

NEPREMIČNINE  CELJE

LETNO POROČILO
ZA LETO 2014

CELJE, APRIL 2015

KAZALO

1. PREDSTAVITEV DRUŽBE	1
2. POROČILO DIREKTORJA	4
3. POSLOVNO POROČILO PO DEJAVNOSTIH	6
3.1 ODDAJA STANOVANJ	6
3.2 PRODAJA IN NAKUP STANOVANJ	8
3.3 GRADNJE, PRENOVA IN VZDRŽEVANJE.....	8
3.4 PRAVDE.....	10
3.5 ZAPOSLENI	11
3.6 POMEMBNI POSLOVNI DOGODKI PO KONCU POSLOVNEGA LETA.....	12
3.7 PRIČAKOVANI RAZVOJ DRUŽBE	12
3.8 IZPOSTAVLJENOST TVEGANJEM	13
4. RAČUNOVODSKI IZKAZI	14
4.1 BILANCA STANJA NA DAN 31.12.2014.....	14
4.2 IZKAZ POSLOVNEGA IZIDA ZA LETO 2014 (RAZLIČICA I).....	18
4.3 IZKAZ DENARNIH TOKOV OD 01.01. DO 31.12.2014 (RAZLIČICA II) -POSREDNA METODA	20
4.4 IZKAZ GIBANJA KAPITALA OD 01.01. DO 31.12.2014.....	22
4.5 BILANČNI DOBIČEK (DODATEK K IZKAZU GIBANJA KAPITALA).....	23
4.6 IZKAZ DRUGEGA VSEOBSEGAJOČEGA DONOSA	23
5. RAZČLENITVE IN POJASNILA K RAČUNOVODSKIM IZKAZOM	24
5.1 POJASNILA K BILANCI STANJA	24
5.2 IZKAZ POSLOVNEGA IZIDA	30
5.3 IZKAZ DENARNIH TOKOV	34
5.4 IZKAZ GIBANJA KAPITALA IN BILANČNI DOBIČEK	34
6. KAZALNIKI POSLOVANJA	35

Priloge:

Priloga 1 - NAČELA SESTAVLJANJA RAČUNOVODSKIH IZKAZOV

Priloga 2 - POROČILO POOBLAŠČENEGA REVIZORJA

Priloga 3 – POROČILO NADZORNEGA SVETA

1. PREDSTAVITEV DRUŽBE

Družbo Nepremičnine Celje d.o.o., Miklošičeva 1, Celje (v nadaljevanju: družba ali Nepremičnine) je ustanovila v 100% deležu Mestna občina Celje za opravljanje nalog na področju upravljanja, gospodarjenja in trgovanja z nepremičninami. Družba je bila ustanovljena z Aktom o ustanovitvi, ki ga je sprejel Mestni svet MOC na 20. seji dne 30.1.2001. Družba je začela poslovati 1.4.2001.

Družba je z ustanovitvijo prevzela naloge, ki jih je do njene ustanovitve opravljal Stanovanjski sklad občine Celje. Ustanoviteljica je na družbo prenesla vso premoženje, pravice in obveznosti, ki jih je ob likvidaciji Stanovanjskega sklada prevzela Mestna občina Celje. Dokapitalizacija družbe z vrednostjo stanovanj v lasti MOC je bila izvedena 8.6.2004 na podlagi sklepa Mestnega sveta MOC z dne 30.9.2003; vpis dokapitalizacije je bil opravljen s sklepom Srg št. 2003/01517 z dne 8.6.2004. Ta stanovanja predstavljajo na eni strani vrednost opredmetenih osnovnih sredstev družbe, na drugi strani pa osnovni kapital. Tudi razliko med prenesenimi terjatvami in obveznostmi ter vrednost prenesenih drugih opredmetenih osnovnih sredstev je ustanoviteljica kot presežek stvari in pravic prenesla na družbo Nepremičnine in sicer kot vplačani presežek kapitala.

V letu 2005 je Mestni svet Mestne občine Celje sprejel Odlok o podelitvi javnega pooblastila za vodenje postopka in odločanje o upravnih stvareh na stanovanjskem področju (UL RS št. 38/05), s katerim je družbi Nepremičnine Celje d.o.o. kot neprofitni stanovanjski organizaciji podelil javno pooblastilo za vodenje postopka in odločanje v upravnih stvareh na stanovanjskem področju.

V letu 2010 je Mestni svet Mestne občine Celje na svoji seji 25.5.2010 sprejel sklep o spremembi Akta o ustanovitvi, s katerim se je družba doregistrirala za opravljanje določenih dejavnosti s področja finančnega poslovanja, to je dejavnost finančnega zakupa, kreditiranja in drugih finančnih storitev, za katere ni potrebno pridobivati dodatnih soglasij državnih organov.

Nepremičnine Celje d.o.o. spadajo po določilih ZGD med majhne družbe (55. člen), za katere po ZGD ni obvezno revidiranje poslovanja (57. člen), ker pa je družbo v 100 % deležu ustanovila lokalna skupnost, morajo biti računovodski izkazi revidirani po 1. odstavku 72. člena ZJF.

Organi družbe so:

- ustanoviteljica Mestna občina Celje, MOC
- nadzorni svet
- direktor

V imenu Mestne občine Celje kot edine ustanoviteljice družbe izvršuje ustanoviteljske pravice Mestni svet, ki sprejema letno poročilo družbe, daje soglasje k planom družbe in statusnim spremembam družbe, imenuje Nadzorni svet družbe in odloča o drugih zadevah, ki so po zakonu v njeni pristojnosti.

Poslovanje družbe nadzira sedem članski nadzorni svet. Njegove pristojnosti so opredeljene v Aktu o ustanovitvi družbe z omejeno odgovornostjo.

Direktor vodi posle družbe in je njen zakoniti zastopnik. Pristojnosti in odgovornosti direktorja so opredeljene v Aktu o ustanovitvi. Imenuje in razrešuje ga Nadzorni svet družbe, postopek izbire se vodi na podlagi javnega razpisa.

Dejavnost družbe

Mestna občina Celje je ustanovila družbo za opravljanje nalog, ki se nanašajo na dejavnost upravljanja, gospodarjenja in trgovanja z nepremičninami.

Poleg gospodarjenja s stanovanji, ki so v lasti družbe, posluje družba v svojem imenu in za račun s stanovanji v lasti Mestne občine Celje in občine Štore.

Ostali podatki o družbi:

- Osnovni kapital: 41.717.079 EUR
- Matična številka: 1468952
- Davčna številka: SI36092215
- Transakcijski računi: Banka Celje 06000-0902451439, BKS Bank AG 35001-0000060343, Reifeisen banka d.d. Maribor 24300-9004305694, NLB d.d. 02543-0257265670
- Telefon: 003863 42 65 100
- telefax: 003863 42 65 134
- E- pošta: nepremicnine-celje@celje.si
- Spletna stran: www.nepremicnine-celje.si

Nepremičnine Celje d.o.o. nimajo povezanih družb.

Organiziranost družbe

Organiziranost družbe Nepremičnine Celje je določena v Pravilniku o notranji organizaciji in sistemizaciji delovnih mest, s katerim družba zagotavlja strokovno, učinkovito in racionalno izvrševanje nalog družbe ter učinkovit nadzor nad opravljanjem nalog.

Delo je v družbi organizirano v treh službah in sicer:

- Službi za stanovanjske zadeve in premoženje
- Finančno računovodski službi,
- Službi za gradnjo, vzdrževanje in upravljanje



Poslanstvo, vizija, vrednote

POSLANSTVO

Kakovost bivanja za vse generacije.

Občanom z oddajo neprofitnih stanovanj pomagamo reševati stanovanjsko problematiko. Mladim, mladim družinam in občanom srednje generacije zagotavljamo pomoč in podporo pri najemu in nakupu nepremičnin. Starejšim občanom omogočamo dostojno življenje v njim prilagojenih in oskrbovanih stanovanjih. Občanom, ki živijo pod pragom revščine zagotavljamo bivalne enote.

Zaposlene spodbujamo k strokovnemu in osebnemu razvoju in uspehu. V časih negotovosti jim zagotavljamo varnost zaposlitve in aktivno vključevanje njihovih idej v napredne projekte.

Deležnikom na vseh področjih zagotavljamo kakovostno, profesionalno in varno sodelovanje.

Trajnostne rešitve in nove trende bivanja skozi kakovostno gospodarjenje z nepremičninami povezujemo v zdrav način življenja občanov Mestne občine Celje in ohranjanje okolja, v katerem bivamo.

VIZIJA

Zidovom dajemo življenje.

Naš razvoj in aktivno vlogo v razvojnih projektih mesta vodi mestotvorno razmišljanje, ki spoštuje načela trajnostnega razvoja in energetske učinkovitosti. Z iskanjem in uresničevanjem pametnih modelov in inovativnih oblik zagotavljanja strehe nad glavo pomagamo občanom pri reševanju stanovanjske problematike. Pametno in uspešno gospodarimo z javnimi stanovanji v regiji. Naše znanje, izkušnje in tradicijo združujemo z javnimi in nevladnimi institucijami ter z evropskimi sredstvi ustvarjamo kakovost bivanja.

VREDNOTE

SKUPNO DOBRO

moralna in etična načela

kakovost življenja

ohranjanje okolja

ZAUPANJE

varnost in zanesljivost

prilagodljivost

učinkovitost

SOŽITJE

medsebojno spoštovanje

pripadnost

sodelovanje

2. POROČILO DIREKTORJA

Spoštovani,

z zadovoljstvom ugotavljam, da smo v družbi Nepremičnine Celje v letu 2014 uspešno izvajali svoje poslanstvo ter uresničili večino zastavljenih ciljev. Zasedovali smo našo ključno strateško usmeritev, to je oddajanje stanovanj ter s tem razvijanje najemniškega trga stanovanj za tiste, ki si nakupa stanovanja ne morejo privoščiti, ali pa tega nočejo, saj narava današnjega časa zahteva pogostejšo mobilnost posameznika in družin.

Družba oddaja stanovanja za raznovrstne ciljne skupine; tako smo v letu 2014 oddali stanovanja novim najemnikom. Od tega je bilo oddanih 39 stanovanj prosilcem, ki so kandidirali na listi za neprofitna stanovanja, 2 v oskrbovanih stanovanjih, 15 najemnikom v stanovanjih, ki jih prosto oddajamo na trgu, ter 4 najemnikom službenih stanovanj.

Glede na kakovost in primernost stanovanj ter seveda višino najemnine je največje povpraševanje po stanovanjih, ki se oddajajo v neprofitni najem. Povpraševanje po stanovanjih z neprofitnih najemnin se, na letni ravni, že nekaj let giblje med 400 in 500 prosilci, čemur pa je žal nemogoče zadostiti, saj se v povprečju na leto sklene pogodba z 10 % prijavljenih na razpis. Ključni razlog za tako veliko povpraševanje je višina najemnine, ki je tudi do 50 % nižja od najemnin na trgu, saj je zakonsko določena in se ni spremenila že od leta 2006. Seveda pa je ta višina najemnine obenem tudi glavna ovira za zagotavljanje primerne števila stanovanj, ki se oddajajo v neprofitni najem, saj realno ne pokriva vseh stroškov, povezanih s financiranjem, vzdrževanjem, zavarovanjem, upravljanjem in gospodarjenjem, neplačevanjem najemnin ter nenazadnje inflacijo. Ker je to sistemsko vprašanje, ki ga regulira državna uprava, smo se v družbi aktivno vključili v Združenje stanovanjskih skladov, v okviru katerega skupaj pripravljamo pobude in nastopamo kot zagovorniki interesov neprofitnih stanovanjskih organizacij.

Dejstvo je, da se sistemska vprašanja ne rešujejo vedno hitro, povpraševanje po najemniških stanovanjih pa je veliko, zato v družbi oddajamo stanovanja s tržno najemnino. Tako smo v letu 2014 sprejeli nov Pravilnik o oddaji namenskih stanovanj in stanovanj s prosto oblikovano najemnino. Z oddajo stanovanj po tem pravilniku zagotavljamo dolgoročno finančno stabilnost poslovanja, torej oddajanje stanovanj z najemnino, ki bo pokrivala stroške poslovanja in omogočala nove investicije. Obenem pa ta pravilnik omogoča tudi oddajo stanovanj za poseben ciljne skupine, za višino najemnine, ki je sicer nekoliko višja od neprofitne, vendar nižja od najemnin na trgu, obenem pa zagotavlja varnost in transparentnost najemnega razmerja za daljše obdobje, kar pa žal ni vedno praksa, ki se odvija na trgu.

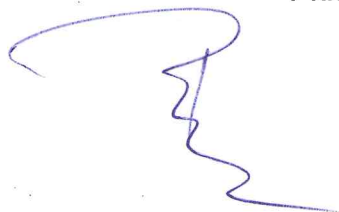
Področje vzdrževanja in investicij predstavlja najbolj dinamičen proces v družbi. Na tem področju smo bili v družbi zelo uspešni. Z bolj sistematičnim in celovitim pristopom smo zmanjšali stroške ter realizirali načrtane cilje. Vsekakor pa je vzdrževanje stanovanjskega fonda tudi pereč problem, saj se stanovanja starajo in potrebujejo vedno pogostejše vzdrževanje, sama neprofitna najemnina pa ne pokriva tega vzdrževanja. Slednje je še najbolj akutno v strem mestnem jedru, kjer se vrti višina najemnine med 1,5 – 2 €/m² in je realno podcenjena za več kot 50 %. Izpostaviti je potrebno tudi investicije v energetsko obnovo fasad, kjer gre za visok denarni vložek, ki ne vpliva na višino najemnine, vpliva pa na likvidnost in potencial novih investicij, zato se je družba na tem področju držala bolj konservativne politike in ni pristopala k investicijam, če se za to na posameznem objektu ni odločila večina ostalih lastnikov stanovanj.

Čeprav prodaja stanovanj ni naš primarni namen, pa družba stanovanja tudi prodaja. V letu 2014 smo prodali stanovanja našim najemnikom, stanovanja, ki so se spraznila in se nahajajo v stavbah, kjer imamo manjšinski lastniški delež in s tem manj možnosti vplivanja na dogajanje v stavbi, ter stanovanja oziroma posamezne enote, ki niso primerna za stanovanja. Glede na leto 2013 smo bili v letu 2014 uspešnejši, saj smo kljub stagniranju trga in padcu cen stanovanj v Celju za 12 % dosegli načrtovane cilje.

V letu 2014 je družba ustvarila 4.431.624 EUR prihodkov, kar je za 2 % več kot prejšnje leto, oz. 1 % nad planom. Odhodki so v letu 2014 znašali 4.278.642 EUR, kar je za 1 % manj kot leto prej in za 2 % manj kot je bilo planirano, kar v danih razmerah ocenjujemo za dober rezultat. Največji delež prihodkov, 80,9 %, še vedno pomenijo najemnine od stanovanj, skupaj vse najemnine s pripadajočimi prihodki pa 89,5 %. Prihodki od prodaje naložbenih nepremičnin (stanovanj) znašajo 7,9 % vseh prihodkov. Tako po poplačilu davka iz dobička in odbitku ostalih obveznosti znaša čisti poslovni izid leta 2014 32.639 EUR.

Ne glede na to, da ne moremo zagotoviti vseh potreb po najemnih stanovanjih, predvsem neprofitnih, pa je potrebno poudariti, da Mestna občina Celje, gledano po številu prebivalcev in gospodinjstev, zagotavlja največ tovrstnih stanovanj v Sloveniji. Primerjalno gledano enkrat več kot Maribor in dva in pol krat več kot Ljubljana.

Primož Brvar
direktor



3. POSLOVNO POROČILO PO DEJAVNOSTIH

3.1 Oddaja stanovanj

Družba ima v lasti 2032 stanovanj in posameznih enot, na podlagi sklenjene pogodbe o upravljanju stanovanj z občinami gospodari še s 102 stanovanji in posameznimi enotami v lasti Mestne občine Celje ter 19 v lasti občine Štore. Nepremičnine Celje tako skupaj gospodarijo z 2.153 stanovanji in posameznimi enotami.

3.1.1 Neprofitna stanovanja

Razpis za oddajo neprofitnih stanovanj je bil objavljen 27.3.2014. Na razpis se je prijavilo 572 udeležencev, pogoje je izpolnjevalo 498 prijaviteljev. 473 upravičencev se je uvrstilo na listo A (upravičenci ki niso zavezani k plačilu lastne udeležbe) in 25 upravičencev na listo B (upravičenci, ki so zavezani k plačilu lastne udeležbe). Do 31.12.2014 je bilo na podlagi razpisa 2014/2015 oddanih v najem 30 stanovanj, na podlagi razpisa 2013/2014 pa še 9 stanovanj.

V letu 2014 je bilo na podlagi obeh razpisov oddanih v najem 39 stanovanj. Struktura dodeljenih stanovanj je sledeča : 17 stanovanj – en član, 8 stanovanj – dva člana, 2 stanovanji – trije člani, 8 stanovanj – štirje člani , 4 stanovanja – pet članov.

Iz strukture oddanih stanovanj predvsem izstopa dejstvo, da se že nekaj časa, še posebej pa v letu 2014 srečujemo s pomanjkanjem stanovanj, ki bi jih lahko skladno s Pravilnikom o oddaji neprofitnih stanovanj v najem in površinskim normativom, ki ga le-ta predpisuje oddali tričlanskim družinam, ki so tudi sicer med najpogostejšimi prosilci na naših razpisih, saj takih stanovanj preprosto nimamo. Za tako stanje vidimo predvsem dva razloga, eden je ta, da lahko oddajamo le stanovanja, ki jih tekom leta najemniki zapustijo iz različnih razlogov in je struktura stanovanj pač takšna, kot je, drugi pa da v letu 2014 nismo gradili novih stanovanj, kjer bi lahko sami vplivali na velikost stanovanj.

V letu 2014 smo izvedli 12 zamenjav stanovanj na podlagi vlog najemnikov. Z doseženim smo zadovoljni le delno, saj nam večje število zamenjav preprečuje dejstvo, da je pretežno število vlog najemnikov za zamenjave takšnih, ki želijo manjše stanovanje zamenjati za večje (največkrat zaradi povečanega števila družinskih članov), vlog za zamenjave iz večjega v manjše stanovanje pa je zelo malo. Razlog za takšno stanje vidimo tudi v tem, da so neprofitne najemnine tako nizke, da najemnikov zaenkrat še ne stimulirajo, da bi se preselili v manjša stanovanja.

Na dan 31. 12. 2014 je imela družba v neprofitnem najemu oddanih skupaj 1817 stanovanj.

3.1.2 Bivalne enote

Od 49 bivalnih enot jih je bilo na dan 31.12.2014 zasedenih 27, kar je v letu 2014 zadovoljilo potrebe prosilcev po bivalnih enotah.

3.1.3 Oskrbovana stanovanja

V letu 2014 smo v objektu z oskrbovanimi stanovanj na naslovu Kajuhova 15, Celje oddali 2 stanovanji, tako da so bila na dan 31. 12. 2014 zasedena vsa stanovanja v lasti družbe, to je 14 stanovanj, prav tako so zasedena vsa stanovanja v tem objektu, ki so v lasti Nepremičninskega sklada pokojninskega in invalidskega zavarovanja. V objektu je skupaj 27 stanovanj.

3.1.4 Službena stanovanja

Službena stanovanja se oddajajo na podlagi Pravilnika o oddaji službenih stanovanj v najem, ki ga je sprejel Nadzorni svet družbe dne 5.6.2014. Družba je v mesecu juniju in septembru 2014 na podlagi Pravilnika izvedla dva razpisa za oddajo službenih stanovanj v najem, na podlagi katerih smo v najem oddali 4 službena stanovanja. Za namen oddaje službenih stanovanj je predvideno 32 stanovanj. Družba je imela na dan 31. 12. 2014 zasedenih 26 službenih stanovanj.

3.1.5 Stanovanja s prosto oblikovano najemnino

V letu 2014 je nadzorni svet sprejel Pravilnik o oddaji tržnih stanovanj in stanovanj namenjenih posebnim prednostnim kategorijam upravičencev. Pravilnik ureja oddajanje tržnih stanovanj in stanovanj za posebne kategorije upravičencev. V mesecu februarju smo obstoječim najemnikom tržnih stanovanj, ki imajo sklenjene najemne pogodbe po starem Pravilniku o oddaji tržnih stanovanj v najem, poslali obvestila o višini prosto oblikovane (tržne najemnine) skladno z novo sprejetim Pravilnikom o oddaji tržnih stanovanj in stanovanj, namenjenih posebnim prednostnim kategorijam upravičencev, ki bo pričela za njih veljati s 1. 3. 2015, tako da bomo skladno z dinamiko poteka časa, za katerega so pogodbe sklenjene, v prihodnosti vse najemnine uskladili z najemnino skladno s pravilnikom.

Družba je imela na dan 31. 12. 2014 v tržnem najemu 36 enot (32 stanovanj in 4 garaže).

3.1.6 Terjatve do najemnikov

	2010	2011	2012	2013	2014
Število	779	827	871	947	960
Znesek dolga v EUR pred odpisom	353.576	380.887	269.588	271.494	266.242
Povpr. dolg na dolžnika v EUR	454	461	310	287	277
Odpis dolga v EUR	11.898	117.292	54.872	15.189	26.959

Iz gornje tabele je razvidno, da število dolžnikov raste, upada pa višina dolga in s tem tudi povprečen dolg na dolžnika. Zaradi različnih vzrokov nezmožnosti plačila dolga (smrt dolžnika, socialno stanje – neuspešne tožbe) vsako leto ob zaključnem računu družba takšne dolgove odpiše. V letu 2014 je bilo takšnih odpisov za 26.959 EUR.

Na dan 31.12.2014 je družbi pred odpisi dolgovalo najemnine 960 dolžnikov, njihov skupen dolg je znašal 266.242 EUR, kar je 13 dolžnikov več in 5.252 EUR manj kot v letu 2013. Povprečen dolg dolžnika v letu 2014 je znašal 277 EUR (v primerjavi z letom 2013 je v povprečju manjši za 10 EUR).

3.2 Prodaja in nakup stanovanj

Prodaja stanovanj v letu 2014 je bila v okviru pričakovanj. Stanovanja smo prodali dvema najemnikoma, šestnajst stanovanj smo prodali drugim interesentom za nakup, ob upoštevanju gospodarnosti, saj bi vložek za obnovo starega ali uničenega stanovanja pomenil nesorazmerno visoke stroške v primerjavi z možno najemnino. V letu 2014 smo tako prodali 18 stanovanj v prodajni vrednosti 561.895,00 EUR, še dve stanovanji pa smo prodali s pogodbo o finančnem leasingu nepremičnine.

V letu 2014 smo oddali dve stanovanji po sistemu rent to buy, (pogodba o najemu stanovanja in predpogodba za nakup stanovanja, kjer se najemnina za dogovorjeno obdobje všteje v že naprej dogovorjeno kupnino), in sicer enega v objektu Trnoveljski dvojček, drugega v občini Žalec.

V letu 2014 smo po postopku zbiranja ponudb za odkup nepremičnin – odprt javni razpis kupili tri nepremičnine - stanovanja v skupni vrednosti 123.522,00 EUR. Eno stanovanje oddajamo v neprofitni najem, enega za prosto oblikovano najemnino, eno stanovanje pa je del celote, ki se bo urejala v sklopu revitalizacije mestnega jedra.

3.3 Gradnje, prenova in vzdrževanje

Družba skrbi za obnavljanje in vzdrževanje lastnega stanovanjskega fonda ter v skladu z medsebojnimi pogodbami še za stanovanja v lasti Mestne občine Celje in Občine Štore.

Poleg samih stanovanj obnavljamo in vzdržujemo tudi njim pripadajoče skupne dele v stavbah, v katerih se le-ta nahajajo. Obnove in vzdrževalna dela v samih stanovanjih naročamo sami, na skupnih delih stavb pa jih naročajo upravniki oz. etažni lastniki sami, kjer upravnikov ni.

3.3.1 Investicijska vlaganja

Novogradnje

V obravnavanem letu družba ni izvajala nobene novogradnje. Zaradi nedokončanih postopkov pri pripravi OPPN je za že več let načrtovano gradnjo na območju DN10 - Dečkovo naselje pripravljena zgolj nova idejna zasnova.

Investicijska vlaganja v skupne dele stavb

Aktivno ali samo kot plačnik (v našem sorazmernem deležu) smo sodelovali pri pripravi in izvedbi večjega števila investicijskih vlaganj v večstanovanjskih zgradbah z upravniki. Večja od teh so:

- prenova dvoriščne fasade na Cankarjevi 13,

- obnova kanalizacije na Aškerčevi 1,
- prenova ulične fasade na Cankarjevi 8,
- priprava razpisne in projektne dokumentacije za energetska prenova stolpnice na Goriški 1.

Največ je manjših vlaganj zaradi njihovega majhnega obsega ali pa zaradi našega nizkega deleža lastništva na stavbah.

Investicijska vlaganja v stanovanja

V obravnavanem letu družba ni izvajala večjih investicijskih vlaganj v sama stanovanja; izvajala so se pretežno vzdrževalna dela.

3.3.2 Vzdrževanje

Vzdrževanje skupnih delov stavb

Na stavbah brez upravnikov se praviloma izvajajo le nujna vzdrževalna dela. Na stavbah z upravniki vzdrževanje skupnih delov poteka v skladu s Stanovanjskim zakonom SZ-1 in podzakonskimi akti, ki se izvaja praviloma po potrjenih letnih načrtih vzdrževanja, za redna vzdrževalna dela manjše vrednosti pa upravniki ne potrebujejo potrditve etažnih lastnikov.

Letni načrti praviloma vsebujejo:

- redna opravila na osnovi različnih zakonskih predpisov (pregledi gasilnikov, hidrantov in zasilne razsvetljave, pregledi dvigal, pregledi in meritve električnih instalacij, menjave merilnih garnitur ipd.),
- redna vzdrževalna dela ali servisi na toplotnih postajah ali drugih delih ogrevalnih sistemov, hidroforjih, dvigalih in drugih napravah,
- razna manjša dela, odvisna od specifikave stavb.

Vzdrževanje stanovanjskih enot

Poleg večjega števila manjših in intervencijskih vzdrževalnih del je družba v obravnavanem letu:

- prenovila 19 prevzetih ali deložiranih stanovanj,
- obnovila 12 kopalnic v stanovanjih z najemniki,
- ter zamenjala 5 grelnikov za pripravo tople vode in/ali ogrevanje.

Vzdrževanje nepremičnin v lasti Mestne občine Celje in Občine Štore

Družba je v obravnavanem letu opravljala manjša in nujna intervencijska vzdrževalna dela. Načrtovani ali večji posegi se v tem obdobju niso izvajali.

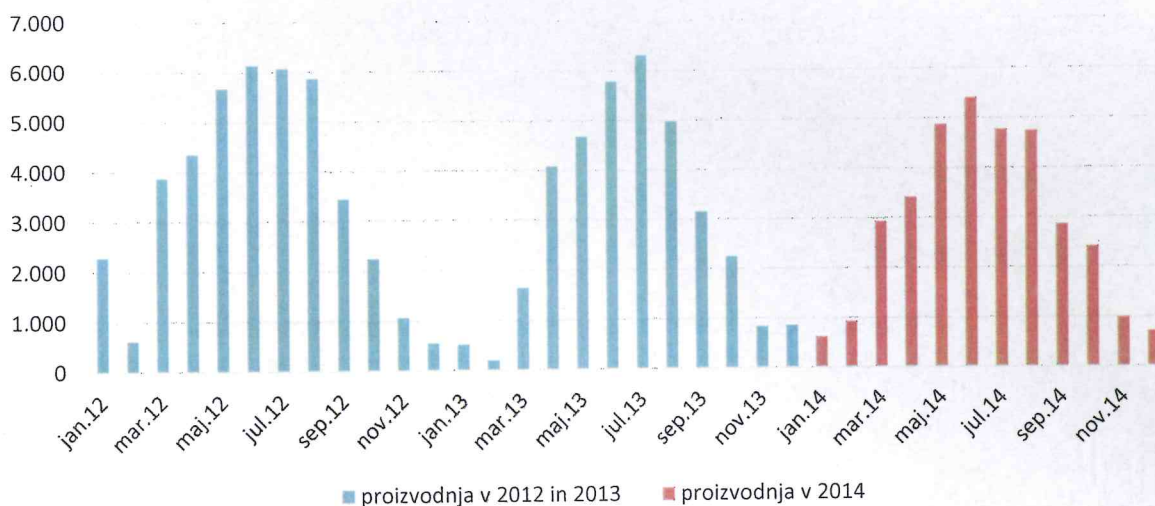
3.3.3 Upravniki

V PGO Glazija, v stavbah, kjer smo 100 % lastnik ter v nekaj stavbah, kjer je naš lastniški delež višji od 75 %, opravljamo naloge upravnika po Pravilniku o upravljanju večstanovanjskih stavb.

3.3.4 Ostale dejavnosti

Na strehi stavbe na Novem trgu 2 – 5 je bila proizvodnja električne energije nižja od pričakovane zaradi podpovprečnega števila sončnih dni v obravnavanem letu, vendar še vedno zadostna za pokritje vseh stroškov in odhodkov za obresti.

mesečne količine proizvedene električne energije [kWh]



3.4 Pravde

V nadaljevanju podajamo pregled tožb, ki so se ali začele v letu 2013, ali nadaljevale iz preteklih let.

3.4.1 Tožbe zoper družbo

Mestna občina Celje je zoper Nepremičnine Celje d.o.o., G-invest d.o.o. in Sklad nepremičnin d.o.o. vložila tožbo zaradi neveljavnosti vknjižbe lastninske pravice na nepremičnini parc. št. 2080 k.o. Celje, ker je pri prenosu lastninske pravice iz Mestne občine Celje na Nepremičnine Celje d.o.o. in naprej na G-invest d.o.o., ki je ta solastniški delež vložil v Sklad nepremičnin d.o.o., prišlo do napake v višini prenesenega solastniškega deleža. Družba Nepremičnine Celje d.o.o. razveljavitvi vpisa, kjer je šlo za očitno napako, ni nasprotovala, Okrožno sodišče v Mariboru je dne 9. 4. 2013 razsodilo v prid Mestni občini Celje, kar za družbo Nepremičnine Celje d.o.o. pomeni, da je napaka odpravljena in bo na podlagi sodbe prišlo do pravilne vknjižbe. Zoper sodbo se je pritožil G-invest d.o.o. in Sklad nepremičnin d.o.o.. Višje sodišče je prvostopenjsko sodbo razveljavilo in zadevo vrnilo prvi stopnji v ponovno odločanje. Po ponovni pritožbi G-investa, ki je bila zavrnjena, je sodba postala pravnomočna, napačen vpis je bil razveljavljen, kar je bil tudi cilj pravde.

Družba v letu 2014 beleži 3 tožbe, ki jih je zoper njo kot subsidiarnega dolžnika vložil Atrij, stanovanjska zadruga z.o.o. zaradi plačila obratovalnih stroškov, ki jih niso plačali najemniki stanovanj v lasti družbe. Tožbe se nahajajo v različnih fazah postopka.

Zoper družbo so vložene tudi tožbe s strani sedanjih ali bivših najemnikov (odškodnina zaradi smrti najemnika zaradi zadušitve z ogljikovim monoksidom, odškodnina za stvari, ki so ostale v stanovanju po izselitvi najemnika, zahteva po sklenitvi najemne pogodbe za drugo stanovanje zaradi vgrajene plinske peči, ki naj bi povzročala prepih in vlago, ugotovitev nedopustnosti izvršbe in tožba najemnika za povračilo stroškov sanacije stanovanja po poplavi 1998). Tožbe se nahajajo v različnih fazah postopka.

3.4.2 Tožbe družbe zoper druge

Vse tožbe oz. elektronske izvršbe, ki jih je družba Nepremičnine Celje vlagala v letu 2014, so bile vložene z namenom izterjave neplačane najemnine najemnikov.

Vloženih je bilo 48 tožb na odpoved najemne pogodbe in izpraznitev stanovanja, iz prejšnjih let pa je ostalo odprtih še 12 zadev ter 43 elektronskih izvršb z rubežem plače in denarnih sredstev na računih. Ocenjujemo namreč, da je grožnja odpovedi najemne pogodbe učinkovitejša od rubeža plače ali denarnih sredstev na računih najemnikov, ki jim glede na zelo nizke dohodke praktično ni mogoče rubiti skoraj ničesar.

Ne glede na zgoraj zapisano oceno oz. ugotovitev pa vložimo elektronsko izvršbo na denarno terjatev tudi zoper najemnike, pri katerih dolg na podlagi tožbe za odpoved najemne pogodbe ni poravnani in na ta način preprečimo, da bi dolg zastaral.

Razpisanih deložacij v letu 2014 je bilo 150, od tega 4 najemnikom 4x, 14 najemnikom 3x, 19 najemnikom 2x in 54 najemnikom 1x. Opravljenih je bilo 6 deložacij, 5 najemnikov je pred deložacijo vrnilo stanovanje. Narejenih je bilo 74 odlogov deložacij in 65 umikov.

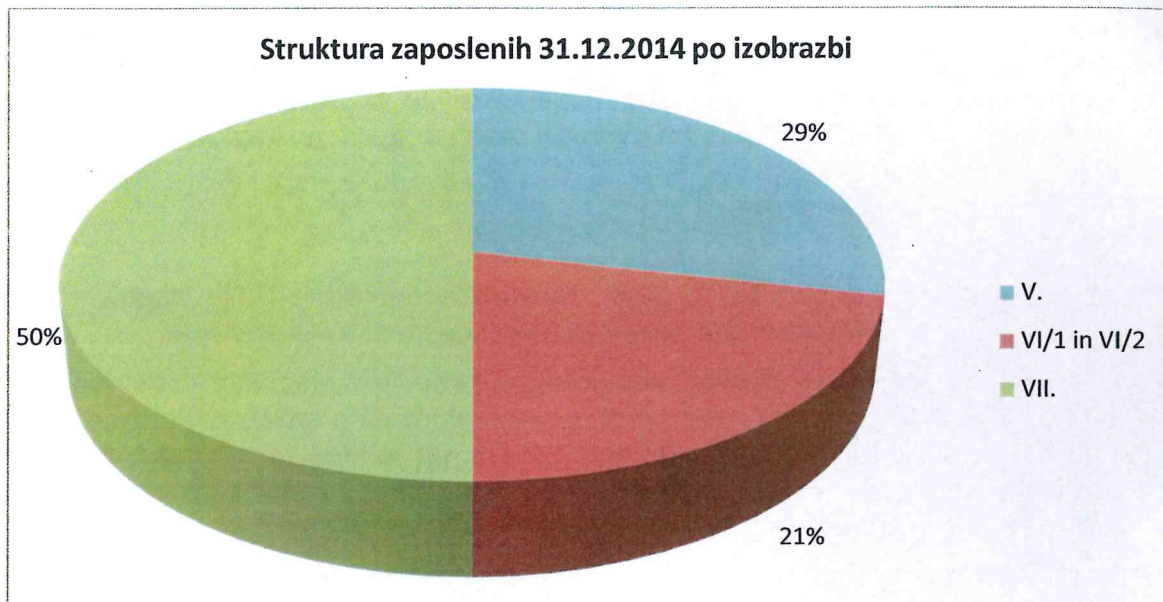
Na podlagi tožb za odpoved najemne pogodbe vloženih v letu 2014, je bilo do konca leta izdanih 23 sodb, vseh sodb s katerimi je bila najemnikom odpovedana najemna pogodba pa smo v letu 2014 prejeli 32.

V juniju leta 2011 smo na Okrožno sodišče v Mariboru vložili tožbo zoper Poštno banko Slovenije d.d., Bančna skupina Nove Kreditne banke Maribor d.d. zaradi plačila 9.701,36 EUR s p.p. kot izdajatelja bančne garancije za dobro in pravočasno izvedbo del izvajalca Gradbeništvo Božičnik na objektu Dolgo polje 3, kare VI. Zoper prvostopenjsko sodbo, izdano v maju 2013, s katero je bil Nepremičninam Celje dosojen znesek 9.701,36 EUR z zamudnimi obrestmi od 1. 1. 2011 do plačila, se je pritožila Poštna banka Slovenije d.d. Sodba je v letu 2014 postala pravnomočna, pritožnik s pritožbo ni uspel.

3.5 Zaposleni

V družbi je bilo na dan 31. 12. 2014 skupaj 14 zaposlenih in sicer 8 žensk in 6 moških. Kvalifikacijska struktura pa je bila sledeča:

Končana šola (raven izobrazbe)	Število zaposlenih		Struktura		Ind
	2014	2013	2014	2013	
1	2	3	4	5	6
V.	4	4	28,57	30,77	100,00
VI/1 in VI/2	3	3	21,43	23,08	100,00
VII.	7	6	50,00	46,15	116,67
Skupaj	14	13	100,00	100,00	107,69



3.6 Pomembni poslovni dogodki po koncu poslovnega leta

Družba v času od zaključka poslovnega leta do priprave Letnega poročila ni imela pomembnejših poslovnih dogodkov.

3.7 Pričakovani razvoj družbe

Družba bo še nadalje sledila svojemu poslanstvu in doseganju dolgoročnih ciljev. V prvi vrsti bo družba usmerjena v ohranjanje in izboljšanje obstoječega stanovanjskega fonda, ki bo energetsko učinkovit, kar bo zmanjševalo stroške najemnikom ter povečalo vrednost le tega. Glede na odsotnost nacionalne stanovanjske politike bomo za vzdržnost poslovanja in zagotavljanje različne strukture stanovanj za najrazličnejše skupine prebivalcev občine pristopili k pripravi novih modelov in projektov stanovanjske oskrbe kot so mešana struktura najemnikov (neprofitnih in tržnih), deljeno lastništvo z možnostjo odkupa stanovanj, raznovrstna struktura bivalnih enot za različne ciljne skupine (samski, družine), oskrbovana stanovanja s konceptom medgeneracijskega dialoga, možnost najema tržnih stanovanj za daljše obdobje. Z namenom večjega prirasta prebivalstva mesta bomo ponudili stanovanja za mlade družine in poslovne talente, ki niso nujno občani s stalnim prebivališčem.

Kot družba, ki ima mestotvorno funkcijo, bo družba sodelovala pri projektu oživljanja mestnega jedra ter drugih mestnih projektih, ki spodbujajo dvig bivanjske kulture v mestu. Z namenom trajnostnega razvoja družba Nepremičnine sledi tako evropski (Direktiva EU o energetski učinkovitosti stavb), nacionalni (Energetski zakon) kot mestni (Lokalni energetski koncept Celje, Odlok o načrtu za kakovost zraka na območju Mestne občine Celje, pristop Mestne občine Celje h Konvenciji županov pri Evropski komisiji) zakonodaji, ki spodbuja učinkovito rabo energije.

Ključ za uspešnost poslovanja smo zaposleni in naš odnos s kupci, dobavitelji, javnostjo in ustanoviteljem. Z ustvarjanjem skupnih sinergij bomo dosegli višjo kakovost poslovanja, kar bo zagotavljalo dolgoročno rast in razvoj družbe.

3.8 Izpostavljenost tveganjem

odpravljanje tako poslovnih in finančnih tveganj.

Poslovna tveganja

Področje	Opis tveganja	Obvladovanje tveganja	izpostavljenost
Nabavna tveganja	Spremembe cen vhodnih materialov, kakovost materialov in storitev	Tekoče spremljanje cen in kakovosti materialov in storitev	nizka
Prodajna tveganja	Padanje cen nepremičnin na trgu	Prilagajanje razmeram na trgu	visoka

Poslovna tveganja skušamo obvladovati tekoče znotraj posameznih organizacijskih enot in poslovnih procesov. Ukrepi in rezultati se redno spremljajo na operativni ravni ter na sestankih kolegija.

Na področju izvajanja tržnih dejavnosti je zaradi krize na nepremičninskem področju obseg poslovanja vsako leto nižji oziroma je zaradi velike konkurence v določenih primerih težko doseči cene, ki bi v celoti pokrivala stroške.

Finančna tveganja

področje	Opis tveganja	Obvladovanje tveganja	izpostavljenost
Kreditno tveganje	Neplačila s strani kupcev (najemnine stanovanj)	Aktivno upravljanje s terjatvami	visoka
Likvidnostno tveganje	Tveganje pravočasne poravnave obveznosti do dobaviteljev	Spremljanje in načrtovanje likvidnosti	nizka
Tveganje škode na premoženju	Požar, obratovalni zastoj, druge odgovornosti družbe, civilne tožbe	Ustrezni ukrepi s potročja varovanja premoženja, zavarovanje premoženja in odgovornosti	srednja

Zaradi razpršenosti kupcev praviloma naj ne bi bilo večjih tveganj na področju terjatev, se pa zaradi splošne gospodarske situacije pojavlja vedno večje število družb ter fizičnih oseb, ki ne poravnava svojih obveznosti ali poravnava z zamudo.

4. RAČUNOVODSKI IZKAZI

4.1 Bilanca stanja na dan 31.12.2014

(v EUR)

BILANCA STANJA na dan 31.12.2014			
	31. dec. 14	31. dec. 13	Ind 2:3
1	2	3	4
SREDSTVA	55.311.807	56.927.297	97
A. DOLGOROČNA SREDSTVA	52.025.149	53.633.870	97
<i>I. Neopredmetena sredstva in dolgor. AČR</i>	<i>7.105</i>	<i>10.639</i>	<i>67</i>
1. Dolgoročne premoženjske pravice	7.105	10.639	67
2. Dobro ime			
3. Predujmi za neopredmetena sredstva			
4. Dolgoročno odloženi stroški razvijanja			
5. Druge dolgoročne AČR			
<i>II. Opredmetena osnovna sredstva</i>	<i>939.825</i>	<i>1.158.772</i>	<i>81</i>
1. Zemljišča in zgradbe	556.590	871.790	64
a) Zemljišča	455.007	761.925	60
b) Zgradbe	101.583	109.865	92
2. Proizvajalne naprave in stroji			
3. Druge naprave in oprema	52.781	40.456	130
4. Opredmetena osnovna sredstva, ki se pridobivajo	330.454	246.526	134
a) Opredmetena osnovna sredstva v gradnji in izdelavi	330.454	246.526	134
b) Predujmi za pridobitev opredmetenih osnovnih sredstev			
<i>III. Naložbene nepremičnine</i>	<i>50.815.230</i>	<i>52.164.231</i>	<i>97</i>
<i>IV. Dolgoročne finančne naložbe</i>	<i>117.753</i>	<i>117.753</i>	<i>100</i>
1. Dolgoročne finančne naložbe, razen posojil	117.753	117.753	100
a) Druge delnice in deleži	117.753	117.753	100
b) Druge dolgoročne finančne naložbe			
2. Dolgoročna posojila	0	0	
a) Dolgoročna posojila družbam v skupini			
b) Dolgoročna posojila drugim			
c) Dolgoročno nevplačani vpoklicani kapital			
<i>V. Dolgoročne poslovne terjatve</i>	<i>103.407</i>	<i>30.918</i>	<i>334</i>
1. Dolgoročne poslovne terjatve do družb v skupini			
2. Dolgoročne poslovne terjatve do kupcev	103.407	20.800	497
3. Dolgoročne poslovne terjatve do drugih		10.118	0
<i>VI. Odložene terjatve za davek</i>	<i>41.829</i>	<i>151.557</i>	<i>28</i>
B. KRATKOROČNA SREDSTVA	3.244.562	3.225.947	101
<i>I. Sredstva (skupine za odtujitev) za prodajo</i>	<i>21.201</i>	<i>58.201</i>	<i>36</i>
<i>II. Zaloge (stanovanja)</i>	<i>604.072</i>	<i>1.024.865</i>	<i>59</i>
<i>III. Kratkoročne finančne naložbe</i>	<i>2.057.391</i>	<i>1.333.950</i>	<i>154</i>
1. Kratkoročne finančne naložbe, razen posojil	0	0	
a) Druge delnice in deleži			
b) Druge kratkoročne finančne naložbe			
2. Kratkoročna posojila	2.057.391	1.333.950	154

	31. dec. 14	31. dec. 13	Ind 2:3
1	2	3	4
a) Kratkoročna posojila družbam v skupini			
b) Kratkoročna posojila drugim	2.057.391	1.333.950	154
c) Kratkoročno nevplačani vpoklicani kapital			
IV. Kratkoročne poslovne terjatve	315.202	784.717	40
1. Kratkoročne poslovne terjatve do družb v skupini			
2. Kratkoročne poslovne terjatve do kupcev	118.511	186.703	63
3. Kratkoročne poslovne terjatve do drugih	196.691	598.014	33
V. Denarna sredstva	246.696	24.214	1.019
C. KRATKOROČNE AKTIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	42.096	67.480	62
Zabilančna sredstva	10.648.996	10.875.007	98
OBVEZNOSTI DO VIROV SREDSTEV	55.311.807	56.927.297	97
A. KAPITAL	44.957.245	44.924.606	100
I. Vpoklicani kapital	41.717.079	41.717.079	100
1. Osnovni kapital	41.717.079	41.717.079	100
II. Kapitalske rezerve	1.589.136	1.589.136	100
III. Rezerve iz dobička	40.791	39.159	104
2. Zakonske rezerve	40.791	39.159	104
IV. Presežek iz prevrednotenja			
V. Preneseni čisti poslovni izid	1.579.232	1.554.315	102
VI. Čisti poslovni izid poslovnega leta	31.007	24.917	124
B. REZERVACIJE IN DOLGOROČNE PČR	1.684.356	1.991.904	85
1. Rezervacije za pokojnine in podobne obveznosti	52.347	60.406	87
2. Druge rezervacije	0	0	
3. Dolgoročne pasivne časovne razmejitve	1.632.009	1.931.498	84
C. DOLGOROČNE OBVEZNOSTI	6.312.522	7.321.543	86
I. Dolgoročne finančne obveznosti	5.824.103	6.537.673	89
1. Dolgoročne finančne obveznosti do družb v skupini			
2. Dolgoročne finančne obveznosti do bank	5.780.065	6.480.005	89
3. Dolgoročne finančne obveznosti na podlagi obveznic			
4. Druge dolgoročne finančne obveznosti	44.038	57.668	76
II. Dolgoročne poslovne obveznosti	375.202	681.267	55
1. Dolgoročne poslovne obveznosti do družb v skupini			
2. Dolgoročne poslovne obveznosti do dobaviteljev			
3. Dolgoročne poslovne obveznosti na podlagi predujmov			
4. Druge dolgoročne poslovne obveznosti	375.202	681.267	55
III. Odložene obveznosti za davek	113.217	102.603	110
Č. KRATKOROČNE OBVEZNOSTI	2.346.419	2.689.244	87
I. Obveznosti, vključene v skupine za odtujitev			
II. Kratkoročne finančne obveznosti	744.341	910.742	82
1. Kratkoročne finančne obveznosti do družb v skupini			
2. Kratkoročne finančne obveznosti do bank	744.341	910.742	82
3. Kratkoročne finančne obveznosti na podlagi obveznic			

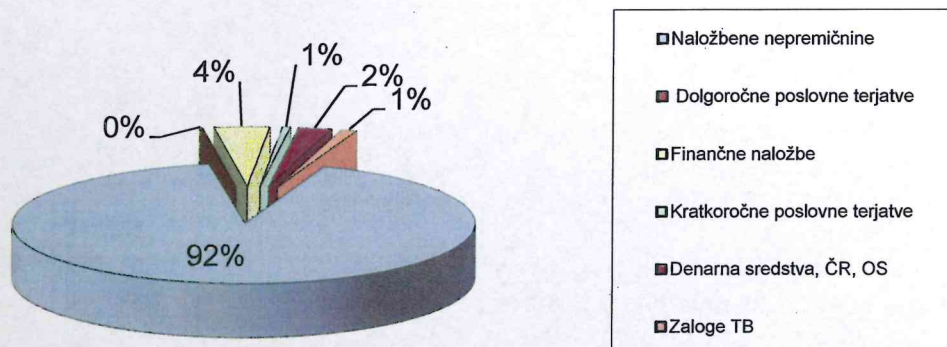
	31. dec. 14	31. dec. 13	Ind 2:3
1	2	3	4
4. Druge kratkoročne finančne obveznosti			
III. Kratkoročne poslovne obveznosti	1.602.078	1.778.502	90
1. Kratkoročne poslovne obveznosti do družb v skupini			
2. Kratkoročne poslovne obveznosti do dobaviteljev	279.268	245.537	114
3. Kratkoročne poslovne obveznosti na podlagi predujmov			
4. Druge kratkoročne poslovne obveznosti	1.322.810	1.532.965	86
D. KRATKOROČNE PASIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	11.265	0	
Zabilančna sredstva	10.648.996	10.875.007	98

Celje, 25.03.2015

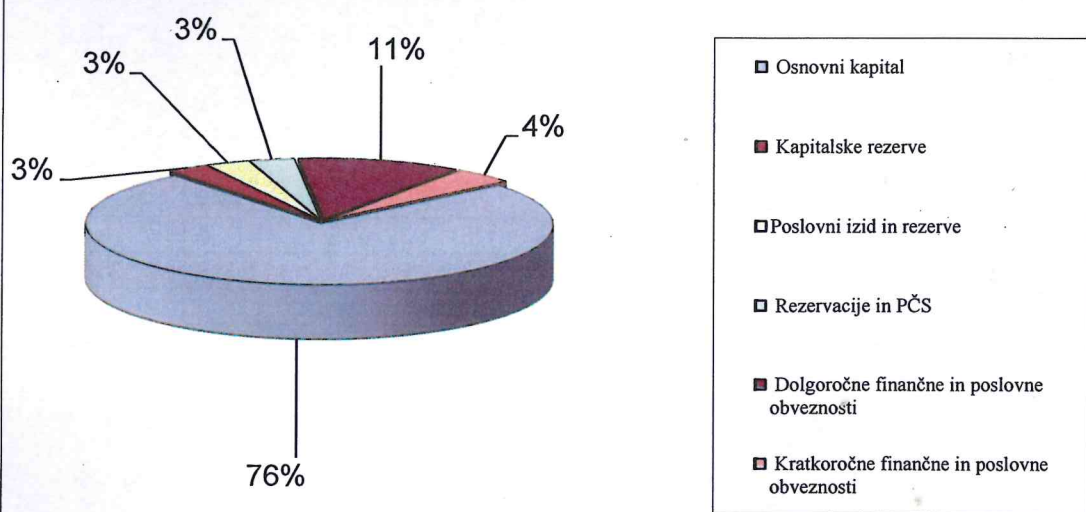
Oseba odgovorna za sestavljanje bilance:
Antonija BRUS

Vodja družbe:
Primož BRVAR

Struktura sredstev na dan 31.12.2014



Struktura virov sredstev na dan 31.12.2014



4.2 Izkaz poslovnega izida za leto 2014 (različica I)

IZKAZ POSLOVNEGA IZIDA od 01.01. do 31.12.2014	v EUR		
	Leto 2014	Leto 2013	Ind 2:3
1	2	3	4
1. ČISTI PRIHODKI IZ PRODAJE	4.013.497	4.019.635	100
a) Čisti prihodki od prodaje storitev razen najemnin	144.571	183.843	79
b) Čisti prihodki od najemnin	3.857.069	3.823.563	101
c) Čisti prihodki od prodaje blaga in materiala	11.857	12.229	97
2. SPREMEMBA VRED. ZALOG PROIZV. IN NEDOKONČ. PROIZV.			
3. USREDSTVENI LASTNI PROIZVODI IN LASTNE STORITVE			
4. DRUGI POSLOVNI PRIHODKI (s prevrednotov. poslovnimi prihodki)	36.047	65.793	55
5. STROŠKI BLAGA, MATERIALA IN STORITEV	1.651.169	1.961.508	84
Nabavna vrednost prodanega blaga in materiala	0	0	
a) Stroški porabljenega materiala	40.104	49.553	81
b) Stroški storitev	1.611.065	1.911.955	84
6. STROŠKI DELA	569.032	580.890	98
a) Stroški plač	438.110	454.097	96
b) Stroški pokojninskih zavarovanj	58.279	59.914	97
c) stroški drugih socialnih zavarovanj	32.194	32.922	98
d) Drugi stroški dela	40.449	33.957	119
7. ODPISI VREDNOSTI	1.442.542	1.446.326	100
a) Amortizacija	1.248.412	1.249.987	100
b) Prevrednotovalni posl. odh. pri neopred. sred. in opredm. OS	103.678	174.220	
c) Prevrednotovalni poslovni odhodki pri obratnih sredstvih	90.452	22.119	409
8. DRUGI POSLOVNI ODHODKI	42.589	34.934	122
9. FINANČNI PRIHODKI IZ DELEŽEV	720	720	100
10. FINANČNI PRIHODKI IZ DANIH POSOJIL	0	0	
a) Finančni prihodki iz posojil, danih družbam v skupini			
b) Finančni prihodki iz posojil, danih drugim	0	0	
11. FINANČNI PRIHODKI IZ POSLOVNIH TERJATEV	16.901	10.770	157
a) Finančni prihodki iz poslovnih terjatev do družb v skupini			
b) Finančni prihodki iz poslovnih terjatev do drugih	16.901	10.770	157
12. FINANČNI ODHODKI IZ OSLABITVE IN ODPISOV FIN. NALOŽB	0	0	
13. FINANČNI ODHODKI IZ FINANČNIH OBVEZNOSTI	193.092	267.246	72
a) Finančni odhodki iz posojil, prejetih od družb v skupini			
b) Finančni odhodki iz posojil, prejetih od bank	193.092	267.246	72
c) Finančni odhodki iz drugih finančnih obveznosti	0	0	
14. FINANČNI ODHODKI IZ POSLOVNIH OBVEZNOSTI	2.298	3.427	67
a) Finančni odhodki iz poslovnih obveznosti do družb v skupini			
b) Finančni odhodki iz obveznosti do dobaviteljev	30	499	6
c) Finančni odhodki iz drugih poslovnih obveznosti	2.268	2.928	77
15. DRUGI PRIHODKI	364.459	250.549	145
16. DRUGI ODHODKI	377.921	18.609	2.031
CELOTNI DOBIČEK	152.981	34.527	443
17. DAVEK IZ DOBIČKA		14.983	0
18. ODLOŽENI DAVKI	120.342	-6.684	
19. ČISTI POSLOVNI IZID OBRAČUNSKEGA OBDOBJA	32.639	26.228	124

V Celju, 25.03.2015

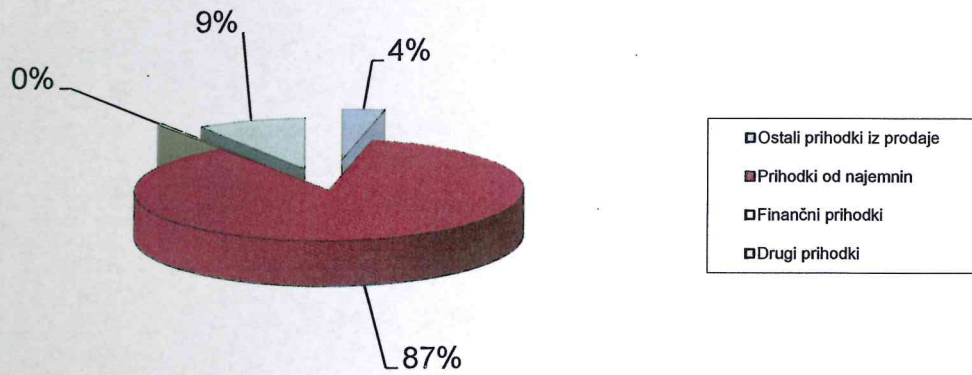
Oseba, odgovorna za sestavljanje bilance:



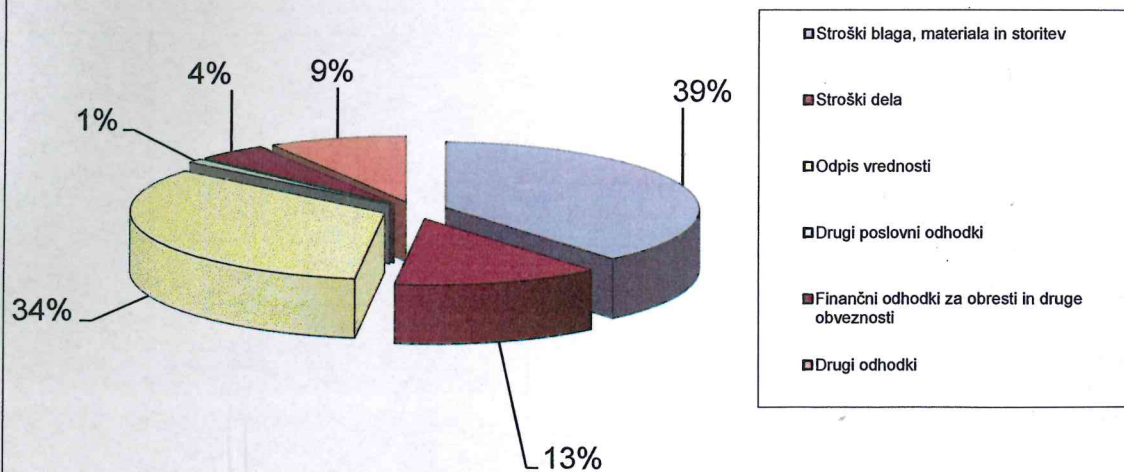
Vodja družbe:



Struktura prihodkov v letu 2014



Struktura odhodkov v letu 2014



4.3 Izkaz denarnih tokov od 01.01. do 31.12.2014 (različica II) - posredna metoda

IZKAZ DENARNIH TOKOV - v EUR		2014	2013
A.	Denarni tokovi pri poslovanju		
a)	Postavke izkaza poslovnega izida		
	Poslovni prihodki (razen za prevrednotenje) in finančni prihodki iz poslovnih terjatev	4.080.556	4.074.872
	Poslovni odhodki brez amortizacije (razen za prevredn.) in finančni odh. iz posl. obveznosti	- 2.507.178	- 2.780.326
	Davki iz dobička in drugi davki, ki niso zajeti v poslovnih odhodkih	- 7.710	- 13.876
		1.565.668	1.280.670
b)	Spremembe čistih obratnih sredstev (in časovnih razmejitev, rezervacij ter odloženih terjatev in obveznosti za davek) poslovnih postavk bilance stanja		
	Začetne manj končne poslovne terjatve	404.736	53.168
	Začetne manj končne aktivne časovne razmejitve	25.384	845
	Začetne manj končne terjatve za odloženi davek	-	-
	Začetna manj končna sredstva (skupine za odtujitev) za prodajo	37.000	-
	Začetne manj končne zaloge	207.306	174.033
	Končni manj začetni poslovni dolgovi	- 175.571	- 42.282
	Končne manj začetne pasivne časovne razmejitve in rezervacije	- 296.283	- 34.429
	Končne manj začetne obveznosti za odloženi davek	-	-
		202.572	151.335
c)	Prebitek prejemkov pri poslovanju ali prebitek izdatkov pri poslovanju (a + b)	1.768.240	1.432.005
B.	Denarni tokovi pri naložbenju		
a)	Prejemki pri naložbenju		
	Prejemki od dobljenih obresti in deležev v dobičku, ki se nanašajo na naložbenje	720	720
	Prejemki od odtujitve neopredmetenih sredstev	-	-
	Prejemki od odtujitve opredmetenih osnovnih sredstev	9.660	-
	Prejemki od odtujitve naložbenih nepremičnin	685.798	570.291
	Prejemki od odtujitve dolgoročnih finančnih naložb	-	-
	Prejemki od odtujitve kratkoročnih finančnih naložb	-	-
		696.178	571.011
b)	Izdatki pri naložbenju		
	Izdatki za pridobitev neopredmetenih sredstev	-	-
	Izdatki za pridobitev opredmetenih osnovnih sredstev	- 129.195	- 8.895

	Izdatki za pridobitev naložbenih nepremičnin	- 316.237	- 679.850
	Izdatki za pridobitev dolgoročnih finančnih naložb	-	-
	Izdatki za pridobitev kratkoročnih finančnih naložb	- 723.441	- 598.007
		- 1.168.873	- 1.286.752
c)	Prebitek prejemkov pri naložbenju ali prebitek izdatkov pri naložbenju (a + b)	- 472.695	- 715.741
C.	Denarni tokovi pri financiranju		
a)	Prejemki pri financiranju		
	Prejemki od vplačanega kapitala	-	-
	Prejemki od povečanja dolgoročnih finančnih obveznosti	63.430	-
	Prejemki od povečanja kratkoročnih finančnih obveznosti	-	-
		63.430	-
b)	Izdatki pri financiranju		
	Izdatki za dane obresti, ki se nanašajo na financiranje	- 193.092	- 201.786
	Izdatki za vračila kapitala	-	-
	Izdatki za odplačila dolgoročnih finančnih obveznosti	-	-
	Izdatki za odplačila kratkoročnih finančnih obveznosti	- 943.401	- 947.460
	Izdatki za izplačila dividend in drugih deležev v dobičku	-	-
		- 1.136.493	- 1.149.246
c)	Prebitek prejemkov pri financiranju ali prebitek izdatkov pri financiranju (a + b)	- 1.073.063	- 1.149.246
Č.	Končno stanje denarnih sredstev	246.696	24.214
x)	Denarni izid v obdobju (seštevek prebitkov Ac, Bc in Cc)	222.482	- 432.982
y)	Začetno stanje denarnih sredstev	24.214	457.196

Oseba, odgovorna za sestavljanje bilance:



Vodja družbe:



4.4 Izkaz gibanja kapitala od 01.01. do 31.12.2014

Poslovni dogodki	Postavke kapitala	Osnovni kapital	Kapitalske rezerve	Rezerve iz dobička		Presežek iz prevrednotenja	Preneseni čisti dobiček	Čisti dobiček poslovnega leta	Skupaj kapital
				Zakonske rezerve	III/1				
		I/1	II	III/1	IV	V/1	VII		
A.1. Stanje 31.12.2012		41.717.079	1.589.136	37.847			1.511.009	43.306	44.898.377
a) Preračuni za nazaj (popravek napak)									
b) Prilagoditve za nazaj (spremembe računovodskih usmeritev)									
A.2. Stanje 01.01. 2013		41.717.079	1.589.136	37.847			1.511.009	43.306	44.898.377
B.1. Spremembe lastniškega kapitala - transakcije z lastniki									
B.2. Celotni vseobsegajoči donos poročevalskega obdobja								26.228	26.228
a) Vnos čistega poslovnega izida poročevalskega obdobja								26.228	26.228
B.3. Spremembe v kapitalu				1.311		0	43.306	-44.617	0
a) Razporeditev preostalega dela čistega dobička primerjalnega poročevalskega obdobja na druge sestavine kapitala							43.306	-43.306	0
b) Razporeditev dela čistega dobička primerjalnega poročevalskega obdobja na druge sestavine kapitala po sklepu organov vodenja in nadzora				1.311				-1.311	0
A.1. Stanje 31.12.2013		41.717.079	1.589.136	39.158		0	1.554.315	24.917	44.924.605
a) Preračuni za nazaj (popravek napak)									
b) Prilagoditve za nazaj (spremembe računovodskih usmeritev)									
A.2. Stanje 01.01. 2014		41.717.079	1.589.136	39.158			1.554.315	24.917	44.924.605
B.1. Spremembe lastniškega kapitala - transakcije z lastniki									
B.2. Celotni vseobsegajoči donos poročevalskega obdobja								32.639	32.639
a) Vnos čistega poslovnega izida poročevalskega obdobja								32.639	32.639
B.3. Spremembe v kapitalu				1.632		0	24.917	-26.549	0
a) Razporeditev preostalega dela čistega dobička primerjalnega poročevalskega obdobja na druge sestavine kapitala							24.917	-24.917	0
b) Razporeditev dela čistega dobička primerjalnega poročevalskega obdobja na druge sestavine kapitala po sklepu organov vodenja in nadzora				1.632				-1.632	0
c) Razporeditev čistega dobička za oblikovanje dodatnih rezerv po sklepu skupščine									
C. Stanje 31.12.2014		41.717.079	1.589.136	40.790		0	1.579.232	31.007	44.957.244
BILANČNI DOBIČEK 2014							1.579.232	31.007	1.610.239

4.5 Bilančni dobiček (dodatek k izkazu gibanja kapitala)

(v EUR)

a)		ČISTI POSLOVNI IZID POSLOVNEGA LETA	32.639
b)	+	Preneseni čisti dobiček/prenesena čista izguba	1.579.232
c)	+	Zmanjšanje rezerv iz dobička	
č)		Povečanje rezerv iz dobička po sklepu uprave (zakonskih rezerv, rezerv za lastne deleže in statutarnih rezerv)	1.632
d)		Povečanje rezerv iz dobička po odločitvi uprave in nadzornega sveta (drugih rezerv iz dobička)	
e)	=	BILANČNI DOBIČEK oz. BILANČNA IZGUBA(a+b+c-č-d), ki ga skupščina razporedi	1.579.232
		- na delničarje,	
		- v druge rezerve iz dobička	
		- za prenos v naslednje leto	
		- za druge namene	
		- ostane nerazporejen za reinvestiranje (NSO)	1.610.239

4.6 Izkaz drugega vseobsegajočega donosa

(v EUR)

	2014	2013
a) Čisti poslovni izid obračunskega obdobja	32.639	26.228
b) Spremembe presežka iz prevrednotenja NS in OOS		
c) Spremembe presežka iz prevrednotenja finančnih sredstev		
d) Dobički in izgube iz preverbe računov. izkazov v tuji valuti		
e) Druge sestavine vseobsegajočega donosa		
f) Celotni vseobsegajoči donos	32.639	26.228

5. Razčlenitve in pojasnila k računovodskim izkazom

5.1 Pojasnila k bilanci stanja

5.1.1 Neopredmetena sredstva

v EUR

Neopredmetena sredstva	2014	2013	Indeks
Dolgoročne premoženjske pravice	7.105	10.639	67
SKUPAJ	7.105	10.639	67

Med neopredmetenimi sredstvi ima družba knjižene računalniške programe, ki imajo končno dobo koristnosti, zato jih zmanjšuje z amortizacijo, ki je obračunana v višini 20 %. V letu 2014 je amortizacija znašala 3.534 EUR.

5.1.2 Opredmetena osnovna sredstva in naložbene nepremičnine

v EUR

Postavka	Zemljišča	Zgradbe	Druge naprave in oprema	OS v gradnji in izdelavi	Skupaj OOS	Naložbene nepremič.
1. Nabavna vrednost						
Stanje 1.1.2014	761.925	404.547	143.341	246.526	1.556.339	63.089.454
Povečanja - pridobitve			35.606	93.589	129.195	316.237
Prekvalifikacije					0	210.931
Zmanjšanja - odtujitve				9.660	9.660	2.062.299
Zmanjšanja - inv. manjki, odpis			9.091		9.091	
Zmanjšanja - oslabitev	306.918				306.918	
Stanje 31.12.2014	455.007	404.547	169.856	330.455	1.359.865	61.554.323
2. Popravek vrednosti						
Stanje 1.1.2014		294.682	102.885		397.567	10.925.223
Povečanje - amortizacija		8.281	23.281		31.562	1.213.422
Zmanjšanje - odtujitve					0	1.396.888
Zmanjšanje - inv. manjki, odpis			9.091		9.091	
Zmanjšanje - oslabitev					0	2.664
Stanje 31.12.2014	0	302.963	117.075	0	420.038	10.739.093
3. Neodpisana vrednost						
Stanje 1.1.2014	761.925	109.865	40.456	246.526	1.158.772	52.164.231
Stanje 31.12.2014	455.007	101.584	52.781	330.455	939.827	50.815.230
Skupaj						
Stanje 1.1.2014	761.925	109.865	40.456	246.526	1.158.772	52.164.231
Stanje 31.12.2014	455.007	101.584	52.781	330.455	939.827	50.815.230

Družba vodi med opredmetenimi osnovnimi sredstvi zemljišča, druge naprave in opremo ter osnovna sredstva, ki se pridobivajo. Družba se je v letu 2008 preselila v svoje poslovne prostore, ki jih vodi med opredmetenimi osnovnimi sredstvi - poslovni prostori v nabavni vrednosti 280.431 EUR. Pomembno skupino opredmetenih osnovnih sredstev predstavljata stavbni zemljišči v vrednosti 455.007 EUR. Stanovanja se po določenih SRS pripoznavajo kot naložbene nepremičnine, saj jih družba poseduje zato, da jih oddaja v najem. 63,4 % nabavne vrednosti naložbenih nepremičnin predstavlja stvarni vložek lastnice v družbo kot kapitalski vložek. Vpisi stanovanj v ZK pospešeno potekajo. Doslej je bila v ZK vpisana večina stanovanj, za 262 stanovanj pa so vpisi v teku oz. v pripravi.

V letu 2014 je družba aktivirala 3 kupljena stanovanja v vrednosti 123.522 EUR. V več stanovanjih je vgradila ustrezne merilne naprave za potrebe obračuna dejanske porabe energije v stanovanjih (na napeljavah centralne kurjave) skladno z energetskega zakona v vrednosti 3.510 EUR, na 12 stanovanjskih hišah je bila obnovljena fasada v vrednosti 78.673 EUR in na treh stanovanjskih hišah streha v vrednosti 4.241 EUR. Družba je v letu 2014 oddala v najem tudi 3 stanovanja, ki so bila zgrajena za prodajo na trgu, in 4 garažna mesta, zato je vrednost teh stanovanj in garaž v vrednosti 317.222 EUR aktivirala med naložbenimi nepremičninami (prenos iz evidence zalog).

Družba je med letom prodala 21 stanovanj v knjigovodski vrednosti 432.228 EUR. Iz evidenc je izločila tudi prizidek k Narodnemu domu, saj ga je MO Celje dokončno odkupila.

Ob koncu leta 2014 je tako imela družba 2.032 aktiviranih lastnih stanovanj v knjigovodski vrednosti 50.815.230 EUR.

Investicije v teku predstavljajo predvsem stanovanja, namenjena prenovi.

5.1.3 Dolgoročne finančne naložbe

v EUR			
Dolgoročne finančne naložbe	2014	2013	Indeks
Dolgoročne finančne naložbe	117.753	117.753	100
S K U P A J	117.753	117.753	100

Družba evidentira dolgoročne finančne naložbe v delnice po nabavni vrednosti. Dolgoročne finančne naložbe sestavljajo naložbe v delnice Celjskega sejma.

5.1.4 Dolgoročne poslovne terjatve

v EUR			
Dolgoročne poslovne terjatve	2014	2013	Indeks
Dolgoročne poslovne terjatve	103.407	30.918	497
S K U P A J	103.407	30.918	497

Dolgoročne poslovne terjatve predstavljajo terjatve iz prodaje stanovanj s finančnim najemom v višini 99.613 EUR in dolgoročne terjatve za obročno prodajo stanovanj po Stanovanjskem zakonu v višini 3.794 EUR.

5.1.5 Odložene terjatve za davek

Tu ima družba evidentirane odložene terjatve za davek v višini 41.829 EUR iz naslova oblikovanega popravka vrednosti terjatev.

5.1.6 Zaloge

Med zalogami vodi družba stanovanja, ki jih je kupila, zgradila in dogradila za nadaljnjo prodajo na trgu. V letu 2014 se je vrednost zmanjšala za vrednost stanovanj, ki jih je družba aktivirala kot naložbene nepremičnine za oddajo v najem v vrednosti 317.222 EUR in za vrednost 103.571 EUR, kar je vrednost slabitve stanovanj.

5.1.7 Sredstva (skupine za odtujitev) za prodajo

Kot sredstva za prodajo se po SRS evidentirajo sredstva, namenjena prodaji. Konec leta 2014 družba evidentira dve takšni stanovanji v vrednosti 21.201 EUR.

5.1.8 Kratkoročne poslovne terjatve

	v EUR		
Kratkoročne poslovne terjatve	2014	2013	Indeks
Terjatve do kupcev bruto	251.992	266.853	94
Popravek vrednosti terjatev	- 133.481	- 80.150	166
<i>Terjatve do kupcev skupaj</i>	<i>118.511</i>	<i>186.703</i>	<i>63</i>
Kratkoročne poslovne terjatve do drugih	196.691	598.014	33
S K U P A J	315.202	784.717	40

Kratkoročne terjatve iz poslovanja sestavljajo:

- terjatve do kupcev v višini 118.511 EUR. Pri terjatvah do najemnikov stanovanj je družba na predlog inventurne komisije in po sklepu uprave zaradi neizterljivosti dolgov (socialno stanje, smrt dolžnika...) dokončno odpisala 26.958,77 EUR terjatev. Pri teh odpisih so bili predhodno izpeljani vsi sodni ali drugi postopki za izterjavo. V letu 2014 je družba v skladu z določilom 64. čl. Pravilnika o računovodstvu oblikovala dodatne popravke vrednosti terjatev za sporne in dvomljive terjatve (terjatve, ki so v tožbi ali elektronski izvršbi), tako da znaša knjiženi popravek vrednosti v letu 2014 skupaj 133.481,43 EUR.
- kratkoročne poslovne terjatve do drugih v višini 196.691 EUR, kjer predstavljajo terjatve iz poslovanja za tuj račun 99.309 EUR (za MOC, občino Štore in garažno hišo), 83.068 EUR terjatve do MOC, občin Štore in Žalec ter državnih organov (63.019 EUR do MOC za subvencije najemnin socialnim upravičencem in provizijo) in 13.400 EUR terjatve za obročno prodajo stanovanj, ki zapadejo v letu 2015, ostale terjatve pa 914 EUR (to so terjatve za obresti od depozitov in predujmi).

5.1.9 Kratkoročne finančne naložbe

v EUR

Kratkoročne finančne naložbe	2014	2013	Indeks
Druge kratkoročne finančne naložbe	2.057.391	1.333.950	154
SKUPAJ	2.057.391	1.333.950	154

Kratkoročne finančne naložbe predstavljajo depoziti pri bankah; stanje je usklajeno s stanjem v poslovnih knjigah Banke Celje d.d. in BKS Bank AG.

5.1.10 Denarna sredstva

v EUR

Denarna sredstva	2014	2013	Indeks
Gotovina v blagajni in prejeti čeki	85	196	43
Denarna sredstva v banki	246.611	24.018	1.027
SKUPAJ	246.696	24.214	1.019

Denarna sredstva v banki predstavljajo sredstva na transakcijskih računih poslovnih bank.

5.1.11 Kratkoročne aktivne časovne razmejitve

v EUR

Kratkoročne aktivne časovne razmejitve	2014	2013	Indeks
Kratkoročno odloženi stroški in odhodki	42.096	67.480	62
SKUPAJ	42.096	67.480	62

Med AČR izkazuje družba odhodke, ki so ji bili zaračunani v letu 2014, nanašajo pa se na naslednje leto, od tega zavarovalne premije 7.701 EUR, terjatve do SGP Nova 22.414 EUR ter kratkoročno odloženi stroški za rezervni sklad po SZ 8.443 EUR in drugi odloženi stroški 3.538 EUR (strokovna literatura, opravnina).

5.1.12 Kapital

v EUR

Kapital	2014	2013	Indeks
Osnovni kapital	41.717.079	41.717.079	100
Kapitalske rezerve	1.589.136	1.589.136	100
Rezerve iz dobička (zakonske)	40.791	39.159	104
Preneseni čisti poslovni izid	1.579.232	1.554.315	102
Čisti poslovni izid poslovnega leta	31.007	24.917	124
SKUPAJ	44.957.245	44.924.606	100

V letu 2014 je znašal čisti izid obračunskega obdobja 32.639 EUR; iz tega so se oblikovale zakonske rezerve iz dobička v višini 1.632 EUR, tako da znaša čisti dobiček po zmanjšanju 31.007 EUR. Drugih sprememb v kapitalu v primerjavi s prejšnjim letom ni bilo.

5.1.13 Rezervacije in dolgoročne PČR

v EUR

Rezervacije in dolgoročne PČR	2014	2013	Indeks
Dolgoročne pasivne časovne razmejitve	1.632.009	1.931.498	84
Rezervacije za jubilejne nagrade in odpravnine	52.347	60.406	87
SKUPAJ	1.684.356	1.991.904	85

Družba med dolgoročnimi pasivnimi časovnimi razmejitvami prikazuje sredstva, ki jih je doslej dobila kot dotacijo iz proračuna MOC za zagotavljanje neprofitnih stanovanj ter sredstva za vzpodbude EIB. Ta sredstva se porabljajo v višini obračunane letne amortizacije (36.047 EUR v letu 2014) za stanovanja, nabavljena iz teh namenskih sredstev. Druge rezervacije pa so oblikovane za odpravnine in jubilejne nagrade. V letu 2014 sta bili izplačani jubilejna nagrada in odpravnina ob upokojitvi v skupnem znesku 18.662 EUR, oblikovale pa so se dodatne rezervacije v višini 10.603 EUR.

5.1.14 Dolgoročne obveznosti

v EUR

Dolgoročne finančne in poslovne obveznosti	2014	2013	Indeks
Dolgoročne finančne obveznosti do bank	5.780.065	6.480.005	89
Druge dolgoročne finančne in poslovne obvez.	419.240	738.935	57
Odložene obveznosti za davek	113.217	102.603	110
SKUPAJ	6.312.522	7.321.543	86

Dolgoročne obveznosti iz financiranja v višini 5.780.065 EUR predstavljajo obveznosti za najete kredite za gradnjo stanovanj (SS RS, NLB in BKS) in sončne elektrarne. Druge dolgoročne finančne in poslovne obveznosti v višini 419.240 EUR predstavljajo obveznosti za plačane lastne udeležbe 44.038 EUR, varščine za varovana stanovanja 19.057 EUR in dolgoročna obveznost do MOC za stavbno zemljišče 355.007 EUR.

Stanja dolgoročnih finančnih in poslovnih obveznosti so na dan 31.12.2014 usklajena s stanji v poslovnih knjigah posojilodajalcev.

Odložene obveznosti za davek so obračunane od obračunane amortizacije stanovanj za davčne namene.

Kreditni za gradnjo stanovanj so najeti pri Stanovanjskem skladu RS, BKS in pri NLB. Od kreditov, najetih pri SS RS je en kredit zavarovan z bančno garancijo (pri Raiffeisen Krekovi banki), eden s hipoteko, ostali pa z lombardom (bodočimi najemninami), krediti, najeti pri NLB in BKS, pa s hipoteko.

5.1.15 Kratkoročne finančne in poslovne obveznosti

v EUR

Kratkoročne finančne in poslovne obveznosti	2014	2013	Indeks
Kratkoročne poslovne obveznosti	1.602.078	1.778.502	90
Kratkoročne finančne obveznosti do bank	744.341	910.742	82
SKUPAJ	2.346.419	2.689.244	87

Kratkoročne poslovne obveznosti v višini 1.602.078 EUR predstavljajo obveznosti do dobaviteljev 279.268 EUR (obveznosti do dobaviteljev družba poplačuje redno v valutnih rokih, ki niso daljši od 30 dni), obveznosti iz poslovanja za tuj račun 320.302 EUR (od tega 239.765 EUR do MOC), dolgoročne obveznosti, ki zapadejo v letu 2015 za obveznosti do lastnih udeležb 37.000 EUR, 577.621 EUR obveznost do MOC za preneseno razliko med obveznostmi in terjatvami ob likvidaciji SS občine Celje (na zahtevo Računskega sodišča RS v letu 2007 prenesene iz kapitalskih rezerv), obveznost iz garancije za ND 2.612 EUR, obveznost iz garancije za Novi trg 8, 9 znaša 353.913 EUR, druge obveznosti pa 31.362 EUR (za DDV, obveznost do republiških skladov in druge obveznosti).

Kratkoročne finančne obveznosti do bank predstavljajo obveznost do SS RS 674 EUR, SZ Atriju za kredit za fasado 3.667 EUR in za vračilo anuitet, ki zapadejo v letu 2015 in sicer BKS, NLB in SS RS v višini 740.000 EUR.

5.1.16 Pasivne časovne razmejitve

Kratkoročno odloženi prihodki so v letu 2014 znašali 11.265 EUR.

5.1.17 Zabilančna sredstva in obveznosti

Med zabilančnimi sredstvi in obveznostmi v višini 10.648.996 EUR vodi družba

- a) obveznosti za dobljeno garancijo pri Raiffeisen banki (Krekovi banki) za poplačilo Stanovanjskemu skladu RS za dobljeni kredit v višini 1.213.745 EUR,
- b) vrednost prizidka k ND v lasti RS v višini 1.408.611 EUR,
- c) vrednost dela bloka na DP3, ki je v lasti NSPIZ v višini 1.032.135 EUR,
- d) evidentirane odložene davke (terjatve za davek od davčno nepriznane amortizacije in popravka vrednosti terjatev ter obveznosti za davek od davčno priznane amortizacije) v višini 787.175 EUR,
- e) hipoteka do Stanovanjskega sklada RS v višini 644.293 EUR,
- f) hipoteka do NLB v višini 3.980.000 EUR,
- g) hipoteka do BKS v višini 101.663 EUR,
- h) sredstva, ki jih ima v brezplačnem najemu oz. upravlja z njimi:
 - stanovanja občine Štore v višini 214.197 EUR in stanovanja MOC v brezplačnem najemu v višini 1.209.201 EUR ter
 - stavbna zemljišča v vrednosti 57.976 EUR.

5.2 Izkaz poslovnega izida

Družba je v letu 2014 ustvarila 4.431.624 EUR prihodkov in 4.278.642 EUR odhodkov, tako da je poslovanje zaključila s 152.982 EUR celotnega dobička. Družba obveznosti davka od dobička za to leto nima, odloženi davki po obračunu obveznosti (10.614 EUR), terjatev (15.550 EUR) iz obračunane amortizacije in znižanja terjatev za odložene davke (125.279 EUR) pa za davčne namene pomenijo obveznost v višini 120.342 EUR. Čisti poslovni izid leta 2014 znaša tako 32.639 EUR.

5.2.1 Čisti prihodki od prodaje

	v EUR		
Čisti prihodki od prodaje	2014	2013	Indeks
Čisti prihodki od prodaje	4.013.497	4.019.635	100
SKUPAJ	4.013.497	4.019.635	100

Prihodke od prodaje predstavljajo prihodki iz najemnin 3.857.069 EUR, prihodki iz najemnih razmerij za stanovanja 110.082 EUR, prihodki za opravljene storitve 34.489 EUR in prihodki od prodane električne energije 11.857 EUR.

5.2.2 Drugi poslovni prihodki

Druge poslovne prihodke v višini 36.047 EUR predstavljajo prihodki iz naslova obračunane amortizacije (zmanjšanje PČR) za stanovanja, kupljena iz sredstev, prejetih iz proračuna in vzpodbud EIB za stanovanja.

5.2.3 Stroški blaga, materiala in storitev

	v EUR		
Stroški blaga, materiala in storitev	2014	2013	Indeks
Nabavna vrednost prodanega blaga in materiala ter stroški porabljenega materiala	40.104	49.553	81
Nabavna vrednost prodanega blaga (stanovanj na tržnem delu)			
Stroški storitev	1.611.065	1.911.955	84
SKUPAJ	1.651.169	1.961.508	84

5.2.3.1 Stroški materiala

	v EUR		
Stroški materiala	2014	2013	Indeks
Odpis drobnega inventarja in embalaže	685	1.403	49
Stroški porabljene energije	27.654	31.132	89
Str. pisarniškega mat. in strokovne lit.	10.007	14.737	68
Drugi stroški materiala	1.758	2.281	77
SKUPAJ	40.104	49.553	81

5.2.3.2 Stroški storitev

v EUR

Stroški storitev	2014	2013	Indeks
Stroški transportnih stor. (PTT, kurirske s.)	19.889	22.651	88
Stroški storitev vzdrževanja	1.049.425	1.275.634	82
Najemnina za poslovne prostore	528	1.008	52
Str. plačilnega prometa in bančnih storitev	21.779	22.250	98
Povračila stroškov delavcem	13.381	5.699	134
Stroški intelektualnih in osebnih storitev	300.699	375.670	80
Zavarovalne premije	57.493	55.581	103
Stroški sejmov, reklame in reprezentance	35.461	33.237	107
Stroški storitev po pogodbah	8.967	10.958	82
Stroški drugih storitev (obrat. str., ki bremenijo druge)	103.442	109.267	95
SKUPAJ	1.611.064	1.911.955	84

V letu 2014 je družba za vzdrževanje stanovanj namenila 1.043.134 EUR, kar je za 205.194 EUR manj sredstev kot prejšnje leto, za 7.712 EUR so višji stroški povračil delavcem (stroški, povezani z izobraževanjem), stroški zavarovalnih premij za 1.912 EUR, stroški sejmov, reklame in reprezentance pa za 2.224 EUR. Stroški transportnih storitev (PTT, kurirske storitve) so nižji za 2.762 EUR, stroški storitev po pogodbah za 1.991 EUR, stroški intelektualnih in osebnih storitev (stroški upravljanja, vpisov v ZK, projektov, cenitev, računalniških, odvetniških, notarskih ... storitev) za 74.971 EUR predvsem zaradi nižjih stroškov odvetniških storitev in nižjih stroškov vpisov v ZK. Stroški najemnin za poslovne prostore (arhiva) so za 480 EUR nižji kot preteklo leto, stroški drugih storitev pa za 5.825 EUR.

Strošek sejnin za NS je znašal 8.960,68 EUR. Obveznost družbe za storitve revizije v letu 2014 je po pogodbi znašala 6.839,32 EUR.

5.2.4 Stroški dela

v EUR

Stroški dela	2014	2013	Indeks
Plače in nadomestila zaposlenim	438.110	454.097	96
Stroški dodat. pokojninskega zavarovanja	21.735	21.895	99
Stroški za prevoz na delo in iz dela	6.594	6.635	99
Stroški prehrane med delom	17.066	17.134	100
Regres za letni dopust	16.789	10.188	165
Delodajalčevi prispevki od plač	68.738	70.941	97
SKUPAJ	569.032	580.890	98

Plače po individualni pogodbi prejema direktor, ki se mu plača izplačuje v skladu z individualno pogodbo in sklepom NS. V letu 2014 so njegovi skupni bruto-bruto prejemki znašali 69.085 EUR. Regres za letni dopust je bil izplačan v enaki višini kot prejšnje leto, za neizkoriščen dopust pa je bila prejšnji direktorici izplačana odškodnina v višini 6.530 EUR.

Plače in nadomestila se izplačujejo delavcem po Kolektivni pogodbi za komunalne dejavnosti in po podjetniški KP in do višine, določene v Uredbi o višini povračil stroškov v

zvezi z delom. Stroški dela znašajo 569.032 EUR, kar je za 8 % manj od planiranih in za 2 % manj kot leto prej. Enemu delavcu je bila izplačana jubilejna nagrada, eni delavki pa odpravnina ob upokojitvi. Ti dve izplačili pa ne bremenita stroškov dela, saj so bila sredstva v ta namen oblikovana že preteklo leto v okviru stroškov rezervacij za ta namen. Ob izplačilu so se zato za ta znesek znižale rezervacije.

5.2.5 Odpisi vrednosti

			v EUR
Odpisi vrednosti	2014	2013	Indeks
Am. NOS, OOS in posl. prost.	34.990	53.513	65
Am. naložbenih nepremičnin – stanovanj	1.044.549	1.027.601	102
Am. naložbenih neprem. – prizidek k ND	168.873	168.873	100
Prevred. posl. odh. pri NOS in OOS	106	188	56
Prevred. posl. odh. pri obratnih sredstvih	90.452	22.119	409
Prevred. posl. odh. slabitve stanov. na zalogi	103.572	174.032	60
SKUPAJ	1.442.542	1.446.326	100

Pri obračunu amortizacije opredmetenih osnovnih sredstev družba ni spreminjala niti načina obračuna niti stopnje. Med opredmetenimi OS so evidentirani tudi sončna elektrarna in poslovni prostori, zato je tudi amortizacija evidentirana med amortizacijo OOS. Med odpisi vrednosti je evidentirana tudi amortizacija naložbenih nepremičnin. Načina obračuna in stopenj amortizacije družba ni spreminjala. Amortizacija za prizidek k ND je zaradi časovno omejene pogodbe o najemu prostorov v njem obračunana po stopnji 10,90 %, vendar je tudi tu amortizacija nad dovoljeno 5 % izvzeta iz davčne bilance. Za amortizacijo poslovnih prostorov in prizidka k narodnemu domu, ki ni priznana v davčni bilanci, je evidentirana terjatev za odložene davke. Med prevrednotovalnimi poslovnimi odhodki so evidentirani odpisi in popravki vrednosti terjatev ter odpisi OOS, prav tako pa tudi slabitve vrednosti stanovanj na zalogi.

5.2.6 Drugi poslovni odhodki

			v EUR
Drugi odhodki poslovanja	2014	2013	Indeks
Dajatve, ki niso odvisne od stroškov dela ali drugih vrst stroškov	10.271	65	15.802
Ostali stroški	21.715	30.795	70
Rezervacije za jub. nagrade in odpravnine	10.603	4.074	260
SKUPAJ	42.589	34.934	122

Med dajatvami so evidentirani davki od prometa nepremičnin in nadomestilo za uporabo stavbnih zemljišč, med ostalimi stroški pa glavino predstavljajo stroški deložacij in sicer 7.788 EUR ter sodne takse 11.101 EUR, stroški izvršiteljev za izterjavo pa znašajo 1.876 EUR. Rezervacije so oblikovane za odpravnine (8.270 EUR) in jubilejne nagrade (2.333 EUR) v skladu s SRS in na podlagi aktuarskega izračuna.

5.2.7 Finančni prihodki

v EUR

Finančni prihodki	2014	2013	Indeks
Finančni prihodki iz deležev	720	720	100
Finančni prihodki iz poslovnih terjatev	16.901	10.770	157
SKUPAJ	17.621	11.490	153

V skupnih finančnih prihodkih predstavljajo prihodki od obresti 12.518 EUR, ostali finančni prihodki (od prevrednotenj) pa 4.383 EUR.

5.2.8 Finančni odhodki

v EUR

Finančni odhodki	2014	2013	Indeks
Finančni odhodki iz finančnih obveznosti	193.092	267.246	72
Finančni odhodki iz poslovnih obveznosti	2.298	3.427	67
SKUPAJ	195.390	270.673	72

Finančni odhodki v višini 193.092 EUR predstavljajo obresti in prevrednotenja (revalorizacijo) dolgov iz naslova kreditnih obveznosti do bank in SS RS, 2.298 EUR pa obresti za varščine, obresti za leasing in zamudne obresti. V skupnih finančnih odhodkih predstavljajo obresti 180.557 EUR, prevrednotovalni odhodki pa 14.833 EUR.

5.2.9 Drugi prihodki

v EUR

Drugi prihodki	2014	2013	Indeks
Prihodki od prodaje stanovanj (naložb.neprem.)	350.348	242.172	145
Drugi prihodki	14.111	8.377	168
SKUPAJ	364.459	250.549	145

Glavnino drugih prihodkov predstavljajo prihodki od prodaje neprofitnih stanovanj v višini 350.348 EUR, drugi prihodki (skonti, odkupi terjatev, odškodnine) pa 14.111 EUR.

5.2.10 Drugi odhodki

v EUR

Drugi odhodki	2014	2013	Indeks
Odhodki iz odtujitve naložbenih neprem.	329.961	15.381	2.145
Drugi odhodki	47.960	3.228	1.486
SKUPAJ	377.921	18.609	2.031

Odhodke iz odtujitve naložbenih nepremičnin predstavljajo odpisi sedanje vrednosti prizidka k ND ob izločitvi (dokončni prodaji) v višini 250.340 EUR in treh stanovanj na predlog inventurne komisije in po sklepu uprave, saj je inventurna komisija ugotovila, da so pomotoma evidentirana med naložbenimi nepremičninami družbe, dejansko pa so last MOC v višini 79.621 EUR. Med drugimi odhodki pa so evidentirana izplačila sredstev

rezervnega sklada za prodana stanovanja in odpisi po sklepu inventurne komisije (investicija v teku, ki se ne bo nadaljevala).

5.2.11 Čisti poslovni izid po preračunu kapitala s pomočjo cen življenjskih potrebščin

	v EUR			
	Znesek kapitala	% rasti	Izračunan učinek	Sprememba poslovnega izida – čistega dobička
Kapital vse kategorije, razen tekočega dobička (za preračun s cenami življenjskih potrebščin) leto 2014	44.924.606	0,2 %	89.849	- 57.210
Kapital vse kategorije, razen tekočega dobička (za preračun s cenami življenjskih potrebščin) leto 2013	44.898.377	0,7 %	314.289	- 288.060

V primeru prevrednotenja kapitala s stopnjo rasti cen življenjskih potrebščin (0,2 %) za leto 2014 bi družba izkazala negativni čisti poslovni izid (izgubo) v višini 57.210 EUR (brez upoštevanja vpliva na obračun davka od dobička pravnih oseb).

5.3 Izkaz denarnih tokov

Izkaz denarnega izida družbe je sestavljen po posredni metodi (različica II). Podatke za sestavo izkaza denarnega izida je podjetje pridobilo:

- z dopolnjevanjem postavk poslovnih prihodkov in poslovnih odhodkov (brez prevrednotovalnih, povezanih z naložbenjem in financiranjem) ter finančnih prihodkov iz poslovnih terjatev in finančnih odhodkov iz poslovnih obveznosti (brez prevrednotovalnih, povezanih z naložbenjem in financiranjem) iz izkaza poslovnega izida s spremembami obratnih sredstev, časovnih razmejitev, rezervacij in odloženih davkov v obdobju (za denarne tokove pri poslovanju) ter
- iz poslovnih knjig podjetja (za denarne tokove pri naložbenju in financiranju).

Izkaz denarnih tokov za leto 2014 kaže začetno stanje denarnih sredstev na dan 1. 1. 2014 v višini 24.214 EUR. Prejemki pri poslovanju so višji od izdatkov pri poslovanju za znesek 1.768.240 EUR, predvsem zaradi znižanja poslovnih terjatev ter znižanja vrednosti zalog. Izdatki pri naložbenju presegajo prejemke pri naložbenju za 472.695 EUR (povečanje kratkoročnih finančnih naložb in naložbenih nepremičnin); pri dejavnosti financiranja se pojavljajo predvsem izdatki v višini 1.073.063 EUR, nanašajo pa se na odplačila finančnih obveznosti - kreditov.

Skupni prejemki so v letu 2014 za 222.482 EUR višji od skupnih izdatkov, tako da je končno stanje denarnih sredstev na dan 31.12. 2014 znašalo 246.696 EUR.

5.4 Izkaz gibanja kapitala in bilančni dobiček

Niti po stanju 31.12.2012, niti po stanju 31.12.2013 v družbi ni prišlo do preračunov in prilagoditev kapitala, prav tako ne do spremembe lastniškega kapitala. Tako v letu 2013 kot v letu 2014 je prišlo do povišanja kapitala iz naslova čistega dobička in oblikovanih

zakonskih rezerv tekočega leta. Zaradi tega so v razpredelnici razčlenjeno prikazani le ti premiki, ostale možne členitve sprememb v obrazcu pa so, ker v njih ni podatkov, izpuščene.

6. Kazalniki poslovanja

1. Skupne obveznosti do virov sredstev so se v letu 2014 nekoliko znižale, tako da se je kapital v strukturi virov sredstev v primerjavi s prejšnjim letom nekoliko povešal in sicer iz 78,9 % na 81,3 %, kar vpliva na majhno povišanje stopnje lastniškosti financiranja, lastni viri skupaj pa so z 82,41 % v letu 2013 porasli na 84,32 % v letu 2014.
2. Dolgoročni viri (t.j. kapital, rezervacije in dolgoročni dolgovi) predstavljajo v strukturi virov sredstev 95,3 % v letu 2013, v letu 2014 pa 98,7 %.
3. Na aktivni strani bilance stanja predstavljajo osnovna sredstva z naložbenimi nepremičninami v strukturi vseh sredstev 93,7 % v letu 2013, v letu 2014 pa 93,6 %.
4. Terjatve iz naslova prodaje stanovanj po SZ so se znižale, prav tako tudi vrednost naložbenih nepremičnin, na račun znižanja zalog stanovanj pa so se sredstva v celoti občutneje znižala, kar vpliva na malenkostno spremembo deleža dolgoročnih sredstev (osnovna sredstva, naložbene nepremičnine, dolgoročne terjatve) v vseh sredstvih in sicer se je delež iz 93,9 % v letu 2013 povešal na 94,0 % v letu 2014.
5. Primerjava kapitala z osnovnimi sredstvi in naložbenimi nepremičninami kaže povišanje in sicer iz 84,3 % v letu 2013 na 86,9 % v letu 2014 zaradi znižanja osnovnih sredstev in naložbenih nepremičnin.
6. V primerjavi s preteklim letom se je stanje likvidnih sredstev, t.j. denarnih sredstev na TRR in v blagajni močno povešala, kratkoročne obveznosti pa znižale, zato se je pokritost kratkoročnih obveznosti z likvidnimi sredstvi v primerjavi s prejšnjim letom povešala. Kazalec prikazuje stanje na dan 31.12.2014, vendar družba tudi sicer svoje obveznosti poravnava v valutnih rokih in nima likvidnostnih težav.
7. V letu 2014 so se kratkoročne terjatve in naložbe povešale, kratkoročne obveznosti pa znižale, zato se je kazalec pospešene pokritosti kratkoročnih obveznosti zvišal za 40 %. Kratkoročne terjatve skupaj z likvidnimi sredstvi pokrivajo 79,7 % kratkoročnih obveznosti v letu 2013, v letu 2014 pa 111,6 %.
8. V primerjavi s prejšnjim letom so se skupna kratkoročna sredstva nekoliko povešala, kratkoročne obveznosti pa znižale, kar je vplivalo na ugodnejše razmerje med kratkoročnimi sredstvi in kratkoročnimi obveznostmi. Razmerje med kratkoročnimi sredstvi in kratkoročnimi obveznostmi je v letu 2014 za 15 % boljše kot leto prej.
9. Iz bilančnih podatkov izhaja, da se je kazalnik gospodarnosti v primerjavi s prejšnjim letom povešal za 8 % ob tem, da med poslovnimi prihodki niso všteti prihodki od prodaje nepremičnin, med poslovnimi odhodki pa je všteta tudi amortizacija nepremičnin.

10. Čisti poslovni izid leta 2014 je bil nekoliko višji od tistega v letu 2013, kar je vplivalo tudi na kazalec dobičkonosnosti kapitala, ki se je povišal.

Iz gornjih kazalcev je razvidno, da so temeljni kazalniki stanja financiranja (zap. št. 1 in 2) in temeljni kazalniki stanja investiranja (zap. št. 3 in 4) ostali na približno enaki ravni kot prejšnje leto. Temeljni kazalniki vodoravnega finančnega ustroja (zap. št. 5 do 8) pa so se močno povišali, prav tako tudi koeficient gospodarnosti poslovanja in koeficient dobičkonosnosti kapitala. Razvidno je tudi, da dolgoročni viri pokrivajo dolgoročna sredstva s 101,8 %, (lastni 89,7 %), torej tudi del kratkoročnih, saj jih kratkoročni viri ne pokrivajo v celoti.

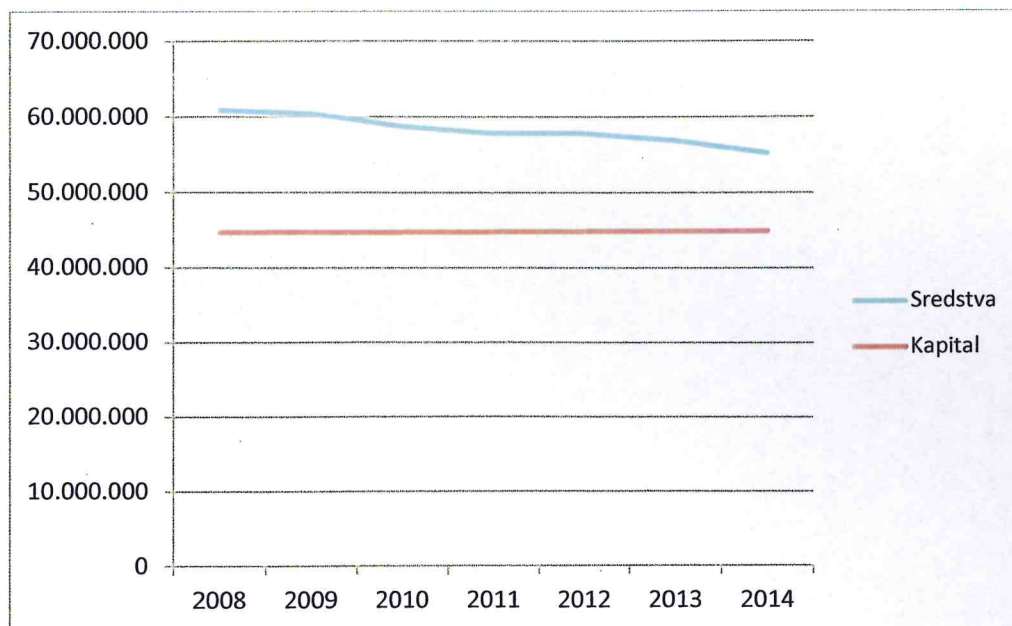
Pri vseh gornjih kazalnikih se v zadnjih letih kaže ugoden trend. Tudi uradna statistika, ki družbo primerja s 1.200 drugimi podjetji, nas pri vseh kazalnikih uvršča v zgornjo tretjino, kar pomeni, da družba izkazuje zelo ugodne rezultate poslovanja.

V nadaljevanju sta prikazani dve statistični primerjavi in sicer gibanje sredstev in kapitala ter gibanje dodane vrednosti na zaposlenega. Tudi pri teh kategorijah je družba v primerjavi z ostalimi v zelo ugodnem položaju.

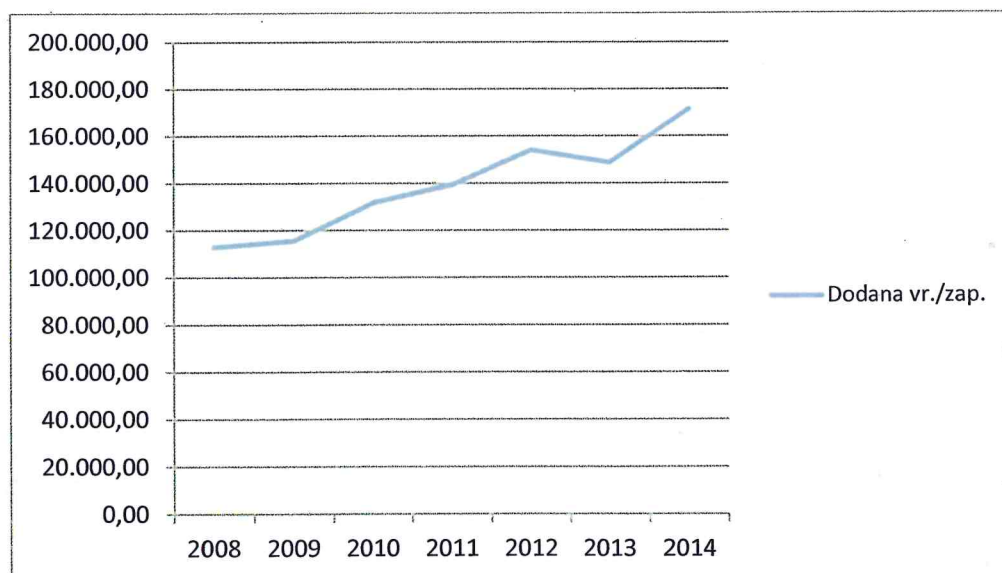
Kazalnik

	2014	2013	Ind 14:13
1. Stopnja lastniškosti financiranja:	0,8128	0,7892	103
	kapital		
	obveznosti do virov sredstev		
2. Stopnja dolgoročnosti financiranja:	0,9574	0,9528	100
	vsota kapitala in dolgoročnih dolgov (skupaj z dolgoročnimi rezenacijami)		
	obveznosti do virov sredstev		
3. Stopnja osnovnosti investiranja:	0,9357	0,9367	100
	osnovna sredstva in naložbene nepremičnine (po neodpisani vrednosti)		
	sredstva		
4. Stopnja dolgoročnosti investiranja:	0,9397	0,9393	100
	vsota OS in nal. neprem. (po neodpisani prednosti), dolgor. naložb in dolgor. poslovnih terjatev		
	sredstva		
5. Koefficient kapitalske pokritosti OS:	0,8687	0,8425	103
	osnovna sredstva in naložbene nepremičnine (po neodpisani vrednosti)		
6. Koeff. neposredne pokritosti kratkor. obvez. (hitri koef.):	0,1051	0,0090	1.168
	likvidna sredstva		
	kratkoročne obveznosti		
7. Koeff. pospešene pokritosti kratkor. obvez. (pospešen koef.):	1,1163	0,7968	140
	vsota likvidnih sredstev in kratkoročnih terjatev		
	kratkoročne obveznosti		
8. Koeff. kratkor. pokritosti kratkor. obvez. (kratkor. koef.):	1,3828	1,1996	115
	kratkoročna sredstva		
	kratkoročne obveznosti		
9. Koefficient gospodarnosti poslovanja:	1,0929	1,0154	108
	poslovni prihodki		
	poslovni odhodki		
10. Koefficient čiste dobičkonosti kapitala:	0,0007	0,0006	124
	čisti dobiček v poslovnem letu		
	povprečni kapital (brez čistega poslovnega izida leta)		

Gibanje sredstev in kapitala (v EUR v letih 2007 do 2014)



Dodana vrednost na zaposlenega (v EUR v letih 2007 do 2014)



Iz gornjih grafov je razvidno, da družba ustvarja vedno večjo dodano vrednost, čeprav so prva leta v prikazu glede pogojev gospodarjenja ugodnejša, vendar se rast dodane vrednosti tudi v poostrenih pogojih gospodarjenja ni ustavila.

Priloga 1 - NAČELA SESTAVLJANJA RAČUNOVODSKIH IZKAZOV

Pri izdelavi bilance stanja na dan 31.12.2014 in pri izdelavi izkaza poslovnega izida, izkaza gibanja kapitala ter izkaza denarnih tokov za leto 2014, ki so izdelani v skladu z Zakonom o gospodarskih družbah (ZGD) in določili Slovenskih računovodskih standardov (SRS) 2006, so upoštevana določila in temeljne računovodske predpostavke: upoštevanje nastanka poslovnih dogodkov, upoštevanje časovne neomejenosti delovanja. Kakovostne značilnosti računovodskih izkazov in s tem tudi celotnega računovodenja so predvsem **razumljivost, ustreznost, zanesljivost in primerljivost.**

Računovodske usmeritve

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

Družba pri vrednotenju postavk v računovodskih izkazih uporablja usmeritve, predpisane v pravilniku o računovodstvu družbe.

Neopredmetena sredstva in dolgoročne aktivne časovne razmejitve

Med neopredmetenimi sredstvi družba izkazuje predvsem računalniške programe, ki jih potrebuje pri svojem delu. Neopredmetena sredstva se izkazujejo po nabavnih vrednostih, zmanjšanih za enakomerno časovno obračunano amortizacijo. Dolgoročnih AČR družba nima.

Opredmetena osnovna sredstva in naložbene nepremičnine

Opredmetena osnovna sredstva so vrednotena po nabavnih vrednostih, zmanjšanih za enakomerno časovno obračunano amortizacijo.

V nabavni vrednosti opredmetenega osnovnega sredstva so všteti njegova nakupna cena in vsi stroški usposobitve sredstva za nameravano uporabo.

V skladu s SRS se morajo nepremičnine, ki jih družba poseduje zato, da jih daje v najem (stanovanja in poslovni prostori), pripoznavati kot naložbene nepremičnine. Naložbene nepremičnine vrednoti družba po modelu nabavne vrednosti.

Če kasneje nastali stroški, ki so povezani z opredmetenim osnovnim sredstvom ali naložbeno nepremičnino, povečujejo njegove bodoče koristi v primerjavi s prej ocenjenimi, se poveča njegova nabavna vrednost.

Opredmetena osnovna sredstva niso več predmet knjigovodskega evidentiranja, če so odtujena ali izničena, ker od njih ni več mogoče pričakovati koristi.

Naložbene nepremičnine, ki so namenjene prodaji, razvrsti družba med zaloge – nekratkoročna sredstva za prodajo.

Amortizacija

Neopredmetena sredstva, opredmetena osnovna sredstva in naložbene nepremičnine družba amortizira posamično po metodi enakomernega časovnega amortiziranja.

V družbi se uporabljajo naslednje amortizacijske stopnje:

vrsta osnovnih sredstev	amortizacijska stopnja (v %)
Stanovanja	1,3 – 3
poslovni objekti	3 - 5
merilne in kontrolne naprave	33,3
oprema za vzdrževanje in čiščenje	12,5 – 33,3
transportna sredstva	14
ostali stroji in naprave	10,0 – 33,3
pisarniško in delavniško pohištvo	10,0 – 33,3
pisarniški stroji (telefoni, faksi, fotokopirni stroji, kalkulatorji, ipd.)	10,0 – 33,3
računalniška oprema	25
drobni inventar	100
neopredmetena sredstva	20

Zaloge

Družba spremlja v glavni knjigi skupine zalog trgovskega blaga in sicer nepremičnine za trg (stanovanja). V analitični evidenci spremlja skupine zalog trgovskega blaga (stanovanj) po posameznih naslovih.

Količinsko enoto zaloge trgovskega blaga ovrednoti po nabavni ceni, ki jo sestavljajo kupna cena, dajatve in drugi stroški nabave. Kupna cena je zmanjšana za dobljene popuste.

Med nekratkoročnimi sredstvi za prodajo se vodijo opredmetena osnovna sredstva in naložbene nepremičnine, vrednotene po modelu nabavne vrednosti, namenjene prodaji. Opredmetena osnovna sredstva in naložbene nepremičnine se med nekratkoročnimi sredstvi za prodajo vodijo po knjigovodski vrednosti ali pošteni vrednosti, zmanjšani za stroške prodaje – po tisti, ki je manjša.

Terjatve

Terjatve vseh vrst se v začetku izkazujejo z zneski, ki izhajajo iz ustreznih listin, ob predpostavki, da bodo poplačane. Terjatev v tuji valuti družba ne izkazuje. Družba oblikuje popravek vrednosti terjatev glede na izkušnje iz prejšnjih let in pričakovanja v obračunskem obdobju določi odstotek od prihodkov iz naslova stanovanjskih razmerij, po katerem družba vračunava zneske odpisa terjatev v breme odhodkov poslovanja in v dobro ustreznega popravka vrednosti terjatev.

V bilanci stanja so terjatve prikazane z utemeljenimi poplačljivimi zneski.

Dobroimetja pri bankah, čeki in gotovina

V tej postavki se izkazujejo denarna sredstva v blagajni, prejeti čeki in drugi takoj vnovčljivi vrednostni papirji ter denar na računih pri bankah ali drugih finančnih institucijah ter depoziti na vpogled.

Kapital

Celotni kapital se razčlenjuje na osnovni kapital, kapitalske rezerve, rezerve iz dobička, preneseni čisti poslovni izid in čisti poslovni izid poslovnega leta.

Osnovni kapital se vodi v domači valuti.

Družba oblikuje zakonske rezerve skladno s 64. členom ZGD in sicer v višini 10 % osnovnega kapitala družbe vendar ne več kot 5 % od čistega dobička tekočega leta in le dokler ne dosežejo 10 % osnovnega kapitala družbe.

Rezervacije in dolgoročne pasivne časovne razmejitve

Družba ima oblikovane dolgoročne rezervacije za odpravnine in jubilejne nagrade.

Če družba pridobi sredstva kot državno podporo (iz proračuna ali iz drugih sredstev javnih financ) za nabavo opredmetenih osnovnih sredstev, se sredstva državne podpore izkazujejo kot dolgoročne pasivne časovne razmejitve. Takšna sredstva predstavljajo sredstva, ki jih za namene pridobivanja neprofitnih stanovanj nakazuje MO Celje. Ob nastanku stroškov, ki jih predstavljajo stroški amortizacije naložbenih nepremičnin (stanovanj), za pokrivanje katerih so bile državne podpore dane, se ustrezni zneski dolgoročnih pasivnih časovnih razmejitev prenesejo med prihodke v višini obračunane amortizacije.

Obveznosti

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

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

Kratkoročne časovne razmejitve (aktivne in pasivne)

Aktivne kratkoročne časovne razmejitve zajemajo kratkoročno odložene stroške (odhodke). Kratkoročno odloženi stroški vsebujejo zneske, ki ob svojem nastanku še ne bremenijo dejavnosti, s katero se družba ukvarja. Med AČR se vodijo tudi vrednotnice (znamke in koleki).

Pasivne kratkoročne časovne razmejitve zajemajo kratkoročno odložene prihodke. Kratkoročno odloženi prihodki so nastali, ker so storitve družbe že zaračunane, družba pa jih še ni opravila.

Pripoznavanje prihodkov

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

V skladu s SRS 18 se prihodki delijo na poslovne prihodke, finančne prihodke in druge prihodke.

Pripoznavanje odhodkov

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

Družba razčlenjuje odhodke na poslovne odhodke, finančne odhodke in druge odhodke.

Izkaz denarnih tokov

Izkaz denarnih tokov je sestavljen po posredni metodi iz podatkov bilance stanja na dan 31.12.2013 in bilance stanja na 31.12.2014, iz podatkov izkaza poslovnega izida za leto 2014 ter iz drugih podatkov v poslovnih knjigah družbe.

Izkaz gibanja kapitala

Oblika izkaza gibanja kapitala, izbrana za družbo, je opredeljena v standardih kot različica I v obliki sestavljene razpredelnice sprememb vseh sestavin kapitala. Poseben dodatek k izkazu gibanja kapitala je prikaz "bilančnega dobička" ali "bilančne izgube".

POROČILO NEODVISNEGA REVIZORJA

poslovodstvu in lastnikom družbe

NEPREMIČNINE CELJE d.o.o.

Revidirali smo priložene računovodske izkaze gospodarske družbe Nepremičnine Celje d.o.o., Miklošičeva ulica 1, Celje, ki vključujejo bilanco stanja na dan 31. decembra 2014, izkaz poslovnega izida, izkaz gibanja kapitala in izkaz denarnih tokov za tedaj končano leto ter povzetek bistvenih računovodskih usmeritev in druge pojasnjevalne opombe. Pregledali smo tudi poslovno poročilo poslovodstva.

Odgovornost poslovodstva za računovodske izkaze

Poslovodstvo je odgovorno za pripravo in pošteno predstavitev teh računovodskih izkazov v skladu s slovenskimi računovodskimi standardi. Ta odgovornost vključuje vzpostavitev, delovanje in vzdrževanje notranjega kontroliranja, povezanega s pripravo in pošteno predstavitvijo računovodskih izkazov, ki ne vsebujejo pomembno napačnih navedb zaradi prevar ali napak, izbiro in uporabo ustreznih računovodskih usmeritev ter pripravo računovodskih ocen, ki so utemeljene v danih okoliščinah.

Revizorjeva odgovornost

Naša odgovornost je izraziti mnenje o teh računovodskih izkazih na podlagi revizije. Revizijo smo opravili v skladu z mednarodnimi standardi revidiranja. Ti standardi zahtevajo od nas izpolnjevanje etičnih zahtev ter načrtovanje in izvedbo revizije za pridobitev sprejemljivega zagotovila, da računovodski izkazi ne vsebujejo pomembno napačnih navedb.

Revizija vključuje izvajanje postopkov za pridobitev revizijskih dokazov o zneskih in razkritjih v računovodskih izkazih. Izbrani postopki so odvisni od revizorjeve presoje in vključujejo tudi ocenjevanje tveganj napačnih navedb v računovodskih izkazih zaradi prevar ali napak. Pri ocenjevanju teh tveganj prouči revizor notranje kontroliranje, povezano s pripravljanim in poštenim predstavljanjem računovodskih izkazov družbe, da bi določil okoliščinam ustrezne revizijske postopke, ne pa, da bi izrazil mnenje o uspešnosti notranjega kontroliranja družbe. Revizija vključuje tudi ovrednotenje ustreznosti uporabljenih računovodskih usmeritev in utemeljenosti računovodskih ocen poslovodstva ter ovrednotenje celotne predstavitve računovodskih izkazov.

Verjamemo, da so pridobljeni revizijski dokazi zadostna in ustrezna podlaga za naše revizijsko mnenje.

Mnenje

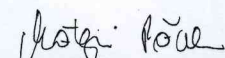
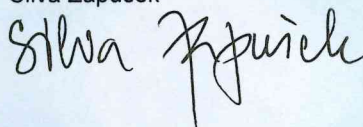
Po našem mnenju so računovodski izkazi resničen in pošten prikaz finančnega stanja gospodarske družbe Nepremičnine Celje d.o.o. na dan 31. decembra 2014 ter njenega poslovnega izida in denarnih tokov za tedaj končano leto v skladu s slovenskimi računovodskimi standardi.

Poslovno poročilo je skladno z revidiranimi računovodskimi izkazi.

Datum: 11.05.2015

REVIZIJSKA DRUŽBA:
EPIS d.o.o., Celje

Direktorica: Mateja Poček


EPIS d.o.o.**PODJETJE ZA REVIZIJO IN EKONOMSKO
POSLOVNO INFORMACIJSKO SVETOVANJE**POOBlašČENA REVIZORKA:
Silva Zapušek

POROČILO NADZORNEGA SVETA

DRUŽBE NEPREMIČNINE CELJE D.O.O. O DELU V LETU 2014

Nadzorni svet družbe Nepremičnine Celje, d.o.o., katerega člane je dne 12.3.2013 imenoval Mestni svet Mestne občine Celje, kot edine družbenice, se je v letu 2014 sestal na štirih rednih sejah, trikrat pa je o zadevah iz svoje pristojnosti odločal na korespondenčni seji. Mestni svet Mestne občine Celje je na 24. seji dne 4.2.2014, Primoža Brvarja, ki je bil imenovan za direktorja družbe ter ob imenovanju podal pisno izjavo da izstopa iz nadzornega sveta, razrešil kot člana nadzornega sveta družbe in na isti seji v nadzorni svet imenoval Sandija Šarmana.

V tem obdobju je nadzorni svet spremljal poslovanje družbe in sprejemal sklepe, potrebne za zagotovitev nemotenega poslovanja družbe predvsem pa je odločal o naslednjih zadevah:

- obravnaval in sprejel je plan družbe za leto 2014
- obravnaval in sprejel je letno poročilo družbe za leto 2013
- sprejel je sklep o izbiri revizorja za revizijo poročila o poslovanju za leto 2014
- obravnaval in sprejel poročilo nadzornega sveta o delu v letu 2013
- sprejel Pravilnik o oddaji službenih stanovanj v najem
- sprejel Pravilnik o spremembah in dopolnitvah Pravilnika o računovodstvu
- sprejel Pravilnik o blagajniškem poslovanju
- sprejel pravila za druge pravice direktorja po ZPPOGD
- sprejel Pravilnik o oddaji tržnih stanovanj

Za spremljanje razpisa za oddajo neprofitnih stanovanj v najem je nadzorni svet imenoval komisijo, ki je nadzornemu svetu pripravljala predloge sklepov v zvezi z izvedbo razpisa in sestavo prednostne liste, po končanih postopkih pa sestavila tudi poročilo o poteku razpisa. Po objavi prednostne liste je komisija Nadzornemu svetu pripravila še predloge sklepov, s katerimi je Nadzorni svet odločal o pritožbah zoper odločbe o uvrstitvi posameznih udeležencev razpisa.

Nadzorni svet je ob spremljanju poslovanja v letu 2014 upravi dajal predloge za optimizacijo poslovanja in sprejemal ustrezne sklepe.

Na 6. redni seji je nadzorni svet obravnaval revidirano Letno poročilo o poslovanju družbe Nepremičnine Celje d.o.o. v letu 2013 in ga potrdil ter ga skupaj s svojim poročilom in predlogom razporeditve bilančnega dobička posredoval v obravnavo in sprejem Mestnemu svetu Mestne občine Celje, kot edinemu družbeniku. Seznanil se je tudi s pozitivnim poročilom pooblaščenega revizorja revizijske družbe EPIS iz Celja.

Nadzorni svet je na svoji 10. seji dne 19.5.2015 obravnaval Poročilo o poslovanju družbe Nepremičnine Celje d.o.o. v letu 2014 in se seznanil s poročilom pooblaščenega revizorja revizijske hiše EPIS d.o.o., Celje, h kateremu, prav tako kot k letnemu poročilu, nima pripomb, zato na

podlagi pregledane dokumentacije **potrjuje Letno poročilo družbe Nepremičnine Celje d.o.o. za leto 2014**, katerega sestavni del je tudi poročilo pooblaščenega revizorja.

Prav tako se Nadzorni svet strinja s predlogom uprave, da bilančni dobiček družbe v znesku 1.610.238,97 EUR, ki je sestavljen iz čistega poslovnega izida v letu 2014 v višini 32.639,10 EUR, zmanjšanega za oblikovane zakonske rezerve v višini 1.631,96 EUR, in prenesenega dobička iz prejšnjih let v višini 1.579.231,83 EUR, ostane na podlagi Pravilnika o posebnih pogojih delovanja NSO v celoti nerazporejen, zato predlaga Mestnemu svetu Mestne občine Celje, kot edine družbenice družbe Nepremičnine Celje d.o.o., da sprejme Letno poročilo družbe za leto 2014 in sklep, s katerim potrdi predlagano delitev dobička.

Nadzorni svet Mestnemu svetu Mestne občine Celje predlaga tudi, da sprejme sklep o podelitvi razrešnice upravi in nadzornemu svetu za leto 2014, da za pregled poslovanja družbe Nepremičnine Celje d.o.o. v letu 2015 izbere revizijsko hišo EPIS d.o.o. iz Celja in da poda soglasje k letnemu planu družbe Nepremičnine Celje d.o.o. za leto 2015.

Podrobnejši pregled dela nadzornega sveta je razviden iz zapisnikov sej, ki se nahajajo na sedežu družbe Nepremičnine Celje d.o.o.

Predsednik nadzornega sveta:
mag. Marko Zidanšek

