



**LETNO POROČILO
2015**

STANOVANJSKO PODJETJE KONJICE d.o.o.

Slovenske Konjice, marec 2016

KAZALO

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	Viri financiranja	6
1.1.5	Organizacija družbe	6
1.1.6	Smernice za oblikovanje poročila 2015 in opis najpomembnejših dogodkov	6
1.2	OPISNO IN FINANČNO POROČILO PO STROŠKOVNIH MESTIH	8
	UPRAVLJANJE SLOVENSKE KONJICE (30)	9
	UPRAVLJANJE ZREČE (400)	11
	VZDRŽEVANJE - UPRAVLJANJE NEPREMIČNIN OBČINE SLOV. KONJICE (300)	13
	NEPROFITNI NAJEM STANOVANJ (111)	16
	UPRAVA (500)	16
	INVESTICIJE - NOVOGRADNJE (520)	16
	OGREVANJE (600)	17
1.3	OPISNO IN FINANČNO POROČILO DRUŽBE	30
1.4	ZAKLJUČEK	41
	IZJAVA POSLOVODSTVA	42
2	PRILOGA: TABELE	43
	- FINANČNI IZIDI SKUPNO IN PO STROŠKOVNIH MESTIH	43
	SKUPNO STANOVANJSKO PODJETJE d.o.o.	43
	UPRAVLJANJE SLOVENSKE KONJICE (30)	45
	UPRAVLJANJE ZREČE (400)	47
	VZDRŽEVANJE - UPRAVLJANJE NEPREMIČNIN OBČINE SLOV. KONJICE (300)	49
	NEPROFITNI NAJEM STANOVANJ (111)	51
	UPRAVA (500)	53
	INVESTICIJE - NOVOGRADNJE (520)	55
	OGREVANJE (600)	57
	- ANALIZA GIBANJA TERJATEV IN OBVEZNOSTI	59

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 :	06000-2512853684 pri Banki Celje d.d.
Osnovni kapital:	2.232.000,00 €
Telefon:	03-759-27-16
Fax:	03-575-47-67
E-mail:	info@jss-konjice.si
Splet:	www.jss-konjice.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 seznani s poslovnim poročilom, na podlagi česar odloči o razporeditvi bilančnega dobička oz. pokrivanju izgube družbe.

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

Člani nadzornega sveta so:

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

Uprava Stanovanjskega podjetja Konjice, d.o.o. je enočlanska, sestavlja jo direktor družbe. Direktor družbe ima prav tako petletni mandat, mandat mu poteče v letu 2020. S 16 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 storitve in odvetniške storitve, medtem ko se ostali del dejavnosti izvajajo zaposleni v družbi.

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

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

1.1.2 Opis razvoja družbe

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

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

Pomembni akti, ki urejajo delovanje družbe so:

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

Družba je prvotno ustanovljena za upravljanje stanovanj ter pridobivanje socialnih in neprofitnih stanovanj v občini. Že leta 2000 ji je občina predala v upravljanje kotlovnice in toplovodni sistem mesta. Istega leta je družba pričela z gradnjo prvih neprofitnih stanovanj. Do leta 2002 je tudi prevzela v upravljanje večino večstanovanjskih objektov v občini. V naslednjih letih se je povezal toplovodni sistem Prevrat z industrijskim parovodnim sistemom in se je izvedla tudi povezava med obema toplovodnima sistemoma v mestu (Prevrat-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 Prevrat. 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.

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 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 je 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 Viri financiranja

Stanovanjsko podjetje Konjice, d.o.o. se financira s prodajo lastnih storitev in proizvodov, kar pa zajema financiranje 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 30 - upravljanje Konjice
- STM 400 - upravljanje Zreče
- STM 300 - vzdrževanje (stanovanjski servis)
- STM 520 - tržne nepremičnine
- STM 600 - ogrevanje
- STM 111 - neprofitni najem stanovanj
- STM 500 - uprava (skupni stroški)

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

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

1.1.6 Smernice za oblikovanje poročila 2015 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 seveda za področja, kjer še vedno opravlja gospodarsko javno službo (ogrevanje) in porabo javnih sredstev (gradnja neprofitnih stanovanj ipd.).

Še vedno se pri poslovanju ni bilo mogoče izogniti pridiha recesije iz prejšnjih let, zaradi česar je potrebno stroške držati na minimalnih nivojih. Kljub temu smo v letu 2015 zaposlili začasno delavca, ki je

nadomestil delavca, ki je predhodno odšel opravljati druge naloge (poslanec), saj smo ugotovili, da mora to delovno mesto biti zapolnjeno.

V letu 2015 smo se odločili oživiti tržno gradnjo in smo pričeli z gradnjo drugega večstanovanjskega objekta na Spodnjih Prelogah. Kakor je čutiti na trgu, bi nam lahko uspelo v kratkem roku prodati večino stanovanj in uspešno izvesti ta projekt. V obračunu za leto 2015 je upoštevana gradnja enajststanovanjskega objekta do strehe.

V letu 2012 smo zaključili prvo fazo investicije v prenavo kotlovnice na Prevratu, tako je sedaj osnovni energent kotlovnice zemeljski plin (vgradnja kotla moči 2,2 Mw), popolnoma pa smo prenovili tudi črpališče kotlovnice. S prenavo in novim energentom smo z pričetkom kurilne sezone 10/12/2013 znižali povprečno ceno ogrevanja v mestu Slov. Konjice za 17,3 %. V letu 2014 smo pridobili gradbeno dovoljenje za dokončno prenavo kotlovnice Prevat. Še naprej se trudimo nadomeščati fosilna goriva z obnovljivimi viri in pospeševati učinkovito rabo energije, tudi na nivojih posameznih kotlovnice v večstanovanjskih objektih, tako smo v letu 2015 zamenjali kotel (na pelete) in prenovili kotlovnico na Kajuhovi 2. Prav tako smo prenovili eden od najkritičnejših odsekov primarnega toplovodnega omrežja in sicer na Mestnem trgu. Ne glede na prenave, pa so se nam na nekaterih odsekih pojavile dodatne kalvarije, katere je bilo v nekaterih primerih težko locirati. Zato so nam povzročile večje izgube tople vode, ki je na najkritičnejšem mestu iztekala več dni, predvsem v začetku leta 2015. Temperaturni primanjklaj je bil sicer višji kot v letu 2014, vendar še vedno na nizkem nivoju, kar je razvidno iz nižjih prihodkov iz naslova ogrevanja. Ob tem je vse manj izrazito mrzlih dni, kar nam povzroča dodatne izgube na sistemu. To ima seveda ob dejstvu, da predstavljajo prihodki iz ogrevanja cca 40% celotnih prihodkov družbe, tudi bistven vpliv na višino realizacije celotne družbe.

Likvidnost je bila tokom celotnega leta dobra, tako da ob spremljanju denarnega toka nismo zaznavali nikakršnih likvidnostnih težav. Vse obveznosti iz najetih kreditov smo v celoti izpolnjevali, novih kreditov pa razen kratkoročnega limita na transakcijski račun nismo najemali.

Najemamo pa kredite kot zastopniki (upravniki) etažnih lastnikov večstanovanjskih objektov, predvsem pri izvedbi večjih del (nove strehe, fasade, oprema kotlovnice). V nekaterih primerih kredit najame izvajalec, 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.

Sicer pa smo konec leta 2015 izgubili tožbo za odškodnino, ki jo je proti nam in našemu lastniku vodila fizična oseba več let. Gre za odškodnino zaradi poškodbe nastale zaradi loma gugalnice. Odškodnino nam je v celoti krila zavarovalnica.

Ker je naš bivši najemnik poslovnega prostora objavil osebni stečaj, smo njegov dolg naredili popravek vrednosti terjatev in tako rezervirali sredstva, ki bodo potrebna v letu 2016 za ta odpis. Poleg tega popravka smo oblikovali tudi popravek vrednosti terjatev v višini 1 % realizacije.

V letu 2015 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 2015. V letu 2015 smo tudi pričeli izdajati energetske izkaznice.

1.2 OPISNO IN FINANČNO POROČILO PO STROŠKOVNIH MESTIH

1.2.1 Splošno

Dejavnost Stanovanjskega podjetja Konjice se vrši na štirih večjih področjih, in sicer upravljanje z nepremičninami, vzdrževanje nepremičnin in inženiring, 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.

1.2.2 Opisno in finančno poročilo po STM

A. UPRAVLJANJE Z NEPREMIČNINAMI

Upravljanje z nepremičninami se vrši na dveh nivojih in sicer upravljamo z skupno lastnino etažnih lastnikov v skladu z veljavnimi določbami Stanovanjskega zakona, po drugi strani pa upravljamo storitve upravljanja nepremičnin za različne lastnike (Občina Slovenske Konjice, Občina Zreče, Stanovanjski sklad republike Slovenije, AMD Slov. Konjice, Comet d.d., Unior d.d., Ceing d.o.o., Zlati grič d.d. in Župnijski urad Slov. Konjice). Takšno upravljanje pa seveda pomeni poleg upravljanja s skupnimi prostori in napravami tudi upravljanje etažne lastnine (obračun najemnin, plan in izvedba vzdrževalnih del, sklepanje najemnih pogodb, izterjava...).

Ker gre pri upravljanju v večini primerov za izvajanje dejavnosti v tujem imenu in za tuj račun, se te postavke računovodsko evidentirajo kot prehodne postavke oz. terjatve in obveznosti v tujem imenu in za tuj račun. Pri samem poslovanju v tujem imenu in za tuj račun predvsem pri računih za dobave in storitve opazamo probleme, saj dobavitelji pričakujejo plačilo računa v celotnem znesku, mi pa jim ga prenakažemo seveda le v znesku, ki nam ga plačajo etažni lastniki, pač v skladu z določili Stanovanjskega zakona. Zato na tem delu operiramo s posebnimi pogodbami za stroške financiranja, ki jih imenujemo stroški oskrbe finančnih terjatev. Pri teh z ustreznim diskontom prevzamemo terjatve do etažnih lastnikov, dobaviteljem pa plačamo dogovorjen znesek računa. To seveda terja zagotovitev zadostnih likvidnih sredstev in ustreznih obsežnih evidenc. Takšne pogodbe imamo sklenjene z večino dobaviteljev za etažne lastnike večstanovanjskih objektov, od večjih dobaviteljev nimamo takšnih pogodb sklenjenih s podjetjem Unior Zreče (daljinsko ogrevanje) in občino Zreče (voda), kjer pa imamo sklenjene pogodbe o skupni izterjavi.

Še naprej za etažne lastnike, ki so fizične osebe, plačujemo požarno zavarovanje, koristi imajo seveda tako oni, kakor tudi naše podjetje. Seveda bi ob škodnem primeru morali etažni lastniki v celoti kriti nastalo odpravo posledic, vendar bi velikokrat nastal problem, ker nekateri etažni lastniki ne razpolagajo z zadostnimi sredstvi, takrat pa bi seveda del problemov padel na upravnika.

Kreditiranje etažnih lastnikov v večstanovanjskih objektih za večje obnove se je nekako ustalilo, čeprav še vedno prihaja do konkretnih in različnih problemov pri posamičnem poslu. Eden večjih stalnih problemov zavarovanja najetega kredita z bodočimi vplačili v rezervni sklad je zakonska obveza po 100 % soglasju etažnih lastnikov. Enak problem imajo tudi ostali upravniki, saj je zakonodaja na tem področju neuskaljena (stanovanjska zakonodaja se razlikuje od zakonodaje, ki opredeljuje bančne posle). Tudi zato se poslužujemo še drugih možnih oblik financiranja večjih investicijskih del z etažne lastnike in sicer najetje kredita izvajalca oz. odkup terjatev izvajalcu do etažnih lastnikov. V obeh slučajih so prvo zavarovanje bodoča vplačila v rezervni sklad. Nadaljna zavarovanja, ki jih zahtevajo posamezne banke, pa nam niso všeč, saj v končni fazi banke zahtevajo tudi jamstvo upravnika, kljub temu, da gre za kredit najet kot zastopnik za tretjo osebo. To je eno izmed področij, ki jih želimo popraviti z vplivanjem na zakonodajalca. Takšen vpliv je uspel pri zahtevah, da se subvencije za energetske prenove objektov podelijo vsem etažnim lastnikom in ne le fizičnim osebam, kar je opredeljeno z razpisom Eko sklada za leto 2016.

Trudimo se s pridobivanjem novih nepremičnin v upravljanje, kar nam v večini slučajev uspeva predvsem za novogradnje. Sicer pri upravljanju z nepremičninami ni bilo bistvenih sprememb, organizacijsko še vedno vodimo dve enoti, enoto Slov. Konjice in enoto Zreče.

a) UPRAVLJANJE Z NEPREMIČNINAMI - PODROČJE SLOVENSKE KONJICE (STM 30)

Upravnik ima pisarno na sedežu podjetja, od koder vrši upravljanje za področje Slovenskih Konjic, Loč, Vitanja, Rogaške Slatine in Celja. V to področje spada upravljanje 68 objektov v katerih je 1191 samostojnih enot. Na sedežu ni uvedenih uradnih ur, tako da je upravnik vedno na razpolago za stranke.

Prikaz števila objektov v upravljanju:

	Leto 2012	Leto 2013	Leto 2014	Plan 2015	Leto 2015
Upravljanje - objekti Sl. Konjice	45	46	46	47	48
Upravljanje – objekti ostale lokacije	8	8	8	8	9
Upravljanje – objekti z enim lastnikom (Zlati grič, Župnija ..)	12	12	12	12	11
SKUPAJ	65	66	66	67	68

Prikaz števila posameznih enot v upravljanju:

	Leto 2012	Leto 2013	Leto 2014	Plan 2015	Leto 2015
Upravljanje – stanovanjske in poslovne enote Sl. Konjice	910	934	948	953	987
Upravljanje – objekti ostali	126	126	126	126	173
Upravljanje – objekti z enim lastnikom (Zlati grič, Župnija ..)	37	37	37	37	31
Skupaj	1073	1097	1111	1116	1191

Na področju upravljanja smo v letu 2015 prevzeli v upravljanje še tretji objekt v Celju, t.j. Ulica Frankolovskih žrtev 34, s 47 enotami. Na Starem trgu 39a, smo upravljali po pogodbi poslovni objekt dve leti. Na javnem razpisu ministrstva smo podaljšali upravljanje objekta Stari trg 39a še za eno leto.

V letu 2015 smo prijavili na Zavarovalnico Triglav 21 škodnih primerov. Škode so nastale na poškodbah vodovodov, drugi večji segment škod je povezan z izlivi vod na skupnih vertikalah fekalnih vodov na objektih. Skupni znesek izplačil škod Zavarovalnice Triglav je v letu 2015 znašal 8.000 EUR.

V okviru energetskih sanacij fasad smo izvedli dve fasadi in sicer na Toneta Melive 6 in Stari trg 12, Loče. Zanju smo v letu 2015 s strani Eko sklada j.s., pridobili 26.000 EUR nepovratnih sredstev. Prav tako smo za leto 2016 že prejeli rezervacijo subvencij za dve fasadi v višini 41.000 EUR. Eko sklad j.s. dodeli nepovratno finančno spodbudo lastnikom, ki so fizične osebe v višini do 25% vrednosti investicije. Razliko v višini 75% so morali lastniki zagotoviti sami, kar pa naj bi se v letu 2016 spremenilo tako, da bodo subvencije zagotovljene za vse lastnike.

V letu 2015 so bila izvedena sledeča večja investicijska vzdrževalna dela na objektih:

Izvedena večja dela	Vrednost V EUR
Sanacija fasad T. Melive 6 in Stari trg 12 Loče	177.000
Sanacija kotlovnice kajuhova 2 (kotel na pelete)	38.000
Toplotna izolacija podstrešja	3.700
Sanacija greznice, izdelava odj.a mesta za smeti Mestni trg 1	6.000
Sanacija podpostaje na Mestnem trgu 16	3.600
Delna sanacija fasade na Celjski cesti 7, Rogaška Slatina	6.700
Obnova opleskov na skupnih delih in fasade na Starem trgu 15	9.000
Menjava oken na kletnih delih Toneta Melive 2 in 10	15.000
V skupni vrednosti	259.000

V letu 2015, smo zaključili z aktivnostmi sanacij kotlovnice na Kajuhovi ulici. Vse kotlovnice smo uredili na varčnejše energente in posledično omogočili varčevanje na področju porabe ogrevanja, za stanovalce na večstanovanjskih objektih.

V dogovoru z banko Delavska hranilnica, smo uspeli nadgraditi dosedanji sistem kreditiranja večjih sanacij z zavarovanjem iz bodočih vplačil v rezervni sklad. Namesto klasičnega kreditiranja bo možen odkup terjatev, kar pomeni manj zapletov z zavarovanjem ter posledično tudi le soglasje etažnih lastnikov v 75% po deležu lastništva pri izpeljavi posameznega posla.

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.

Tudi v letu 2016 smo izvajali vezavo finančnih sredstev lastnikov objektov (rezervnih skladov) po njihovem naročilu, ki smo jih na ta način oplemenitili. Sicer pa se etažni lastniki večkrat odločajo tudi za namensko zbiranje višjih zneskov v rezervni sklad objekta, seveda v slučaju planirane večje investicije (zamenjava strehe, dvigala, sanacija toplotnega ovoja stavbe).

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

Komentar tabele obračuna STM 30

Na tem stroškovnem mestu je zaposlen en delavec, vse ostale dejavnosti se izvajajo v okviru uprave. Tako v podporo upravniku ostali na upravi pridobivajo ponudbe za izvajanje vzdrževalnih del, izvajajo obračune za etažne lastnike, izvajajo storitve plačilnih, pravnih in administrativnih poslov, računovodstva in izterjave neplačanih terjatev.

Prav tako se v okviru uprave izvajajo obračuni rezervnega sklada, ter prenakazila na račune rezervnih skladov in črpanje sredstev rezervnih skladov. Zato so skupni stroški tega STM precej večji od direktnih stroškov.

Tako prihodki kakor tudi odhodki so višji od planiranega, predvsem zaradi odškodnine zavarovalnice, ki je bila namenjena za iztoženo plačilo odškodnine fizični osebi zaradi padca iz gugalnice, ki se je zlomila. Brez upoštevanja te odškodnine, pa bi bili prihodki višji za 4 %, odhodki pa za 2 %. Sicer obračun izkazuje presežek prihodkov v višini nekaj manj kot 9.000 €, kar je bistveno več od planiranega. Ta presežek je ustvarjen predvsem z odkupi terjatev izvajalcev večjih vzdrževalnih del za etažne lastnike, za kar pa so seveda potrebna likvidnostna sredstva. Likvidnost je eden izmed glavnih pogojev, da lahko na upravljanju delujemo z presežki prihodkov.

b) UPRAVLJANJE Z NEPREMIČNINAMI - PODROČJE ZREČE (STM 400)

Področje upravljanja in delo upravnika vezano na stroškovno mesto 400, zajema upravljanje 24 večstanovanjskih objektov in 3 poslovne objekte v občini Zreče. Skupno število posameznih stanovanjskih enot je 515, od tega 88 posameznih stanovanjskih enot, ki so v lasti Občine Zreče katere so v upravljanju Stanovanjskega podjetja Konjice d.o.o. in 16 posameznih stanovanjskih enot, ki so v lasti Stanovanjskega sklada RS, javnega sklada, ki so prav tako v upravljanju Stanovanjskega podjetja Konjice d.o.o. ter 49 poslovnih prostorov.

Zgoraj navedeno področje zajema še upravljanje objekta Grajska cesta 21, Oplotnica; Prešernova 22, Oplotnica; Čufarjeva 1A, Vojnik in Kajuhova ulica 14, 16, Poljčane, skupno 70 posameznih stanovanjskih enot in en poslovni prostor.

V letu 2015 so na področju stroškovnega mesta 400 prešli v upravljanje na novo trije objekti in sicer: večstanovanjski stavbi na naslovu Pohorska cesta 1A, Zreče in Kajuhova ulica 14, Poljčane, skupno 32 stanovanjskih enot ter poslovna stavba na naslovu Cesta na Roglo 11J, Zreče, z 22. poslovnimi enotami. Za večstanovanjsko stavbo na naslovu Cesta na Roglo 11F, Zreče, je v mesecu novembru potekel odpovedni rok pogodbe o upravljanju, na podlagi sprejetega sklepa s strani etažnih lastnikov.

Prikaz števila objektov v upravljanju:

	Leto 2011	Leto 2012	Leto 2013	Leto 2014	Plan 2015	Leto 2015
Objekti	28	30	31	30	31	32

Prikaz števila posameznih enot v upravljanju:

	Leto 2010	Leto 2011	Leto 2012	Leto 2013	Leto 2014	Plan 2015	Leto 2015
Upravljanje – stanovanja	569	561	592	593	561	577	583
Upravljanje – poslovne enote	18	18	18	27	27	27	49
Skupaj	587	579	609	620	588	604	632

Delno so bila realizirana dela sprejeta v planih za leto 2015 na zborih etažnih lastnikov, ki so potekali v mesecu marcu 2015, v skladu z pooblastili in naročili nadzornih odborov objektov oz. v skladu s sprejetimi sklepi s strani potrebne večine etažnih lastnikov.

Iz naslova osnovnega zavarovanja večstanovanjskih stavb (požarno zavarovanje / izliv vode), so bili na zavarovalnico vloženi štirje zahtevki z odstopno izjavo, v korist posameznega etažnega lastnika.

V letu 2015 so se na dveh večstanovanjskih stavbah izvedla dela izolacija podstrešja za kar so bila delno pridobljena nepovratna sredstva s strani Eko-sklada v vrednosti 1.350 eur.

Na eni večstanovanjski stavbi so bila izvedena dela prekritje strehe na novo. Ker se etažni lastniki niso dogovorili za izvedbo del z izolacijo le ti niso bili upravičeni do nepovratne finančne spodbude, razpisane s strani Eko-sklada.

Na podlagi oblikovanja cen ravnanja s komunalnimi odpadki republiške Uredbe o metodologiji za oblikovanje cen storitev obveznih občinskih gospodarskih javnih služb varstva okolja je Občinski svet Občine Zreče, na 24. redni seji, dne 03. 09. 2014, sprejel Elaborat o oblikovanju cen ravnanja s komunalnimi odpadki na območju Občine Zreče. S sprejemom Elaborata je bil spremenjen način obračuna in cene ravnanja s komunalnimi odpadki tudi pri gospodinjstvih v večstanovanjskih stavbah.

Nov mesečni obračun za gospodinjstva oz. uporabnike storitev ravnanja s komunalnimi odpadki v večstanovanjskih stavbah temelji na mesečnih stroških, ki so izračunani na podlagi volumna zabojnika za

mešane komunalne odpadke in pogostosti odvoza ter volumna zabojnika za biološko razgradljive odpadke in pogostosti odvoza, posameznega zbirno - prevzemnega mesta odpadkov.

Na podlagi navedenega so, v občini Zreče etažni lastniki v večstanovanjskih stavbah, zagotovili zaprta zbirna mesta za posamezne stavbe, katerih dostop imajo zgolj stanovalci posameznih stavb, z namenom zagotovitve ločevanja odpadkov ter preprečitve odlaganja komunalnih odpadkov stanovalcev okoliških stavb. Zaradi nekoliko večjih investicij, ki so jih etažni lastniki vložili v izgradnjo zbirnih mest (smetarnikov), so določena večja dela preložili v prihodnje leto.

Polega raznih vzdrževalnih del in manjših investicijskih del so bila v posameznih stavbah izvedena dela: sanacija skupne garsonjere; dobava in montaža števcov za vodo, izdelava hidroizolacije spodnjega dela stavbe z sanacijo plošč ob stavbi, sanacija strehe (prekritje na novo), izolacija podstrešja...(tabela).

V letu 2015 so bila na objektih izvedena večja dela, ki presegajo 1000,00€, kot so:

Izvedena večja dela	Vrednost V EUR
Izdelava smetarnikov	64.565
Sanacija strehe (prekritje na novo) + strešna okna	43.708
Popravilo dvigala	1.154
Kleparska dela	2.429
Priprava kanalizacije od objekta do javne kanalizacije z namenom priklopa na čistilno napravo	1.630
Sanacija skupne garsonjere	5.046
Izolacija podstrešja	6.574
Sistemske ključavnice + ključi	2.887
Dobava in montaža števcov za vodo	2.670
izdelava hidroizolacije spodnjega dela stavbe z sanacijo plošč ob stavbi	6.402
V skupni vrednosti	138.424

Poleg zgoraj navedenih del so bila izvedena razna sanacijska dela oz. tekoče vzdrževanje skupnih delov in prostorov, manjše vrednosti v skupni vrednosti cca 5.500€ in zakonsko predpisana dela oz. storitve, ki se izvajajo enkrat letno (kot so: pregled gasilnih aparatov in hidrantov, deratizacija, ipd...).

Etažni lastniki osmih stavb so se odločili za izdelavo energetske izkaznice za stavbo v skupni vrednosti 3.284€.

Komentar tabele obračuna STM 400

Za to stroškovno mesto velja podoben komentar kot za STM 30. Zaznati je relativno pomemben delež drugih prihodkov od storitev, kar je povezano z načinom upravljanja v Zrečah, kjer prevzemamo del nalog dobaviteljev storitev potrebnih za obratovanje samih stanovanj, ter jim to zaračunamo. Sicer pa so se prihodki manjši od planiranih za 3 %, odhodki pa višji za odstotek. Zato je ustvarjen dobiček pol manjši od planiranega in znaša nekaj več kot 3 tisoč evrov. V bodoče bomo morali zelo paziti na stroške na tem STM.

B. VZDRŽEVANJE NEPREMIČNIN (STM 300)

(VKLJUČUJE UPRAVLJANJE IN VZDRŽEVANJE NEPREMIČNIN V LASTI OBČINE SLOV. KONJICE)

a) Splošno

Služba vzdrževalnega servisa opravlja dela in storitve v zvezi z gradbenimi in drugimi vzdrževalnimi deli na nepremičninah v lasti Občine Slovenske Konjice in za ostale lastnike ter seveda za potrebe vseh objektov, ki jih upravljamo. V letu 2015 so bili zaposleni 3 delavci in vodja vzdrževanja.

Zaradi splošne krize se tudi na področju vzdrževanja zmanjšuje obseg opravljenih storitev na objektih za etažne lastnike, enako velja tudi za institucionalne lastnike.

Etažni lastniki so se odločali predvsem za nujna dela, vsa ostala dela pa zaradi finančnih težav niso naročali oziroma jih predvidevajo izvesti v letih 2016-2017.

Iz sp. tabele so razvidni nekateri podatki v primerjavi z leti 2013 in 2014:

**PREGLED OBRAČUNANIH UR 2015
(delavci brez vodje vzdrževanja)**

		2013	2014	2015	indeks 2015/14
1. 1.	Redno delo (ure)	6.064	5.432	5.280	97
1. 2.	Nadurno delo (ure)	78	32	43	134
1. 3.	Dopust (ure)	1.136	616	744	121
1. 4.	Prazniki (ure)	320	216	144	67
1. 5.	Bolniški stalež (ure)	304	0	96	0
	skupaj ure	7.902	6.296	6.307	100
2.1.	letni fond ur	2.088	2.088	2.088	100
2.2.	število delavcev (1.1+1.3-1.5 / 2.1.)	3,75	3,00	3,00	100
3. 1.	skupna vred. zaračunanih del (v € brez DDV)	60.366	53.043	41.603	78
3. 2.	obračunane ure	4.412	3.198	2.568	80
3. 3.	povpr. obračunana urna postavka(3.1/2. 1.x2. 2)-€/h	13,68	16,59	16,20	98
3. 4.	zaračunane del. ure od skupnih del. ur (3.2./1.1.+1.2)	72%	59%	48%	82
4.1.	bruto plače (2. bruto)	52.141	40.600	40.845	101
4.2.	drugi stroški dela (povračila, prevoz, prehrana...)	7.704	6.192	5.953	96
	skupaj neposredni stroški dela	59.845	46.792	46.798	100

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

b) Upravljanje in vzdrževanje nepremičnin v lasti občine Slovenske Konjice

V okviru upravljanja se na tem SM opravljajo naslednje storitve:

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

Stanovanjsko podjetje na osnovi pogodbe upravlja nepremičnine v lasti občine Slovenske Konjice. V sp. tabeli je prikazano število nepremičnin primerjalno z l. 2012 in 2015:

	2012	2013	2014	2015
stanovanjski prostori	175	174	174	174
poslovni prostori	25	25	25	25
SKUPAJ	200	199	199	199

Obračun upravljanja in vzdrževanja nepremičnin v lasti Občine Slov. Konjice za leto 2015

UPRAVLJANJE IN VZDRŽEVANJE NEPREMIČNIN OBČINE S.K.

	opis	realizacija 2014	plan 2015	realizac. 2015	INDEKS 15 / 14	INDEKS real / plan
		1	2	3	4 (3:1)	5 (3:2)
1.	UPRAVLJANJE	17.484	17.500	17.432	100	100
1.1.	upravljanje	13.679	13.700	13.699	100	100
1.2.	obračun najemnin	3.805	3.800	3.733	98	98
2.	VZDRŽEVANJE	182.399	98.670	118.122	65	120
2.1.	poslovni prostori	2.672	12.200	15.223	570	125
2.2.	stanovanjski prostori	179.249	85.970	102.563	57	119
2.3.	oprema	478	500	336	70	67
3.	OSTALO	10.688	11.000	17.082	160	155
3.1.	elektrika	697	700	999	143	143
3.2.	ogrevanje	2.760	2.800	3.494	127	125
3.3.	zav. premije	1.390	1.500	4.310	310	287
3.4.	ostale storitve	2.999	3.000	3.248	108	108
3.5.	material, drobni inventar	2.841	3.000	5.030	177	168
A.	SKUPAJ (1+2+3)	210.571	127.170	152.635	72	120
B.	PLAČILA - proračun	139.058	200.000	198.796		
4.1.	plačila računov pret. leta	40.197	111.710	111.710		
4.3.	plačila računov tek.leta (B - 4.1. - 4.2.)	98.861	88.290	87.086		
4.4.	plačila rač. v 2016 (B - 4.1 - 4.2 - 4.3)		38.880	65.549		

Za leto 2015 je bilo zagotovljenih sredstev iz proračuna cca 200.000 eur, realiziranih, torej plačanih pa 198.796 eur. Ob dokaj realno zastavljenem planu vzdrževanja so bile poplačane vse terjatve iz konca leta 2014 (111.710 EUR), za plačila v letu 2016 pa je preostalo 65.549 eur.

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

Realiziran obseg vzdrževalnih del je za 20 % večji od planiranega predvsem zaradi nekaterih priklopov na kanalizacijsko omrežje.

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

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

PREGLED VZDRŽEVALNIH DEL 2015: (vrednost nad 2.000 €)

OBJEKT	opis	vred. brez DDV
Spodnje Preloge 26	Sanacija stanovanja	4.882
Slomškova 5	Sanacija stanovanja	4.307
Kajuhova 6	Sanacija balkona	2.258
Stari trg 39	Zamenjava oken	2.430
Stari trg 25	Sanacija dimnika	4.553
Stari trg 23	Priprava stanovanja menjava oken	2.468
Celjska 16	Zamenjava oken	5.345
Toneta Melive 10	Sanacija kopalnice menjava oken	2.156
Žička 13	Sanacija strehe	2.241
Celjska 16	Ureditev strehe	2.915
Stari trg 41	Obnovitvena dela	7.784
Stari trg 23	Ureditev kotlovnice (namesto ELKO plin)	3.520
Stari trg 2	Priklop kanalizacije na čistilno napravo	10.737
Liptovska 11	Priklop kanalizacije na čistilno napravo	8.418
Stari trg 23	Priklop kanalizacije na čistilno napravo	2.116

c) Storitve za zunanje naročnike

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

V sp. tabeli so navedena večja opravljena dela za zunanje naročnike in lastne nepremičnine iz sp. tabele izhaja, da je največ del opravljenih za naročnika Občino Zreče.

PREGLED VZDRŽEVALNIH DEL - zunanji naročniki in večstanovanjski objekti

(brez Občine Slov. Konjice)

LASTNIK	OBJEKT	opis	vred.brez DDV
Občina Zreče	Cesta na Roglo 17	sanacija kopalnice	1.645
Občina Zreče	Cesta na roglo 11b	sanacija stanovanja	3.749
Občina Zreče	Cesta na Roglo 11d	menjava strešnih oken	6.078
Občina Zreče	Cesta na Roglo 11 c	zamenjava oken	3.928
Stanovanjski sklad RS	Mestni trg 3a	sanacija stanovanja	6.675
Stanovanjski sklad RS	Toneta Melive 14	sanacija stanovanja	4.199

Komentar tabele obračuna STM 300

Obseg realizacije (tako prihodki, kakor tudi odhodki) se je na tem STM zmanjšal in sicer za 8 oz.11 % glede na leto poprej in 2 oz. 3 % glede na plan, in to predvsem zaradi zmanjšanja obsega del za občino, kateri se je zmanjšal za 35 %. Zato je na tem STM zabeležen manjši negativni rezultat, ki pa bo z novo organizacijo in striktno spremljavo in zmanjševanjem stroškov v bodoče ponovno dobil drug predznak.

C. NEPROFITNI NAJEM (STM 111)

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.

Rezultat tega STM je pozitiven predvsem zaradi ugodne prodaje enega stanovanja, zgrajenega v letu 2001, kjer smo ustvarili znatno razliko med kupnino in knjižno vrednostjo stanovanja. Na to STM smo vezali tudi sredstva za rezervacijo za odpis stroškov poslovnega prostora v neprofitnem objektu (tudi prihodki so bili vezani na to stm). zaradi najemnikovega osebnega stečaja. Starostna struktura stanovanj je dobra, saj so vsa zgrajena v času delovanja družbe (večina v času, ko je družba delovala kot sklad). So pa seveda stanovanja vsako leto starejša, kar pomeni, da bodo v bodoče potrebna večja sredstva za njihovo vzdrževanje.

D. UPRAVA (STM 500)

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 STM. 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 STM se delijo vsi prihodki in odhodki.

Sicer pa smo nadaljevali z obnovo lastnih poslovnih prostorov, odpravili smo zamakanje v sejno sobo in pisarne, zamenjali vhodna vrata v podjetje, zamenjali čajno kuhinjo, ter kupili nekaj kosov nove pisarniške opreme in računalnike v skladu z planom.

E. INVESTICIJE V NOVOGRADNJE IN REKONSTRUKCIJE VEČSTANOVANJSKIH STAVB (STM 520)

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

Seveda je zelo pomembno dejstvo, da smo pričeli z gradnjo večstanovanjskega objekta na Sp. Prelogah. Gre za drugega od treh objektov v nizu. V objektu je predvidenih 11 stanovanj, ki so v celoti namenjena trgu.

Objekt je zgrajen in obračunan do strehe, tako da so se povečale zaloge nedokončane proizvodnje v vrednosti 199 tisoč evrov, kar je za 5 tisoč manj od plana.

Sicer pa je poslovanje na tem STM glede na trenutne tržne razmere zelo zaostreno, zaloge nam seveda povzročajo predvsem likvidnostne težave. Vendar glede na trenutno stanje, gledamo naprej predvsem optimistično in verjamemo, da bomo stanovanja iz zaloge v bližnji prihodnosti prodali, kakor tudi novozgrajena stanovanja.

Sicer pa seveda na tem STM vodimo tudi stroške odprave reklamacij za predhodne gradnje, kakor tudi povečanje vrednosti zalog zaradi priprav na nadaljne investicije.

Na to STM smo prenesli splošne stroške v vrednosti okoli 17 tisoč €. Rezultat je boljši od planiranega, ustvarili smo dobiček v višini cca 6 tisoč evrov.

F. OGREVANJE (STM 600)

Podjetje skrbi tudi za proizvodnjo in distribucijo tople vode za ogrevanje v mestu na podlagi koncesijske pogodbe z lastnikom toplovodnega omrežja – Občino Slovenske Konjice.

Toploto proizvajamo delno sami, delno pa jo kupujemo od industrijske kotlovnice. Poleg daljinskega ogrevanja skrbimo še za več samostojnih kotlovnice ter smo solastniki Toplotne oskrbe Loče, ki ogreva kraj z toploto, proizvedeno iz lesnih sekancev.

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

a) DALJINSKO OGREVANJE – kotlovnica Prevrat**a. Splošno**

Ogrevalna površina enot, ki se oskrbujejo iz sistema daljinskega ogrevanja znaša 52.952 m², od te površine zajema stanovanjski del 38.212 m², poslovni odjema pa 14.266 m². V omrežje je na pragu kotlarne bilo oddano 4.863,90 MWh toplotne energije.

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

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

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

PREVRAT DALJINSKO OGREVANJE			
opis	direktni prih/odh SM	del sploš. prih/odh	REAL. 2015
ODHODKI SKUPAJ	433.806	75.447	509.253
variabilni	276.382		276.382
fiksni	157.424	75.447	232.871
PRIHODKI SKUPAJ	493.776	14.629	508.405
variabilni	281.821	8.349	290.170
fiksni	211.955	6.280	218.235

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

V prvi polovici leta so na ogrevalnem distribucijskem sistemu zaradi dotrajanosti nastale večje harvarije kaj je možno razbrati tudi iz izgub, ki so od meseca januarja do meseca aprila skupno znašale kar 29,16 % distribuirane energije. Konec poletja smo sanirali odsek toplovoda na lokaciji Mestni trg izmerjene izgube so se zato v drugi polovici leta (oktober – december) zmanjšale in so bile 17,72 %.

Za negativni izid je posledica nastalih harvarij in povečanih investicijskih vlaganj za odpravo le teh.

b. Proizvodnja

V letu 2015 smo za sistem daljinske oskrbe objektov proizvedli 4.863,90 MWh toplotne energije od tega je bilo lastne proizvodnje 21% preostali del pa smo odkupili pri podjetju Thermokon d.o.o.

Mesec	Nabavljena toplotna energija Thermokon (MWh)	Lastna proizvedena toplotna energija Prevrat (MWh)	ELKO Poraba goriva (L)	Zemeljski plin Poraba goriva (sm ³)
jan.15	881,00	133,00	0,00	14.643,00
feb.15	787,00	166,00	0,00	21.280,00
mar.15	571,00	142,00	0,00	19.198,00
apr.15	267,20	112,90	0,00	13.843,00
okt.15	342,00	71,60	0,00	6.620,00
nov.15	493,00	145,30	0,00	19.000,00
dec.15	501,00	250,90	0,00	30.654,00
SKUPAJ	3.842,20	1.021,70	0,00	125.238,00

Tabela prikazuje dinamiko proizvodnje toplotne energije po mescih

Objekti ki so priključeni na sistem daljinske oskrbe so iz omrežja prevzeli 3.651,71 MWh toplotne energije, od tega je 64% dobave gospodinjstvom ostalo pa je poslovni odjem.

MESEC	Stanovanjski odjem	Poslovni odjem	Skupaj
jan.15	486,50	273,65	760,15
feb.15	421,89	237,32	659,21
mar.15	330,46	185,89	516,35
apr.15	148,46	83,51	231,97
maj.15	0	0	0
jun.15	0	0	0
jul.15	0	0	0
avg.15	0	0	0
sep.15	0	0	0
okt.15	189,59	106,65	296,24
nov.15	270,10	151,93	422,03
dec.15	490,09	275,67	765,76
skupaj	2.337,09	1.314,62	3.651,71

Tabela prikazuje dinamiko odjema toplotne energije po mesecih

c. Cene ogrevanja

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

MESEC	Cena ELKO brez ddv €/l	Cena ZP brez ddv			Proizvodna cena v kotlovnici Prevrät		Nabavna cena pri podjetju Thermokon €/MWh	Prodajna cena brez ddv za končnega potrošnika		
		Nabavna cena ZP €/sm ³	fiksna cena €/mesec (12 mesecev)	Povprečna cena €/mesec	ELKO €/MWh	ZP €/MWh		Variabilni del cene €/MWh	Fiksni del cene gospodinjstvi €/kW mesec	Fiksni del cene poslovni odjem €/kW mesec
jan.15	0,698	0,475132	881,4	0,56	80,38	65,45	49,57	75,16	1,9762	2,1935
	0,665				76,67					
feb.15	0,674	0,475132	881,4	0,56	77,68	65,45	50,45	75,16	1,9762	2,1935
	0,715				82,29					
mar.15	0,715	0,475132	881,4	0,56	82,29	65,45	50,45	75,16	1,9762	2,1935
	0,715				82,29					
	0,692				79,71					
apr.15	0,695	0,475132	881,4	0,56	80,04	65,45	50,45	75,16	1,9762	2,1935
	0,732				84,20					
okt.15	0,681	0,445132	881,4	0,53	78,47	61,94	47,45	71,87	1,9762	2,1935
	0,689				79,31					
nov.15	0,678	0,445132	881,4	0,53	78,13	61,94	47,45	71,87	1,9762	2,1935
	0,670				77,24					
dec.15	0,664	0,445132	881,4	0,53	76,56	61,94	47,45	71,87	1,9762	2,1935

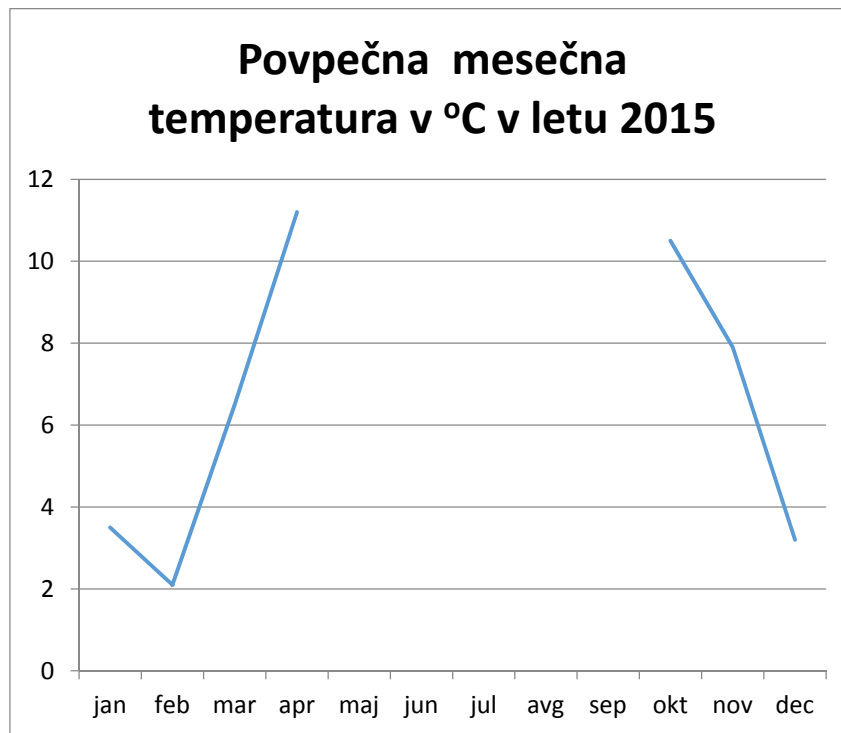
Tabela prikazuje dinamiko spreminjanja cene toplotne energije po mesecih

d. Vremenski podatki

Povprečna temperatura v času ogrevalne sezone za leto 2015 je znašala 6,41 °C, kar je 1,64 stopinje hladneje kakor v letu poprej.

	2013		2014		2015	
	povpečna temperatura v °C	Temperaturni primankljaj	povpečna temperatura v °C	Temperaturni primankljaj	povpečna temperatura v °C	Temperaturni primankljaj
jan	1,5	2957	4,4	2482	3,5	2612
feb	0,8		4,5		2,1	
mar	3,5		9,1		6,5	
apr	11,7		12,5		11,2	
okt	12,8		13,4		10,5	
nov	6,7		8,5		7,9	
dec	3,4		4		3,2	
Skupaj	5,77		2.957,00		8,06	

Tabela: prikaz mesečnih povprečnih temperatur in temperaturnega primankljaja v ogrevalni sezoni



Graf prikaz mesečnih povprečnih temperatur v ogrevalni sezoni

V primerjavi ogrevalne sezone 2015 s predhodnimi ogrevalnimi sezonami je ogrevalna sezona po izmerjeni zunanji temperaturi bila hladnejša v primerjavi s predhodnimi ogrevalnimi sezonami.

e. Tekoče vzdrževanje

Realizirana so bila vsa vzdrževalna dela na energetskih napravah potrebna za nemoteno in varno obratovanje energetskih naprav. Z izvedenimi sanacijami na določenih odseki toplovodnega omrežja smo v letu 2014 zmanjšali izgube toplotne energije na določenih odseki toplovodnega omrežja.

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

	Kotel SV 2000	
	Prva stopnja	Druga stopnja
Količina CO ₂ v dimnih plinih	10,00%	12,00%
Izkoristek	93%	93%
Količina CO	14 ppm	12 ppm
Temperatura dimnih plinov	129 C	187 C
	Loos 3000	
	Prva stopnja	Druga stopnja
Količina CO ₂ v dimnih plinih	6,1 %	10,1 %
Izkoristek	98%	96%
Količina CO	4 ppm	38 ppm
Temperatura dimnih plinov	116 C	199 C

Tabela izmerjenih emisij toplovodnih kotlov v kotlarni Prevrat

f. Investicije

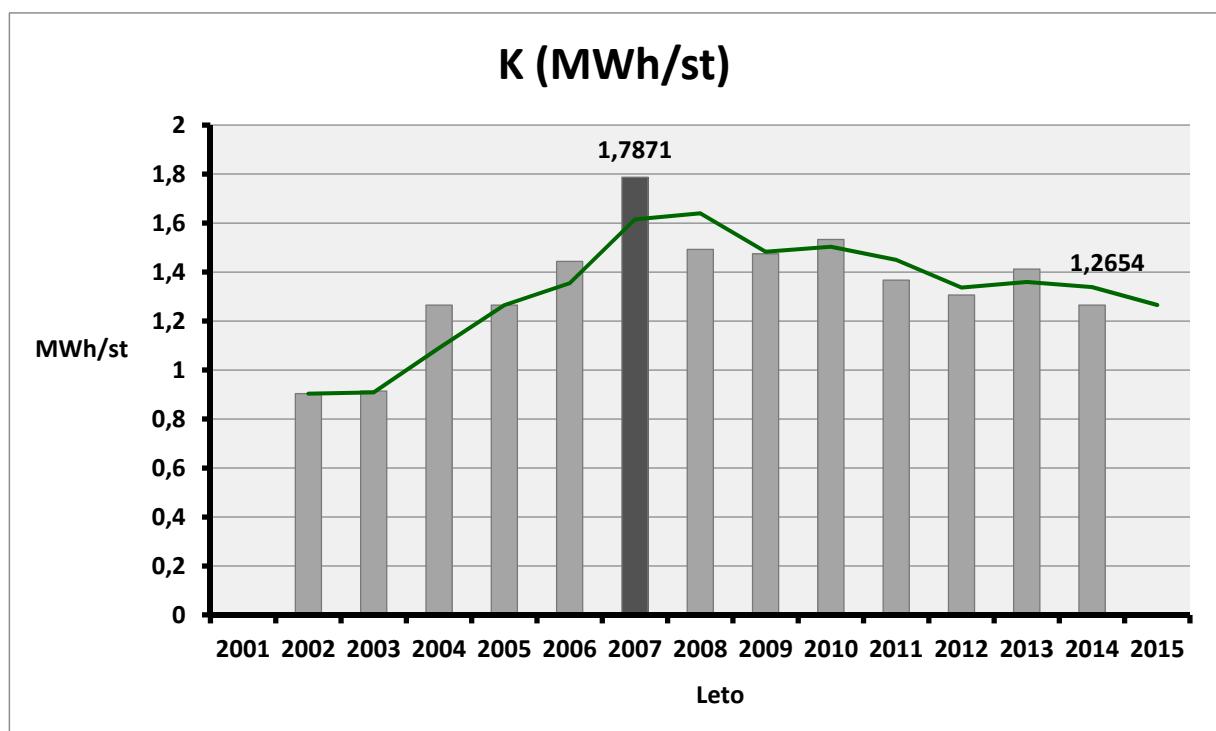
V letu 2015 v centralni kotlovnici prevrat nismo izvajali večjih investicijskih vlaganj. Bila pa so izvedena vsa vzdrževalna dela za normalno proizvodnjo toplotne energije.

Večja investicijska vlaganja so v letu 2015 bila namenjena obnovi toplovodnega omrežja. Tako smo na lokaciji Mestni trg obnovili del toplovodnega omrežja imenovanega trak b v trasni dolžini cca 100 m. Obseg investicije je zajemal zamenjavo dotrajanih toplovodnih cevi premera DN 125 z novimi predizoliranimi cevmi s povečano debelino izolacije. Znesek investicije je znašal cca 42.557 EUR (brez DDV).

Prav tako so bila zaradi havarij izvedena tudi druga manjša popravila na določenih odsekih toplovoda.

g. Trend porabe toplotne energije

V spodnjem grafu je prikazan trend porabe toplotne energije za preteklo srednjeročno obdobje. Porabo toplotne energije smo zaradi primerjave let preračunali na temperaturni primanjkljaj. Iz grafa je razvidno, da se poraba toplotne energije z leti zmanjšuje. Razlogi zmanjšanja porabe toplotne energije, pa so predvsem v investicijah v učinkovito rabo energije (vgradnja individualnih merilnikov, vgradnja centralnih regulatorjev ogrevanja, namestitvev izolacije na zunanjem ovoju stavb,....)



Graf prikaz poraba toplotne energije preračunana na temperaturni primanjkljaj

b) OSTALE ZUNANJE KOTLOVNICE

V tem delu obravnavamo vse individualne kotlovnice (Kajuhova 1, Kajuhova 2, Kajuhova 4, Na Gmajni 2). Vzporedno z daljinskim ogrevanjem imamo v upravljanju tudi individualne hišne kotlovnice v večstanovanjskih objektih. V kotlovnici v objektu Kajuhova 1/3 je bila izvedena investicija prenove kotlovnice na lesne pelete v letu 2013. V letu 2014 sta bili izvedeni dve investiciji in sicer investicija izgradnje plinske kotlovnice na lokaciji Kajuhova 6 in investicija izgradnje plinske kotlovnice na lokaciji Kajuhova 4. V letu 2015 je v celoti bila izvedena investicija prenove kotlovnice na lesne pelete na lokaciji kajuhova 2, Slovenske Konjice.

ZUNANJE KOTLOVNICE			
opis	Direktni stroški	Splošni del	Skupaj
ODHODKI SKUPAJ	58.628	5.181	63.809
Odhodki	58.628	5.181	63.809
PRIHODKI SKUPAJ	62.394	1.427	63.821
Prihodki	62.394	1.427	63.821

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

Leto 2015			
Objekt	Energent	Količina goriva	EM
Kajuhova 1-3, Slovenske Konjice	peleti	34.969	kg
Kajuhova 2, Slovenske Konjice	ekstra lahko kurilno olje	6.401	l
	peleti	9.700	kg
Kajuhova 4, Slovenske Konjice	Zemeljski plin	7.162	sm ³
Kajuhova 6, Slovenske Konjice	Zemeljski plin	8.571	sm ³
Na Gmajni 2-4, Vitanje	Ekstra lahko kurilno olje	16.000	l
Stari trg 15, Slovenske Konjice	Ekstra lahko kurilno olje	16.300	l

Tabela: prikaz porabljenih količin goriv

Izgradnja kotlovnice na lesne pelete

V mesecu avgustu 2015 je v celoti bila prenovljena kotlovnica na naslovu Kajuhova 2 iz katere se ogrevata objekta Kajuhova 2. V kotlovnici se je letno porabilo cca 15.000 l kurilnega olja. Izvajalec prenove je bilo podjetje KWB d.o.o..

V kotlovnico je vgrajen popolnoma avtomatski peletni kotl proizvajalca KWB z močjo 70 kW. Izkoristek kotla kotlov je cca 93%. V sistem je vgrajen zalogovnik za toplo vodo kapacitete 3000 l.



Slika prikazuje kotlovnico na lokaciji Kajuhova 2

Za potrebe shranjevanja lesnih pelet je bil zgrajen zalogovnik za lesne pelete kapacitete cca 10 t (»bigbeg«).



Slika deponija za pelete (»bigbeg«)

c) REALIZACIJA DELOVNIH NALOGOV – ZUNANJE VZDRŽEVANJE

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

ZUNANJA NAROČILA			
opis	Direktni stroški	Splošni del	Skupaj
ODHODKI SKUPAJ	73.656	39.088	112.744
Odhodki	73.656	39.088	112.744
PRIHODKI SKUPAJ	109.091	3.654	112.745
Prihodki	109.091	3.654	112.745

Tabela prikazuje odhodke in prihodke, ki so nastali iz naslova realizacije delovnih nalogov s strani naročil zunanjih naročnikov

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

d) DALJINSKO OGREVANJE V SLOVENIJI

V Sloveniji se zagotavljanje oskrbe s toploto in drugimi energetskimi plini iz zaključenih distribucijskih sistemov (v nadaljevanju distribucijski sistem) izvaja kot izbirna lokalna gospodarska

OSKRBA S TOPLOTO

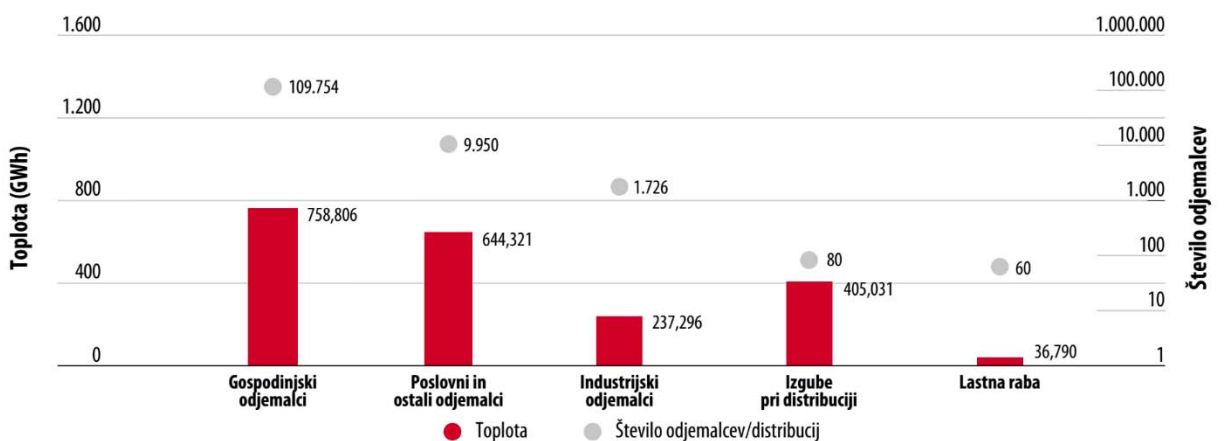
Na območju Slovenije je oskrbo s toploto iz distribucijskih sistemov zagotavljalo 54 distributerjev in 10 proizvajalcev toplote v 54 občinah iz 80 distribucijskih sistemov. Pri tem je 50 distributerjev sočasno opravljalo tako dejavnost distribucije kot dejavnost proizvodnje toplote, štirje distributerji pa le dejavnost distribucije. Večja delujoča distribucijska sistema daljinskega hlajenja sta trenutno le dva s skupno instalirano močjo hladilnih agregatov 3,88 MW. Distribucijski sistem hlada s hladilno močjo instaliranega absorpcijskega hladilnega agregata 0,965 MW, ki izkorišča toplotno energijo vročevodnega distribucijskega sistema daljinskega ogrevanja, deluje v Mestni občini Velenje, distribucijski sistem hlada z instalirano močjo električnih agregatov 2 x 1,45 MW pa na območju nekdanjega industrijskega kompleksa Iskra Labore v Mestni občini Kranj.

Distributerji toplote z lastno proizvodnjo in proizvajalci toplote, ki oskrbujejo distribucijske sisteme za oskrbo s toploto, so za daljinsko ogrevanje in oskrbo industrijskih procesov proizvedli 2082,4 GWh toplotne energije in 778,3 GWh električne energije oziroma 686,3 GWh električne energije na pragu kogeneracijskih proizvodnih procesov.

Največji delež celotne proizvedene koristne toplotne energije, 36,4 % ali 758,806 GWh, je bil namenjen za oskrbo 109.754 gospodinjstev, 644,321 GWh oziroma 30,9 % za oskrbo 9950 poslovnih odjemalcev, 237,296 GWh oziroma 11,4 % toplotne energije pa za oskrbo 1726 poslovnih odjemalcev.

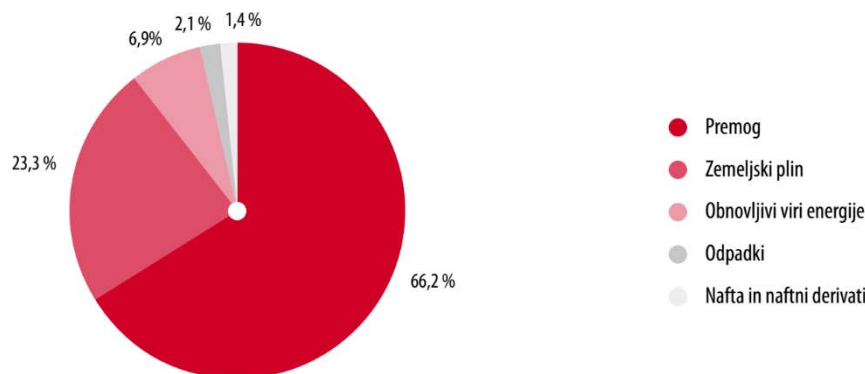
Izgube v delu distribucije toplote so ocenjene na 19,5 % vse predane toplote v distribucijska omrežja, slednja je znašala 2.045,610 GWh. Razliko med proizvedeno in predano toplotno energijo v distribucijska omrežja ter toplotnimi izgubami distribucije toplote predstavlja delež toplote, ki je bila uporabljena v industrijskih procesih samih proizvajalcev oziroma distributerjev toplote. Porabo toplote po vrsti odjemalcev in njihovo število prikazuje slika 85.

Slika 85: Poraba toplote po vrsti odjemalcev in njihovo število



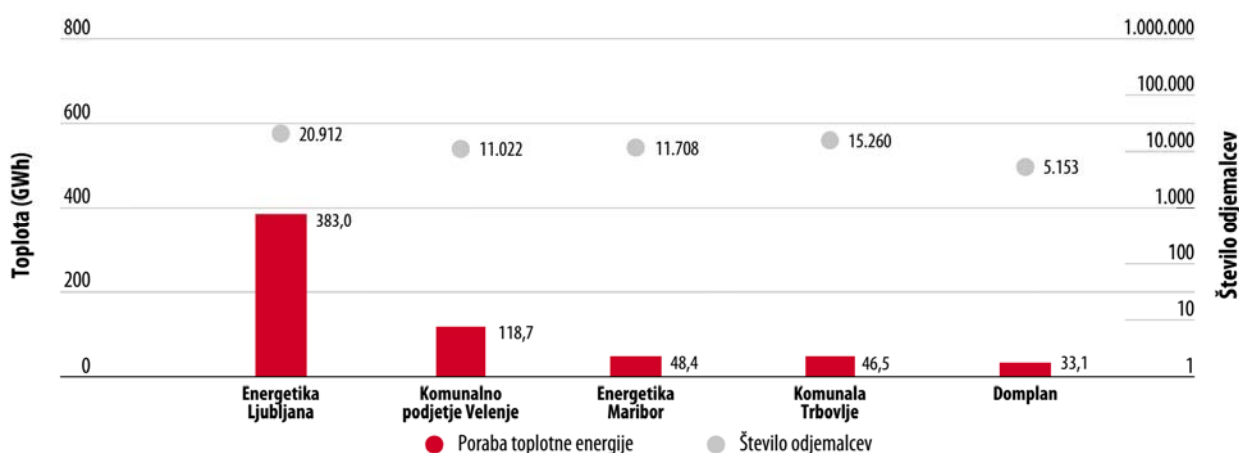
Vir: agencija

Kot primarni vir energije v strukturi porabljenih primarnih energentov za proizvodnjo toplote za potrebe distribucijskih sistemov oskrbe s toploto, namenjene ogrevanju prostorov in sanitarne tople vode, zaseda prvo mesto premog, ki predstavlja 66,2-odstotni delež, temu sledi zemeljski plin s 23,3-odstotnim deležem. Primarni obnovljivi viri, kot so lesna biomasa in drugi viri, so v strukturi primarnih energentov zastopani s 6,9-odstotnim deležem, 2,9-odstotni delež pa predstavlja toplotna energija, pridobljena v sežigalnici komunalnih odpadkov Celje.

Slika 86: Struktura primarnih energentov za proizvodnjo toplote za daljinsko ogrevanje

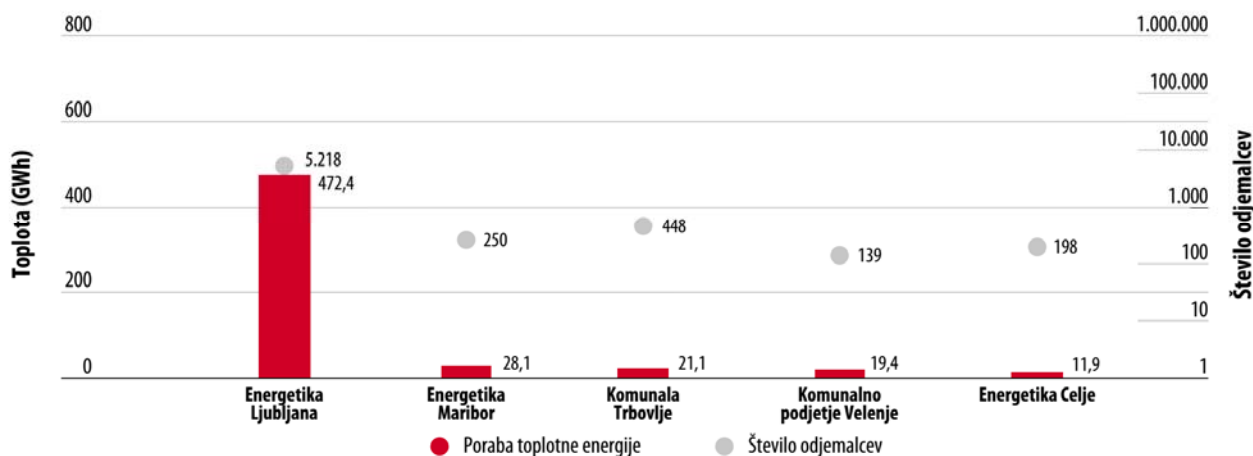
Vir: agencija

Prvih pet največjih distribucijskih podjetij daljinske toplote je oskrbovalo 53,5 % vseh gospodinjstvih odjemalcev oziroma so dobavila 83,0 % vse proizvedene toplotne energije za potrebe gospodinjstvih odjemalcev. Slika 87 prikazuje količine distribuirane toplotne energije za gospodinjstvene odjemalce in število odjemalcev daljinske toplote, ki jih je oskrbovalo prvih pet največjih distribucijskih podjetij.

Slika 87: Največji distributerji daljinske toplote po količini distribuirane toplote za potrebe gospodinjstvih odjemalcev v letu 2014

Vir: agencija

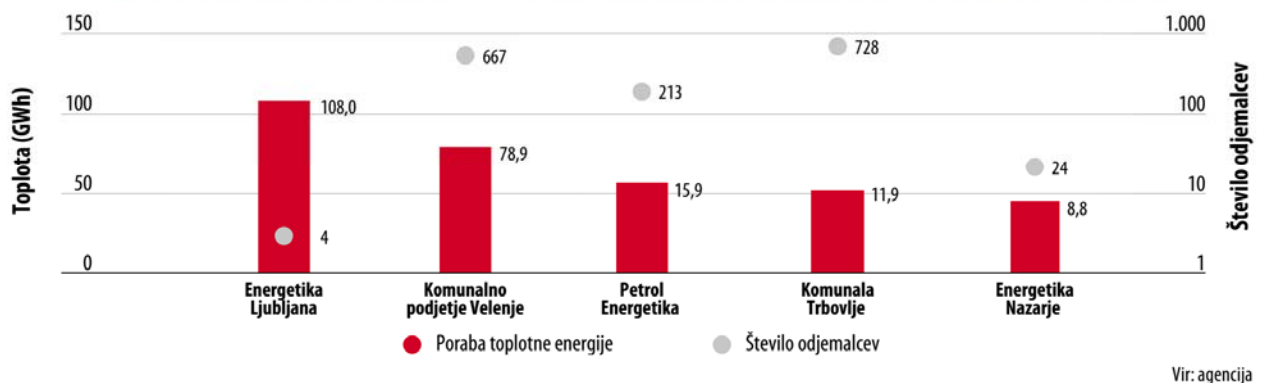
Prvih pet največjih distribucijskih podjetij daljinske toplote je oskrbovalo kar 62,8 % vseh poslovnih in drugih odjemalcev in jim pri tem dobavilo 85,8 % vse potrebne toplotne energije (slika 88).

Slika 88: Največji distributerji daljinske toplote po količini distribuirane toplote za potrebe poslovnih in drugih odjemalcev v letu 2014

Vir: agencija

Pri oskrbi poslovnih odjemalcev je prvih pet največjih distribucijskih podjetij daljinske toplote oskrbovalo kar 94,8 % vseh poslovnih odjemalcev in jim pri tem dobavilo 94,2 % toplotne energije (slika 89).

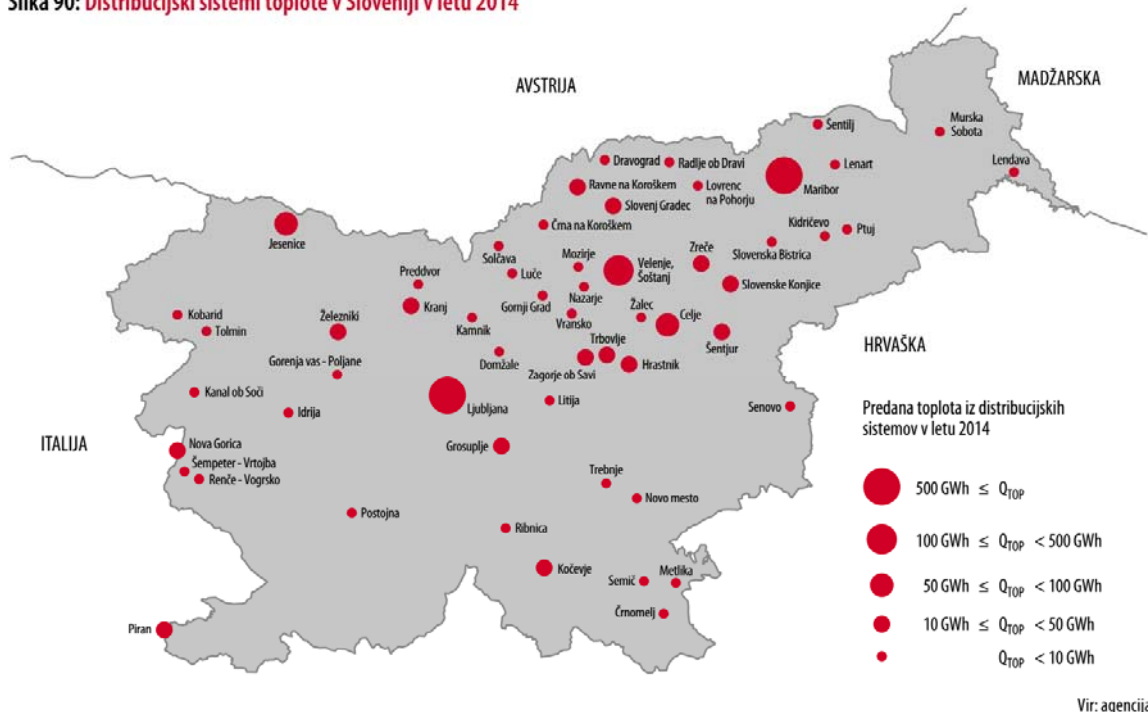
Slika 89: Največji distributerji daljinske toplote po količini distribuirane toplote za potrebe poslovnih odjemalcev v letu 2014



DISTRIBUCIJSKI SISTEMI

Oskrba s toploto se je v letu 2014 izvajala iz 80 distribucijskih sistemov, ki so se razprostirali v 54 od 212 slovenskih občin, v skupni dolžini 985,8 kilometra. Glede na obliko izvajanja dejavnosti oskrbe s toploto je kot izbirne GJS 36 distributerjev izvajalo oskrbo s toploto v 42 slovenskih občinah, v 16 se je oskrba izvajala kot tržna dejavnost in v dveh kot oskrba iz lastniškega distribucijskega sistema. Slednja sistema spadata med večje distribucijske sisteme oskrbe gospodinskih odjemalcev s toploto, saj skupaj oskrbujeta kar 6250 gospodinskih odjemalcev.

Slika 90: Distribucijski sistemi toplote v Sloveniji v letu 2014



Večja distribucijska sistema daljinskega hlajenja sta le v Mestni občini Velenje in Mestni občini Kranj in se razprostirata v skupni dolžini 1,9 kilometra.

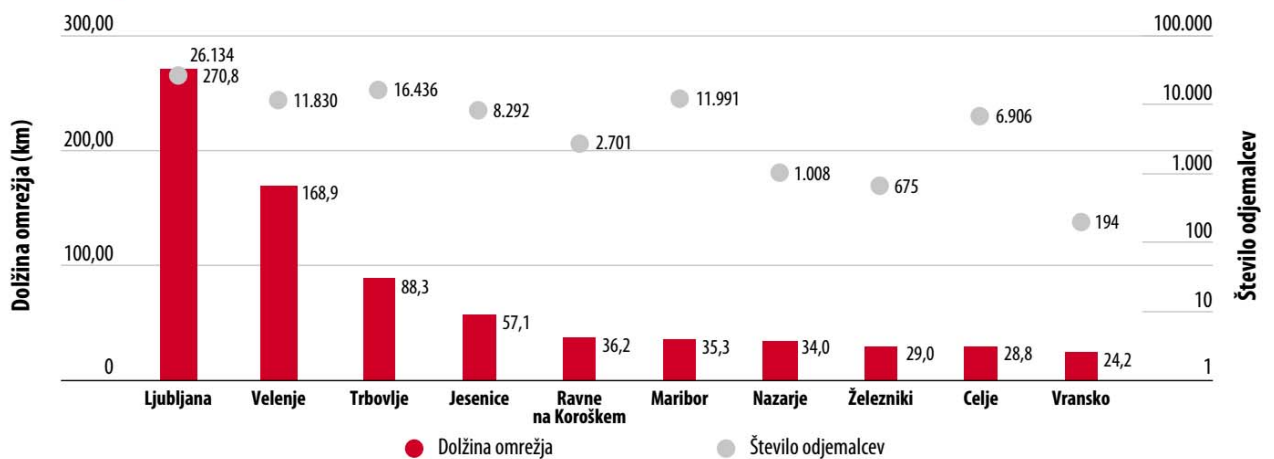
Prikaz razpršenosti distribucijskih sistemov in obseg distribuirane toplotne energije po posameznih občinah je predstavljen na sliki 90.

Distribucijske sisteme glede na temperaturni režim obratovanja delimo na toplovodne in vročevodne distribucijske sisteme, parne distribucijske sisteme ter distribucijske sisteme za potrebe prenosa hladu. Toplovodni in vročevodni distribucijski sistemi so v prej omenjeni strukturi distribucijskih sistemov glede na dolžino distribucijskih vodov zastopani s 97,9-odstotnim deležem, parni distribucijski sistemi z 2,1- in distribucijski sistemi hladu z 0,2-odstotnim deležem.

Največja distribucijska sistema z vidika dolžine sta v Mestni občini Ljubljana (270,8 kilometra dolg toplovodni distribucijski sistem) in Mestni občini Velenje z Občino Šoštanj (168,8 kilometra dolg toplovodni distribucijski sistem).

Prikaz dolžin prvih desetih največjih distribucijskih sistemov oskrbe s toploto in števila priključenih odjemalcev toplote so razvidni na sliki 91.

Slika 91: Dolžina distribucijskih sistemov za oskrbo z daljinsko toploto v posameznih občinah in število priključenih odjemalcev toplote v letu 2014



Vir: agencija

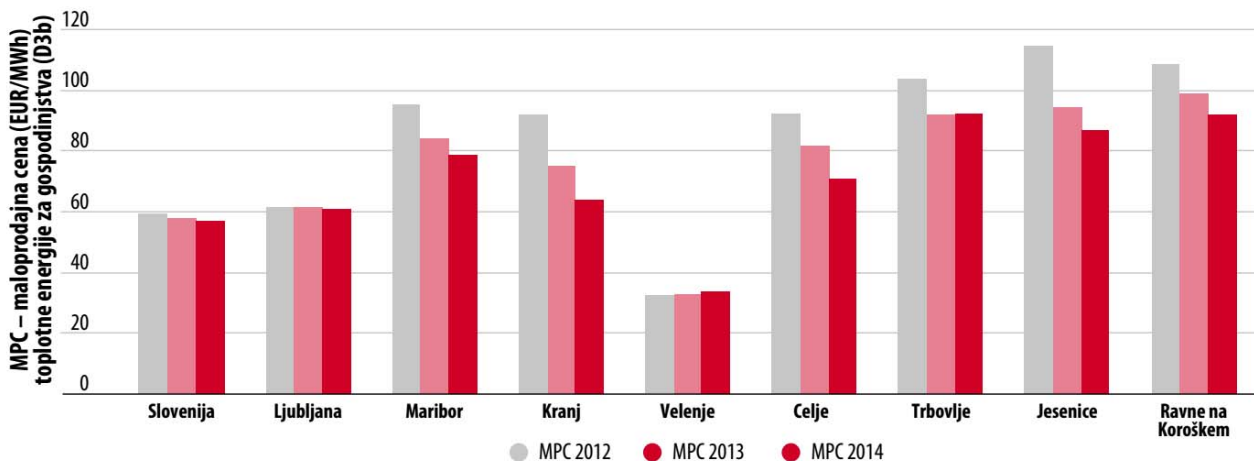
CENA TOPLOTNE ENERGIJE

Iz veljavnih cenikov izbranih poslovnih subjektov za proizvodnjo in oskrbo s toploto iz distribucijskih sistemov so povzeti podatki o povprečnih maloprodajnih cenah toplotne energije iz distribucijskih sistemov daljinskega ogrevanja za standardno porabniško skupino za gospodinjstva D3b v izbranih slovenskih občinah, v katerih je predana toplotna energija gospodinjstvom v letu 2014 predstavljala 36,4 % celotne distribuirane toplotne energije, namenjene oskrbi odjemalcev toplote iz distribucijskih sistemov daljinskega ogrevanja.

Standardna porabniška skupina je opredeljena kot porabniška skupina s priključno močjo 10 kW in letno porabo 34,9 MWh, kjer se toplotna energija uporablja za pripravo sanitarne tople vode in potrebe centralnega ogrevanja.

Povprečne maloprodajne cene toplotne energije iz distribucijskih sistemov daljinskega ogrevanja v omenjenih izbranih slovenskih občinah podaja slika 92. Prikazane cene so izračunane kot tehtano povprečje maloprodajnih cen v primerjavi s številom odjemalcev toplote, prikazana pa je tudi utežna povprečna maloprodajna cena toplotne energije iz distribucijskih sistemov daljinskega ogrevanja za celotno območje Slovenije. S slike je razvidno, da se je cena toplotne energije za gospodinjstva odjemalcev glede na leto 2013 v povprečju znižala za 1,4 %, zvišanja maloprodajnih cen so bili deležni le odjemalci na območju Mestne občine Velenje in Občine Šoštanj, v višini 3 %, in občine Trbovlje v višini 0,7%.

Slika 92: Gibanje povprečne maloprodajne cene daljinske toplote za gospodinjske odjemalce v posameznih slovenskih mestih v obdobju 2012–2014



Vir: SURS

REGULACIJA CENE TOPLOTE ZA DALJINSKO OGREVANJE

S sprejetjem EZ-1 je agencija pridobila pristojnost izvajanja regulacije cene toplote za daljinsko ogrevanje, ki jo je do tedaj na podlagi Zakona o kontroli cen opravljalo Ministrstvo za gospodarski razvoj in tehnologijo.

EZ-1 določa obveznost reguliranja cene toplote za daljinsko ogrevanje:

- za distributerja toplote, ki izvaja gospodarsko javno službo distribucije toplote in gre za distribucijske sisteme, katerih skupna nazivna moč priključenih naprav odjemalcev na omrežju dosega 500 kW ali več, in
- za reguliranega proizvajalca toplote, ki dobavlja toploto distributerju toplote, ki izvaja gospodarsko javno službo in je z njim lastniško povezan ali mu proda več kot 30 % celotne predvidene distribuirane toplote v naslednjem letu.

Iz regulacije cen toplote za daljinsko ogrevanje so izvzeti:

- lastniški distribucijski sistemi, ki so v solasti ali skupni lasti končnih odjemalcev in lahko vključujejo tudi proizvodni vir, in
- tržne distribucije, ki pomenijo obliko izvajanja distribucije toplote in drugih energetskih plinov brez podelitve izključne pravice ali določitve obveznega priključevanja na sistem.

Regulacijo cene toplote za daljinsko ogrevanje bo agencija izvajala na podlagi metodologije za oblikovanje cene toplote za daljinsko ogrevanje. V ta namen je v letu 2014 začela z aktivnostmi v zvezi s pripravo omenjene metodologije, ki bo v obliki splošnega akta predpisana v letu 2015. Z metodologijo bo agencija za zavezance za regulacijo v skladu z določili EZ-1 določila:

- vrste in merila za določitev upravičenih stroškov,
- elemente izhodiščne cene, ki vključujejo fiksni in variabilni del,
- način oblikovanja izhodiščne cene in razloge za njeno spremembo,
- merila oziroma mehanizem za prilagajanje posameznih elementov izhodiščne cene spremembam upravičenih stroškov in
- vrste podatkov, obliko in način posredovanja podatkov, potrebnih za določitev upravičenih stroškov in izhodiščne cene.

Reguliranje cene toplote za daljinsko ogrevanje se bo izvajalo na podlagi upravičenih stroškov, torej stroškov, ki so nujni za opravljanje gospodarske javne službe dejavnost distribucije toplote oziroma proizvodnje toplote in so posledica opravljanja navedenih dejavnosti.

Izhodiščno ceno toplote, ki temelji na upravičenih stroških in je razdeljena na variabilni in fiksni del cene toplote, bodo v skladu z določili akta oblikovali zavezanci za regulacijo. K izhodiščni ceni in njeni spremembi bodo morali pridobiti soglasje agencije.

LOČITEV DEJAVNOSTI

Distributerji, ki izvajajo gospodarsko javno službo in ki poleg dejavnosti distribucije 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 ostale dejavnosti.

V ta namen morajo v svojih notranjih aktih opredeliti sodila za razporejanje sredstev in obveznosti, stroškov in odhodkov ter prihodkov, ki jih upoštevajo pri vodenju računovodskih evidenc in pripravi ločenih računovodskih izkazov, in jih v celoti razkriti v pojasnilih k računovodskim izkazom. Ustreznost uporabe sodil mora biti letno revidirano s strani revizorja, ki mora o tem podati posebno poročilo.

PRIGLASITEV DEJAVNOSTI

Distributerji morajo pred začetkom in po prenehanju opravljanja dejavnosti distribucije toplote ali drugih energetskih plinov na določenem distribucijskem sistemu o tem obvestiti agencijo. Agencija je v začetku leta 2014 na svoji spletni strani objavila elektronski obrazec za priglasitev dejavnosti distribucije in vzpostavila evidenco priglašanih distribucijskih sistemov.

Agencija je prejela 37 priglasitev distribucijskih sistemov daljinskega ogrevanja, od tega tri nove, ter tri priglasitve obstoječih distribucijskih sistemov drugih energetskih plinov.

e) ZAKLJUČEK

V sami kotlovnici Prevrta nismo izvajali večjih del, pridobljeno pa je gradbeno dovoljenje za eventualno nadaljnjo prenovo kotlovnice. Obenem so potekali razgovori s podjetjem Thermokon o nadaljnjem razvoju oz. prenovi centralne industrijske kotlovnice. Obnovili so se posamezni deli toplovodnega sistema, predvsem na Mestnem trgu, pa tudi posamezni odseki, kjer so se pojavile kalvarije.

V kotlovnici Kajuhova 2 je zamenjan kotel iz ELKO v peletnega, na Starem trgu 23 pa iz ELKO v plinskega. Tako od večjih skupnih kotlovnice ostaja na ELKO samo še kotlovnica na Starem trgu 15 (PTC). Še naprej upravljamo s kotlovnico na lesne sekance za proizvodnjo daljinske toplote v Oplotnici.

Komentar tabele obračuna STM 600

Tako prihodki, kakor odhodki so se v primerjavi s planom in preteklo realizacijo krepko znižali in so na najnižji ravni v zadnjih desetih letih. Znižanje pa je razumljivo in gre predvsem na račun znižanja prodaje zaradi manjšega temperaturnega primanjkljaja, obenem pa se pozna še vpliv znižanja cene zaradi zamenjave energentov v predpretekli sezoni. Zabeležili pa smo tudi zmanjšanje obsega vzdrževalnih del, ki smo jih izvajali za zunanje naročnike, kakor tudi vrednosti prodanega blaga. Ti postavki precej nihata glede na naročila naših strank. Se je pa povišali prihodki od storitev, predvsem na račun izdelave energetskih izkaznic. Poleg nižjih stroškov za energente, smo zabeležili tudi nižje stroške storitev, povečala se je amortizacija, pa tudi plače so nekaj višje, vendar predvsem na račun povračila stroškov, jubilejnih nagrad ipd. Plačano najemnico lastnik, to je občina Slov. Konjice vrne preko plačila vzdrževalnih del za toplovodni sistem, v letu 2015 je proračun zagotovil višji znesek od plačane najemnine, kljub temu pa nismo uspeli zamenjati celotne planirane trase toplovoda, zato smo del nabavljenih cevi prihranili v zalogi za leto 2016.

Negativen rezultat tega STM je tako predvsem odraz večje izgube toplote ob večjih kalvarijah, ki so se nam zgodile v začetku leta 2015, ko so nam iztekale večje količine tople vode in nismo uspeli takoj locirati mesta napak, tako da je trajalo več dni, da smo napako odpravili. Zato so v tistem obdobju izgube toplote kotlovnice Prevrta dosegle tudi do 30 %.

1.3 OPISNO IN FINANČNO POROČILO DRUŽBE

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

Preteklo leto je bilo čutiti povečanje gospodarske dejavnosti, rezultate gospodarskega razmaha pričakujemo v naslednjih letih. Kljub temu so še vedno bile obrestne mere izjemno nizke. Ne glede na to pa je bila dostopnost do najetja finančnih sredstev s strani fizičnih oseb precej omejena. Nadaljevali smo stalno spremljanje nivoja stroškov predvsem zaradi obvladovanja stroškov.

Glede na razmere, smo se sredi leta odločili za nadaljevanje stanovanjske gradnje. Tako smo v skladu s planom zgradili drugi blok na Sp. Prelogah do strehe, zaključiti pa ga nameravamo poleti 2016. Sicer pa iščemo še kupca ali najemnika za poslovni prostor v Ločah, katerega imamo praznega. Smo pa z precejšno razliko v ceni (med kupnino in knjižno vrednostjo) prodali eno stanovanje, zgrajeno pred dobrim desetletjem. Ta kupnina je predstavljala tudi zagonska sredstva pri gradnji na Sp. Prelogah.

V lanskem letu smo zaradi večjih kalvarij na toplovodnem omrežju zabeležili manjšo izgubo na izvajanju javne službe proizvodnje in distribucije toplote v mestu. Tudi zato je nujno, da nadaljujemo s prenovo toplovodnega omrežja, kjer smo v skladu z planom zamenjali večino kritičnih odsekov primarnega dela toplovoda.

Ugotavljamo vse slabšo plačilno disciplino, predvsem z daljšanjem rokov plačil, kar seveda vpliva na slabšo likvidnost podjetja. Vendar kljub temu podjetje v lanskem letu ni imelo izrazitih likvidnostnih težav, verjetno zaradi stalnega spremljanja terjatev in redne izterjave, ter seveda planiranja plačil in spremljave ter izogibanja negativnega cash flow-a.

V letu 2015 je bila zaključena odškodninska tožba fizične osebe proti občini in Stanovanjskemu podjetju in sicer zaradi loma gugalnice na javni površini. Zavarovalnica nam je v celoti povrnila izplačano odškodnino.

Družba je v letu 2015 plačevala vse obveznosti iz najetih kreditov in leasingov redno in brez zaostankov.

a) Komentar poslovnega izida

Tako prihodki, kakor odhodki družbe so za 2 % nižji od plana, za prihodke to pomeni cca 35.000 eur. Ob tem so samo prihodki iz naslova ogrevanja nižji za 110.000 eur. Na prihodke iz tega naslova pa praktično nimamo vpliva.

Sicer pa smo med prihodki planirali tudi več prihodkov iz naslova zamudnih obresti, dočim, ko so višji od plana prihodki iz prodaje nepremičnine in pa odškodnin, kar je že predhodno obrazloženo, ter prihodki iz naslova storitev, predvsem zaradi pričetka izdajanja energetskega izkaznika.

Odhodki so nižji za cca 40 tisoč eur, najbolj seveda na to znižanje vpliva znižanje stroškov za blago in material, predvsem za energente za 80 tisoč evrov. Stroški storitev, dela in amortizacije odstopajo največ 2 do 3 % od plana, so pa bistveno nižji ostali stroški v zvezi s pravnimi zadevami, predvsem pa finančni odhodki zaradi nizkih obrestnih mer.

Glede na rezultat in tudi relativna pričakovanja dejanskega poslovanja družbe smo ob zaključnem računu oblikovali popravke terjatev v višini davčno priznanih stroškov, to je 1 % realizacije. Dodatno smo zaradi osebnega stečaja bišega najemnika poslovnega prostora oblikovali rezervacijo za odpis oz. popravek vrednosti terjatev za celotno vrednost terjatve do tega najemnika, to je preko 22 tisoč evrov.

Tako je podjetje ustvarilo presežek odhodkov nad prihodki v višini okoli 158 tisoč evrov, po popravku zaloga nedokončane proizvodnje (predvsem iz naslova gradnje na Sp. Prelogah) v vrednosti skoraj 200 tisoč evrov pa dobiček v višini cca 40 tisoč evrov. Dobiček je sicer za 5 tisoč evrov manjši od plana, vendar je treba upoštevati dejstvo, da je krepko zmanjšan zaradi popravka vrednosti terjatev.

b) Terjatve in obveznosti

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

Iz sp. tabele je razvidna struktura terjatev glede po zapadlosti in glede na vrsto terjatev iz vidika izterljivosti.

Analiza terjatev do kupcev na dan 31.12.2015

zap. št.	VRSTA TERJATVE	SKUPAJ	nezapadle	zapadle do 1 leto	zapadle nad 1 leto	SKUPAJ 31.12.2014	indeks 2015/14
		1	2	3	4	5	6
		(2 do 4)					(5:1)
1.1.1.	lastne terjatve (brez najem.)	433.030	258.762	65.211	109.057	459.937	94
1.1.2.	zamudne obresti	10.195	278	2.328	7.590	14.325	71
1.1.	skupaj lastne terjatve (brez subs. odg.)	443.226	259.039	67.539	116.647	474.262	93
1.2.	najemniki (subsid. odg.)	183.179	6.284	26.221	150.674	198.613	92
1.	skupaj lastne terjatve	626.404	265.323	93.760	267.321	672.875	93
2.1.	najemnine	410.347	38.225	64.908	307.214	401.921	102
2.2.	rez. skladi	44.332	20.861	14.962	8.508	52.625	84
2.3.	prefakt. postavke (tip P)	39.907	17.201	11.046	11.660	45.813	87
2.4.	prefakt. postavke (tip D)	126.347	84.381	29.772	12.194	135.811	93
2.	skupaj terj. v tujem. Imenu	620.933	160.668	120.689	339.576	636.170	98
	SKUPAJ	1.247.337	425.991	214.449	606.897	1.309.045	95
3.1.	terj. do najem. Občine S.K.	362.531	15.724	37.770	309.038	365.212	99
3.2.	terj. do drugih najemnikov	230.994	28.785	53.359	148.849	235.322	98
3. (1.2.+2.1.)	skupaj terj. do najemnikov	593.525	44.509	91.129	457.888	600.534	99

Opombe: - del prefakturiranih postavk (2.3 in 2.4), ki se nanaša na račune najemnikom je zajet v postavki 1.2. (terjatev pod subsid. odgovornostjo)
- slabitve terjatev niso upoštevane

Iz pregleda izhaja, da so se terjatve podjetja v letu 2015 zmanjšale za ca. 62.000 €.

Ločeno so izkazane terjatve do najemnikov (vključno s prefakturiranimi postavkami), ki podlegajo subsidiarni odgovornosti, kar pomeni, da v primeru neuspešne izterjave najemnika v celoti bremenimo lastnika. Iz tega izhaja, da ima podjetje skupno za 116.647 € terjatev zapadlih nad 1 leto. Oblikovane slabitve terjatev znašajo skupaj 50.908 € in so glede na predviden obseg odpisov v l. 2016 (ca. 35.000 €) oblikovane v zadostni višini.

Na pristojna sodišča smo v letu 2015 vložili skupno 142 izvršilnih predlogov za izterjavo dolga, od tega je bilo v letu 2015 zaključenih 38 postopkov. Skupno je bilo v letu 2015 zaključenih 167 izvršilnih oziroma pravnih postopkov, ki so bili v teku na pristojnih sodiščih pred letom 2015.

Na podlagi razpisanih javnih dražb, oz. vpisanih hipotek na nepremičnine in izdanih pravnomočnih sklepov o prodaji nepremičnin ali na drug način dogovorjenih poplačilih dolga, so bili v letu 2015 poplačani oz. delno poplačani dolgovi dolžnikov v petih primerih. Na podlagi vknjižene hipoteke in izdane odredbe o prodaji, sta v mesecu marcu 2016 razpisani dve javni dražbi za prodajo posameznega dela in sicer ena za posamezni del- stanovanje, v večstanovanjski stavbi v Zrečah in ena za posamezni del- poslovni prostor, v poslovni stavbi v Slovenskih Konjicah. V enem primeru izvršene javne dražbe za posamezni del- poslovni prostor v poslovni stavbi v Slovenskih Konjicah, kjer smo imeli vknjiženo hipoteko, naša terjatev ni bila poplačana, ker kupnina ni zadostovala za poplačilo vseh upnikov.

Slaba polovica dolžnikov je najemnikov, kar pomeni, da lastniki oddanih stanovanj odgovarjajo za dolgove najemnika subsidiarno, v skladu z določili Stanovanjskega zakona (Uradni list RS, št.: 69/2003, 57/2008) oz. določili Obligacijskega zakonika (Uradni list RS, št.: 97/2007-UPB1). Slednji določa subsidiarno odgovornost tudi lastnikom poslovnih prostorov, ki le-te oddajajo v najem. V skladu z navedenim smo v letu 2015 na Občino Zreče, na podlagi določb subsidiarne odgovornosti, posredovali štiri zahtevke, ki so bili tekom leta zaključeni in poplačani. Na Občino Slovenske Konjice je bilo posredovanih deset zahtevkov, ki so v postopku reševanja. Ostalim etažnim lastnikom je bilo posredovanih enaindvajset zahtevkov za poplačilo dolga, ki ga najemniki niso poplačali oz. terjatev ni bila izterljiva, ker najemniki niso imeli sredstev, ki bi lahko bila predmet izvršb. V desetih primerih smo s strani lastnikov plačila že prejeli, v dveh primerih bomo prejeli obročna plačila. Zoper tri etažne lastnike smo vložili predloge za izvršbo, ker dolga, v skladu z izstavljenimi zahtevki niso poravnali. V enem primeru čakamo s strani lastnika na pogodbo o prenosu terjatev, v ostalih štirih primerih smo z lastniki v fazi dogovarjanja glede plačila dolga.

V letu 2015 smo zoper tri najemnika, ki uporabljajo stanovanjske enote, katerih lastnik je Stanovanjsko podjetje Konjice d.o.o., izstavili opomine pred odpovedjo najemne pogodbe. Vsi trije so obveznosti poravnali. Zoper enega najemnika smo v letu 2015, na podlagi predhodno posredovanega opomina pred odpovedjo najemne pogodbe v letu 2014, vložili tožbo na izpraznitev stanovanja, ki je bila v letu 2015 realizirana, kar pomeni, da je bilo zoper najemnika opravljeno izvršilno dejanje izselitve in izpraznitve nepremičnine. Pred Okrajnim sodiščem v Slovenskih Konjicah je še vedno v teku en pravnomočni postopek zaradi odpovedi najemne pogodbe na podlagi postopka, začete v letu 2014.

Za lastnika Stanovanjski sklad Republike Slovenije, smo v letu 2015, najemnikom njihovih stanovanjskih enot, na podlagi pooblastila, posredovali štiri opomine pred odpovedjo najemne pogodbe. Dva najemnika sta obveznosti poravnala, ena najemnica ima na podlagi vloge odobren odlog plačila do 1.3.2016, en najemnik pa je po vloženi tožbi na odpoved najemne pogodbe, tekom pravnega postopka sklenil sodno poravnavo, s katero se je zavezal zapadle obveznosti poravnati v šestih mesečnih obrokih. Zoper dva najemnika sta bili opravljena izvršilna dejanja izselitve in izpraznitve nepremičnine. V še enem primeru je pristojno sodišče, po končanem pravnomočnem postopku in začetem izvršilnem postopku na podlagi pravnomočne sodbe, izdalo sklep, s katerim dovoli izpraznitev in izročitev nepremičnine. Postopek deložacije je razpisan za dne 29.3.2016.

Občina Slovenske Konjice je v letu 2015 izdala šest opominov pred odpovedjo najemne pogodbe. V tem obdobju je bil na pristojno sodišče podan odlog izvršilnega dejanja izpraznitve in izročitve stanovanja. Omenjena deložacija se bo izvršila v začetku meseca marca 2016. V letu 2015 sta bila na podlagi pravnomočne sodbe, na pristojno sodišče vložena še dva predloga za izpraznitev in izročitev stanovanja. Na podlagi pravnomočne sodbe, se je v letu 2015 izvedla ena izselitev.

Občina Zreče je v letu 2015 izdala 14 opominov pred odpovedjo najemne pogodbe. Vložena je bila ena tožba na izselitev in izpraznitev nepremičnine. Izdanih sodb v letu 2015 niso prejeli, bila pa je v letu 2015 realizirana ena izselitev na podlagi izdane sodbe v letu 2014.

V letu 2015 je 14 dolžnikov objavilo stečaj pri pristojnem Okrožnem sodišču. V vseh primerih je Stanovanjsko podjetje Konjice d.o.o. prijavilo terjatve dolžnikov v stečajni postopek. Stečajni dolžniki so najemniki, predmet postopka pa so terjatve iz naslova najemnega razmerja. V dveh primerih gre za postopek stečaja nad pravno osebo, v dvanajstih primerih pa za postopek osebnega stečaja.

Pravnomočno je bilo v letu 2015 zaključenih šest stečajev, od tega dva stečaja zoper pravni osebi in štiri osebni stečaji. V štirih primerih je sodišče s sklepom stečajnim dolžnikom odpustilo obveznosti, v dveh primerih, in sicer v enem osebnem stečaju in stečaju nad pravno osebo, pa smo bili delno poplačani.

Stanovanjsko podjetje Konjice d.o.o. omogoča dolžnikom tudi obročna odplačila dolga s sklenitvijo dogovora, na podlagi katerega dolžnik v skladu z določili Obligacijskega zakonika prizna nastali dolg, kar pomeni, da se s podpisom dogovor pretrga tek zastaranja. V letu 2015 je bilo sklenjenih 44 dogovorov o obročnem plačilu dolga v znesku 53.973,57 evrov, od tega je bilo v letu 2015 poplačanih obveznosti po 16 dogovorih v višini 35.065,29 evrov.

c) Primerjava nekaterih kazalnikov poslovanja

V spodnjih tabelah so navedeni nekateri kazalniki poslovanja, preko katerih lahko pridobimo koristne informacije o poslovanju in stanju v družbi.

PODATKI BILANCE USPEHA				000 €		
			2012	2013	2014	2015
P 1	poslovni prihodki		1.642	1.403	1.448	1.481
P 2	finančni prihodki		44	36	27	27
P 3	izredni in drugi prihodki		18	26	32	75
P	skupaj prihodki		1.704	1.465	1.507	1.583
O 1.1.	stroški materiala		574	501	389	389
O 1.2.	nab. vred. prod. blaga in mat.		40	20	23	14
O 1.3.	stroški storitev		473	302	398	348
O 1.4.	amortizacija		77	84	82	87
O 1.5.	stroški dela		378	377	359	386
O 1.6.	prevrednotevalni odhodki		24	15	14	36
O 1	poslovni odhodki		1.566	1.299	1.265	1.260
O 2	finančni odhodki		51	39	32	24
O 3.1.	drugi stroški		9	14	17	17
O 3.2.	izredni in dr. odhodki		1	1	1	42
O 3	izredni in drugi odhodki		10	15	18	59
O	skupaj odhodki		1.627	1.353	1.315	1.343
Z	sprem. zalog		-31	-68	-143	-199
I 1	C. Poslovni izid iz poslovanja	P1-O1	45	36	40	22
I 2	D. Poslovni izid iz financiranja	P2-O2	-7	-3	-5	3
I 3	E. Poslovni izid iz dr. prih. in odh.	P3-O3	8	11	14	16
D1	dobiček	(P-O+Z)	46	44	49	41
D2	davek od dobička		0	5	9	8
D3	čisti dobiček	(D1-D2)	46	39	40	33

Skupni prihodki pa tudi odhodki so bili višji kot leto prej, čisti dobiček po obdavčitvi pa znaša ca. 33.000 evrov. Zmanjšali so se nam stroški storitev, povečali pa stroški dela. Tabela je pripravljena v tej obliki predvsem zaradi lažjega izračuna kazalnikov, ki sledijo.

PODATKI BILANCE STANJA				000 €			
			2012	2013	2014	2015	ind 15/14
S 1	dolgoročna sredstva		2.553	2.483	2.586	2.502	97
S 2.1.	denarna sredstva		43	144	56	42	75
S 2.2.	kratk. terjatve		1.392	1.450	1.629	1.504	92
S 2.3.	aktivne čas. razmejitev		30	29	41	27	66
S 2.4.	kratk. fin. naložbe			5	5	3	60
S 2.5.	zaloge materiala		38	32	35	24	69
S 2.6.	zaloge proizvodov in nedok. proiz.		477	410	266	466	175
S	SKUPAJ SREDSTVA		4.533	4.553	4.618	4.568	99
V 1	kratkoročne obveznosti		1.051	1.097	1.199	1.212	101
V 2	kapital		2.491	2.535	2.579	2.603	101
V 3	dolgoročne obveznosti		992	921	840	753	90
V	SKUPAJ VIRI SREDSTEV		4.534	4.553	4.618	4.568	99

Sredstva družbe so se v letu 2016 zmanjšala predvsem na račun zmanjšanja kratkoročnih terjatev, po drugi strani pa smo precej povečali zaloge nedokončane proizvodnje zaradi gradnje na Sp. Prelogah. Podjetje razpolaga tako s stalnimi, kakor tudi gibljivimi sredstvi. Pretežni del sredstev predstavljajo opredmetena osnovna sredstva (dolgoročna sredstva) in poslovne terjatve. Kratkoročne obveznosti ostajajo na podobni ravni, kot leto poprej, dočim se dolgoročne obveznosti opazno manjšajo.

TABELA: kazalniki kapitala in likvidnosti

			2011	2012	2013	2014	2015	ind 15/14
1.1.	KAPITALSKA POKRITOST STALNIH SREDSTEV IN ZALOG	$V / (S1+S2.5.+S2.6)$	1,46	1,48	1,56	1,60	1,53	95
1.2.	DELEŽ KAPITALA V VIRIH SREDSTEV (v %)	$V2 / V$	54,90	54,94	55,68	55,85	56,98	102
1.3.	POKRITOST DOLG. SREDSTEV Z DOLG.VIRI	$S1 / (V1+V2)$	1,37	1,30	1,32	1,35	1,36	101
1.4.	POKRITOST DOLG. OBVEZNOSTI Z DOLG. SREDSTVI	$V3 / S1$	3,10	2,57	2,70	3,08	3,32	108
1.5.	KRATKOROČNI KOEFICIENT LIKVIDNOSTI	$(S2.1+S2.2.+S2.4+S2.5+S2.6) / V1$	1,58	1,86	1,86	1,66	1,68	101
1.6.	POSPEŠENI KOEFICIENT LIKVIDNOSTI	$(S2.1+S2.2.+S2.4) / V1$	1,13	1,37	1,46	1,41	1,28	91

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 kljub manjšemu obsegu v letu 2016 povečal, kar pomeni večjo stabilnost donosov.

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

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

TABELA: kazalniki dobička in rentabilnosti

			2011	2012	2013	2014	2015	Ind15/14
2.1.	RENTABILNOST CELOT. KAPITALA (v %)	$D3 / V2$	0,33	1,85	1,54	1,55	1,27	82
2.2.	RENTABILNOST SREDSTEV (v %)	$D3 / S$	0,18	1,01	0,86	0,87	0,72	83
E1	EBITDA 000 €	$P1+Z-O1+O1.4-O3.1.$	42	113	106	105	92	88
E2	Povpr. št. zaposlenih		14,20	14,67	15,72	14,98	15,83	106
E3	EBITDA/zaposl. (E1/E2) €	$E1/E2$	2.958	7.703	6.743	7.009	5.812	83

Rentabilnost oz. donosnost je seveda ob nekaj več sredstvih in kapitalu ter manjšem dobičku še nekaj manjša kot leto prej. Donos na kapital pa je majhen tudi iz razloga, ker je večina kapitala seveda v neprofitnih stanovanjih. Že ime pove, da s temi stanovanji lastnik ne ustvarja ustreznega donosa, temveč je osnova za izračun neprofitnih najemnin pravilnik, s katerim je določena neprofitna najemnina z upoštevanjem amortizacijske dobe 60 let. Sam izračun temelji na predpostavkah da se v dobi 60 let vrne vrednost vloženega kapitala, v najemnini pa so upoštevani tudi stroški potrebnega vzdrževanja

stanovanja. Zato je jasno, da iz tega dela dejavnosti ni možno ustvarjati dobička, temveč se z njo zagotavlja javna funkcija, ki je ena temeljnih nalog, ki nam jo je predvidel lastnik.

EBITDA stopnja je padla na kar moramo biti posebej pozorni v prihodnosti. Jasno, da kot podjetje v javni lasti z nekaterimi javnimi neprofitnimi funkcijami, ne pričakujemo velikega donosa, vendar moramo zagotavljati vsaj ohranjanje stopnje donosnosti.

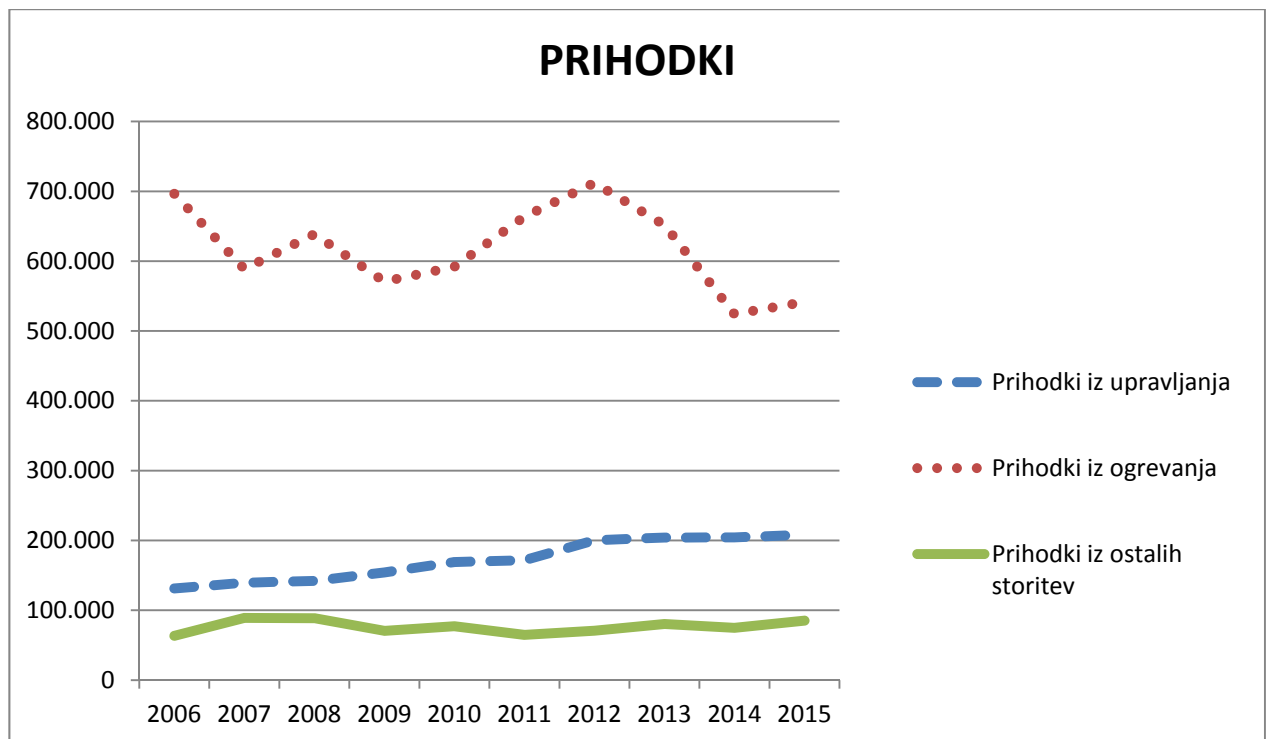
Za primerjavo smo pripraviliše gibanje nekaterih skupin prihodkov in odhodkov, iz katerih je nazorno prikazana primerjava poslovanja v daljšem časovnem obdobju.

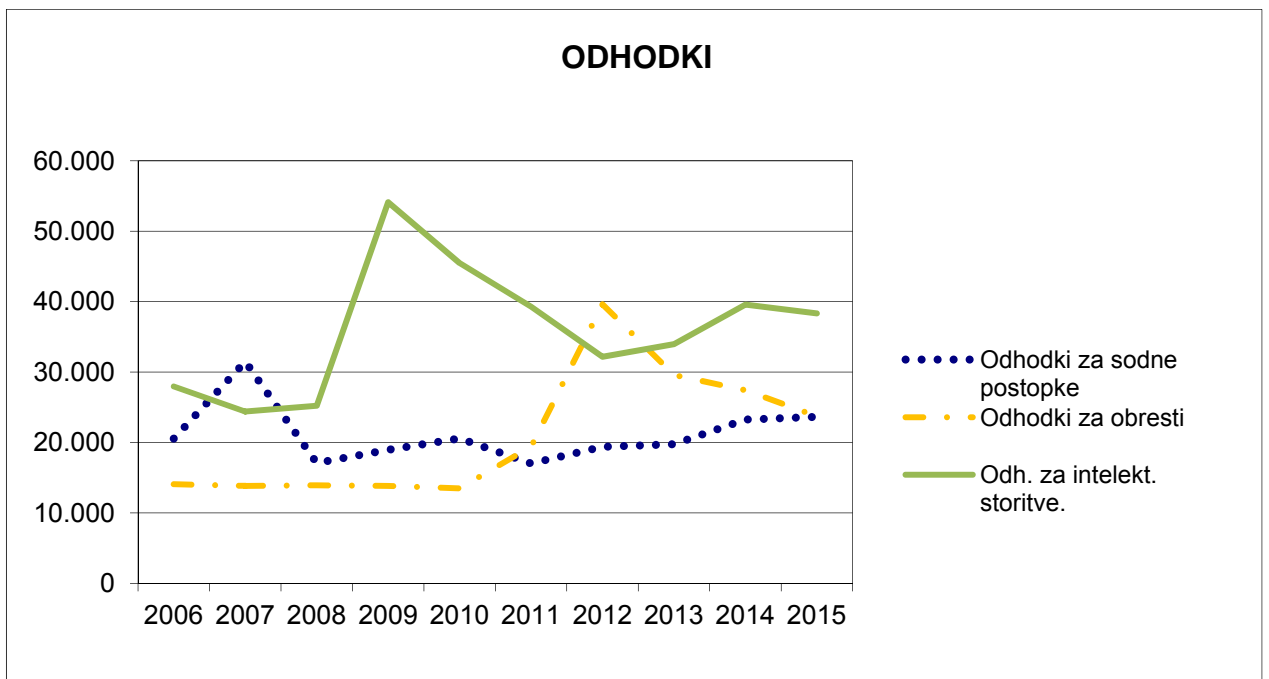
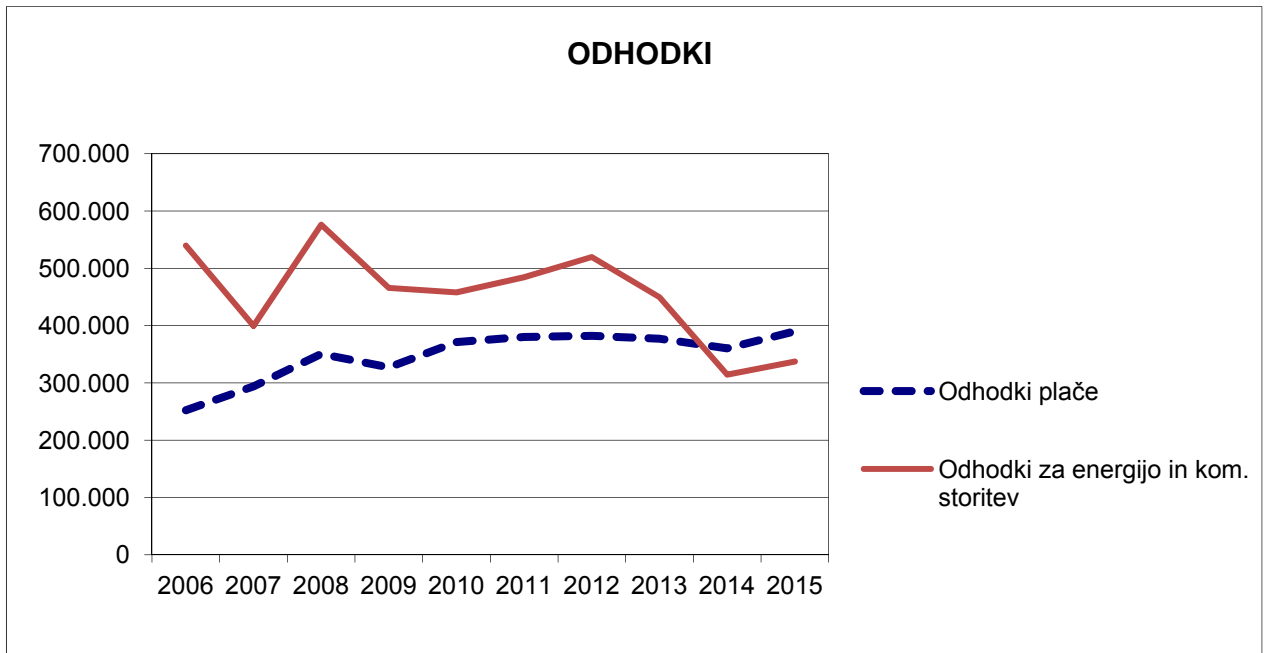
Tabela: Pregled gibanja prihodkov in odhodkov po skupinah za obdobje 2006-2015 (v €)

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Prihodki iz upravljanja	131.272	139.561	141.916	154.154	168.964	171.670	200.194	204.230	204.431	207.926
Prihodki iz ogrevanja	696.536	588.853	638.799	570.820	592.060	663.605	712.039	651.764	523.997	541.617
Prihodki iz ostalih storitev	63.516	89.045	88.524	70.522	77.161	64.765	70.706	80.308	74.844	85.180
Odhodki plače	252.441	293.877	350.584	327.283	371.353	380.195	382.073	377.070	360.375	390.140
Odhodki za energ. in kom. st.	539.630	399.671	576.232	465.931	457.986	484.612	519.873	449.764	314.554	337.493
Odhodki za sodne postopke	20.539	31.478	17.078	18.956	20.565	17.012	19.381	19.749	23.244	23.637
Odhodki za obresti	14.050	13.829	13.922	13.810	13.475	19.384	39.618	29.577	27.412	23.708
Odh. za intelekt. storitve.	27.954	24.385	25.219	54.116	45.487	39.270	32.155	33.964	39.575	38.333

Op. Podatki za l. 2006 -2008 so zajeti po načelu denarnega toka, ko je podjetje poslovalo kot sklad.

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





Spremljane vrste prihodkov so se nam v preteklem letu povečevale, vendar prihodki iz ogrevanja še zdaleč ne dosegajo ravni izpred nekaj let, kar bistveno vpliva na realizacijo podjetja.

d) Kadrovanje in z delom povezane zadeve**- zaposlovanje**

V letu 2015 nismo dodatno zaposlovali. V letu 2014 je eden delavec začasno prekinil pogodbo (odhod na drugo zadolžitev – poslanec), tako da smo ga nadomestili z novim zaposlenim za določen čas, do decembra 2015, ko smo pogodbo podaljšali še za eno leto. Računovodja je zaposlen po pogodbi kot samostojni podjetnik in opravi približno 70 % vseh delovnih ur. Izobrazbena struktura zaposlenih je samo delno ustrezna. V bodoče želimo z ustreznim kadrovanjem izboljšati izobrazbeno strukturo.

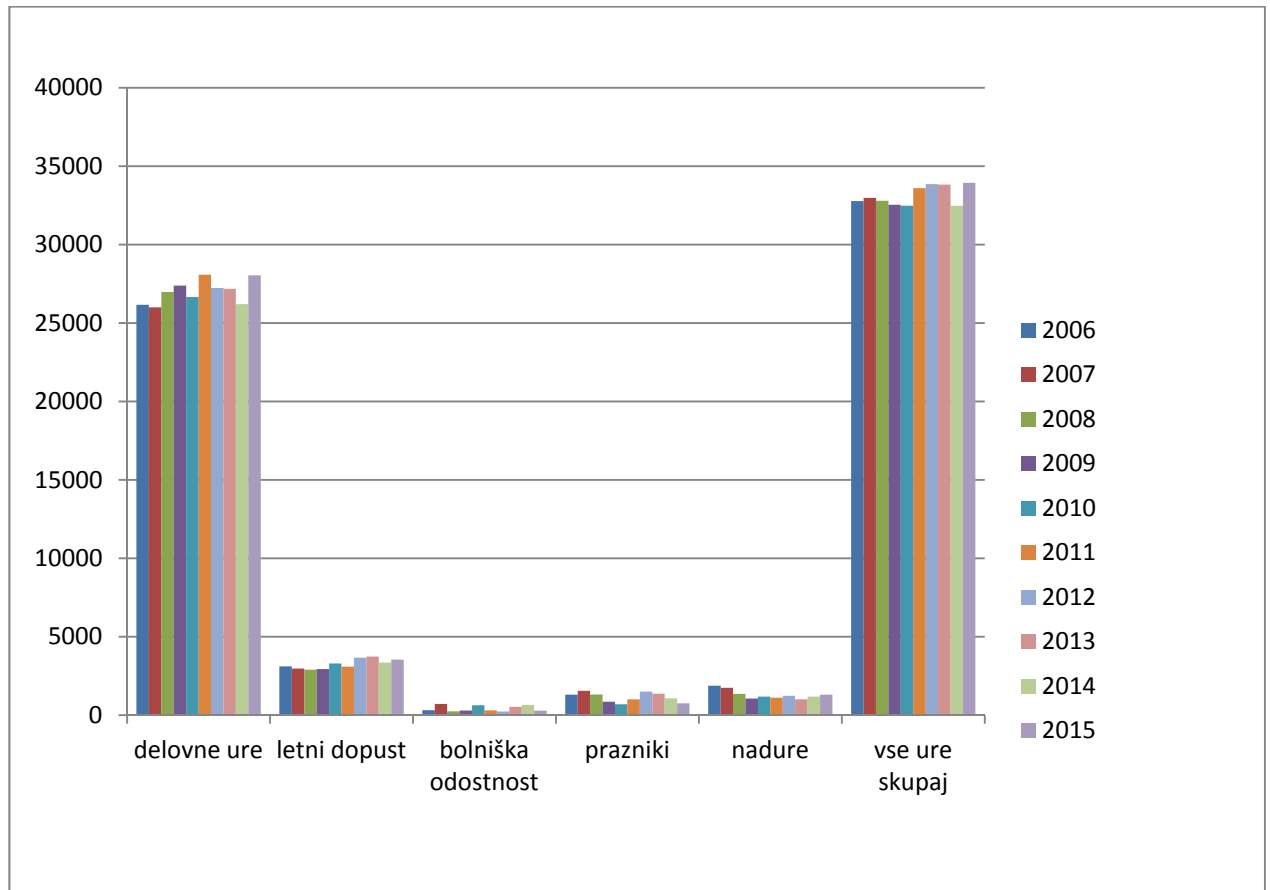
Na dan 31.12.2015 je bilo v družbi redno zaposlenih 16 oseb z naslednjo izobrazbeno strukturo:

Izobrazbena skupina	Število zaposlenih
VIII.	/
VII.	2
VI/2	2
VI/1.	2
V.	6
IV.	2
III. in manj	2
SKUPAJ:	16

- izkoriščenost delovnega časa

Tabela: Pregled opravljenih delovnih ur

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



V letu 2015 je bilo skupno število ur v primerjavi s preteklimi leti največje, število prazničnih ur pa med najmanjšimi. Oddelali smo več kot 87 % vseh plačanih ur, od tega preko rednega dela skoraj 83 %.

Število nadur je manjše kot 4 %, kar je dober podatek, glede na naravo dela, saj moramo zagotavljati ogrevanje cele dneve preko kurilne sezone, stalno dežurstvo pri vzdrževanju stanovanj, pa tudi pri delu s strankami se veliko zadev odvija v popoldanskem času. Število bolniških ur znaša cca 0,9 %, kar je zelo dober podatek, glede na republiško povprečje, ki znaša preko 4 %.

- **izobraževanje zaposlenih**

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

<i>IME IN PRIIMEK</i>	<i>DATUM</i>	<i>ORGANIZIRA</i>	<i>TEMA</i>
Boštjan Tašner	5.01.2015	OZS EI	Energetska izkaznica
Tomaž Rihtaršič	23.01.2015	Messe Munchen	Sejem Bau messe
Albert Brdnik	23.01.2015	Messe Munchen	Sejem Bau messe
Boštjan Tašner	29.01.2015	Vaillant d.o.o.	Kako varčevati
Boštjan Tašner	06.02.2015	Društvo izdelovalcev EI	Izdelava EI
Albert Brdnik	4.03.2015	Konzorcij ponudnikov	Predstavitev sanacijskih materialov
Boštjan Tašner	10.03.2015	Vaillant d.o.o.	Upravljanje z napravami
Tomaž Rihtaršič	27.03.2015	Sejem Gornja Radgona	Gradbeni sejem
Kolar Mirko	21.04.2015- 22.04.2015	Društvo energetikov Maribor	Teoretično usposabljanje vzdrževanje naprav na zemeljski plin
Roman Vouk	21.04.2015- 22.04.2015	Društvo energetikov Maribor	Teoretično usposabljanje vzdrževanje naprav na zemeljski plin
Tomaž Rihtaršič	17.06.2015	Kupa d.o.o.	Naj bo obnova stavb uspešen posel za vse
Boštjan Tašner	25.08.2015	Feri Ljubljana	Varčno z energijo
Vitko Črep	11.09.2015	MOS Celje	Sejem
Boštjan Tašner	18.09.2015	BTC Ljubljana	Seminar čiste tehnologije

- **varstvo pri delu**

Za zagotavljanje funkcij varstva pri delu smo zaradi prenehanja opravljanja dejavnosti prejšnjega pogodbenika (Komida d.o.o.) sklenili 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 strelovodov, 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.

e) 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 imamo še nadalje.

f) 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. Eden izmed izvedenih projektov je zamenjava peči za ogrevanje na Kajuhovi 2 s čimer se je energent zamenjal iz kurilnega olja na pelete, izvedba dveh kontaktnih toplotnoizolativnih fasad na večstanovanjskih objektih in več izolacij podstrešij. Obenem smo na čistilne naprave priključili že skoraj vse objekte, kjer je to omogočeno s strani upravljalcev ČN.

g) 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 2015 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, opisane v tem poročilu, je bilo leto z vidika opravljenega dela zelo uspešno in poslovanje stabilno.

Trudimo se vzpostaviti učinkovit in ekonomičen način daljinskega ogrevanja v mestu Slovenske Konjice, zato poskušamo z ustreznimi ukrepi vplivati na primernost cen. Cene ogrevanje v primerjavi s konkurenco so sedaj povsem primerljive, sploh glede na velikost sistema. Z obnavljanjem oz. zamenjavo cevi primarnega dela toplovoda poskušamo zmanjševati izgube, glede na dogodke v letu 2015, pa moramo čimprej pričeti tudi z obnovami sekundarnega toplovoda. Nadaljna prenova kotlovnice (bodisi Prevrata ali industrijske kotlovnice) pa bi prinesla še bistveno izboljšanje stanja emisij v okolje, (kar nam nalaga tudi Nacionalni energetski program, oz. akcijski načrt 2010-2020) kljub temu, da iz industrijske kotlovnice kupujemo energijo, ki je po zagotovilih prodajalca v celoti proizvedena iz biomase. V okviru družbe v sodelovanju z Ministrstvom za okolje in prostor še vedno deluje energetska pisarna, povpraševanje po enrgetskih izkaznicah pa je bilo v pričetku leta ogromno, sedaj pa se je umirilo.

V sodelovanju z energetske pisarno vzpodbujamo energetske prenove večstanovanjskih objektov, predvsem vgradnjo izolativnih ovojev stavb ter zamenjavo stavbnega pohištva, za kar so v državi na voljo nepovratna sredstva (v letu 2015 smo za etažne lastnike pridobili cca 30.000 eur nepovratnih sredstev). Pričakujemo še povečanje sanacij iz naslova energetskih sanacij objektov, saj so do letos nepovratna sredstva bila na razpolago samo za fizične osebe, ki so bili etažni lastniki, od leta 2016 pa za vse etažne lastnike.

Z vodenjem aktivne stanovanjske politike vplivamo na zadostno število najemnih neprofitnih stanovanj, s stalnimi prenovami in izboljšavami pa 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 v celoti zaživele, vendar pričakujemo, da bodo. Tako bomo imeli možnost, da bomo v bližnji prihodnosti spet pripravili projekte za nova neprofitna stanovanja

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

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

Stanovanjsko podjetje Konjice d.o.o.
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 2015.

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. marec 2016

direktor:
Tomaž Rihtaršič, dipl.inž.gr.

		realizac. 2014	PLAN 2015	REAL. 2015	indeks REALIZAC. 2015/2014	indeks REAL/PLAN 2015
		1	2	3	4	5
					(3:1)	(3:2)
1.	PRIHODKI SKUPAJ	1.507.535	1.418.120	1.384.403	92	98
1.1.	PRIHODKI IZ POSLOVANJA	1.294.511	1.327.320	1.222.124	94	92
1.1.1.	Novogradnje	0	0	0	0	0
1.1.2.	Najemnine	98.085	103.120	97.998	100	95
1.1.3.	Upravljanje	204.431	207.200	207.926	102	100
1.1.4.	Ogrevanje	523.997	650.000	541.617	103	83
1.1.5.	Vzdrževalna gradbena in druga dela	365.170	268.000	265.015	73	99
1.1.6.	Prihodki od drugih storitev	74.844	67.000	85.180	114	127
1.1.7.	Prodaja blaga in materiala	27.984	32.000	24.388	87	76
1.2.	FINANČNI PRIHODKI	27.361	30.300	26.721	98	88
1.2.1.	Obresti od depozitov	231	300	23	10	8
1.2.2.	Zamudne obresti	27.130	30.000	24.584	91	82
1.2.3.	Drugi fin. prihodki	0	0	2.114	0	0
1.3.	DRUGI PRIHODKI	29.978	20.500	65.116	217	318
1.3.1.	Prihodki iz sodnih postopkov	21.538	20.000	20.443	95	102
1.3.2.	Izredni prihodki, subvencije, odškodnine	8.440	500	44.673	529	8935
1.4.	PREVREDNOTEVALNI POSLOVNI PRIHODKI	155.685	40.000	70.442	45	176
1.4.1.	Prihodki od prodaje nepremičnin	9.997	40.000	65.586	656	164
1.4.2.	Prihodki od prodaje drugih OS	0	0	0	0	0
1.4.3.	Prejete odškod. in bonusi zavarovalnic	0	0	1.792	0	0
1.4.4.	Prihodki od usredstvenja novogradenj	145.593	0	0	0	0
1.4.5.	Drugi prevrednotevalni posl. prihodki	95	0	3.064	3225	0

POSLOVNI IZID 2015
SKUPAJ d.o.o.

		realizac. 2014	PLAN 2015	REAL. 2015	indeks REALIZAC. 2015/2014	indeks REAL./PLAN 2015
		1	2	3	4	5
					(3:1)	(3:2)
2.	ODHODKI SKUPAJ	1.315.139	1.582.600	1.543.252	117	98
2.1.	STROŠKI BLAGA IN MATERIALA:	415.435	515.770	408.193	98	79
2.1.1.	Material	72.508	72.300	51.463	71	71
2.1.2.	Energenti in dr. str. ogrevanja	314.554	417.200	337.493	107	81
2.1.3.	Nadomestni deli	4.209	3.370	4.410	105	131
2.1.4.	Odpis drob. inventarja	1.327	2.000	426	32	21
2.1.5.	Nabavna vrednost prodanega blaga	22.837	20.900	14.401	63	69
2.2.	STROŠKI STORITEV:	383.656	515.330	529.810	138	103
2.2.1.	Prevozne, poštno in telefonske storitve	11.127	11.300	11.565	104	102
2.2.2.	Storitve vzdrževanja	241.188	153.700	180.188	75	117
2.2.3.	Zavarovalne premije	18.671	22.760	25.103	134	110
2.2.4.	Zakupnine, najemnine, licenčnine	23.683	23.620	24.192	102	102
2.2.5.	Računovod., revizijske in svetov. stor.	25.178	23.000	21.127	84	92
2.2.6.	Računalniške program. in druge stor.	14.397	22.900	17.206	120	75
2.2.7.	Stroški reklame	1.255	5.400	2.165	172	40
2.2.8.	Stroški reprezentance	6.843	7.200	8.179	120	114
2.2.9.	Stroški plač. prometa in bančne stor.	5.167	5.900	5.078	98	86
2.2.10.	Povračila potnih stroškov	8.044	8.450	10.547	131	125
2.2.11.	Sejnine in nagrade NS	3.371	3.770	5.880	174	156
2.2.12.	Podjemne in avtorske pogodbe	0	0	0	0	0
2.2.13.	Komunalne storitve	8.063	9.830	8.345	103	85
2.2.14.	Novogradnje	4.265	205.000	195.525	4585	95
2.2.15.	Druge storitve	12.403	12.500	14.709	119	118
2.3.	STROŠKI DELA:	360.375	384.000	390.140	108	102
2.3.1.	Bruto plače in nadomestila plač	273.103	290.000	290.046	106	100
2.3.2.	Delovna uspešnost	0	0	2.181	0	0
2.3.3.	Prisp. delodajalca za socialno varnost	41.723	44.700	45.311	109	101
2.3.4.	Povračila stroš. delavcem (prevoz, preh.)	31.954	33.200	35.491	111	107
2.3.5.	Jubilej. nagrade, odpravn., solid. pomoči	0	0	1.043	0	0
2.3.6.	Regres	11.804	13.100	12.355	105	94
2.3.8.	Drugi stroški dela (štud. delo...)	1.790	3.000	3.713	207	124
2.4.	AMORTIZACIJA	82.839	87.500	87.321	105	100
2.4.1.	Amortizacija nepremičnin	57.941	59.200	58.584	101	99
2.4.2.	Amortizacija opreme in neopred. OS	24.898	28.300	28.737	115	102
2.7.	OSTALI STROŠKI	25.980	26.800	24.944	96	93
2.7.1.	Stroški sodnih postopkov	23.244	23.700	23.637	102	100
2.7.2.	Drugi stroški	2.736	3.100	1.307	48	42
2.8.	FINANČNI ODHODKI	27.412	30.800	23.708	86	77
2.8.1.	Obresti za posojila in zam. obresti	24.663	27.300	21.395	87	78
2.8.2.	Obresti lizing	2.749	3.500	2.313	84	66
2.9.	IZREDNI ODHODKI (donacije, odškodnine)	576	0	42.715	7421	0
2.10.	PREVREDNOTEVALNI POSL. ODH.	18.865	22.400	36.421	193	163
2.10.1.	Odhodki zaradi odtujitve osn. sredstev	613	1.000	0	0	0
2.10.2.	Odpisi in popravki vred. terjatev	13.485	13.400	36.421	270	272
2.10.3.	Drugi prevred. odhodki	4.767	8.000	0	0	0
3.	PRESEŽEK PRIHOD./ODH. IZ POSLOVANJA	192.396	-164.480	-158.849		
4.	POPRAVEK PRIHODKOV ZA POVEČANJA-ZMANJŠANJA ZALOG PROIZVODNJE	-143.448	210.000	199.425		
5.	POSLOVNI IZID Z UPOŠTEVANJEM SPREMEMB ZALOG PROIZVODNJE	48.948	45.520	40.576		89
	Povprečno število zaposlenih na podlagi del. ur v obrač. obdobju	14,98	15,63	15,63		

		realizac. 2014	PLAN 2015	direktni prih/odh SM	del sploš. prih/odh	REAL. 2015	indeks REALIZAC. 2015/2014	indeks REAL /PLAN 2015
		1	2	3a	3b	3	4	5
						(3a+3b)	(3:1)	(3:2)
1.	PRIHODKI SKUPAJ	150.821	148.000	181.482	13.439	194.921	129	132
1.1.	PRIHODKI IZ POSLOVANJA	138.617	138.000	141.006	3.623	144.629	104	105
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	120.825	122.000	124.271	0	124.271	103	102
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	17.792	16.000	16.735	3.209	19.944	112	125
1.1.7.	Prodaja blaga in materiala	0	0	0	414	414	0	0
1.2.	FINANČNI PRIHODKI	3.459	4.000	0	3.525	3.525	102	88
1.2.1.	Obresti od depozitov	0	0	0	0	0	0	0
1.2.2.	Zamudne obresti	3.459	4.000	0	3.278	3.278	95	82
1.2.3.	Drugi fin. prihodki	0	0	0	247	247	0	0
1.3.	DRUGI PRIHODKI	8.743	6.000	40.435	6.154	46.589	533	776
1.3.1.	Prihodki iz sodnih postopkov	6.461	6.000	0	6.133	6.133	95	102
1.3.2.	Izredni prihodki, subvencije, odškodnine	2.282	0	40.435	22	40.456	1773	0
1.4.	PREVREDNOTEVALNI POSLOVNI PRIHODKI	1	0	42	136	178	12013	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	1	0	42	136	178	12013	0

		realizac. 2014	PLAN 2015	direktni prih/odh SM	del sploš. prih/odh	REAL. 2015	indeks REALIZAC. 2015/2014	indeks REAL /PLAN 2015
		1	2	3a	3b	3	4	5
						(3a+3b)	(3:1)	(3:2)
2.	ODHODKI SKUPAJ	137.028	144.200	89.863	96.183	186.046	136	129
2.1.	STROŠKI BLAGA IN MATERIALA:	3.648	4.300	52	4.271	4.323	119	101
2.1.1.	Material	1.004	1.200	0	1.362	1.362	136	114
2.1.2.	Energenti in dr. str. ogrevanja	1.789	2.000	52	2.264	2.315	129	116
2.1.3.	Nadomestni deli	854	800	0	645	645	76	81
2.1.4.	Odpis drob. inventarja	0	300	0	0	0	0	0
2.1.5.	Nabavna vrednost prodanega blaga	0	0	0	0	0	0	0
2.2.	STROŠKI STORITEV:	41.146	47.600	19.502	28.097	47.599	116	100
2.2.1.	Prevozne, poštno in telefonske storitve	2.585	2.900	318	2.611	2.929	113	101
2.2.2.	Storitve vzdrževanja	6.283	6.000	0	3.766	3.766	60	63
2.2.3.	Zavarovalne premije	11.932	12.500	11.144	1.931	13.075	110	105
2.2.4.	Zakupnine, najemnine, licenčnine	268	300	0	273	273	102	91
2.2.5.	Računovod., revizijske in svetov. stor.	5.712	6.000	0	6.127	6.127	107	102
2.2.6.	Računalniške program. in druge stor.	3.743	6.000	0	4.990	4.990	133	83
2.2.7.	Stroški reklame	326	1.000	0	628	628	192	63
2.2.8.	Stroški reprezentance	1.546	2.900	1.553	1.647	3.200	207	110
2.2.9.	Stroški plač. prometa in bančne stor.	1.355	1.500	0	1.472	1.472	109	98
2.2.10.	Povračila potnih stroškov	3.159	2.700	2.807	1.102	3.909	124	145
2.2.11.	Sejnine in nagrade NS	876	1.000	0	1.705	1.705	195	171
2.2.12.	Podjemne in avtorske pogodbe	0	0	0	0	0	0	0
2.2.13.	Komunalne storitve	1.677	1.800	680	898	1.578	94	88
2.2.14.	Novogradnje	0	0	0	0	0	0	0
2.2.15.	Druge storitve	1.684	3.000	3.000	947	3.947	234	132
2.3.	STROŠKI DELA:	74.779	78.500	28.597	51.320	79.917	107	102
2.3.1.	Bruto plače in nadomestila plač	57.421	60.000	21.490	38.962	60.452	105	101
2.3.2.	Delovna uspešnost	0	0	0	633	633	0	0
2.3.3.	Prisp. delodajalca za socialno varnost	8.880	10.000	3.460	6.001	9.461	107	95
2.3.4.	Povračila stroš. delavcem (prevoz, preh.)	6.061	6.000	2.857	3.590	6.447	106	107
2.3.5.	Jubilej. nagrade, odpravn., solid. pomoči	0	0	0	277	277	0	0
2.3.6.	Regres	2.198	2.200	791	1.519	2.310	105	105
2.3.8.	Drugi stroški dela (štud. delo...)	219	300	0	338	338	154	113
2.4.	AMORTIZACIJA	2.849	2.700	63	3.478	3.542	124	131
2.4.1.	Amortizacija nepremičnin	973	1.100	0	997	997	102	91
2.4.2.	Amortizacija opreme in neopred. OS	1.877	1.600	63	2.482	2.545	136	159
2.7.	OSTALI STROŠKI	6.829	7.000	886	6.253	7.139	105	102
2.7.1.	Stroški sodnih postopkov	6.043	6.000	886	5.914	6.799	113	113
2.7.2.	Drugi stroški	785	1.000	0	340	340	43	34
2.8.	FINANČNI ODHODKI	1.610	900	0	1.272	1.272	79	141
2.8.1.	Obresti za posojila in zam. obresti	1.610	900	0	1.272	1.272	79	141
2.8.2.	Obresti lizing	0	0	0	0	0	0	0
2.9.	IZREDNI ODHODKI (donacije, odškodnine)	166	0	40.435	359	40.794	24532	0
2.10.	PREVREDNOTEVALNI POSL. ODH.	6.002	3.200	329	1.133	1.462	24	46
2.10.1.	Odhodki zaradi odtujitve osn. sredstev	0	0	0	0	0	0	0
2.10.2.	Odpisi in popravki vred. terjatev	5.378	3.200	329	1.133	1.462	27	46
2.10.3.	Drugi prevred. odhodki	624	0	0	0	0	0	0
3.	PRESEŽEK PRIHOD./ODH. IZ POSLOVANJA	13.793	3.800	91.619	-82.744	8.875		
4.	POPRAVEK PRIHODKOV ZA POVEČANJA-ZMANJŠANJA ZALOG PROIZVODNJE							
5.	POSLOVNI IZID Z UPOŠTEVANJEM SPREMEMB ZALOG PROIZVODNJE	13.793	3.800	91.619	-82.744	8.875		234
	Povprečno število zaposlenih na podlagi del. ur v obrač. obdobju	1,00	1,00			1,00		

		realizac. 2014	PLAN 2015	direktni prih/odh SM	del sploš. prih/odh	REAL. 2015	indeks REALIZAC. 2015/2014	indeks REAL /PLAN 2015
		1	2	3a	3b	3	4	5
						(3a+3b)	(3:1)	(3:2)
1.	PRIHODKI SKUPAJ	253.973	233.500	207.314	19.010	226.324	89	97
1.1.	PRIHODKI IZ POSLOVANJA	245.607	223.500	203.148	12.077	215.224	88	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	13.459	13.500	13.475	0	13.475	100	100
1.1.4.	Ogrevanje	0	0	0	0	0	0	0
1.1.5.	Vzdrževalna gradbena in druga dela	212.194	188.000	175.290	0	175.290	83	93
1.1.6.	Prihodki od drugih storitev	18.380	20.000	8.866	10.697	19.563	106	98
1.1.7.	Prodaja blaga in materiala	1.574	2.000	5.516	1.379	6.896	438	345
1.2.	FINANČNI PRIHODKI	4.612	7.000	0	4.700	4.700	102	67
1.2.1.	Obresti od depozitov	0	0	0	0	0	0	0
1.2.2.	Zamudne obresti	4.612	7.000	0	4.371	4.371	95	62
1.2.3.	Drugi fin. prihodki	0	0	0	329	329	0	0
1.3.	DRUGI PRIHODKI	3.748	3.000	4.167	2.051	6.218	166	207
1.3.1.	Prihodki iz sodnih postopkov	2.154	3.000	0	2.044	2.044	95	68
1.3.2.	Izredni prihodki, subvencije, odškodnine	1.594	0	4.167	7	4.174	262	0
1.4.	PREVREDNOTEVALNI POSLOVNI PRIHODKI	5	0	0	181	181	3383	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	5	0	0	181	181	3383	0

		realizac. 2014	PLAN 2015	direktni prih/odh SM	del sploš. prih/odh	REAL. 2015	indeks REALIZAC. 2015/2014	indeks REAL./PLAN 2015
		1	2	3a	3b	3	4	5
						(3a+3b)	(3:1)	(3:2)
2.	ODHODKI SKUPAJ	248.777	231.700	214.254	13.450	227.704	92	98
2.1.	STROŠKI BLAGA IN MATERIALA:	34.894	35.900	24.382	589	24.972	72	70
2.1.1.	Material	29.501	30.000	20.750	188	20.938	71	70
2.1.2.	Energenti in dr. str. ogrevanja	2.872	3.000	1.807	312	2.119	74	71
2.1.3.	Nadomestni deli	775	1.000	1.308	89	1.397	180	140
2.1.4.	Odpis drob. inventarja	1.005	1.000	290	0	290	29	29
2.1.5.	Nabavna vrednost prodanega blaga	742	900	228	0	228	31	25
2.2.	STROŠKI STORITEV:	133.745	98.500	113.447	3.875	117.323	88	119
2.2.1.	Prevozne, poštno in telefonske storitve	1.246	1.200	842	360	1.202	96	100
2.2.2.	Storitve vzdrževanja	128.213	90.000	102.286	519	102.806	80	114
2.2.3.	Zavarovalne premije	11	1.000	0	266	266	2334	27
2.2.4.	Zakupnine, najemnine, licenčnine	52	100	0	38	38	73	38
2.2.5.	Računovod., revizijske in svetov. stor.	1.099	1.000	0	845	845	77	85
2.2.6.	Računalniške program. in druge stor.	720	1.500	0	688	688	96	46
2.2.7.	Stroški reklame	63	300	0	87	87	138	29
2.2.8.	Stroški reprezentance	338	300	168	227	395	117	132
2.2.9.	Stroški plač. prometa in bančne stor.	257	300	0	203	203	79	68
2.2.10.	Povračila potnih stroškov	333	500	1.229	152	1.381	415	276
2.2.11.	Sejnine in nagrade NS	169	200	0	235	235	140	118
2.2.12.	Podjemne in avtorske pogodbe	0	0	0	0	0	0	0
2.2.13.	Komunalne storitve	688	1.100	754	124	878	128	80
2.2.14.	Novogradnje	13	0	8.019	0	8.019	63848	0
2.2.15.	Druge storitve	545	1.000	150	131	281	52	28
2.3.	STROŠKI DELA:	74.276	89.300	73.831	7.079	80.910	109	91
2.3.1.	Bruto plače in nadomestila plač	53.682	65.000	51.913	5.374	57.287	107	88
2.3.2.	Delovna uspešnost	0	0	0	87	87	0	0
2.3.3.	Prisp. delodajalca za socialno varnost	7.948	9.000	8.303	828	9.131	115	101
2.3.4.	Povračila stroš. delavcem (prevoz, preh.)	9.411	11.000	10.392	495	10.887	116	99
2.3.5.	Jubilej. nagrade, odpravn., solid. pomoči	0	0	60	38	98	0	0
2.3.6.	Regres	3.180	4.200	3.163	210	3.372	106	80
2.3.8.	Drugi stroški dela (štud. delo...)	55	100	0	47	47	85	47
2.4.	AMORTIZACIJA	3.262	5.500	2.586	581	3.167	97	58
2.4.1.	Amortizacija nepremičnin	2.053	2.500	1.956	199	2.155	105	86
2.4.2.	Amortizacija opreme in neopred. OS	1.209	3.000	631	382	1.012	84	34
2.7.	OSTALI STROŠKI	1.466	1.600	6	962	968	66	61
2.7.1.	Stroški sodnih postopkov	1.162	1.200	6	910	916	79	76
2.7.2.	Drugi stroški	304	400	0	52	52	17	13
2.8.	FINANČNI ODHODKI	309	400	0	196	196	63	49
2.8.1.	Obresti za posojila in zam. obresti	309	400	0	196	196	63	49
2.8.2.	Obresti lizing	0	0	0	0	0	0	0
2.9.	IZREDNI ODHODKI (donacije, odškodnine)	32	0	0	55	55	173	0
2.10.	PREVREDNOTEVALNI POSL. ODH.	792	500	0	113	113	14	23
2.10.1.	Odhodki zaradi odtujitve osn. sredstev	0	0	0	0	0	0	0
2.10.2.	Odpisi in popravki vred. terjatev	672	500	0	113	113	17	23
2.10.3.	Drugi prevred. odhodki	120	0	0	0	0	0	0
3.	PRESEŽEK PRIHOD./ODH. IZ POSLOVANJA	5.196	1.800	-6.939	5.559	-1.380		
4.	POPRAVEK PRIHODKOV ZA POVEČANJA-ZMANJŠANJA ZALOG PROIZVODNJE			0				
5.	POSLOVNI IZID Z UPOŠTEVANJEM SPREMEMB ZALOG PROIZVODNJE	5.196	1.800	-6.939	5.559	-1.380		-77
	Povprečno število zaposlenih na podlagi del. ur v obrač. obdobju	4,50	5,00			5,00		

POSLOVNI IZID 2015

Upravljanje Zreče (400)

		realizac. 2014	PLAN 2015	direktni prih/odh SM	del sploš. prih/odh	REAL. 2015	indeks REALIZAC. 2015/2014	indeks REAL/PLAN 2015
		1	2	3a	3b	3	4	5
						(3a+3b)	(3:1)	(3:2)
1.	PRIHODKI SKUPAJ	102.938	101.000	88.384	9.985	98.368	96	97
1.1.	PRIHODKI IZ POSLOVANJA	89.259	89.000	85.187	2.415	87.603	98	98
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	64.499	66.000	64.686	0	64.686	100	98
1.1.4.	Ogrevanje	0	0	0	0	0	0	0
1.1.5.	Vzdrževalna gradbena in druga dela	0	0	0	0	0	0	0
1.1.6.	Prihodki od drugih storitev	24.760	23.000	20.501	2.139	22.641	91	98
1.1.7.	Prodaja blaga in materiala	0	0	0	276	276	0	0
1.2.	FINANČNI PRIHODKI	6.375	7.000	3.196	2.350	5.546	87	79
1.2.1.	Obresti od depozitov	0	0	0	0	0	0	0
1.2.2.	Zamudne obresti	6.375	7.000	2.727	2.186	4.913	77	70
1.2.3.	Drugi fin. prihodki	0	0	469	164	634	0	0
1.3.	DRUGI PRIHODKI	7.286	5.000	0	5.129	5.129	70	103
1.3.1.	Prihodki iz sodnih postopkov	5.385	5.000	0	5.111	5.111	95	102
1.3.2.	Izredni prihodki, subvencije, odškodnine	1.902	0	0	18	18	1	0
1.4.	PREVREDNOTEVALNI POSLOVNI PRIHODKI	18	0	0	91	91	509	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	18	0	0	91	91	509	0

POSLOVNI IZID 2015
Upravljanje Zreče (400)

		realizac. 2014	PLAN 2015	direktni prih/odh SM	del sploš. prih/odh	REAL. 2015	indeks REALIZAC. 2015/2014	indeks REAL/PLAN 2015
		1	2	3a	3b	3	4	5
						(3a+3b)	(3:1)	(3:2)
2.	ODHODKI SKUPAJ	91.679	94.500	32.277	62.899	95.176	104	101
2.1.	STROŠKI BLAGA IN MATERIALA:	2.680	3.200	378	2.798	3.176	119	99
2.1.1.	Material	696	1.000	11	892	904	130	90
2.1.2.	Energenti in dr. str. ogrevanja	1.426	1.500	367	1.483	1.850	130	123
2.1.3.	Nadomestni deli	558	500	0	423	423	76	85
2.1.4.	Odpis drob. inventarja	0	200	0	0	0	0	0
2.1.5.	Nabavna vrednost prodanega blaga	0	0	0	0	0	0	0
2.2.	STROŠKI STORITEV:	23.094	25.500	6.675	18.408	25.084	109	98
2.2.1.	Prevozne, poštno in telefonske storitve	2.028	2.000	574	1.710	2.285	113	114
2.2.2.	Storitve vzdrževanja	4.738	3.000	32	2.467	2.499	53	83
2.2.3.	Zavarovalne premije	4.842	6.000	4.745	1.265	6.010	124	100
2.2.4.	Zakupnine, najemnine, licenčnine	175	200	66	179	245	140	123
2.2.5.	Računovod., revizijske in svetov. stor.	3.735	3.500	0	4.014	4.014	107	115
2.2.6.	Računalniške program. in druge stor.	2.448	4.000	0	3.269	3.269	134	82
2.2.7.	Stroški reklame	213	600	0	411	411	193	69
2.2.8.	Stroški reprezentance	1.868	1.400	780	1.079	1.859	100	133
2.2.9.	Stroški plač. prometa in bančne stor.	877	1.000	1	965	966	110	97
2.2.10.	Povračila potnih stroškov	511	700	156	722	878	172	125
2.2.11.	Sejnine in nagrade NS	573	700	0	1.117	1.117	195	160
2.2.12.	Podjemne in avtorske pogodbe	0	0	0	0	0	0	0
2.2.13.	Komunalne storitve	669	800	232	589	821	123	103
2.2.14.	Novogradnje	0	0	0	0	0	0	0
2.2.15.	Druge storitve	417	1.600	88	621	709	170	44
2.3.	STROŠKI DELA:	53.587	55.900	24.297	33.623	57.920	108	104
2.3.1.	Bruto plače in nadomestila plač	40.911	43.000	17.737	25.527	43.264	106	101
2.3.2.	Delovna uspešnost	0	0	0	414	414	0	0
2.3.3.	Prisp. delodajalca za socialno varnost	6.288	6.600	2.818	3.932	6.750	107	102
2.3.4.	Povračila stroš. delavcem (prevoz, preh.)	4.436	4.400	2.922	2.352	5.274	119	120
2.3.5.	Jubilej. nagrade, odpravn., solid. pomoči	0	0	29	181	211	0	0
2.3.6.	Regres	1.795	1.800	791	995	1.786	99	99
2.3.8.	Drugi stroški dela (štud. delo...)	157	100	0	221	221	141	221
2.4.	AMORTIZACIJA	1.650	2.000	927	2.121	3.048	185	152
2.4.1.	Amortizacija nepremičnin	952	1.400	855	498	1.353	142	97
2.4.2.	Amortizacija opreme in neopred. OS	697	600	72	1.623	1.695	243	282
2.7.	OSTALI STROŠKI	4.395	4.400	0	4.089	4.089	93	93
2.7.1.	Stroški sodnih postopkov	3.952	4.000	0	3.867	3.867	98	97
2.7.2.	Drugi stroški	444	400	0	222	222	50	56
2.8.	FINANČNI ODHODKI	1.052	500	0	832	832	79	166
2.8.1.	Obresti za posojila in zam. obresti	1.052	500	0	832	832	79	166
2.8.2.	Obresti lizing	0	0	0	0	0	0	0
2.9.	IZREDNI ODHODKI (donacije, odškodnine)	109	0	0	235	235	216	0
2.10.	PREVREDNOTEVALNI POSL. ODH.	5.113	3.000	0	793	793	16	26
2.10.1.	Odhodki zaradi odtujitve osn. sredstev	0	0	0	0	0	0	0
2.10.2.	Odpisi in popravki vred. terjatev	4.705	3.000	0	793	793	17	26
2.10.3.	Drugi prevred. odhodki	408	0	0	0	0	0	0
3.	PRESEŽEK PRIHOD./ODH. IZ POSLOVANJA	11.259	6.500	56.106	-52.914	3.192		
4.	POPRAVEK PRIHODKOV ZA POVEČANJA-ZMANJŠANJA ZALOG PROIZVODNJE							
5.	POSLOVNI IZID Z UPOŠTEVANJEM SPREMEMB ZALOG PROIZVODNJE	11.259	6.500	56.106	-52.914	3.192		49
	Povprečno število zaposlenih na podlagi del. ur v obrač. obdobju	1,00	1,00			1,00		

POSLOVNI IZID 2015

Uprava-splošno (500)

		realizac. 2014	PLAN 2015	direktni prih/odh SM	del sploš. prih/odh	REAL. 2015	indeks REALIZAC. 2015/2014	indeks REAL /PLAN 2015
		1	2	3a	3b	3	4	5
						(3a+3b)	(3:1)	(3:2)
1.	PRIHODKI SKUPAJ	3.456	0	69.099	-69.099	0	0	0
1.1.	PRIHODKI IZ POSLOVANJA	1.080	0	24.154	-24.154	0	0	0
1.1.1.	Novogradnje	0	0	0	0	0	0	0
1.1.2.	Najemnine	1.080	0	0	0	0	0	0
1.1.3.	Upravljanje	0	0	0	0	0	0	0
1.1.4.	Ogrevanje	0	0	0	0	0	0	0
1.1.5.	Vzdrževalna gradbena in druga dela	0	0	0	0	0	0	0
1.1.6.	Prihodki od drugih storitev	0	0	21.395	-21.395	0	0	0
1.1.7.	Prodaja blaga in materiala	0	0	2.759	-2.759	0	0	0
1.2.	FINANČNI PRIHODKI	2.306	0	23.525	-23.525	0	0	0
1.2.1.	Obresti od depozitov	0	0	23	-23	0	0	0
1.2.2.	Zamudne obresti	2.306	0	21.857	-21.857	0	0	0
1.2.3.	Drugi fin. prihodki	0	0	1.645	-1.645	0	0	0
1.3.	DRUGI PRIHODKI	0	0	20.514	-20.514	0	0	0
1.3.1.	Prihodki iz sodnih postopkov	0	0	20.443	-20.443	0	0	0
1.3.2.	Izredni prihodki, subvencije, odškodnine	0	0	72	-72	0	0	0
1.4.	PREVREDNOTEVALNI POSLOVNI PRIHODKI	70	0	907	-907	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	70	0	907	-907	0	0	0

POSLOVNI IZID 2015
Uprava-splošno (500)

		realizac. 2014	PLAN 2015	direktni prih/odh SM	del sploš. prih/odh	REAL. 2015	indeks REALIZAC. 2015/2014	indeks REAL/PLAN 2015
		1	2	3a	3b	3	4	5
						(3a+3b)	(3:1)	(3:2)
2.	ODHODKI SKUPAJ	3.406	0	340.680	-340.680	0	0	0
2.1.	STROŠKI BLAGA IN MATERIALA:	0	0	14.728	-14.728	0	0	0
2.1.1.	Material	0	0	4.697	-4.697	0	0	0
2.1.2.	Energenti in dr. str. ogrevanja	0	0	7.806	-7.806	0	0	0
2.1.3.	Nadomestni deli	0	0	2.225	-2.225	0	0	0
2.1.4.	Odpis drob. inventarja	0	0	0	0	0	0	0
2.1.5.	Nabavna vrednost prodanega blaga	0	0	0	0	0	0	0
2.2.	STROŠKI STORITEV:	0	0	96.886	-96.886	0	0	0
2.2.1.	Prevozne, poštno in telefonske storitve	0	0	9.002	-9.002	0	0	0
2.2.2.	Storitve vzdrževanja	0	0	12.985	-12.985	0	0	0
2.2.3.	Zavarovalne premije	0	0	6.658	-6.658	0	0	0
2.2.4.	Zakupnine, najemnine, licenčnine	0	0	942	-942	0	0	0
2.2.5.	Računovod., revizijske in svetov. stor.	0	0	21.127	-21.127	0	0	0
2.2.6.	Računalniške program. in druge stor.	0	0	17.206	-17.206	0	0	0
2.2.7.	Stroški reklame	0	0	2.165	-2.165	0	0	0
2.2.8.	Stroški reprezentance	0	0	5.679	-5.679	0	0	0
2.2.9.	Stroški plač. prometa in bančne stor.	0	0	5.077	-5.077	0	0	0
2.2.10.	Povračila potnih stroškov	0	0	3.800	-3.800	0	0	0
2.2.11.	Sejnine in nagrade NS	0	0	5.880	-5.880	0	0	0
2.2.12.	Podjemne in avtorske pogodbe	0	0	0	0	0	0	0
2.2.13.	Komunalne storitve	0	0	3.098	-3.098	0	0	0
2.2.14.	Novogradnje	0	0	0	0	0	0	0
2.2.15.	Druge storitve	0	0	3.266	-3.266	0	0	0
2.3.	STROŠKI DELA:	0	0	176.964	-176.964	0	0	0
2.3.1.	Bruto plače in nadomestila plač	0	0	134.351	-134.351	0	0	0
2.3.2.	Delovna uspešnost	0	0	2.181	-2.181	0	0	0
2.3.3.	Prisp. delodajalca za socialno varnost	0	0	20.694	-20.694	0	0	0
2.3.4.	Povračila stroš. delavcem (prevoz, preh.)	0	0	12.380	-12.380	0	0	0
2.3.5.	Jubilej. nagrade, odpravn., solid. pomoči	0	0	954	-954	0	0	0
2.3.6.	Regres	0	0	5.239	-5.239	0	0	0
2.3.8.	Drugi stroški dela (štud. delo...)	0	0	1.164	-1.164	0	0	0
2.4.	AMORTIZACIJA	3.405	0	19.513	-19.513	0	0	0
2.4.1.	Amortizacija nepremičnin	3.405	0	9.968	-9.968	0	0	0
2.4.2.	Amortizacija opreme in neopred. OS	0	0	9.544	-9.544	0	0	0
2.7.	OSTALI STROŠKI	0	0	24.052	-24.052	0	0	0
2.7.1.	Stroški sodnih postopkov	0	0	22.745	-22.745	0	0	0
2.7.2.	Drugi stroški	0	0	1.307	-1.307	0	0	0
2.8.	FINANČNI ODHODKI	0	0	4.891	-4.891	0	0	0
2.8.1.	Obresti za posojila in zam. obresti	0	0	4.891	-4.891	0	0	0
2.8.2.	Obresti lizing	0	0	0	0	0	0	0
2.9.	IZREDNI ODHODKI (donacije, odškodnine)	0	0	1.381	-1.381	0	0	0
2.10.	PREVREDNOTEVALNI POSL. ODH.	1	0	2.265	-2.265	0	0	0
2.10.1.	Odhodki zaradi odtujitve osn. sredstev	1	0	0	0	0	0	0
2.10.2.	Odpisi in popravki vred. terjatev	0	0	2.265	-2.265	0	0	0
2.10.3.	Drugi prevred. odhodki	0	0	0	0	0	0	0
3.	PRESEŽEK PRIHOD./ODH. IZ POSLOVANJA	51	0	-271.581	271.581	0		
4.	POPRAVEK PRIHODKOV ZA POVEČANJA-ZMANJŠANJA ZALOG PROIZVODNJE				0			
5.	POSLOVNI IZID Z UPOŠTEVANJEM SPREMEMB ZALOG PROIZVODNJE	51	0	-271.581	271.581	0		0
	Povprečno število zaposlenih na podlagi del. ur v obrač. obdobju	5,48	5,63			5,63		

		realizac. 2014	PLAN 2015	direktni prih/odh SM	del sploš. prih/odh	REAL. 2015	indeks REALIZAC. 2015/2014	indeks REAL/PLAN 2015
		1	2	3a	3b	3	4	5
						(3a+3b)	(3:1)	(3:2)
1.	PRIHODKI SKUPAJ	112.353	145.200	163.488	4.492	167.980	150	116
1.1.	PRIHODKI IZ POSLOVANJA	103.779	102.700	94.116	0	94.116	91	92
1.1.1.	Novogradnje	0	0	0	0	0	0	0
1.1.2.	Najemnine	91.670	97.000	88.623	0	88.623	97	91
1.1.3.	Upravljanje	5.648	5.700	5.493	0	5.493	97	96
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	6.460	0	0	0	0	0	0
1.1.7.	Prodaja blaga in materiala	0	0	0	0	0	0	0
1.2.	FINANČNI PRIHODKI	2.306	2.500	0	2.350	2.350	102	94
1.2.1.	Obresti od depozitov	0	0	0	0	0	0	0
1.2.2.	Zamudne obresti	2.306	2.500	0	2.186	2.186	95	87
1.2.3.	Drugi fin. prihodki	0	0	0	164	164	0	0
1.3.	DRUGI PRIHODKI	4.372	0	0	2.051	2.051	47	0
1.3.1.	Prihodki iz sodnih postopkov	3.231	0	0	2.044	2.044	63	0
1.3.2.	Izredni prihodki, subvencije, odškodnine	1.141	0	0	7	7	1	0
1.4.	PREVREDNOTEVALNI POSLOVNI PRIHODKI	1.897	40.000	69.371	91	69.462	3662	174
1.4.1.	Prihodki od prodaje nepremičnin	1.897	40.000	65.586	0	65.586	3458	164
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	1.670	0	1.670	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	2.115	91	2.206	0	0

		realizac. 2014	PLAN 2015	direktni prih/odh SM	del sploš. prih/odh	REAL. 2015	indeks REALIZAC. 2015/2014	indeks REAL/PLAN 2015
		1	2	3a	3b	3	4	5
						(3a+3b)	(3:1)	(3:2)
2.	ODHODKI SKUPAJ	109.736	121.750	107.568	36.554	144.122	131	118
2.1.	STROŠKI BLAGA IN MATERIALA:	177	500	460	884	1.343	758	269
2.1.1.	Material	3	0	89	282	371	11994	0
2.1.2.	Energenti in dr. str. ogrevanja	174	500	371	468	839	482	168
2.1.3.	Nadomestni deli	0	0	0	134	134	0	0
2.1.4.	Odpis drob. inventarja	0	0	0	0	0	0	0
2.1.5.	Nabavna vrednost prodanega blaga	0	0	0	0	0	0	0
2.2.	STROŠKI STORITEV:	23.819	22.000	17.887	5.813	23.700	99	108
2.2.1.	Prevozne, poštno in telefonske storitve	1	0	0	540	540	54559	0
2.2.2.	Storitve vzdrževanja	16.169	20.000	8.536	779	9.316	58	47
2.2.3.	Zavarovalne premije	553	2.000	1.585	399	1.984	359	99
2.2.4.	Zakupnine, najemnine, licenčnine	0	0	474	57	531	0	0
2.2.5.	Računovod., revizijske in svetov. stor.	0	0	0	1.268	1.268	0	0
2.2.6.	Računalniške program. in druge stor.	0	0	0	1.032	1.032	0	0
2.2.7.	Stroški reklame	0	0	0	130	130	0	0
2.2.8.	Stroški reprezentance	0	0	0	341	341	0	0
2.2.9.	Stroški plač. prometa in bančne stor.	0	0	0	305	305	0	0
2.2.10.	Povračila potnih stroškov	0	0	0	228	228	0	0
2.2.11.	Sejnine in nagrade NS	0	0	0	353	353	0	0
2.2.12.	Podjemne in avtorske pogodbe	0	0	0	0	0	0	0
2.2.13.	Komunalne storitve	397	0	381	186	567	143	0
2.2.14.	Novogradnje	0	0	0	0	0	0	0
2.2.15.	Druge storitve	6.700	0	6.910	196	7.106	106	0
2.3.	STROŠKI DELA:	16.437	16.500	0	17.696	17.696	108	107
2.3.1.	Bruto plače in nadomestila plač	12.798	12.000	0	13.435	13.435	105	112
2.3.2.	Delovna uspešnost	0	0	0	218	218	0	0
2.3.3.	Prisp. delodajalca za socialno varnost	1.930	2.000	0	2.069	2.069	107	103
2.3.4.	Povračila stroš. delavcem (prevoz, preh.)	1.127	1.500	0	1.238	1.238	110	83
2.3.5.	Jubilej. nagrade, odpravn., solid. pomoči	0	0	0	95	95	0	0
2.3.6.	Regres	503	500	0	524	524	104	105
2.3.8.	Drugi stroški dela (štud. delo...)	78	500	0	116	116	149	23
2.4.	AMORTIZACIJA	49.007	50.000	42.893	6.702	49.595	101	99
2.4.1.	Amortizacija nepremičnin	48.519	48.000	42.893	4.984	47.877	99	100
2.4.2.	Amortizacija opreme in neopred. OS	488	2.000	0	1.718	1.718	352	86
2.7.	OSTALI STROŠKI	2.554	3.250	0	4.329	4.329	170	133
2.7.1.	Stroški sodnih postopkov	2.324	3.000	0	4.094	4.094	176	136
2.7.2.	Drugi stroški	229	250	0	235	235	103	94
2.8.	FINANČNI ODHODKI	14.417	18.500	12.502	880	13.383	93	72
2.8.1.	Obresti za posojila in zam. obresti	11.668	15.000	10.190	880	11.070	95	74
2.8.2.	Obresti lizing	2.749	3.500	2.313	0	2.313	84	66
2.9.	IZREDNI ODHODKI (donacije, odškodnine)	64	0	0	248	248	389	0
2.10.	PREVREDNOTEVALNI POSL. ODH.	3.261	11.000	33.827	0	33.827	1037	308
2.10.1.	Odhodki zaradi odtujitve osn. sredstev	612	1.000	0	0	0	0	0
2.10.2.	Odpisi in popravki vred. terjatev	42	2.000	33.827	0	33.827	81138	1691
2.10.3.	Drugi prevred. odhodki	2.607	8.000	0	0	0	0	0
3.	PRESEŽEK PRIHOD./ODH. IZ POSLOVANJA	2.617	23.450	55.919	-32.061	23.858		
4.	POPRAVEK PRIHODKOV ZA POVEČANJA-ZMANJŠANJA ZALOG PROIZVODNJE	0				0		
5.	POSLOVNI IZID Z UPOŠTEVANJEM SPREMEMB ZALOG PROIZVODNJE	2.617	23.450	55.919	-32.061	23.858		102
	Povprečno število zaposlenih na podlagi del. ur v obrač. obdobju		0,00					

POSLOVNI IZID 2015

Tržne nepremičnine (520)

		realizac. 2014	PLAN 2015	direktni prih/odh SM	del sploš. prih/odh	REAL. 2015	indeks REALIZAC. 2015/2014	indeks REAL /PLAN 2015
		1	2	3a	3b	3	4	5
						(3a+3b)	(3:1)	(3:2)
1.	PRIHODKI SKUPAJ	164.480	11.920	9.375	2.464	11.839	7	99
1.1.	PRIHODKI IZ POSLOVANJA	5.335	6.120	9.375	0	9.375	176	153
1.1.1.	Novogradnje	0	0	0	0	0	0	0
1.1.2.	Najemnine	5.335	6.120	9.375	0	9.375	176	153
1.1.3.	Upravljanje	0	0	0	0	0	0	0
1.1.4.	Ogrevanje	0	0	0	0	0	0	0
1.1.5.	Vzdrževalna gradbena in druga dela	0	0	0	0	0	0	0
1.1.6.	Prihodki od drugih storitev	0	0	0	0	0	0	0
1.1.7.	Prodaja blaga in materiala	0	0	0	0	0	0	0
1.2.	FINANČNI PRIHODKI	2.537	3.300	0	2.373	2.373	94	72
1.2.1.	Obresti od depozitov	231	300	0	23	23	10	8
1.2.2.	Zamudne obresti	2.306	3.000	0	2.186	2.186	95	73
1.2.3.	Drugi fin. prihodki	0	0	0	164	164	0	0
1.3.	DRUGI PRIHODKI	2.914	2.500	0	0	0	0	0
1.3.1.	Prihodki iz sodnih postopkov	2.154	2.000	0	0	0	0	0
1.3.2.	Izredni prihodki, subvencije, odškodnine	761	500	0	0	0	0	0
1.4.	PREVREDNOTEVALNI POSLOVNI PRIHODKI	153.693	0	0	91	91	0	0
1.4.1.	Prihodki od prodaje nepremičnin	8.100	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	145.593	0	0	0	0	0	0
1.4.5.	Drugi prevrednotevalni posl. prihodki	0	0	0	91	91	0	0

POSLOVNI IZID 2015
Tržne nepremičnine (520)

		realizac. 2014	PLAN 2015	direktni prih/odh SM	del sploš. prih/odh	REAL. 2015	indeks REALIZAC. 2015/2014	indeks REAL/PLAN 2015
		1	2	3a	3b	3	4	5
						(3a+3b)	(3:1)	(3:2)
2.	ODHODKI SKUPAJ	13.940	216.350	192.519	11.878	204.397	1466	94
2.1.	STROŠKI BLAGA IN MATERIALA:	400	370	0	295	295	74	80
2.1.1.	Material	94	100	0	94	94	100	94
2.1.2.	Energenti in dr. str. ogrevanja	241	200	0	156	156	65	78
2.1.3.	Nadomestni deli	66	70	0	45	45	68	64
2.1.4.	Odpis drob. inventarja	0	0	0	0	0	0	0
2.1.5.	Nabavna vrednost prodanega blaga	0	0	0	0	0	0	0
2.2.	STROŠKI STORITEV:	7.934	204.730	188.708	1.938	190.645	2403	93
2.2.1.	Prevozne, poštno in telefonske storitve	165	200	0	180	180	109	90
2.2.2.	Storitve vzdrževanja	483	700	55	260	314	65	45
2.2.3.	Zavarovalne premije	430	60	395	133	528	123	880
2.2.4.	Zakupnine, najemnine, licenčnine	21	20	0	19	19	91	94
2.2.5.	Računovod., revizijske in svetov. stor.	1.579	500	0	423	423	27	85
2.2.6.	Računalniške program. in druge stor.	288	400	0	344	344	120	86
2.2.7.	Stroški reklame	25	2.000	0	43	43	172	2
2.2.8.	Stroški reprezentance	119	100	0	114	114	96	114
2.2.9.	Stroški plač. prometa in bančne stor.	103	100	0	102	102	99	102
2.2.10.	Povračila potnih stroškov	49	50	0	76	76	156	152
2.2.11.	Sejnine in nagrade NS	67	70	0	118	118	174	168
2.2.12.	Podjemne in avtorske pogodbe	0	0	0	0	0	0	0
2.2.13.	Komunalne storitve	102	130	33	62	95	93	73
2.2.14.	Novogradnje	4.252	200.000	187.506	0	187.506	4410	94
2.2.15.	Druge storitve	252	400	719	65	784	312	196
2.3.	STROŠKI DELA:	3.287	5.100	0	8.848	8.848	269	173
2.3.1.	Bruto plače in nadomestila plač	2.560	4.000	0	6.718	6.718	262	168
2.3.2.	Delovna uspešnost	0	0	0	109	109	0	0
2.3.3.	Prisp. delodajalca za socialno varnost	386	600	0	1.035	1.035	268	172
2.3.4.	Povračila stroš. delavcem (prevoz, preh.)	225	300	0	619	619	275	206
2.3.5.	Jubilej. nagrade, odpravn., solid. pomoči	0	0	0	48	48	0	0
2.3.6.	Regres	101	200	0	262	262	260	131
2.3.8.	Drugi stroški dela (štud. delo...)	16	0	0	58	58	372	0
2.4.	AMORTIZACIJA	1.623	3.600	2.912	191	3.103	191	86
2.4.1.	Amortizacija nepremičnin	1.553	3.500	2.912	0	2.912	187	83
2.4.2.	Amortizacija opreme in neopred. OS	70	100	0	191	191	274	191
2.7.	OSTALI STROŠKI	511	550	0	481	481	94	87
2.7.1.	Stroški sodnih postopkov	465	500	0	455	455	98	91
2.7.2.	Drugi stroški	46	50	0	26	26	57	52
2.8.	FINANČNI ODHODKI	124	2.000	0	98	98	79	5
2.8.1.	Obresti za posojila in zam. obresti	124	2.000	0	98	98	79	5
2.8.2.	Obresti lizing	0	0	0	0	0	0	0
2.9.	IZREDNI ODHODKI (donacije, odškodnine)	13	0	900	28	928	7252	0
2.10.	PREVREDNOTEVALNI POSL. ODH.	48	0	0	0	0	0	0
2.10.1.	Odhodki zaradi odtujitve osn. sredstev	0	0	0	0	0	0	0
2.10.2.	Odpisi in popravki vred. terjatev	0	0	0	0	0	0	0
2.10.3.	Drugi prevred. odhodki	48	0	0	0	0	0	0
3.	PRESEŽEK PRIHOD./ODH. IZ POSLOVANJA	150.540	-204.430	-183.144	-9.414	-192.558		
4.	POPRAVEK PRIHODKOV ZA POVEČANJA-ZMANJŠANJA ZALOG PROIZVODNJE	-143.448	205.000	199.425		199.425		
5.	POSLOVNI IZID Z UPOŠTEVANJEM SPREMEMB ZALOG PROIZVODNJE	7.091	570	16.281	-9.414	6.867		1205
	Povprečno število zaposlenih na podlagi del. ur v obrač. obdobju							

POSLOVNI IZID 2015

Ogrevanje (600)

		realizac. 2014	PLAN 2015	direktni prih/odh SM	del sploš. prih/odh	REAL. 2015	indeks REALIZAC. 2015/2014	indeks REAL /PLAN 2015
		1	2	3a	3b	3	4	5
						(3a+3b)	(3:1)	(3:2)
1.	PRIHODKI SKUPAJ	719.514	778.500	665.261	19.710	684.970	95	88
1.1.	PRIHODKI IZ POSLOVANJA	710.834	768.000	665.138	6.038	671.176	94	87
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	523.997	650.000	541.617	0	541.617	103	83
1.1.5.	Vzdrževalna gradbena in druga dela	152.975	80.000	89.725	0	89.725	59	112
1.1.6.	Prihodki od drugih storitev	7.452	8.000	17.683	5.349	23.032	309	288
1.1.7.	Prodaja blaga in materiala	26.409	30.000	16.113	690	16.803	64	56
1.2.	FINANČNI PRIHODKI	5.765	6.500	0	8.225	8.225	143	127
1.2.1.	Obresti od depozitov	0	0	0	0	0	0	0
1.2.2.	Zamudne obresti	5.765	6.500	0	7.650	7.650	133	118
1.2.3.	Drugi fin. prihodki	0	0	0	576	576	0	0
1.3.	DRUGI PRIHODKI	2.914	4.000	0	5.129	5.129	176	128
1.3.1.	Prihodki iz sodnih postopkov	2.154	4.000	0	5.111	5.111	237	128
1.3.2.	Izredni prihodki, subvencije, odškodnine	761	0	0	18	18	2	0
1.4.	PREVREDNOTEVALNI POSLOVNI PRIHODKI	0	0	122	317	440	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	122	0	122	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	317	317	0	0

POSLOVNI IZID 2015
Ogrevanje (600)

		realizac. 2014	PLAN 2015	direktni prih/odh SM	del sploš. prih/odh	REAL. 2015	indeks REALIZAC. 2015/2014	indeks REAL/PLAN 2015
		1	2	3a	3b	3	4	5
						(3a+3b)	(3:1)	(3:2)
2.	ODHODKI SKUPAJ	710.637	774.100	566.090	119.716	685.806	97	89
2.1.	STROŠKI BLAGA IN MATERIALA:	373.636	471.500	368.193	5.891	374.084	100	79
2.1.1.	Material	41.209	40.000	25.916	1.879	27.795	67	69
2.1.2.	Energenti in dr. str. ogrevanja	308.052	410.000	327.091	3.122	330.213	107	81
2.1.3.	Nadomestni deli	1.957	1.000	876	890	1.767	90	177
2.1.4.	Odpis drob. inventarja	322	500	136	0	136	42	27
2.1.5.	Nabavna vrednost prodanega blaga	22.096	20.000	14.174	0	14.174	64	71
2.2.	STROŠKI STORITEV:	153.917	117.000	86.705	38.754	125.459	82	107
2.2.1.	Prevozne, poštne in telefonske storitve	5.103	5.000	829	3.601	4.430	87	89
2.2.2.	Storitve vzdrževanja	85.302	34.000	56.293	5.194	61.487	72	181
2.2.3.	Zavarovalne premije	902	1.200	577	2.663	3.240	359	270
2.2.4.	Zakupnine, najemnine, licenčnine	23.168	23.000	22.709	377	23.085	100	100
2.2.5.	Računovod., revizijske in svetov. stor.	13.053	12.000	0	8.451	8.451	65	70
2.2.6.	Računalniške program. in druge stor.	7.199	11.000	0	6.882	6.882	96	63
2.2.7.	Stroški reklame	628	1.500	0	866	866	138	58
2.2.8.	Stroški reprezentance	2.973	2.500	0	2.272	2.272	76	91
2.2.9.	Stroški plač. prometa in bančne stor.	2.575	3.000	0	2.031	2.031	79	68
2.2.10.	Povračila potnih stroškov	3.993	4.500	2.554	1.520	4.074	102	91
2.2.11.	Sejnine in nagrade NS	1.685	1.800	0	2.352	2.352	140	131
2.2.12.	Podjemne in avtorske pogodbe	0	0	0	0	0	0	0
2.2.13.	Komunalne storitve	4.531	6.000	3.167	1.239	4.406	97	73
2.2.14.	Novogradnje	0	5.000	0	0	0	0	0
2.2.15.	Druge storitve	2.806	6.500	576	1.306	1.882	67	29
2.3.	STROŠKI DELA:	138.010	138.700	86.451	58.398	144.849	105	104
2.3.1.	Bruto plače in nadomestila plač	105.733	106.000	64.555	44.336	108.891	103	103
2.3.2.	Delovna uspešnost	0	0	0	720	720	0	0
2.3.3.	Prisp. delodajalca za socialno varnost	16.291	16.500	10.036	6.829	16.865	104	102
2.3.4.	Povračila stroš. delavcem (prevoz, preh.)	10.693	10.000	6.939	4.086	11.025	103	110
2.3.5.	Jubilej. nagrade, odpravn., solid. pomoči	0	0	0	315	315	0	0
2.3.6.	Regres	4.028	4.200	2.372	1.729	4.101	102	98
2.3.8.	Drugi stroški dela (štud. delo...)	1.265	2.000	2.549	384	2.933	232	147
2.4.	AMORTIZACIJA	21.043	23.700	18.427	6.439	24.866	118	105
2.4.1.	Amortizacija nepremičnin	486	2.700	0	3.290	3.290	676	122
2.4.2.	Amortizacija opreme in neopred. OS	20.557	21.000	18.427	3.150	21.576	105	103
2.7.	OSTALI STROŠKI	10.226	10.000	0	7.937	7.937	78	79
2.7.1.	Stroški sodnih postopkov	9.298	9.000	0	7.506	7.506	81	83
2.7.2.	Drugi stroški	929	1.000	0	431	431	46	43
2.8.	FINANČNI ODHODKI	9.901	8.500	6.314	1.614	7.928	80	93
2.8.1.	Obresti za posojila in zam. obresti	9.901	8.500	6.314	1.614	7.928	80	93
2.8.2.	Obresti lizing	0	0	0	0	0	0	0
2.9.	IZREDNI ODHODKI (donacije, odškodnine)	256	0	0	456	456	178	0
2.10.	PREVREDNOTEVALNI POSL. ODH.	3.648	4.700	0	227	227	6	5
2.10.1.	Odhodki zaradi odtujitve osn. sredstev	0	0	0	0	0	0	0
2.10.2.	Odpisi in popravki vred. terjatev	2.688	4.700	0	227	227	8	5
2.10.3.	Drugi prevred. odhodki	960	0	0	0	0	0	0
3.	PRESEŽEK PRIHOD./ODH. IZ POSLOVANJA	8.877	4.400	99.171	-100.006	-836		
4.	POPRAVEK PRIHODKOV ZA POVEČANJA-ZMANJŠANJA ZALOG PROIZVODNJE	0	5.000			0		
5.	POSLOVNI IZID Z UPOŠTEVANJEM SPREMEMB ZALOG PROIZVODNJE	8.877	9.400	99.171	-100.006	-836		-9
	Povprečno število zaposlenih na podlagi del. ur v obrač. obdobju	3,00	3,00			3,00		

ANALIZA GIBANJA TERJATEV IN OBVEZNOSTI 2014-15

1. KRATKOROČNE TERJATVE IZ POSLOVANJA

EUR

postavka	skup. kontov	OPIS	stanje	2014		stanje	2015		stanje	INDEKSI	
			31.12.13	zaračunano	plačano	31.12.14	zaračunano	plačano	31.12.15	promet	stanje
			4 (1+2-3)	5	6	7 (4+5-6)	5	6	7 (4+5-6)	8 (5:2)	9 (7:4)
1.1.1.	120	Terjatve do kupcev	1.175.024	3.209.579	3.120.070	1.264.533	3.362.427	3.418.179	1.208.781	105	96
1.1.2.	150	Terjatve iz naslova obresti	51.592	29.364	36.444	44.512	26.528	32.484	38.556	90	87
1.1.3.	129,159	popravki-slabitve terjatev	- 15.099	- 13.379	- 724	- 27.754	- 39.640	- 16.486	- 50.908	296	183
1.1.		skupaj terjatve do kupcev	1.211.517	3.225.564	3.155.790	1.281.291	3.349.315	3.434.177	1.196.429	104	93
1.2.	13	Terjatve iz predujmov	2.610	25.788	25.334	3.064	71.146	66.134	8.076	276	264
1.3.	14	Terjatve za odškodnine				-	52.362	-	52.362	-	-
1.4.	18	Terjatve iz danih posojil	5.000	-	-	5.000	-	1.682	3.318	-	66
1.5.1.	160-164	Terjatve do države (davki...)	14.733	346.652	346.764	14.621	336.643	341.598	9.666	97	66
1.5.2.	1650	Prefakt. terjatve v tuj. imenu za tuj račun	120.820	1.459.035	1.423.140	156.715	1.308.502	1.381.503	83.714	90	53
1.5.3.	1651-1659	Druge terjatve v tuj. imenu	98.100	892.097	822.228	167.969	788.839	802.510	154.298	88	92
1.5.	16	Skupaj druge terjatve	233.653	2.697.784	2.592.132	339.305	2.433.984	2.525.611	247.678	90	73

2.1. KRATKOROČNE OBVEZNOSTI IZ POSLOVANJA

2.1.1.1.	22	dobavitelji	516.435	2.289.825	2.248.479	557.781	2.297.756	2.324.574	530.963	100	95
2.1.1.2.	23	prejeti predujmi in varščine	8.193	44.932	47.154	5.971	42.284	42.405	5.850	94	98
2.1.1.		SKUPAJ KRATK. OBV. DO DOB.	524.628	2.334.757	2.295.633	563.752	2.340.040	2.366.979	536.813	100	95
2.1.2.1.	25	obv. do zaposlenih	25.325	319.794	317.996	27.123	345.173	343.881	28.415	108	105
2.1.2.3.	26	obv. do države (davki...)	20.809	672.370	677.536	15.643	704.201	703.382	16.462	-	105
2.1.2.4.	28	druge kratk. obveznosti	3.089	202.049	201.565	3.573	139.040	140.890	1.723	-	48
2.1.2.		SKUPAJ DRUGE KRATK. OBV.	40.816	1.194.213	1.197.097	37.932	1.188.414	1.188.153	38.193	100	101

2.2. DOLGOROČNE OBVEZNOSTI

2.2.1.	97	kreditni	829.553	2.367	70.297	761.623	-	73.252	688.371	-	90
2.2.2.	98	lizing - fin. najem	91.021	-	12.440	78.581	-	12.861	65.720	-	84
2.2.		skupaj	920.574	2.367	82.737	840.204	-	86.113	754.091	-	90
2.		OBVEZNOSTI - SKUPAJ	1.445.202	2.337.124	2.378.370	1.403.956	2.340.040	2.453.092	1.290.904	100	92

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

postavka	skup. konto	OPIS	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)	389.835	583.433	571.347	401.921	590.093	607.140	384.874	101	96
3.1.2.	24590	obrač. sredstva rez. skladov	45.303	402.449	362.445	85.307	390.486	404.061	71.732	97	84
3.1.		OBRAČUNANE OBVEZNOSTI V TUJEM IMENU ZA TUJ RAČUN	435.138	985.882	933.792	487.228	980.579	1.011.201	456.606	99	94
3.2.1.	2455	obv. za prenak. najemnin	65.881	493.551	494.096	65.336	517.296	509.802	72.830	105	111
3.2.2.	2457-8	obv. za cesije, asign. in druge obv.	2.806	73.704	60.513	15.997	127.484	67.858	75.623	173	473
3.2.3.	24595	obv. za prenak. rez. skladov	18.198	367.241	369.728	15.711	403.570	398.146	21.135	110	135
3.2.		OBV. ZA PRENAKAZILA V TUJ. IMENU ZA TUJ RAČUN IN DR. OBV.	86.885	934.496	924.337	97.044	1.048.350	975.806	169.588	112	175