
10. REDNA SEJA
OBČINSKEGA SVETA OBČINE KOMENDA

7. TOČKA PREDLAGANEGA DNEVNEGA REDA

➤ **Poročilo Nadzornega odbora Občine Komenda**

Gradivo je objavljeno na uradni spletni strani Občine Komenda, dostopno pa je na spodnji povezavi:

<http://www.komenda.si/kategorija/seje-obcinskega-sveta/gradiva-za-seje/>



OBČINA KOMENDA
Zajčeva cesta 23
1218 KOMENDA

Nadzorni odbor

Tel.: (01) 72 47 400; 72 47 401
Fax.: (01) 834 13 23
Transakcijski račun : 0110 0010 0002 377
Davčna št.: SI 22332570 Matična št.: 1332155
Šifra dejavnosti: 75110
E-Mail: OBCINA@KOMENDA.SI
http: WWW.KOMENDA.SI

Na podlagi 32. in 33. člena Statuta občine Komenda, (Uradne objave GOK, št. 08/2015 z dne 9.11.2015), 16. člena Poslovnika Nadzornega odbora Občine Komenda (Uradne objave GOK, št. 07/2016 z dne 27.5. 2016) ter sklepa 7. redne seje Nadzornega odbora občine Komenda z dne 27. 1. 2020 pooblaščenci podajamo:

KONČNO POROČILO

o opravljenem nadzoru nad poslovanjem Podjetja PCK d.o.o. v obdobju 2018 in prvem kvartalom leta 2019.

1. Predmet pregleda

Dne 18.2.2019 sta bila izdana »Sklep o uvedbi postopka nadzora« ter »Sklep o imenovanju in Pooblastilo«, na podlagi katerih se je uvedel **Nadzor nad poslovanjem Podjetja PCK d.o.o. v obdobju 2018 in prvem kvartalom leta 2019.**

2. Pristojnosti Nadzornega odbora

S tem nadzorom se izvajajo pristojnosti Nadzornega odbora na področju:

- **Nadzor zoper odgovorno osebo za izvajanje finančnega poslovanja Poslovne cone Komenda d.o.o., ki jo zastopa direktor Matija Romšak.**

3. Nadzorovana oseba

Uveden je bil postopek nadzora zoper odgovorno osebo Podjetja PCK d.o.o. za upravljanje s premoženjem:

- Podjetje PCK d.o.o., ki ga zastopa direktor, Matija Romšak, Pod lipami 10, 1218 Komenda.

Prvenstvena vsebina nadzora pri nadzorovani stranki je pregled pravilnosti postopka in koriščenjem sredstev občinskega proračuna pri uvedenem nadzoru iz 1. točke tega sklepa.

4. Pooblaščenci Nadzornega odbora

Kot pooblaščenci Nadzornega odbora občine Komenda za izvršitev nadzora so bili s sklepom o uvedbi postopka nadzora ter sklepom o imenovanju in pooblastilom z dne 18.2.2019 imenovani člani Nadzornega odbora občine Komenda:

1. Barbara Eržen, Komenda;
2. Klemen Vidic, Komenda;
3. Marko Erent, Komenda;

5. Pobuda nadzora

Nadzor se izvaja na pobudo Nadzornega odbora skladno z 42. členom Statuta Občine Komenda.

6. Prejeta dokumentacija za izvedbo nadzora

1. LETNO POROČILO 2018
2. BRUTO BILANCA ZA 2018 IN PRVI KVARTAL 2019
3. DDPO ZA LETO 2018
4. KONTNE KARTICE OD 1.1.2018 DO 31.3.2019
5. STANJE KREDITOV NA 31.3.2019
6. IZREDNI DOGODKI ZA 1.1.2018 DO 31.3.2019 (tožbe, inšpekcije...)
7. IZVENBILANČNE POSTAVKE ZA 2018 IN PRVI KVARTAL 2019

8. ZAPISNIKI NADZORNEGA SVETA OD 1.1.2018 DO 31.3.2019
9. AVTORSKE IN PODJEMNE POGODBE OD 1.1.2018 DO 31.3.2019
10. REALIZIRANA PRODAJA OD 1.1.2018 DO 31.3.2019
11. ANALIZA DOSEGANJA PLANA 2018 IN MOREBITNA ODSTOPANJA
12. POSLOVNI/FINANČNI NAČRT ZA 2019
13. POGODBE Z DOBAVITELJI IN IZVAJALCI ZA 2018 IN PRVI KVARTAL 2019
14. DOSEŽENI REZULTATI ZA PRVI KVARTAL 2019

7. ANALIZA BILANCE STANJA 2018 V PRIMERJAVI Z 2017 IN PRVIM TROMESEČJEM 2019

	Postavka	I-III/2019	2018	2017	Povečanje / Zmanjšanje v EUR	Sprememba (%)
	SREDSTVA	13.791.978,54	13.827.369,97	14.537.384,46	-710.014,49	-5%
A.	DOLGOROČNA SREDSTVA	6.369.741,64	6.377.140,92	6.405.772,82	-28.631,90	0%
I.	Neopredm. dolg. sredstva	0,00	0,00	0,00	0,00	
II.	Opredm. osnovna sredstva	430.171,51	430.337,91	430.038,31	299,60	0%
III.	Dolgoročne finančne naložbe	5.939.570,13	5.946.803,01	5.975.734,51	-28.931,50	0%
1.	DFN razen posojil	7.500,00	7.500,00	7.500,00	0,00	0%
2.	Dolg. posojila družbam v skupini	5.932.070,13	5.939.303,01	5.968.234,51	-28.931,50	0%
3.	Druga dolg. posojila	0,00	0,00	0,00	0,00	
IV.	Dolg. Poslovne terjatve	0,00	0,00	0,00	0,00	
B.	KRAKTKOROČNA SREDSTVA	7.422.236,90	7.447.064,47	8.128.566,72	-681.502,25	-8%
I.	Sredstva za prodajo	6.526.925,19	6.526.925,19	7.194.311,26	-667.386,07	-9%
II.	Trgovsko blago	184.696,01	184.696,01	184.696,01	0,00	0%
III.	Kratk. fin. naložbe (posojila družbam v s	176.528,32	176.528,32	175.711,50	816,82	0%
IV.	Kratk. posl. terjatve	209.604,70	213.628,73	231.637,91	-18.009,18	-8%
1.	Do družb v skupini	201.079,99	201.079,99	201.079,99	0,00	0%
2.	Do kupcev	2.503,00	5.408,56	27.649,02	-22.240,46	-80%
3.	Druge poslovne terjatve	6.021,71	7.140,18	2.908,90	4.231,28	145%
V.	Denarna sredstva	324.482,68	345.286,22	342.210,04	3.076,18	1%
C.	Aktivne časovne razmejitev	0,00	3.164,58	3.044,92	119,66	4%
	OBVEZNOSTI DO VIROV SREDSTEV	13.791.978,54	13.827.369,97	14.537.384,46	-710.014,49	-5%
A.	KAPITAL	9.190.437,43	9.243.105,94	9.288.027,58	-44.921,64	0%
I.	Vpoklicani kapital	20.355.820,00	20.355.820,00	20.355.820,00	0,00	0%
II.	Rezerve iz dobička	-833.000,00	-833.000,00	-833.000,00	0,00	0%
1.	Rezerve za lastne delnice in last. posl. d	2.292.426,00	2.292.426,00	2.292.426,00	0,00	0%
2.	Lastn. del. in last. posl. del (odbitn. post	3.125.426,00	3.125.426,00	3.125.426,00	0,00	0%
	Preneseni čisti dobiček prejšnjih let		0,00	0,00	0,00	
III.	Prenesena čista izguba	10.279.714,06	10.234.792,42	9.996.406,04	238.386,38	2%
IV.	Čista izguba poslovnega leta	52.668,51	44.921,64	238.386,38	-193.464,74	-81%
B.	DOLGOROČNE OBVEZNOSTI	0,00	0,00	0,00	0,00	
C.	KRAKTKOROČNE OBVEZNOSTI	4.601.541,11	4.584.264,03	5.249.356,88	-665.092,85	-13%
I.	Kratk. fin. obv. do bank	4.465.422,56	4.478.822,98	5.174.423,65	-695.600,67	-13%
II.	Krakt. posl. obvezn.	136.118,55	105.441,05	74.933,23	30.507,82	41%
1.	Krakt. posl. obvezn. do dobavit.	1.815,83	6.145,91	26.132,55	-19.986,64	-76%
2.	Druge kratk. posl. obveznosti	134.302,72	99.295,14	48.800,68	50.494,46	103%
D.	PČR		0,00	0,00	0,00	

AKTIVA:

- Opredmetena osnovna sredstva predstavljajo zemljišča, ki niso za prodajo (430.337,91 €);
 - Neplodno – Žabji rajon; kmetijska zemljišča, gozdovi; infrastruktura, ceste; zadrževalnik faza 1 in faza 2;

- Dolgoročne finančne naložbe (5.946.803,01 €):
 - Naložbe v deleže domačih podjetij (PCK UPVIN d.o.o.) – 7.500,00 €
 - Dolgoročna posojila družbam v skupini (Občina Komenda) – 5.939.303,01 €
- Kratkoročna sredstva za prodajo (6.526.925,19 €):
 - parcele za prodajo
 - komunalna infrastruktura
- Kratkoročne finančne naložbe (176.528,32 €):
 - Posojila družbam v skupini (PCK UPVIN d.o.o.);
- Kratkoročne poslovne terjatve (213.628,73 €):
 - Do družb v skupini (Občina Komenda) – 201.079,99 €
 - Do kupcev (Občina Komenda in ostali) – 5.408,56 €
 - Druge poslovne terjatve – 7.140,18 €
- Denarna sredstva na TRR (345.286,22 €)

PASIVA:

- Kapital:
Iz bilance je razvidno, da se kapital družbe vsako leto manjša zato, ker je razlika med nabavno in prodajno ceno zemljišč minimalna, stroški poslovanja pa so še vedno previsoki.
- Akumulirana izguba preteklih let in čista izguba leta (10.234.792,42 €)
- Kratkoročne obveznosti (4.584.264,03 €):
 - Od tega kratkoročna posojila pri bankah 4.478.822,98 €.

8. ANALIZA POSLOVNEGA IZIDA 2018 V PRIMERJAVI Z 2017 IN PRVIM TROMESEČJEM 2019

- Prihodki od prodaje so se v obravnavanem obdobju glede na predhodno leto zmanjšali za 3.143.688,61€;
- V letu 2018 so je knjigovodska razlika v ceni pri prodaji zemljišč bistveno zvišala glede na leto 2017. V % RVC v prihodkih za leto 2018 znaša 25% (1% v letu 2017). Večji RVC je posledica dogajanja na trgu, ki so omogočila dvig prodajne cene zemljišč, del ene parcele pa ob knjiženju prodaje ni imel nabavne vrednosti. V prvem trimesečju leta 2019 PCK d.o.o. ni realizirane prodaje;
- Stroški storitev so obravnavanem obdobju glede na leto 2017 znižali za 32 tisoč EUR (24%). Nižji stroški storitev v 2018 so rezultat napora vodstva družbe, da se stroški poslovanja PCK d.o.o. zmanjšajo, kolikor je mogoče;
- Stroški dela so bili v 2018 na enaki ravni kot v 2017;
- Drugi poslovni odhodki zajemajo druge stroške, ki niso odvisni od poslovnega izida (NUSZ, dodatno odmerjen komunalni prispevek). Povišanje v 2018 glede na 2017 se nanaša na odhodek iz preteklih let.
- Finančni prihodki predstavljajo prihodke od obresti;
- Finančni odhodki zajemajo obresti za najeta posojila.

POSLOVNI IZID – POVZETEK

	Postavka	I-III/2019	2018	2017	Povečanje / Zmanjšanje v EUR	Sprememba (%)
A	ČISTI PRIHODKI OD PRODAJE	779,20	927.974,61	4.071.663,22	-3.143.688,61	-77%
I.	Čisti prih. od prod. proizvod. in stor.	779,20	32.919,50	85.491,62	-52.572,12	-61%
II.	Čisti prih. od prod. blaga. in mat.	0,00	895.055,11	3.986.171,60	-3.091.116,49	-78%
III.	Čisti prihodki od najemnin	0,00	0,00	0,00	0,00	
B.	DRUGI POSLOVNI PRIHODKI	0,00	3.239,82	10.855,58	-7.615,76	-70%
C.	KOSMATI DONOS POSLOVANJA	779,20	931.214,43	4.082.518,80	-3.151.304,37	-77%
D.	POSLOVNI ODHODKI	35.203,74	890.422,15	4.170.305,76	-3.279.883,61	-79%
I.	Nabavna vred. prodanega blaga	0,00	667.386,07	3.948.919,86	-3.281.533,79	-83%
II.	Stroški materiala	0	147,36	851,36	-704,00	-83%
III.	Stroški storitev	18.310,58	101.409,10	133.566,56	-32.157,46	-24%
IV.	Stroški dela	16.278,36	67.627,24	67.690,42	-63,18	0%
V.	Odpisi vrednosti	166,40	2.130,40	959,50	1.170,90	122%
1.	Amortizacija	498,80	1.030,40	959,5	70,90	7%
2.	Prevred. posl. odh. pri osn. sred.	0,00	0,00	0,00	0,00	
3.	Prevred. posl. odh. pri obrat. sred.	15,78	1.100,00	0,00	1.100,00	
VI.	Drugi poslovni odhodki	448,40	51.721,98	18.318,06	33.403,92	182%
E.	Dobiček / izguba iz poslovanja	-34.424,54	40.792,28	-87.786,96	128.579,24	-146%
F.	FINAČNI PRIHODKI	20.367,92	91.593,43	93.281,11	-1.687,68	-2%
G.	FINAČNI ODHODKI	38.612,29	177.306,74	243.648,42	-66.341,68	-27%
H.	DRUGI PRIHODKI	0,40	0,61	0,12	0,49	408%
I	DRUGI ODHODKI	0,00	1,22	232,23	-231,01	-99%
J.	CELOTNI DOBIČEK / IZGUBA	-52.668,51	-44.921,64	-238.386,38	193.464,74	-81%
K.	ČISTI DOBIČEK / IZGUBA	-52.668,51	-44.921,64	-238.386,38	193.464,74	-81%
	PRENESENA IZGUBA	10.287.460,93	10.234.792,42	9.996.406,04	238.386,38	2%

- Razlog za čisto izgubo v višini 44.921,64 EUR ker iz rednega poslovanja ni moč pokriti vseh stroškov obresti.

9. TERJATVE STAREJŠE OD ENEGA LETA

Terjatev	znesek v EUR (31.12.2018)
Občina Komenda	201.079,99
Drugo	5.408,56
Skupaj	206.488,55

10. NEKATERI STROŠKI V LETU 2018 IN V PRVIH 3 MESECIH LETA 2019 v primerjavi z letom 2017

Strošek	I-III/2019	2018	2017	2018 / 2017 v €	2018 / 2017 v %
Kilometrine	900,51	4.254,12	5.800,00	-1.545,88	-27%
Študentski servis	1.295,27	6.138,68	11.504,00	-5.365,32	-47%
Sejnine, avtorske in podjemne pogodbe	5.469,00	21.876,00	21.439,00	437,00	2%
Odvetniške storitve	2.046,92	15.123,65	19.932,00	-4.808,35	-24%
Skupaj	9.711,70	47.392,45	58.675,00	-11.282,55	-19%

11. Prodaja zemljišč v letu 2018:

	2018	2017
Čisti prih. od prod. blaga. in mat. - Prodajna vrednost parcel	895.055,11	3.986.171,60
Nabavna vred. prodanega blaga - Nabavna vrednost parcel	667.386,07	3.948.919,86
RVC v EUR	227.669,04	37.251,74
RVC v %	25%	1%

12. Ugotovitve pooblaščenec ob pregledu:

Iz Zapisnikov Nadzornega sveta PCK d.o.o. in posredovane dokumentacije s strani PCK d.o.o., člani NO Občine Komenda ugotavljamo:

- Nadzorni odbor povzema, da je stanje kredita pri DUTB na dan 31.12.2018 še 4.478.822 EUR in da je bilo * 94% vseh kupnin je bilo posredovano bankam kreditoricam
- Nadzorni odbor povzema, da ima Poslovna cona še preostala zemljišča, za katera si aktivno prizadeva pridobiti okoljsko soglasje in gradbeno dovoljenje za izgradnjo nove komunalne infrastrukture. Nadzorniki ocenjujemo, da je okoljsko soglasje odvisno od dobre volje soglasjedajalca. Verjamemo, da bo Poslovna cona pridobila soglasje, ni pa to gotovo dejstvo. Predvsem je težko oceniti dinamiko soglasij, saj se pogoji za pridobitev soglasja spreminjajo. V primeru pridobitve okoljskega soglasja bo poslovna cona uspela poplačati večji del preostalega kredita pri DUTB. Vodstvo ocenjuje, da bi v tem primeru neodplačan dolg znašal med 500.000,00 in 1.000.000,00 EUR.
- Nadzorni odbor vodstvu družbe PCK d.o.o predlaga, da računovodske izkaze ovrednoti v skladu z ZGD-1.
- Nadzorni odbor vodstvu družbe PCK d.o.o predlaga tudi, da se vzpostavi preglednejši in transparentnejši pregled nad sredstvi iz naslova plačila NUSZ, saj je to eden glavnih in najpomembnejših ter stalnih virov prihodkov.

Številka: 060-0009/2019-7

Komenda: 3. 3. 2020

Nadzorniki:

Barbara Eržen
Marko Erent
Klemen Vidic



Predsednik Nadzornega odbora
Mitja Dolžan l.r.

Prejmejo:

- Občina Komenda, župan
- Občinski svet Občine Komenda
- PCK d.o.o., dir. Matic Romšak; na elektronski naslov matic@pc-komenda.si
- Predsednik NO
- Spis