17.420		363
	EBITDA (5+2.4.+2.8)	36.054	39.000			47.770	181	512

		REAL. 2019	real. 2020	del splošnih prih/odh	REAL. 2020	indeks REALIZAC. 2020/2019	indeks REAL /PLAN 2020
		1	3	4	5	6	7
					(3+4)	(5:1)	(5:2)
1.	PRIHODKI SKUPAJ	0	85.629	-85.629	0	0	0
1.1.	PRIHODKI IZ POSLOVANJA	0	40.693	-40.693	0	0	0
1.1.1.	Novogradnje	0	0	0	0	0	0
1.1.2.	Najemnine	0	0	0	0	0	0
1.1.3.	Upravljanje	0	0	0	0	0	0
1.1.4.	Ogrevanje	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	0	40.693	-40.693	0	0	0
1.1.7.	Prodaja blaga in materiala	0	0	0	0	0	0
1.2.	FINANČNI PRIHODKI	0	17.903	-17.903	0	0	0
1.2.1.	Obresti od depozitov	0	0	0	0	0	0
1.2.2.	Zamudne obresti	0	13.419	-13.419	0	0	0
1.2.3.	Drugi finančni prihodki	0	4.485	-4.485	0	0	0
1.3.	DRUGI PRIHODKI	0	25.636	-25.636	0	0	0
1.3.1.	Prihodki iz sodnih postopkov	0	9.868	-9.868	0	0	0
1.3.2.	Prihodki - subvencije, odškodnine	0	15.768	-15.768	0	0	0
1.4.	PREVREDNOTEVALNI POSLOVNI PRIHODKI	0	1.396	-1.396	0	0	0
1.4.1.	Prihodki od prodaje nepremičnin	0	0	0	0	0	0
1.4.2.	Prihodki od prodaje drugih OS	0	0	0	0	0	0
1.4.3.	Prejete odškod. in bonusi zavarovalnic	0	0	0	0	0	0
1.4.4.	Prihodki od usredstvenja novogradenj	0	0	0	0	0	0
1.4.5.	Drugi prevrednotevalni posl. prihodki	0	1.396	-1.396	0	0	0

		REAL. 2019	real. 2020	del splošnih prih/odh	REAL. 2020	indeks REALIZAC. 2020/2019	indeks REAL /PLAN 2020
		1	3	4	5	6	7
					(3+4)	(5:1)	(5:2)
2.	ODHODKI SKUPAJ	0	398.141	-398.141	0	0	0
2.1.	STROŠKI BLAGA IN MATERIALA:	0	13.454	-13.454	0	0	0
2.1.1.	Material	0	3.879	-3.879	0	0	0
2.1.2.	Energenti in str. ogrevanja	0	6.984	-6.984	0	0	0
2.1.3.	Nadomestni deli	0	1.504	-1.504	0	0	0
2.1.4.	Odpis drob. inventarja	0	1.087	-1.087	0	0	0
2.1.5.	Nabavna vrednost prodanega blaga	0	0	0	0	0	0
2.2.	STROŠKI STORITEV:	0	113.243	-113.243	0	0	0
2.2.1.	Poštno, internetne in telef. storitve	0	13.753	-13.753	0	0	0
2.2.2.	Storitve vzdrževanja in zun. izvaj. GD	0	13.176	-13.176	0	0	0
2.2.3.	Zavarovalne premije	0	735	-735	0	0	0
2.2.4.	Zakupnine, najemnine, licenčnine	0	2.193	-2.193	0	0	0
2.2.5.	Računovod., revizijske in svetov. stor.	0	32.080	-32.080	0	0	0
2.2.6.	Računalniške program. in druge stor.	0	22.184	-22.184	0	0	0
2.2.7.	Stroški reklame	0	8.453	-8.453	0	0	0
2.2.8.	Stroški reprezentance	0	3.129	-3.129	0	0	0
2.2.9.	Stroški plač. prometa in bančne stor.	0	4.753	-4.753	0	0	0
2.2.10.	Povračila potnih stroškov	0	1.248	-1.248	0	0	0
2.2.11.	Sejnine in nagrade NS	0	3.334	-3.334	0	0	0
2.2.12.	Upravniške storitve	0	323	-323	0	0	0
2.2.13.	Komunalne storitve	0	2.869	-2.869	0	0	0
2.2.14.	Novogradnje	0	0	0	0	0	0
2.2.15.	Druge storitve	0	5.013	-5.013	0	0	0
2.3.	STROŠKI DELA:	0	225.551	-225.551	0	0	0
2.3.1.	Bruto plače in nadomestila plač	0	159.614	-159.614	0	0	0
2.3.2.	Plačila za posl. in del. uspešnost (bruto)	0	9.311	-9.311	0	0	0
2.3.3.	Prisp. delodajalca na bto plače	0	29.149	-29.149	0	0	0
2.3.4.	Povračila stroš. delavcem (prevoz, preh.)	0	11.776	-11.776	0	0	0
2.3.5.	Jubilej. nagrade, odpravnine	0	2.829	-2.829	0	0	0
2.3.6.	Regres	0	8.100	-8.100	0	0	0
2.3.7.	Str. premij dod. pokojn. zav.	0	2.520	-2.520	0	0	0
2.3.8.	Drugi stroški dela (štud. delo...)	0	2.252	-2.252	0	0	0
2.4.	AMORTIZACIJA	0	19.406	-19.406	0	0	0
2.4.1.	Amortizacija nepremičnin	0	10.298	-10.298	0	0	0
2.4.2.	Amortizacija opreme in neopred. OS	0	9.109	-9.109	0	0	0
2.7.	OSTALI STROŠKI	0	12.748	-12.748	0	0	0
2.7.1.	Stroški sodnih postopkov	0	12.746	-12.746	0	0	0
2.7.2.	Drugi stroški in rezervacije	0	2	-2	0	0	0
2.8.	FINANČNI ODHODKI	0	71	-71	0	0	0
2.8.1.	Obresti za posojila in zam. obresti	0	71	-71	0	0	0
2.8.2.	Drugi fin. odhodki	0	0	0	0	0	0
2.9.	IZREDNI ODHOD. (donacije, odškodnine)	0	0	0	0	0	0
2.10.	PREVREDNOTEVALNI POSL. ODH.	0	13.668	-13.668	0	0	0
2.10.1.	Odhodki zaradi prodaje osn. sredstev	0	0	0	0	0	0
2.10.2.	Odpisi in popravki vred. terjatev	0	12.535	-12.535	0	0	0
2.10.3.	Drugi prevred. odhodki	0	1.133	-1.133	0	0	0
3.	PRESEŽEK PRIHOD./ODH. (brez upošt. sprememb zalog)	0	-312.512	312.512	0		
4.	POPRAVEK PRIHODKOV ZA POVEČANJA- ZMANJŠANJA ZALOG PROIZVODNJE			0			
5.	POSLOVNI IZID Z UPOŠTEVANJEM SPREMEMB ZALOG PROIZVODNJE	0	-312.512	312.512	0		0
	EBITDA (5+2.4.+2.8)	0	-293.035	293.035	0	0	0

ANALIZA GIBANJA TERJATEV IN OBVEZNOSTI 2018-19

1. KRATKOROČNE TERJATVE IZ POSLOVANJA

EUR

postavka	skup. kontov	OPIS	stanje	2019		stanje	2020		stanje	INDEKSI	
			31.12.18	zaračunano	plačano	31.12.19	zaračunano	plačano	31.12.20	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	922.125	4.768.744	4.822.449	868.420	7.919.982	7.813.191	975.211	166	112
1.1.2.	150	Terjatve iz naslova obresti	19.804	18.581	24.724	13.660	13.661	2.816	24.505	74	179
1.1.3.	129,159	popravki-slabitve terjatev	- 59.625	- 16.029	- 19.116	- 56.538	5.914	13.773	- 64.398	- 37	114
1.1.		skupaj terjatve do kupcev	882.304	4.771.295	4.828.056	825.542	7.939.556	7.829.780	935.318	166	113
1.2.	13	Terjatve iz predujmov	2.158	65.519	62.015	5.662	184.766	184.619	5.809	282	103
1.3.	14	Terjatve za odškod. in dr. terjatve	6.022	104.941	102.178	8.785	95.235	94.895	9.125	91	104
1.5.1.	160-164	Terjatve do države (davki...)	22.647	716.794	725.018	14.423	845.273	817.297	42.400	118	294
1.5.2.	1650	Prefakt. terjatve v tuj. imenu za tuj račun	543.709	1.928.678	2.296.221	176.165	1.934.539	1.797.858	312.846	100	178
1.5.3.	1651-1659	Druge terjatve v tuj. imenu	118.773	962.401	977.137	104.037	792.520	841.563	54.994	82	53
1.5.	16	Skupaj druge terjatve	685.128	3.607.874	3.998.376	294.625	3.572.333	3.456.718	410.240	99	139

2.1. KRATKOROČNE OBVEZNOSTI IZ POSLOVANJA

2.1.1.1.	22	dobavitelji	742.625	4.850.277	4.973.156	619.746	4.219.820	4.088.024	751.542	87	121
2.1.1.2.	23	prejeti predujmi in varščine	77.158	687.707	340.180	424.685	840.400	1.184.584	80.501	122	19
2.1.1.3.	2457	obv. za cesije in asignacije	-	1.473.574	1.160.580	312.994	909.373	1.118.091	104.276	62	33
2.1.1.		SKUPAJ KRATK. OBV. DO DOB.	819.783	7.011.558	6.473.917	1.357.425	5.969.593	6.390.699	936.319	85	69
2.1.2.1.	25	obv. do zaposlenih	32.569	448.292	446.066	34.795	473.318	466.740	41.374	106	119
2.1.2.3.	26	obv. do države za dajatve	26.479	1.296.434	1.298.338	24.575	2.184.003	2.172.053	36.524	168	149
2.1.2.4.	28	druge kratk. obveznosti	3.924	126.132	126.582	3.474	167.248	166.592	4.130	133	119
2.1.2.		SKUPAJ DRUGE KRATK. OBV.	50.930	1.870.858	1.870.986	50.802	2.824.569	2.805.385	69.985	151	138

2.2. OBVEZNOSTI IZ FINANCIRANJA

2.2.1.	27	kratkoročni krediti	-	970.703	282.788	687.916	1.491.896	2.179.812	-	154	-
2.2.2.	97	dolgoročni krediti	722.935	4.602	126.080	601.458	854	85.292	517.020	19	86
2.2.3.	98	dolg. obveznosti v tujem imenu	113.064	56.481	24.150	145.396	-	26.655	118.740		
2.2.		skupaj	835.999	1.031.787	433.017	1.434.769	1.492.750	2.291.759	635.760	145	44

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

postavka	skup. konto	OPIS	stanje	2019		stanje	2020		stanje	INDEKTI	
			31.12.18	zaračunano	plačano	31.12.19	zaračunano	plačano	31.12.20	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)	221.325	698.470	727.105	192.690	690.498	697.097	186.091	99	97
3.1.2.	24590	obrač. sredstva rez. skladov	147.323	777.596	789.712	135.207	648.089	695.582	87.714	83	65
3.1.		OBRAČUNANE OBVEZ. V TUJEM IMENU ZA TUJ RAČUN	368.648	1.476.066	1.516.817	327.897	1.338.587	1.392.679	273.805	91	84
3.2.1.	2455	obv. za prenak. najemnin	93.630	615.266	608.734	100.162	588.995	595.965	93.191	96	93
3.2.2.	2458	obv. za odškodnine	54.538	151.658	192.246	13.950	73.889	73.184	14.655	49	105
3.2.3.	24595	obv. za prenak. rez. skladov	89.029	518.823	577.237	30.615	581.281	552.072	59.824	112	195
3.2.		OBV. ZA PRENAKAZILA V TUJ. IMENU ZA TUJ RAČUN IN DR. OBVEZNOSTI	237.196	1.285.747	1.378.218	144.726	1.244.165	1.221.221	167.670	97	116

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)	941.928	4.787.324	4.847.172	882.080	7.933.643	7.816.007	999.716	166	113
4.1.1.1.		prefakturirane postavke	183.030	1.928.678	1.922.113	189.595	1.896.293	1.797.858	288.030	98	152
4.1.1.2.		najemnine, rez. skladi in dr. terj. v tuj.imenu	368.648	1.476.066	1.516.817	327.897	1.338.587	1.392.679	273.805	91	84
4.1.2.		TERJ. V TUJEM IMENU ZA TUJ RAČUN	551.678	3.404.744	3.438.930	517.492	3.234.881	3.190.537	561.835	95	109
4.1.3.		DEL TERJATEV ZA LASTNE PRIHODKE	390.251	1.382.580	1.408.242	364.589	4.698.762	4.625.470	437.881	340	120

4.2.1.		KRATKOROČNE OBVEZNOSTI	742.625	6.323.851	6.133.737	932.740	5.129.193	5.206.115	855.818	81	92
4.2.1.1.		prefakturirani računi (tip P)	108.483	329.026	334.676	102.833	356.207	328.798	130.242	108	127
4.2.1.2.		prefakturirani računi (tip D)	441.592	1.551.270	1.757.178	235.684	1.461.494	1.387.160	310.018	94	132
4.2.2.		OBV. V TUJEM IMENU ZA TUJ RAČUN	550.075	1.880.296	2.091.854	338.517	1.817.701	1.715.958	440.260	97	130
4.2.3.		DEL OBV. ZA LASTNE ODHODKE	192.550	4.443.555	4.041.883	594.223	3.311.492	3.490.157	415.558	75	70



RAČUNOVODSKO POROČILO 2020 z razčlenitvami in pojasnili računovodskih izkazov

KAZALO

1.1	BILANCA STANJA NA DAN 31.12.2020	2
1.2	IZKAZ POSLOVNEGA IZIDA ZA LETO 2020 (RAZLIČICA I).....	4
1.3	PRIKAZ BILANČNEGA DOBIČKA /IZGUBE ZA LETO 2020.....	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	16
2.1	DOGODKI PO DATUMU IZDELAVE RAČUNOVODSKIH IZKAZOV.....	16
2.2	ZUNAJBILANČNE EVIDENCE	16
2.3	PODRUŽNICE DRUŽBE	17
2.4	PODATKI O ČLANIH UPRAVE, NADZORNEGA SVETA IN DRUGIH SKUPIN	17

1.1 BILANCA STANJA na dan 31.12.2020

v EUR

BILANCA STANJA	01.01.2020	31.12.2019	indeks
SREDSTVA	5.298.067	6.133.781	86
A. DOLGOROČNA SREDSTVA	2.488.725	2.311.340	108
<i>I. Neopredmetena sredstva in dolgoročne akt. čas. razmejitve</i>	73.421	71.721	102
1. Neopredmetena sredstva	33.676	33.676	100
č) Druga neopredmetena sredstva	33.676	33.676	100
2. Dolgoročne aktivne časovne razmejitve	39.745	38.046	104
<i>II. Opredmetena osnovna sredstva</i>	842.041	577.983	146
1. Zemljišča in zgradbe	364.520	377.629	97
a) Zemljišča	24.661	24.661	100
b) Zgradbe	339.859	352.968	96
2. Proizvajalne naprave in stroji	121.959	139.926	87
3. Druge naprave in oprema	33.839	36.649	92
5. Opredmetena osnovna sredstva, ki se pridobivajo	321.723	23.780	1.353
a) Opredmetena OS v gradnji in izdelavi	321.723	23.780	1.353
<i>III. Naložbene nepremičnine</i>	1.384.577	1.445.312	96
<i>IV. Dolgoročne finančne naložbe</i>	69.947	70.927	99
1. Dolgoročne finančne naložbe, razen posojil	69.947	70.927	99
b) Druge delnice in deleži	69.947	70.927	99
<i>V. Dolgoročne poslovne terjatve</i>	118.739	145.395	82
3. Dolgoročne poslovne terjatve do drugih	118.739	145.395	82
<i>VI. Odložene teratve za davek</i>	-	-	
B. KRATKOROČNA SREDSTVA	2.745.959	3.755.458	73
<i>I. Sredstva (skupine za odtujitev) za prodajo</i>	-	-	
<i>II. Zaloge</i>	618.908	2.600.233	24
1. Material	60.939	49.227	124
2. Nedokončana proizvodnja	557.404	2.550.765	22
3. Proizvodi in trgovsko blago	565	241	235
<i>III. Kratkoročne finančne naložbe</i>	-	-	
<i>IV. Kratkoročne poslovne terjatve</i>	1.350.729	1.134.614	119
1. Kratkoročne poslovne terjatve do družb v skupini	-	-	
2. Kratkoročne poslovne terjatve do kupcev	487.518	308.118	158
3. Kratkoročne poslovne terjatve do drugih	863.210	826.497	104
<i>V. Denarna sredstva</i>	776.322	20.611	3.766
C. AKTIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	63.382	66.983	95

OBVEZNOSTI DO VIROV SREDSTEV	5.298.067	6.133.781	86
A. KAPITAL	3.053.477	2.804.372	109
I. Vpoklicani kapital	2.298.894	2.232.000	103
1. Osnovni kapital	2.298.894	2.232.000	103
2. Nevpoklican kapital (odbitna postavka)	-	-	
II. Kapitalske rezerve	88.296	89.120	99
III. Rezerve iz dobička	182.165	182.165	100
1. Zakonske rezerve	182.165	182.165	100
IV. Presežek iz prevrednotenja	-	-	
V. Preneseni poslovni izid	301.087	267.897	112
VI. Čisti poslovni izid poslovnega leta	183.035	33.189	551
B. REZERVACIJE IN DOLGOR. PASIVNE ČAS. RAZMEJITVE	130.156	1.563	8.330
1. Rezervacije	48.871	-	
2. Dolgoročne pasivne čas. razmejitve	81.285	1.563	5.202
C. DOLGOROČNE OBVEZNOSTI	553.272	660.924	84
I. Dolgoročne finančne obveznosti	434.532	515.528	84
1. Dolgoročne finančne obveznosti do družb v skupini	-	-	
2. Dolgoročne finančne obveznosti do bank	254.195	289.401	88
3. Druge dolgoročne finančne obveznosti	180.337	226.127	80
II. Dolgoročne poslovne obveznosti	118.740	145.395	82
1. Dolgoročne poslovne obveznosti do družb v skupini	-	-	
2. Dolgoročne poslovne obveznosti do dobaviteljev	-	-	
3. Druge dolgoročne poslovne obveznosti	118.740	145.395	82
III. Odložene obveznosti za davek	-	-	
Č. KRATKOROČNE OBVEZNOSTI	1.560.125	2.665.541	59
I. Obveznosti vključene v skupine za odtujitev	-	-	
II. Kratkoročne finančne obveznosti	80.806	772.163	10
1. Kratkoročne finančne obveznosti do družb v skupini			
2. Kratkoročne finančne obveznosti do bank	35.206	194.147	18
3. Druge kratkoročne finančne obveznosti	45.600	578.016	8
III. Kratkoročne poslovne obveznosti	1.479.319	1.893.378	78
1. Kratkoročne poslovne obveznosti do družb v skupini	-	-	
2. Kratkoročne poslovne obveznosti do dobaviteljev	311.660	594.223	52
3. Kratkoročne menične obveznosti			
4. Kratkoročne posl. obveznosti na podlagi predujmov			
5. Druge kratkoročne poslovne obveznosti	1.167.660	1.299.156	90
D. KRATKOROČNE PASIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	1.037	1.381	75

1.2 IZKAZ POSLOVNEGA IZIDA ZA LETO 2020 (RAZLIČICA I)

v EUR

IZKAZ POSLOVNEGA IZIDA	2020	2019	indeks
1. ČISTI PRIHODKI OD PRODAJE	4.874.597	1.910.742	255
a) Čisti prihodki od prodaje na domačem trgu	4.874.597	1.910.742	255
b) Čisti prihodki od prodaje na tujem trgu	-	-	
2. SPREMEMBA VRED. ZALOG PROIZVODOV IN NED. PROIZ.	- 2.100.257	1.582.323	- 133
3. USREDSTVENI LASTNI PROIZVODI IN LASTNE STORITVE	-	-	
4. DRUGI POSLOVNI PRIHODKI (s prevred. posl. prih.)	42.001	22.443	187
5. STROŠKI BLAGA, MATERIALA IN STORITEV	1.857.529	2.854.023	65
a) Nabavna vrednost prodanega blaga in mat.	57.103	70.888	81
b) Stroški porabljenega materiala	390.865	417.783	94
c) Stroški storitev	1.409.562	2.365.352	60
6. STROŠKI DELA	543.018	502.227	108
a) Stroški plač	400.387	378.226	106
b) Stroški socialnega in pokojn. zavarovanja	62.114	57.874	107
c) Drugi stroški dela	80.518	66.127	122
7. ODPISI VREDNOSTI	110.867	98.237	113
a) Amortizacija	89.182	89.799	99
b) Prevred. posl. odh. pri osnovnih sredstvih	7.908	-	
c) Prevrednotovalni poslovni odh. pri obrat. sredstvih	13.777	8.438	163
8. DRUGI POSLOVNI ODHODKI	61.735	15.576	396
9. FINANČNI PRIHODKI IZ DELEŽEV	-	-	
10. FINANČNI PRIHODKI IZ DANIH POSOJIL	-	-	
11. FINANČNI PRIHODKI IZ POSLOVNIH TERJATEV	17.732	17.524	101
b) Finančni prihodki iz poslovnih terjatev do drugih	17.732	17.524	101
12. FINANČNI ODH. IZ OSLABITVE IN ODPISOV FIN. NALOŽB	980	-	
13. FINANČNI ODHODKI IZ FINANČNIH OBVEZNOSTI	58.741	23.728	248
b) Finančni odhodki iz posojil, prejetih od bank	51.051	12.251	417
č) Finančni odhodki iz drugih finančnih obveznosti	7.690	11.477	67
14. FINANČNI ODHODKI IZ POSLOVNIH OBVEZNOSTI	103	446	23
b) Finančni odhodki iz obveznosti do dobaviteljev	45	133	
c) Finančni odhodki iz drugih poslovnih obveznosti	58	312	19
15. DRUGI PRIHODKI	1.321	2.040	65
16. DRUGI ODHODKI	666	517	129
17. CELOTNI DOBIČEK	201.754	39.224	514
18. DAVEK IZ DOBIČKA	18.719	6.035	310
19. ODLOŽENI DAVKI	-	-	
20. ČISTI DOBIČEK OBRAČUNSKEGA OBDOBJA	183.035	33.189	551

1.3 PRIKAZ BILANČNEGA DOBIČKA /IZGUBE ZA LETO 2020

v EUR

Prikaz bilančnega dobička/izgube	2020	2019
a. ČISTI POSLOVNI IZID POSLOVNEGA LETA	183.035	29.385
b. PRENESENI ČISTI DOBIČEK/PRENESENA ČISTA IZGUBA	301.087	238.512
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	484.122	267.897

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 1.1.2020 do 31.12.2020.

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 2020 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 2020 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 priznanje, se ob začetnem priznanju ovrednoti po nabavni vrednosti. Sestavljajo jo njena nakupna cena in stroški, ki jih je mogoče pripisati neposredno nakupu.

Za merjenje naložbene nepremičnine po priznanju 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 ZALOGE

Količinska enota zaloge materiala in trgovskega blaga se ob začetnem priznanju 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 priznanju 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 2020

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 01.01.2020	24.661	2.149.283	507.848	414.221	11.267	1.128	23.780	3.132.188
Pridobitve	0	0	0	12.708	591		297.943	311.242
Prenos iz investicij v teku							0	0
Odtujitve, izločitve		-33.474		-3.893	-375			-37.741
prevrednotenje 31.12.2020				-341	-1.643			-1.984
Nabavna vrednost 31.12.20	24.661	2.115.809	507.848	422.695	9.841	1.128	321.723	3.403.704
Popravek vrednosti 01.01.2020	0	703.970	154.880	239.141	10.943	0	0	1.108.933
Amortizacija		42.762	13.109	33.253	372			89.496
Odtujitve, izločitve		-15.501		-3.893	-375			-19.769
prevrednotenje 31.12.2020				-187	-1.387			-1.574
Popravek vrednosti 31.12.20	0	731.232	167.988	268.314	9.552	0	0	1.177.086
Neodp. vrednost 01.01.2020	24.661	1.445.312	352.968	175.080	325	1.128	23.780	2.023.255
Neodp. vrednost 31.12.2020	24.661	1.384.577	339.859	154.381	289	1.128	321.723	2.226.618

Neopredmetena sredstva

v EUR

	Dobro ime	Dolgoročne premoženjske pravice	NS v pridobiv.	Terjatve za predujme	Dolgoroč. AČR	SKUPAJ
Nabavna vrednost 01.01.2020	0	69.042	0	0	38.046	34.709
Pridobitve		0			7.272	7.272
Odtujitve, izločitve					-5.573	-5.573
Drugo-popravek pripojitve						0
Nabavna vrednost 31.12.2020	0	69.042	0	0	39.745	108.787
Popravek vrednosti 01.01.2020	0	35.366	0	0	0	29.262
Amortizacija		0				0
Odtujitve, izločitve						0
Drugo-popravek pripojitve						0
Popravek vrednosti 31.12.2020	0	35.366	0	0	0	35.366
						0
Neodp. vrednost 01.01.2020	0	33.676	0	0	38.046	71.722
Neodp. vrednost 31.12.2020	0	33.676	0	0	39.745	73.421

Družba je v letu 2020 izvedla za 12.708 EUR novih nabav opredmetenih osnovnih sredstev (računalniška oprema 8.585 EUR, pohišvo 1.774 €, druga oprema 2.349 €).

Vrednost obračunanih odpisov je skladna s sprejeto usmeritvijo, stopnje so enake kot v obračunu za leto 2020.

Nepremičnine za lastno dejavnost

V okviru zgradb je po stanju na dan 31.12.2020 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 7.775 €.

Nabavna vrednost zastavljenih nepremičnin	400.078 EUR
Neodpisana vrednost zastavljenih nepremičnin	293.320 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 2020 je družba ustvarila za 90.646,64 EUR prihodkov iz naslova dajanja naložbenih nepremičnin v najem.

- nabavna vrednost zastavljenih naložbenih nepremičnin	1.290.155 EUR
- neodpisana vrednost zastavljenih naložbenih nepremičnin	911.805 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 razmejitve

Dolgoročne aktivne časovne razmejitve	2020	2019	2018
Terjatve za sredstva rezervnih skladov	39.745	38.046	33.074
S K U P A J	39.745	38.046	33.074

1.5.1.4 Dolgoročne finančne naložbe

Delnice Unior so prevrednotene po borznem tečaju na dan 31.12. v skupnem znesku -980 €.

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

Dolgoročne finančne naložbe	2020	2019	2018
Dolgoročne finančne naložbe – kapit. vložek	68.227	68.227	68.227
Delnice Unior	1.720	2.700	3.160
S K U P A J	69.947	70.927	71.387

1.5.1.5 Dolgoročne poslovne terjatve

Dolgoročne poslovne terjatve	2020	2019	2018
Terj. za dolg. posojila v tujem imenu	118.739	145.395	113.064
S K U P A J	118.739	145.395	113.064

1.5.1.6 Zaloge

Zaloge	2020	2019	2018
Material in drob. inv.	60.939	49.227	37.482
Nedokončana proizvod.	557.404	2.550.765	945.006
Trgovsko blago	565	241	134
SKUPAJ	618.908	2.600.233	982.622

Zaloge so usklajene z letnim popisom. Popis zalog surovin in materiala, nedokončane proizvodnje, gotovih proizvodov je bil izveden po stanju na dan 31.12.2020 in ni bilo ugotovljenih večjih oziroma pomembnejših inventurnih razlik. Popis trgovskega blaga je bil opravljen po stanju na dan 31.12.2020.

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

Družba na dan 31.12.2020 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	2020	2019	2018
- kratkoročne poslovne terjatve do kupcev (del 12)	527.411	350.995	370.484
- terjatve iz naslova obresti (kto 15)	24.505	13.660	19.804
- popravek vrednosti terjatev (kto 129 in 159)	-64.398	-56.538	-59.625
Kratkoročne terjatve (za lastne prihodke)	487.518	308.118	330.663
- drugi predujmi	5.809	5.662	2.158
- iz naslova najemnin in rez.skladov v tujem imenu	273.805	327.897	368.648
- del terjatev za neplačane prefakturirane postavke	288.030	189.616	183.043
- druge kratkoročne terjatve za odškodn.	9.125	8.698	5.972
- druge terjatve iz poslovanja - do države	42.400	14.423	22.647
- iz naslova neprefakt. rač. dobav. (1650)	189.048	176.165	543.709
- druge prehodne terjatve (konti 1651 -1659)	54.994	104.037	118.773
Kratkoročne terj. do drugih (v tuj. imenu in druge)	863.211	826.497	1.244.949
SKUPAJ	1.350.729	1.134.615	1.575.612

Struktura terjatev po zapadlosti primerjalno za obdobje 2017-19 je razvidna iz sp. tabele:

	Skupaj odprto			indeks 20/19	toženo, sporazumi o odplač., pris.por., stečaji			indeks 20/19
	2020	2019	2018		2020	2019	2018	
- nezapadle terjatve	530.206	433.511	489.106	122	0	0	0	0
- zapadlo do 1 leto	157.075	209.096	143.719	75	45.934	114.837	62.686	40
- zapadlo nad 1 leto	287.930	239.460	309.103	120	285.624	239.390	305.333	119
SKUPAJ	975.211	882.067	941.928	111	331.558	354.227	368.019	94

- 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	2020	2019	2018
Denarna sredstva - Delavska hran.	367.654	8.302	49.108
Denarna sredstva - Abanka	408.668	12.309	30.006
SKUPAJ	776.322	20.611	79.114

1.5.1.9 Kapital

Kapital	2020	2019	2018
Vpoklicani kapital	2.298.894	2.232.000	2.232.000
Kapitalske rezerve	88.296	89.120	112.154
Zakonske rezerve	182.165	182.165	182.165
Preneseni čisti dobiček	301.087	267.897	238.512
Čisti poslovni izid poslovnega leta	183.035	33.189	29.385
SKUPAJ	3.053.477	2.804.372	2.794.217

Kapitalske rezerve predstavljajo splošni prevrednotovalni popravek kapitala.

Na osnovi sklepa Občinskega sveta Občine Slovenske Konjice je čisti dobiček leta 2019 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	2020	2019	2018
Rezervacije za jamstva (novogradnje)	48.871	0	0
Dolgoročne razmejitve (subv. investicij - država)	81.285	1.562	1.937
SKUPAJ	130.156	1.562	1.937

Rezervacije so oblikovane za odškodnine in odpravo napak za novogradnjo Slomškova 3K ocenjeni višini 1,5% od prodajne vrednosti.

1.5.1.11 Dolgoročne finančne obveznosti

Dolgoročne finančne obveznosti	2020	2019	2018
Dolgoročne finančne obveznosti do bank	254.195	289.401	356.440
Druge dolgoročne finančne obveznosti	180.337	226.127	275.611
SKUPAJ	434.532	515.528	632.051

Na dan 31.12.2020 izkazuje družba prejeta posojila od NKBM d.d., Delavske hranilnica d.d. in Stanovanjskega sklada RS.

Stanje dolgoročnih posojil je na dan 31.12.2020 515.338 EUR, pri čemer je 80.806 EUR izkazano na kratkoročnih obveznostih (zneski, ki zapadejo v plačilo v l. 2021, skladno z anuitetnimi načrti).

1.5.1.12 Kratkoročne finančne obveznosti

Kratkoročne finančne obveznosti	2020	2019	2018
Kratk. finančne obveznosti do bank (anuit. 2020)	35.206	42.247	59.747
Kratk. finančne obveznosti do drugih (anuit. 2020)	45.600	42.000	29.455
SKUPAJ	80.806	84.247	89.202

Kratkoročne finančne obveznosti do bank in Stanovanjskega sklada RS na dan 31.12.2020 predstavljajo kratkoročni del dolgoročnih posojil, ki zapadejo v plačilo v letu 2021.

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	2020	2019	2018
Kratkoročne posl. obveznosti do dobaviteljev	311.660	594.223	192.550
obv. do dob. v tujem imenu in asignacije	544.626	338.518	549.318
obv. za prejete predujme	80.501	424.685	77.158
druge obv. iz poslovanja v tujem imenu za tuj račun	441.785	473.107	606.602
obveznosti do zaposlenih	41.374	34.795	32.569
obv. do države (dajatve)	55.244	24.575	26.479
druge obveznosti iz poslovanja	4.130	3.474	3.924
Druge kratkoročne poslovne obveznosti SKUPAJ	1.167.660	1.299.155	1.296.051
SKUPAJ	1.479.319	1.893.377	1.488.601

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	2020	2019	2018
Prih. od prod. proizv. in storitev (brez novogradenj)	4.670.114	1.096.693	1.257.761
Prihodki od prodaje novogradenj	53.556	646.965	0
Prihodki od najemnin	90.646	92.776	94.392
Prihodki od prodaje blaga in materiala	60.281	74.308	81.789
SKUPAJ	4.874.597	1.910.742	1.433.941

1.5.2.2 Sprememba vrednosti zalog proizvodov in nedokončane proizvodnje

Sprememba vrednosti zalog proizvodov in nedokončane proizvodnje	2020	2019	2018
povečanja zalog (novogradnje)	1.153.455	2.204.067	290.045
zmanjšanja zalog (novogr. - prodaja)	-3.258.097	-621.744	0
povečanje zalog (neprofitna gradnja)	4.385	0	0
SKUPAJ	-2.100.257	1.582.323	290.045

V I. 2020 je dokončana in v celoti prodana novogradnja Slomškova 3K.

1.5.2.3 Drugi poslovni prihodki in subvencije

Drugi poslovni prihodki in subvencije	2020	2019	2018
Subvencije za zaposlov. invalidov	2.059	709	0
Subvencije - epidemija	25.177	0	0
Odškodnine	2.803	0	0
Prih. iz sodnih postopkov	9.868	22.395	20.813
Prevrednotovalni prihodki	1.134	21	6.938
Drugi prihodki	961	0	6.805
SKUPAJ	42.001	23.152	34.556

Subvencije države so iz naslova oproščenih prispevkov PIZ, višje sile (varstvo otrok, karantena) in kriznega dodatka in niso pogojeni z upadom prihodkov.

1.5.2.4 Stroški blaga, materiala in storitev

Stroški blaga, materiala in storitev	2020	2019	2018
Nab. vrednost prod. blaga in materiala	57.103	70.888	70.807
Stroški osn. materiala	72.722	42.186	37.990
Stroški energije	306.110	362.308	306.795
Drugi stroški materiala	12.033	13.289	8.572
Stroški najemnin	26.704	26.603	26.333
Stroški povračil zaposlencem	7.254	11.084	10.761
Stroški drugih storitev	1.375.604	2.327.665	660.575
SKUPAJ	1.857.529	2.854.023	1.121.833

1.5.2.5 Stroški dela

Stroški dela	2020	2019	2018
Stroški plač	400.387	378.226	350.918
Stroški socialnega in pokoj. zavarovanja	62.114	57.874	55.463
Drugi stroški dela	80.518	66.127	68.653
SKUPAJ	543.018	502.227	475.034

1.5.2.6 Odpisi vrednosti

Drugi poslovni odhodki	2020	2019	2018
Rezervacija za jamstva (novogradnje)	48.871	0	0
Sodne in upravne takse in dr. dajatve	6.187	10.342	8.838
Ekološke takse	6.673	5.232	7.320
Ostali stroški	4	2	5
SKUPAJ	61.735	15.576	16.162

Rezervacije so oblikovane za odškodnine in odpravo napak za novogradnjo.

1.5.2.7 Drugi poslovni odhodki

Drugi poslovni odhodki	2020	2018	2017
Sodne in upravne takse in dr. dajatve	10.342	8.838	11.506
Ekološke takse	5.232	7.320	6.780
Ostali stroški	2	5	15
SKUPAJ	15.576	16.162	18.301

1.5.2.8 Finančni prihodki iz poslovnih terjatev

Finančni prihodki iz poslovnih terjatev	2020	2019	2018
Prihodki od obresti TR in depozitov	1	1	2
Prihodki od zamudnih obresti (redni obračun)	8.164	8.145	8.839
Prihodki od zamudnih obresti (izvršbe)	5.315	9.379	14.073
Prihodki od odkupa obveznosti	4.251	0	0
SKUPAJ	17.732	17.525	22.914

1.5.2.9 Finančni odhodki iz finančnih obveznosti

Finančni odhodki iz finančnih obveznosti	2020	2019	2018
Finančni odhodki iz posojil bank	22.104	12.226	9.083
Finančni odhodki – okvirni krediti/limit	7	25	5
Finančni odhodki iz dr. fin. obveznosti	36.631	11.477	14.561
SKUPAJ	58.741	23.728	23.649

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	2020	2019	2018
Finančni odh. iz obv. do dobav. (zam.obr.)	45	133	86
Finančni odhodki iz drugih posl. obvez.	58	312	88
SKUPAJ	103	446	174

1.5.2.11 Drugi prihodki

Drugi prihodki	2020	2019	2018
Negativna revalorizacija obresti kred.	737	0	0
Drugi finančni prihodki in ostali prihodki	585	2.040	4.480
SKUPAJ	1.321	2.040	4.480

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 2020 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 31.12.2020 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 31.12.2020:

- zgradbe 293.320 EUR
- naložbene nepremičnine 911.805 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 31.12.2020 515.338 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 2020 TER POROČILO O PREVERITVI IN POTRĐITVI LETNEGA POROČILA

Nadzorni svet Stanovanjskega podjetja Konjice d.o.o. je v letu 2020 skladno s svojo funkcijo nadzora, veljavno zakonodajo in podzakonskimi akti, nadzoroval poslovanje Stanovanjskega podjetja Konjice d.o.o. Obravnaval je različne vidike poslovanja ter v zvezi s tem sprejemal ustrezne odločitve in spremljal njihovo uresničevanje.

Zakona o gospodarskih družbah (Uradni list RS, št.: 65/2009- uradno prečiščeno besedilo: v nadaljevanju ZGD – 1, (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 in 22/19 – ZPosS), določa pristojnosti nadzornega sveta v zvezi z letnim poročilom v določbi 282. člena.

Poslovodstvo družbe Stanovanjskega podjetja Konjice d.o.o., je predložilo nadzornemu svetu Stanovanjskega podjetja Konjice d.o.o. v preveritev in potrditev:

- Letno poročilo Stanovanjskega podjetja Konjice d.o.o. za poslovno leto 2020.

Na podlagi pristojnosti in pooblastil v skladu z določbami:

- Zakona o gospodarskih družbah,
- Odloka o Aktu o ustanovitvi družbe Stanovanjsko podjetje Konjice d.o.o. in
- Poslovnika nadzornega sveta Stanovanjskega podjetja Konjice d.o.o.,

je nadzorni svet preveril dokumente, letno poročilo in podaja poročilo, kot je zapisano v nadaljevanju:

1. Delovanje nadzornega sveta in nadzor poslovanja družbe v letu 2020

Nadzorni svet je v letu 2020 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.

V letu 2020 se je nadzorni svet sestal na treh rednih sejah in štirih dopisnih sejah. Leto 2020 je zaznamovala epidemija nalezljive bolezni COVID-19, zato so seje nadzornega sveta, z namenom zaježitve in obvladovanja širjenja nalezljive bolezni, potekale v pretežni meri dopisno.

Člani nadzornega sveta so bili imenovani tudi v komisijo za izvedbo rednega letnega popisa sredstev in obveznosti Stanovanjskega podjetja Konjice d.o.o., za leto 2019.

Sestava, usposobljenost nadzornega sveta, prisotnost članov na večini sej, kakovost delovanja, sodelovanje v razpravah, so omogočili spremljanje in nadzorovanje poslovanja in uresničevanja sprejetega poslovnega načrta družbe.

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



Člani nadzornega sveta tekoče spremljamo 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 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, obveščeni o vseh pomembnih dogodkih, ki so nujni za oceno delovanja družbe in oceno morebitnih posledic ter za izvajanje nadzora nad poslovanjem.

Nadzornemu svetu so bila v letu 2020, kljub izrednim razmeram, katerim smo bili in smo priča zaradi pojava nalezljive bolezni in posledično sprejetih ukrepov za omejitev širjenja COVID-19, redno in pravočasno zagotovljena gradiva za seje nadzornega sveta, ki so vsebovala primerna poročila in informacije, le-te so bile v primeru sugestije članov nadzornega sveta še dopolnjene, oziroma so bila dana dodatna pojasnila, obrazložitve, kar je podlaga za kvalitetno izvrševanje funkcije nadzora.

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.

Nadzorni svet glede na navedeno in zapisano v nadaljevanju meni, da je bilo njegovo delo v letu 2020 uspešno.

V okviru svojih bistvenih pristojnosti je nadzorni svet v letu 2020 svoje naloge izvajal na naslednjih področjih:

- **3. redna seja, 13. januar 2020:**
- nadzorni svet je zavzel stališče do predlaganega poslovnega načrta družbe za leto 2020 v povezavi z morebitnimi posledicami, ki bi jih lahko imel na poslovanje družbe. Glede na podane informacije in priloženo dokumentacijo je nadzorni svet podal pozitivno mnenje k poslovnemu načrtu.
Poslovni načrt zajema med drugimi naslednje pomembnejše usmeritve:
- dokončanje gradnje stavbe ob Slomškovi ulici, Slovenske Konjice (projekt 3K), z 31 stanovanji in podzemnimi parkirnimi mesti ter predajo posameznih delov kupcem,
- pričetek gradnje dveh stavb z neprofitnimi stanovanji v naselju Spodnje Preloge, Slovenske Konjice in v Zrečah, v naselju Mladinska ulica. Oba projekta neprofitne gradnje se izvajata v soinvestitorstvu z Očino Slovenske Konjice, Občino Zreče in Stanovanjskim skladom Republike Slovenije,
- nadaljevanje vseh aktivnosti, vezanih na projekt gradnje v Tepanju, s planiranim pričetkom gradnje v letu 2021,
- dela na projektu prenove kotlovnice Prevrata. Skladno s prijavljeno investicijo na razpis za pridobitev finančnih sredstev se pričakuje odobritev nepovratnih sredstev v višini 35% vrednosti investicije,
- izvajanje energetske prenov stavb in nudenje pomoči pri pridobivanju subvencij skladno s planom sprejetih odločitev s strani etažnih lastnikov,
- zniževanje terjatev, kar se v podatkih poslovanja podjetja izkazuje že nekaj let,
- zaključek uvedbe novega informacijskega sistema v podjetju.

Vezano na razpravo o potrebnih delih in vlaganjih v obnovo toplovodnega sistema, je nadzorni svet zavzel stališče in soglasno potrdil sklep, ki nalaga poslovodstvu družbe, da pripravi obnovljen predlog plana obnove toplovodnega sistema daljinskega ogrevanja mesta Slovenske Konjice in ga predstavi na seji nadzornega sveta v drugi polovici leta 2020.



- **1. dopisna seja, 26. marec 2020**

- dopisno je bila seja sklicana zaradi izrednih ukrepov, ki so nastopili v času epidemije ob pojavu nalezljive bolezni COVID-19.
- opredelitev o predlogih sklepov dnevnega reda prve dopisne seje so oddali vsi člani nadzornega sveta, ki so soglasno potrdili naslednje sklepe :
- poročilo o rednem letnem popisu sredstev Stanovanjskega podjetja Konjice d.o.o. in obveznosti do njihovih virov s stanjem na dan 31.12.2019. Popisne komisije pri opravljenem popisu niso ugotovile nobenih odstopanj oziroma posebnosti ali nepravilnosti,
- preveritev in sprejem letnega poročila Stanovanjskega podjetja Konjice d.o.o. za poslovno leto 2019, ki se posreduje v seznanitev Občinskemu svetu Občine Slovenske Konjice,
- odločitev, da dobiček po obdavčitvi za poslovno leto 2019 v višini 32.247,60 EUR ostane nerazporejen. Tako oblikovani sklep je bil posredovan v potrditev občinskemu svetu Občine Slovenske Konjice,
- seznanitev s Poročilom o delu nadzornega sveta Stanovanjsko podjetje Konjic d.o.o., za poslovno leto 2019,
- seznanitev in potrditev besedila razpisa za delovno mesto direktorja Stanovanjskega podjetja Konjice d.o.o.

- **2. dopisna seja, 22. april 2020**

- člani nadzornega sveta so soglasno imenovali komisijo za pregled vlog prispelih na razpis za delovno mesto direktorja.

- **4. redna seja, 26. maj 2020**

- pregled poslovanja družbe v prvem četrtmesečju zajema spremljanje uresničevanje ciljev družbe v obdobju poročanja. Pojav epidemije nalezljive bolezni je sprožil nenadni potek usklajevanje delovnega procesa v podjetju in dela s strankami na način, da se v prvi vrsti zavaruje zdravje vseh deležnikov in zadosti vsem predpisanim ukrepom, kar je podjetju uspelo,
- podatki izkazujejo zmanjšanje realizacije kot posledica zmanjšanja obsega izvedenih vzdrževalnih del zaradi epidemije, posledice mile zime pa se kažejo v večjih izgubah na sistemu toplovoda. Na drugi strani podjetje beleži povečanje prihodkov, na kar ima vpliv gradnja stavbe 3K ob Slomškovi ulici,
- podjetje izvaja zastavljene aktivnosti v zvezi s pripravo projekta gradnje v Tepanju ter aktivnosti vezane na začetek neprofitne gradnje v Slovenskih Konjicah in v Zrečah,
- nadzorni svet je posledično nastalim razmeram želel pojasnilo glede vpliva oziroma zagotavljanja nemotene oskrbe s toplotno energijo, v kolikor planirana investicija v kotlovnici Prevrata ne bo končana do kurilne sezone. S strani posloводства je podano pojasnilo, da neizvedba zaključka investicije ne predstavlja ogroženosti za uporabnike, oskrbo s toplotno energijo bo otekala nemoteno,
- nadzorni svet zavzame stališče v zvezi z izrednimi dogodki, ki bi lahko imeli vpliv na stanje likvidnosti v podjetju. Izvesti je potrebno natančen pregled in pripravo ocena tveganja, v kolikor se stanje nadaljuje. Na podlagi ocene tveganja je potrebno zapisati ukrepe, ki bodo, glede na potek dogodkov sledili in določiti, na kakšni stopnji je potrebno začeti z izvajanjem ukrepov, da ne bodo tveganja za podjetje usodna,
- podatki v obdobju poročanja izkazujejo planirani dobiček v kolikor bo poslovanje v nadaljnjem obdobju potekalo nemoteno,
- potrjeno je bilo poročilo komisije, ki je z vidika formalne ustreznosti pregledala prijavo kandidata, prispelo na razpis za delovno mesto direktorja. Na razpis je prispela samo ena prijava in sicer prijava dosedanjega direktorja,
- nadzorni svet je potrdil vsebinsko prijavo kandidata kot ustrezno, glede na vsebino razpisa,

- ob oceni, izkazanih rezultatih opravljenega preteklega dela, zaupanju za obvladovanje delovanja podjetja v prihodnosti, predstavljeni razvojni strategiji in viziji kandidata za direktorja Stanovanjskega podjetja Konjice d.o.o., za naslednje mandatno obdobje, je bila podana soglasna odločitev, da se kandidat Tomaž Rihtaršič, imenuje za direktorja Stanovanjskega podjetja Konjice d.o.o., za naslednje mandatno obdobje od 19.8.2020 do 19.8.2025.
- **3. dopisna seja, 14. julij 2020**
- seznanitev s predlagano vsebino individualen pogodbe o zaposlitvi direktorja in podelitev pooblastila predsedniku nadzornega sveta za podpis pogodbe.
- **4. dopisna seja, 3. avgust 2020**
- v postopku javnega razpisa izbire ponudnika za izvedbo investicije v kotlovnici Prevrata, je bilo potrebno z izbranim ponudnikom, ki je zadostil vsem razpisnim pogojem, skleniti pogodbo o dobavi in vgradnji peletnega kotla. Ker vrednost pogodbenih del po planirani investiciji presega vrednost, do katere lahko direktor sam, skladno z veljavno zakonodajo sklepa posle, je bilo potrebno za sklenitev takega posla pridobiti soglasje nadzornega sveta. Soglasje nadzornega sveta je bilo hkrati potrebno tudi za zagotovitev dodatnih finančnih sredstev (dolgoročno posojilo), poleg zagotovljenih nepovratnih sredstev. Po pregledu dokumentacije in prikazanih podatkih, je bila s strani članov nadzornega sveta dana soglasna odločitev za podelitev soglasja poslovodstvu za sklenitev obeh poslov.
- **5. redna seja, 23. december 2020**
- pri pregledu poslovanja v obdobju od 01.01.2020 do 31.10.2020 je ugotovljeno, da je potekalo poslovanja kljub težavam v zvezi z epidemiološkimi razmerami nemoteno, brez likvidnostnih težav,
- na določenih področjih je zaznati, da se s planiranimi investicijami vzdrževanja, energetskih prenov, zamuja, predvsem tam, kjer je potrebno upoštevati predpisane varnostne ukrepe. Določene težave se pojavljajo na kadrovskega področju, kot spremljajoči dejavnik sprejetih ukrepov,
- podjetje uspešno zaključuje projekt 3K ob Slomškovi ulici. Prodana so vsa stanovanja in vsa pokrita parkirna mesta,
- poslovodstvu družbe se naloži, da do naslednje seje pripravi pregled obračuna stroškov gradnje stavbe Slomškova 3k, Slovenske Konjice,
- planirana neprofitna gradnja v Zrečah kot tudi v Slovenskih Konjicah zamuja, ker je podjetje sklepe, ki so podlaga za nadaljnje sklepanje soinvestitorskih pogodb prejelo v mesecu novembru. Stavbi bosta vseljivi v letu 2022. V Zrečah se bo, glede na izkazane potrebe, ob ustreznem povpraševanju in stanju v gospodarstvu, gradilo tudi za trg,
- do osnutka poslovnega načrta družbe za leto 2021 je zavzeto pozitivno mnenje. Zajema investicije na področju sistema toplotne oskrbe, vključno s širjenjem omrežnega sistema, pričetek gradnje dveh stavb z neprofitnimi stanovanji. Investicije so povezane z najetjem posojil. V letu 2021 so planirani nižji prihodki kot v letu 2020,
Nadzorni svet nalaga poslovodstvu družbe, da v razvoj podjetja vključuje področje stroškov dela in krepitev kvalitete odnosov med zaposlenimi na način, da omenjeni ukrepi prispevajo in omogočajo, da zadrži strokovni kader zato nalaga poslovodstvu, da pripravi primerjalno analizo gibanja stroškov dela s podjetji, ki opravljajo primerljivo dejavnost. Pridobljeni podatki bodo podlaga za pripravljenost na izzive, ki nas čakajo v prihodnosti. O ugotovitvah bo poslovodstvo poročalo v prvi polovici leta 2021,
- poslovodstvu se predlaga priprava strategije razvoja stanovanjske oskrbe, kot podlaga za nadaljnji razvoj tega področja,
- skladno z Zakonom o prejemkih poslovodnih oseb v gospodarskih družbah v večinski lasti Republike Slovenije in samoupravnih lokalnih skupnostih, Uredbe o določitvi najvišjih razmerij



za določitev osnovnih plačil ter višini spremenljivih prejemkov, Pravil za določitev spremenljivega dela plačila za uspešnost poslovanja in pravil o drugih pravicah direktorja Stanovanjskega podjetja Konjice d.o.o., ter individualne pogodbe o zaposlitvi direktorja, ob upoštevanju kvalitativnih in kvantitativnih kriterijev, je bilo ocenjeno delo direktorja družbe za leto 2019. Kazatelj uspeha njegovega dela, družba se namreč pod njegovim vodstvom razvija skladno z načeli profitabilnosti, ob upoštevanja načel in potreb lokalne skupnosti (družba je v zadnjih letih povečala realizacijo, po večletnih prizadevanjih znižala terjatve, postavila temelje za izvajanje tržne gradnje, usmeritve razvoja stanovanjske oskrbe in vzdrževanja stanovanjskega fonda so usklajene s potrebami Občine, trženja gradnja je v tem delu izvezeta), so člani nadzornega sveta sprejeli soglasno odločitev in odobritev izplačila spremenljivega prejemka za poslovno leto 2019. Dobri in uspešni poslovni rezultati so kazatelji dela vseh zaposlenih, ki morajo biti za uspešno delo prav tako nagrajeni,

- imenovana je bila komisija za popis sredstev in obveznosti za leto 2020,
- preverjeni so bili podatki o stanju terjatev, ki so se povečale in sicer nezapadle terjatve, kar je povezano z gradnjo stavbe 3K. Podatki kažejo zvišanje terjatev za 2%, promet pa je narasel za 100%,
- direktorju se nalaga, da delo usmeri v urejanje odnosov zaposlenih, kar predstavlja eno najpomembnejših področij in kar ima vpliv na vsa področja. Podjetje je eno pomembnejših v tem okolju in cilj je, da se to poslanstvo nadaljuje.

Nadzorni svet ugotavlja, da se poslovodstvo družbe v danih okoliščinah poslovanja ustrezno odziva na razmere gospodarjenja in izraženo voljo deležnikov njenih storitev.

Pomemben je prispevek zaposlenih, ki s svojimi izkušnjami in poznavanjem področja dela prispevajo k uspešnemu poslovanju zato je potrebno področje dela krepiti in urediti odnose.

Nadzorni svet ugotavlja, da je bil v letu 2020 dosežen plan družbe, da je pozitivno poslovanje družbe v letu 2020 odraz dobro zastavljenih ciljev v poslovnem načrtu. Na področju oskrbe s toplotno energijo je potrebno storiti vse, da bo zagotovljena varnost uporabnikov in pozitiven rezultat poslovanja tega stroškovnega mesta. Sprejete odločitve tega stroškovnega mesta je potrebno realizirati na način, da se zagotovi kvalitetna in okolju prijazni oskrbi s toplotno energijo.

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

Nadzorni svet ocenjuje, da je bilo delo uprave uspešno.

1. Preveritev in potrditev letnega poročila Stanovanjskega podjetja Konjice d.o.o. za poslovno leto 2020 in stališče nadzornega sveta do predloga poslovodstva o uporabi bilančnega dobička

Poslovodstvo Stanovanjskega podjetja Konjice d.o.o. je dne 23. marca 2021 predložilo nadzornemu svetu v pregled letno poročilo Stanovanjskega podjetja Konjice d.o.o. za poslovno leto 2020. Nadzorni svet ga je obravnaval na 7. redni seji dne 29. marca 2021 ter na podlagi preveritev ugotovil:

- 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 2020, ki ga je sestavilo in predložilo poslovodstvo, nadzorni svet ocenjuje, da je poročilo verodostojen odraz dogajanja in celovita informacija o poslovanju družbe v preteklem letu in nadgrajuje informacije, ki so bile posredovane med poslovnim letom.

Ugotovljeno je, da je družba v večjem deli realizirala temeljne planske postavke, ki si jih je zastavila in izkazala dobiček za poslovno leto 2020. Uspela je stabilizirati finančno stanje kljub pojavu nepredvidenih izrednih dogodkov. S svojim načinom poslovanja je še naprej usmerjena k uresničevanju ključnih smernic in zastavljenim planom razvoja.

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 2020, 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 pred razporeditvijo znaša na dan 31.12.2020: 271.285,34 EUR, od tega znašajo zakonske rezerve 182.165,11 EUR, kapitalske rezerve pa 89.120,23 EUR.

Ker oblikovane rezerve presegajo zakonsko določeno vrednost, poslovodstvo družbe predlaga nadzornemu svetu, da ostane celotni čisti dobiček za poslovno leto 2020 nerazporejen.

Nadzorni svet je ugotovil, da je predlog o uporabi bilančnega dobička v skladu z zakonodajo in poslovno politiko družbe, zato soglaš s predlogom poslovodstva, da celotni čisti dobiček za poslovno leto 2020 ostane nerazporejen in ga v predlagani obliki posreduje v potrditev ustanovitelju.

2. Zaključek

Poslovna tveganja, izzivi rasti in uspešnosti poslovanja so vsak dan številnejši, zato je potreben pogum, ki ga moramo krepiti in ozaveščati za vsa področja našega delovanja in za prizadevanje nadaljnjega razvoja podjetja. Potreben je pogum, da prenesemo kritike, dobre in slabe in pogum, da se zamislimo in ustrezno ukrepamo. Veliko malih premikov, poguma, znanja in volje je potrebnih za velik premik. Uspešnost gospodarjenja se kaže v odličnih idejah, ki so osnova za rast in razvoj. Ta se zgodi ob demokratičnih, profesionalnih in čisto medčloveških odnosih na vseh področjih delovanja podjetja ter pravilno usmerjenemu vodenju, ki izraža jasno strategijo razvoja, ki je trajnosten, okoljsko naravnan s posebnim poudarkom na stanovanjski politiki in nujenju kvalitetnih storitev, ki jih podjetje izvaja za lokalno skupnost. Ob tem je izjemnega pomena zavedanje, da so naše stranke najpomembnejše.

V prihodnje bomo še posebno pozornost namenili tveganjem, ki jih bomo začeli sistematsko spremljati in o njih poročati tako na sejah NS kot tudi lastniku. V ta namen bomo uvedli register tveganj.

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, dne 29.3.2021



PREDSEDNIK NADZORNEGA SVETA

Branko BRAČKO