



LETNO POROČILO 2021



KAZALO VSEBINE

1 PREDSTAVITEV DRUŽBE	6
1.1 PODATKI O USTANOVITVI	6
1.2 ORGANI DRUŽBE	6
1.3 POSLANSTVO, VIZIJA IN VREDNOTE DRUŽBE.....	7
1.4 PODATKI O DRUŽBI.....	8
2 POROČILO DIREKTORJA.....	9
3 POSLOVNO POROČILO PO DEJAVNOSTIH.....	11
3.1 ODDAJA STANOVANJ V NAJEM.....	11
3.1.1 Oddaja stanovanj v neprofitni najem	12
3.1.2 Oddaja bivalnih enot	12
3.1.3 Oddaja stanovanj za starejše	12
3.1.4 Oddaja službenih stanovanj.....	13
3.1.5 Oddaja stanovanj v tržni najem	13
3.1.6. Zamenjava stanovanj.....	13
3.1.7. Preverjanje upravičenosti najemnikov do neprofitne najemnine	13
3.2 OSTALE DEJAVNOSTI.....	14
4 PRAVDNI POSTOPKI	15
4.1 TOŽBE ZOPER DRUŽBO.....	15
4.2 SODNI POSTOPKI ZOPER DRUGE	15
4.3 UREJANJE ETAŽNE LASTNINE	15
5 PRODAJA IN NAKUP NEPREMIČNIN	16
5.1 PRODAJA	16
5.2 NAKUP	16
6 GRADNJA, PRENOVA IN VZDRŽEVANJE	17
6.1 INVESTICIJSKA VLAGANJA	17
6.1.1 Investicijska vlaganja v skupne dele stavb	17
6.1.2 Investicijska vlaganja v stanovanja.....	18
6.1.3 Investicija Stanovanjska soseska DN 10.....	18
6.2 VZDRŽEVANJE	19
6.2.1 Vzdrževanje skupnih delov stavb	19
6.2.2 Vzdrževanje stanovanjskih enot	19
6.2.3 Vzdrževanje nepremičnin v lasti Mestne občine Celje in Občine Štore	19
7 JAVNA NAROČILA.....	20
8 TVEGANJA.....	21
9 ZAPOSLENI	22
10 POMEMBNI POSLOVNI DOGODKI PO KONCU POSLOVNEGA LETA.....	23
11 PRIČAKOVANI RAZVOJ DRUŽBE.....	23
12 RAČUNOVODSKI IZKAZI	24
12.1 BILANCA STANJA NA DAN 31. 12. 2021	24
12.2 IZKAZ POSLOVNEGA IZIDA	27
12.3 IZKAZ DRUGEGA VSEOBSEGAJOČEGA DONOSA.....	29
12.4 IZKAZ DENARNIH TOKOV OD 01. 01. DO 31. 12. 2021 - RAZLIČICA II / POSREDNA METODA	29
12.5 IZKAZ GIBANJA KAPITALA OD 01. 01. DO 31. 12. 2021	31
12.6 BILANČNI DOBIČEK (DODATEK K IZKAZU GIBANJA KAPITALA).....	32
13 RAZČLENITVE IN POJASNILA K RAČUNOVODSKIM IZKAZOM	33
13.1 POJASNILA K BILANCI STANJA	33

13.1.1 Neopredmetena sredstva in dolgoročne aktivne časovne razmejitve	33
13.1.2 Opredmetena osnovna sredstva in naložbene nepremičnine	33
13.1.3 Dolgoročne poslovne terjatve	34
13.1.4 Odložene terjatve za davek	34
13.1.5 Kratkoročne poslovne terjatve	34
13.1.7 Denarna sredstva	36
13.1.8 Kratkoročne aktivne časovne razmejitve	36
13.1.9 Kapital	36
13.1.10 Rezervacije in dolgoročne PČR.....	37
13.1.11 Dolgoročne obveznosti	37
13.1.12 Kratkoročne finančne in poslovne obveznosti	38
13.1.13 Pasivne časovne razmejitve	38
13.1.14 Zunajbilančna sredstva in obveznosti.....	38
13.2 POJASNILA K IZKAZU POSLOVNEGA IZIDA	39
13.2.1 Čisti prihodki od prodaje	39
13.2.2 Drugi poslovni prihodki	39
13.2.3 Stroški blaga, materiala in storitev	40
13.2.4 Stroški dela	41
13.2.5 Odpisi vrednosti	41
13.2.6 Drugi odhodki poslovanja	42
13.2.7 Finančni prihodki.....	42
13.2.8 Finančni odhodki.....	43
13.2.9 Drugi prihodki.....	43
13.2.10 Drugi odhodki.....	43
13.2.11 Čisti poslovni izid po preračunu kapitala s pomočjo cen življenjskih potrebščin	44
13.3 POJASNILA K IZKAZU DENARNIH TOKOV.....	44
13.4 IZKAZ GIBANJA KAPITALA IN BILANČNI DOBIČEK.....	44
14 KAZALNIKI POSLOVANJA	45

KAZALO SLIK

Slika 1:Število stanovanj in posameznih enot v lasti družbe po letih	11
Slika 2:Prihodki iz naslova najemnin po letih	11
Slika 3: Prodajna vrednost realiziranih pogodb za prodajo nepremičnin	16
Slika 4: Vzdrževanje in investicijska vlaganja v naložbene nepremičnine v lasti družbe.....	17
Slika 5: Struktura sredstev na dan 31. 12. 2021	26
Slika 6: Struktura virov sredstev na dan 31. 12. 2021.....	26
Slika 7: Struktura prihodkov v letu 2021	28
Slika 8: Struktura odhodkov v letu 2021	28

KAZALO TABEL

Tabela 1:Pravni postopki iz naslova osnovne dejavnosti družbe.....	15
Tabela 2: Investicijska vlaganja v stanovanja v letih 2015 do 2021	18
Tabela 3: Vzdrževanje stanovanjskih enot v letih 2015 do 2021	19
Tabela 4: Struktura in število zaposlenih glede na zahtevano raven izobrazbe DM	22
Tabela 5: Bilanca stanja	24
Tabela 6: Izkaz poslovnega izida od 01. 01. do 31. 12. 2021	27
Tabela 7: Izkaz drugega vseobsegajočega donosa.....	29
Tabela 8: Izkaz denarnih tokov od 01. 01. do 31. 12. 2021 - različica II/posredna metoda.....	29
Tabela 9: Izkaz gibanja kapitala od 01. 01. do 31. 12. 2021.....	31
Tabela 10: Bilančni dobiček - dodatek k izkazu gibanja kapitala	32
Tabela 11: Neopredmetena sredstva in dolgoročne aktivne časovne razmejitve.....	33
Tabela 12: Opredmetena osnovna sredstva in naložbene nepremičnine	33
Tabela 13: Dolgoročne poslovne terjatve.....	34
Tabela 14: Kratkoročne poslovne terjatve.....	34
Tabela 15: Denarna sredstva	36
Tabela 16: Kratkoročne aktivne časovne razmejitve.....	36
Tabela 17: Kapital.....	36
Tabela 18: Rezervacije in dolgoročne PČR	37
Tabela 19: Dolgoročne obveznosti.....	37
Tabela 20: Kratkoročne finančne in poslovne obveznosti.....	38
Tabela 21: Čisti prihodki od prodaje.....	39
Tabela 22: Stroški blaga, materiala in storitev	40
Tabela 23: Stroški materiala.....	40
Tabela 24: Stroški storitev	40
Tabela 25: Stroški dela.....	41
Tabela 26: Odpisi vrednosti.....	41
Tabela 27: Drugi odhodki poslovanja	42
Tabela 28: Finančni prihodki	42
Tabela 29: Finančni odhodki	43
Tabela 30: Drugi prihodki	43
Tabela 31: Drugi odhodki	43
Tabela 32: Čisti poslovni izid po preračunu kapitala s pomočjo cen življenjskih potrebščin.....	44
Tabela 33: Kazalniki poslovanja.....	46

KAZALO PRILOG

Priloga 1 – Načela sestavljanja računovodskih izkazov
Priloga 2 – Izjava o upravljanju
Priloga 3 – Poročilo pooblaščenega revizorja
Priloga 4 – Poročilo nadzornega sveta

1 PREDSTAVITEV DRUŽBE

1.1 Podatki o ustanovitvi

Družbo Nepremičnine Celje d.o.o., Miklošičeva ulica 1, 3000 Celje (v nadaljevanju tudi: družba ali Nepremičnine Celje) je ustanovila v 100 % deležu Mestna občina Celje (v nadaljevanju MOC) 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 MOC. Ustanoviteljica je na družbo prenesla vso premoženje, pravice in obveznosti, ki jih je ob likvidaciji Stanovanjskega sklada prevzela MOC. 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.

V letu 2010 je Mestni svet MOC na svoji seji dne, 25. 5. 2010, sprejel Sklep o spremembi Akta o ustanovitvi, s katerim se je družba doregistrirala za opravljanje 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 določitih 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, je bila sprejeta odločitev, da se računovodski izkazi zaradi večje transparentnosti revidirajo. Mestni svet MOC je na svoji 16. redni seji dne, 20.12.2016, skladno s predlogom nadzornega sveta družbe z dne, 13.12.2016, sprejel Akt o spremembah in dopolnitvah Akta o ustanovitvi družbe z omejeno odgovornostjo Nepremičnine Celje d.o.o. in prečiščeno besedilo Akta o ustanovitvi družbe z omejeno odgovornostjo Nepremičnine Celje d.o.o.

1.2 Organi družbe

Organi družbe so: (1) ustanoviteljica Mestna občina Celje, (2) nadzorni svet in (3) direktor. V imenu MOC kot edine ustanoviteljice družbe izvršuje ustanoviteljske pravice Mestni svet MOC, ki sprejema letno poročilo družbe, se seznani s poslovnim načrtom družbe, daje soglasje k 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.

1.3 Poslanstvo, vizija in vrednote družbe

Poslanstvo družbe opredeljuje njen namen delovanja. Kakovost bivanja za vse generacije sporoča, da 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 ter 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 okolje v katerem bivamo.

Vizija opredeljuje sliko podjetja v prihodnosti. Zidovom dajemo življenje je vizija, ki sporoča naš pogled v prihodnost skozi prizmo kakovosti bivanja in razvoju temeljnih elementov za blaginjo življenja v lokalni skupnosti. 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 ter 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 vsebine za izboljšanje kakovosti bivanja.

Družba v svojem poslovanju zasleduje *vrednote* sožitja, medsebojnega spoštovanja, pripadnosti in sodelovanja. S tem družba neposredno krepi vezi z najemorejmalci in ustvarja pogoje za skupno reševanje problematike in izboljšanja kakovosti bivanja. Poslovne aktivnosti temeljijo na spoštovanju moralnih in etičnih načel, ohranjanju bivalnega okolja in ustvarjanju pogojev za boljšo kakovost življenja. Z vsemi deležniki družbe vzpostavljamo odnos temelječ na zaupanju, s čimer pridobivamo zanesljive, prilagodljive in učinkovite rešitve.

Zaposleni v družbi spoštujejo načela dobre poslovne komunikacije in družbo predstavljajo v skladu s predstavljenimi vrednotami in usmeritvami. Pri delu spoštujemo enakopravno obravnavo vseh, ne glede na spolno, versko, etnično, ekonomsko, socialno in drugo raznolikost.

1.4 Podatki o družbi

Naziv:

Nepremičnine Celje, upravljanje, gospodarjenje in trgovanje z nepremičninami d.o.o.

Naslov:

Miklošičeva ulica 1, 3000 Celje

Telefon:

03/42 65 100

E-pošta:

nepremicnine@celje.si

Spletna stran:

www.nepremicnine-celje.si

FB profil:

@NepremicnineCelje

ID št. za DDV:

SI36092215

Matična številka:

1468952000

Ustanovitelj:

Mestna občina Celje

Skupščina:

Mestni svet Mestne občine Celje

Predsednik nadzornega sveta:

mag. Franjo Dolenc

Člani nadzornega sveta:

mag. Ingrid Mastnak,

mag. Darja Turk

Emil Sredenšek,

Ludvik Stepančič

Matevž Jug

Dominik Ocvirk

Direktor:

Primož Brvar

2 POROČILO DIREKTORJA

Poslovno leto 2021 je bilo v pretežnem delu ponovno zaznamovano z epidemijo COVID-19. Posledice epidemije so se najbolj odražale na področju vzdrževanja in investicijskih vlaganj, kjer je prihajalo do zamude s pričetki del v zaprtih prostorih in zamudami pri dokončanju del, kot posledica bolezni posameznikov, pomanjkanja gradbenega materiala in povišanju cen gradbenih storitev. Prav slednje je ob velikem številu gradbenih investicij v Sloveniji in Evropi ter višanju cen energentov izziv, ki bo v prihodnjem obdobju narekoval poslovanje družbe. Kljub temu je družba poslovno leto 2021 zaključila uspešno. Skladno s temeljnimi usmeritvami smo realizirali ključne cilje, ki smo jih navedli v poslovnem načrtu. Uspešno smo nadzorovali in obvladovali finančni tok, povečali prihodke od oddaje stanovanj ter na podlagi ustvarjenih prihodkov realizirali predviden obseg rednega in investicijskega vzdrževanja obstoječega stanovanjskega fonda. V letu 2021 je bilo ustvarjeno 4.604.913 € prihodkov ter 4.476.976 € odhodkov, kar je primerljivo s preteklim letom oz. odstotek več, čisti poslovni izid obračunskega obdobja pa je znašal 109.514 €.

Oddaja stanovanj je v 2021 je potekala na podlagi pravnomočne liste za oddajo stanovanj v neprofitni najem po razpisu iz leta 2019, vlogah za bivalne enote, razpisa za oddajo službenih stanovanj 2021 ter javnih objavah za oddajo tržnih stanovanj v najem. Konec leta 2021 smo objavili nov razpis za oddajo stanovanj v neprofitni najem, ki bo zaključen v sredini leta 2022. Primerjalno z razpisom objavljenim v letu 2021 je bilo prejetih 640 vlog, kar predstavlja skoraj 10 % povišanje števila prosilcev. Trend večjega povpraševanja po najemnih stanovanjih, ki ga je zaznati v vseh večjih slovenskih mestih, se kaže tudi v Celju. Slednje še enkrat več potrjuje pravilnost odločitve Mestne občine Celje, da se nepovratna sredstva iz Evropskega sklada za regionalni razvoj, namenjena uresničevanju ciljev trajnostnih urbanih strategij mestnih občin, v Celju usmerijo tudi v gradnjo javnih najemnih stanovanj. Investicije v javna najemna stanovanja izboljšujejo kvaliteto bivanja Celjanov, znižujejo življenjske stroške najemnikov in predstavljajo multiplikator razvoja.

V letu 2021 so se nadaljevale aktivnosti na projektu »Stanovanjska soseska Dečkovo naselje – DN 10. Zaradi epidemije COVID-19 se dela sicer niso ustavila, a so se upočasnila, kar je posledica pomanjkanja gradbenega materiala na trgu, ki izvira iz ovir pri proizvodnji ter transportu surovin in materialov na globalni ravni. Posledica tega so bili podaljšani pogodbeni roki in povišanje cen storitev, ki so trenutno še obvladljive. Konec leta je družba pridobila uporabno dovoljenje za 50 stanovanj zgrajenih v 1. fazi ter sprejela prve najemnike. Zaradi sprememb zakonodaje je družba uspešno dopolnila gradbeno dovoljenje, ki je omogočil začetek gradnje 2. faze že pomladi 2021, tj. pred pridobitvijo uporabnega dovoljenja za prvih 50 stanovanj, kar bo omogočilo zaključek projekta v letu 2022.

Na področju investicijskih vlaganj in vzdrževanja v obstoječi stanovanjski fond je skupna vrednost teh storitev znašala 2.296.376 €, kar je 35 % več kot v letu 2020. Odstotek je posledica povečanih investicijskih vlaganj, ki so bile prej zaradi posledic epidemije bistveno omejene. Največji delež investicij predstavljajo vlaganja v skupne dele večstanovanjskih stavb. Družba je aktivno sodelovala pri energetskih sanacijah ter prenovah in zamenjavah ostrešij, ki se izvajajo na objektih, kjer ima družba manjši lastniški delež.

Na letni ravni, zaradi odpovedi najema, družba prevzame povprečno 60 stanovanj. Ker gre v večini za prevzem starejšega stanovanjskega fonda, družba največji delež sredstev za vzdrževanje nameni obnovi prevzetih stanovanj, sledi odprava vzrokov in sanacija posledic povišane vlage na stavbah in stanovanjih ter prenova dotrajanih kopalnic v oddanih stanovanjih.

Pomemben dogodek za družbo v letu 2021 je bila v državnem zboru sprejeta novelacija Stanovanjskega zakona (SZ-1E), ki je prinesla nekatere nujne spremembe. Najpomembnejša za družbo je postopno povišanje neprofitne najemnine v naslednjih treh letih ter od leta 2024 dalje letno usklajevanje višine najemnine z rastjo cen življenjskih potrebščin. Kljub dejstvu glede pomanjkanja gradbenih izvajalcev, dviga cen gradbenih storitev in visoke inflacije, bo družba v prihodnje vendarle lažje pristopala k novim investicijam ter zagotavljala potrebno vzdrževanje obstoječih stanovanj in s tem kakovostno bivalno okolje za naše najemnike.

Primož Brvar
direktor

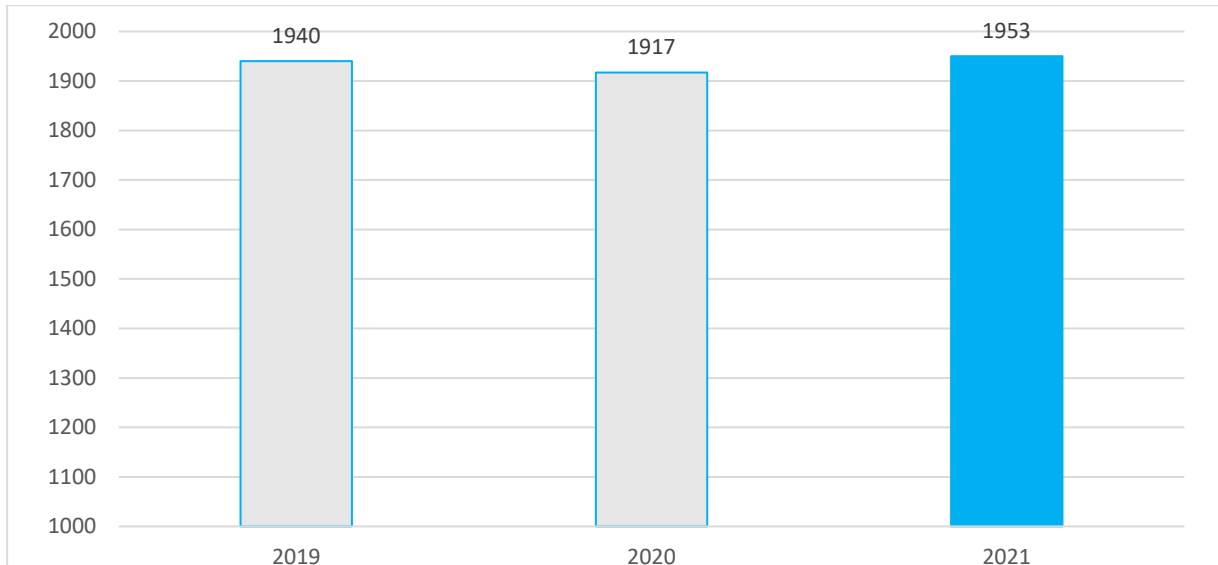


3 POSLOVNO POROČILO PO DEJAVNOSTIH

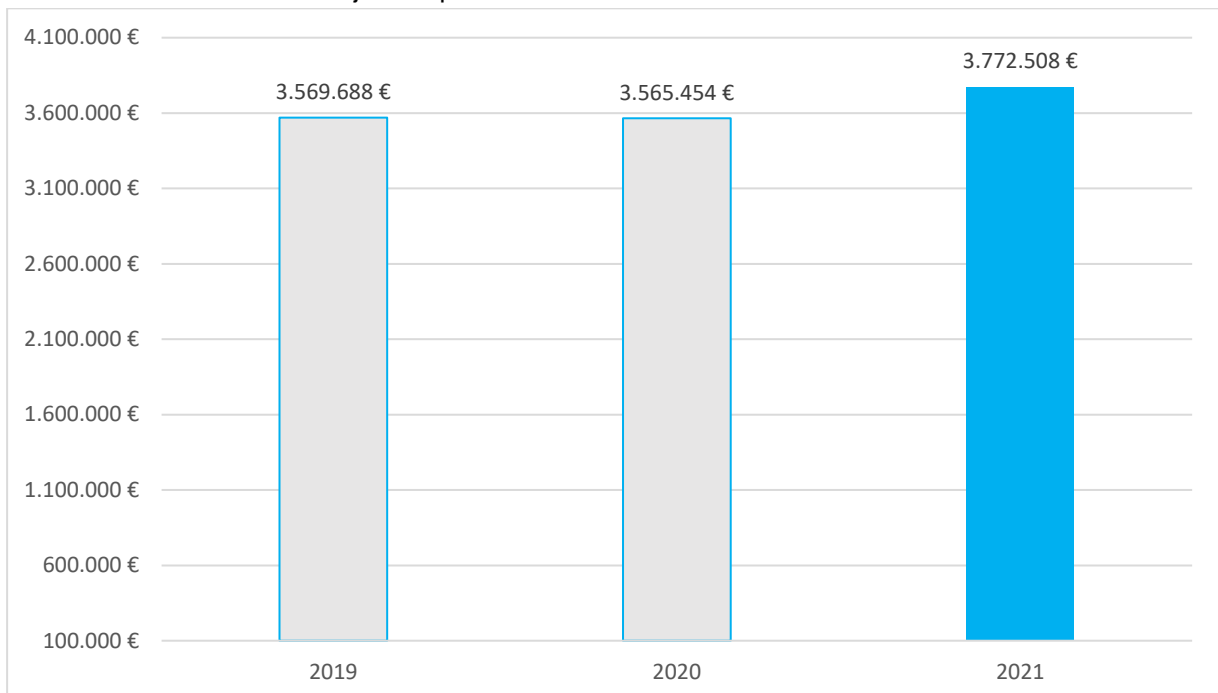
3.1 Oddaja stanovanj v najem

Družba je imela na dan 31. 12. 2021 v lasti 1953 stanovanj in posameznih enot. Na podlagi sklenjene Pogodbe o gospodarjenju s stanovanji v lasti občin, gospodari še s 43 stanovanji in posameznimi enotami v lasti Mestne občine Celje ter 20 v lasti Občine Štore.

Slika 1:Število stanovanj in posameznih enot v lasti družbe po letih



Slika 2:Prihodki iz naslova najemnin po letih



3.1.1 Oddaja stanovanj v neprofitni najem

Družba je v letu 2021 oddajala neprofitna stanovanja po vrstnem redu prosilcem, glede na njihovo uvrstitev na prednostno listo po Javnem razpisu za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem, objavljenem v letu 2019. Na njegovi podlagi je bilo v letu 2021 upravičencem dodeljeno 43 stanovanj, od tega 3 stanovanja v lasti Stanovanjskega sklada Republike Slovenije na podlagi razpolagalne pravice sklada.

V letu 2021 je družba objavila Javni razpis za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem za obdobje 2022-2024 v Mestni občini Celje. Prispelo je 640 vlog, ki so še v postopku preverjanja. Družba načrtuje, da bo na podlagi pravnomočne liste v naslednjih treh letih po tem razpisu dodelila 150 neprofitnih stanovanj, namenjenim za oddajo upravičencem po listi A in listi B. Od tega bo najmanj 36 stanovanj namenjenih mladim družinam in mladim ter 5 arhitektonsko prilagojenih stanovanj za potrebe invalidov in stanovanja, vsa na lokaciji nove soseke v Singenski ulici.

Družba je imela na dan 31. 12. 2021 v neprofitni najem oddanih 1644 stanovanjskih enot.

3.1.2 Oddaja bivalnih enot

Družba je v letu 2021 s soglasjem Nadzornega sveta sprejela Pravilnik o dodeljevanju bivalnih enot, na podlagi katerega dodeljuje bivalne enote v lasti družbe. Bivalne enote v lasti družbe so namenjene začasnemu reševanju stanovanjskih težav socialno ogroženih oseb. Najemne pogodbe za najem bivalnih enot se sklepajo za določen čas z možnostjo podaljšanja ob spoštovanju določil navedenega Pravilnika in že sklenjene najemne pogodbe.

Večina bivalnih enot je lociranih na Kovinarski ulici 13, stavba je prilagojena racionalnemu tipu bivanja, prostori so opremljeni s pohištvo, stanovalci imajo vsak svojo sobo za spanje, delijo si kuhinjske prostore, sanitarije, tuš kabine si delita dve sobi oz. stanovalca. V letu 2021 je družba na novo oddala 10 bivalnih enot. Ob koncu leta 2021 je bilo skupno oddanih 38 bivalnih enot.

3.1.3 Oddaja stanovanj za starejše

V letu 2021 v večstanovanjskem objektu z oskrbovanimi stanovanji na naslovu Kajuhova 15 nismo oddali nobenega stanovanja. Vsa stanovanja na tem naslovu so zasedena z najemniki. Družba ima v večstanovanjskem objektu 14 oskrbovanih stanovanj, 13 oskrbovanih stanovanj na tem naslovu je v lasti Nepremičninskega sklada pokojninskega in invalidskega zavarovanja d.o.o. in so prav tako zasedena z najemniki. V letu 2021 je družba prejela dodatnih 20 vlog za dodelitev oskrbovanega stanovanja v najem na naslovu Kajuhova 15, na listi čakajočih je bilo na dan 31. 12. 2021 skupno 171 prosilcev, od tega 118 Celjanov, ki imajo prednost pred prosilci iz drugih krajev.

Družba je v letu 2021 objavila razpis za dodelitev 14. oskrbovanih stanovanj v novi stanovanjski soseski Dečkovo naselje - DN10. Na pravnomočno listo po tem razpisu se je uvrstilo 34 prosilcev. V letu 2021 družba po tem razpisu še ni oddala stanovanj, saj so bila v postopku odprave napak.

Na dan 1. 4. 2022 je po bilo tem razpisu oddanih 13 oskrbovanih stanovanj.

3.1.4 Oddaja službenih stanovanj

Službena stanovanja se oddajajo na podlagi Pravilnika o oddaji službenih stanovanj v najem. V letu 2021 je družba objavila dva javna razpisa za oddajo službenih stanovanj. Na podlagi rezultatov razpisa je bilo trem upravičencem stanovanje oddano v letu 2021, eni upravičenki pa v začetku leta 2022.

Na dan 31. 12. 2021 je bilo oddanih 37 službenih stanovanj.

3.1.5 Oddaja stanovanj v tržni najem

Družba je 1. 6. 2021 s soglasjem Nadzornega sveta sprejela Pravilnik o oddaji stanovanj in Pravilnik za določitev prosto oblikovane najemnine. Družba je v aprilu 2021 objavila Javno zbiranje ponudb za najem stanovanj v lasti družbe Nepremičnine Celje d.o.o. na naslovu Pohorska ulica 2 v Celju. Na Javno zbiranje se je prijavilo 14 prosilcev, oddano je bilo vseh 6 stanovanj.

Na dan 31. 12. 2021 je bilo oddanih 76 stanovanj s prosto oblikovano najemnino.

3.1.6. Zamenjava stanovanj

Skladno s Pravilnikom o zamenjavah stanovanj v lasti družbe Nepremičnine Celje d.o.o., družba v okviru možnosti sledi potrebam po zamenjavah stanovanj. Izvedene zamenjave so bile posledica povečanja ali zmanjšanja števila družinskih članov, razlogi povezani z boleznijo najemnikov, neprimerne bivanjske razmere ter pri preselitvah potrebe ustanovitelja oz. družbe. Družba je v letu 2021 izvedla 4 zamenjave stanovanj, 3 medsebojne zamenjave (ob pogoju pravilne rabe stanovanja se najemniki o medsebojni zamenjavi dogovorijo sami, družba izvede potrebne postopke) in 1 preselitev najemnika.

Na dan 31. 12. 2021 družba beleži 83 vlog za zamenjavo stanovanja, od tega jih je bilo v letu 2021 na novo vloženih 11.

3.1.7. Preverjanje upravičenosti najemnikov do neprofitne najemnine

Na podlagi določil Stanovanjskega zakona je najemodajalec neprofitnega stanovanja dolžan vsakih pet let od najemnika, razen najemnika – bivšega imetnika stanovanjske pravice, zahtevati, da predloži dokazila o izpolnjevanju splošnih pogojev za pridobitev neprofitnega

stanovanja. Če najemnik ni več upravičen do neprofitnega stanovanja, se najemnina določi kot prosto oblikovana najemnina.

Družba je v letu 2021 izvedla preverjanje 427 najemnikov neprofitnih stanovanj. Po končanem preverjanju je 353 najemnikov še vedno izpolnjevalo pogoje najema neprofitnega stanovanja za neprofitno najemnino, 59 najemnikom je bila izdana odločba o določitvi prosto oblikovane najemnine, nekaj najemnikov je tekom postopka umrlo ali se izselilo. Zoper odločitev prvostopnega organa se je pritožilo 14 najemnikov, 9 najemnikov je s pritožbo uspelo, petim najemnikom pa je bila izdana odločba, da se njihovi pritožbi ne ugodí.

3.2 Ostale dejavnosti

Družba v manjšem obsegu izvaja tudi druge dejavnosti in sicer proizvodnjo električne energije na strehi stavbe na Novem trgu 2 do 5 ter gospodarjenje s stanovanji in posameznimi enotami v lasti Mestne občine Celje in Občine Štore.

4 PRAVDNI POSTOPKI

4.1 Tožbe zoper družbo

V letu 2021 sta bili v postopku reševanja dve tožbi zoper družbo. Prva je bila vložena zaradi motenja posesti sosednje stavbe, druga pa zaradi povračila škode pri prenovi stanovanja.

4.2 Sodni postopki zoper druge

Vse tožbe in predlogi izvršb, ki jih je družba vlagala v letu 2021, so bile vložene z namenom izterjave neplačane najemnine in stroškov, ki se plačujejo poleg najemnine. V različnih obdobjih leta 2021 je v povezavi z ukrepi za preprečevanje širjenja okužb, ki jih povzroča bolezen COVID-19 prihajalo do motenj pri delovanju sodišč. Iz tega razloga je bila v prvi polovici leta motena rutina razpisovanja obravnav za že vložene tožbe, isti razlogi so vplivali na izvedbo izpraznitvev in izročitev nepremičnin v posest upnika (razpisovanje deložacij).

V letu 2021 je bilo razpisanih 29 izpraznitvev in izročitev nepremičnine v posest upnika (deložacij). Številka vsebuje tudi razpisane deložacije zoper posamezne najemnike, ki so bile razpisane večkrat (odlog deložacije), vse na predlog upnika in v okviru zakonsko določenega enoletnega roka. V primerih, ko dolžniki zaprosijo za odlog izvršbe in hkrati poravnajo večji del dolga, družba predlaga sodnemu izvršitelju odlog izvršbe in o tem obvesti pristojno sodišče. V letu 2021 je družba iz že navedenih razlogov predlagala 14 odlogov in 8 umikov izvršb za izpraznitvev in izročitev nepremičnine v posest upnika. Slednje družba kot upnik predlaga v primeru celotnega poplačila dolga. V letu 2021 je bilo realiziranih 7 deložacij.

Tabela 1:Pravni postopki iz naslova osnovne dejavnosti družbe

Zadeva / leto	2019	2020	2021
Vložene tožbe zaradi odpovedi najemne pogodbe in izpraznitve stanovanja	23	6	11
Pravnomočne sodbe	13	5	1
Pravnomočni sklepi o izvršbi	50	10	39
Vložene izvršbe na podlagi verodostojne listine	29	17	11
Razpisane izpraznitve in izročitve nepremičnin v posest upnika	46	32	29
Odlogi izpraznitve in izročitve nepremičnin v posest upnika	20	20	14
Pravnomočni sklepi o ustavitvi izvršilnega postopka	23	11	8

4.3 Urejanje etažne lastnine

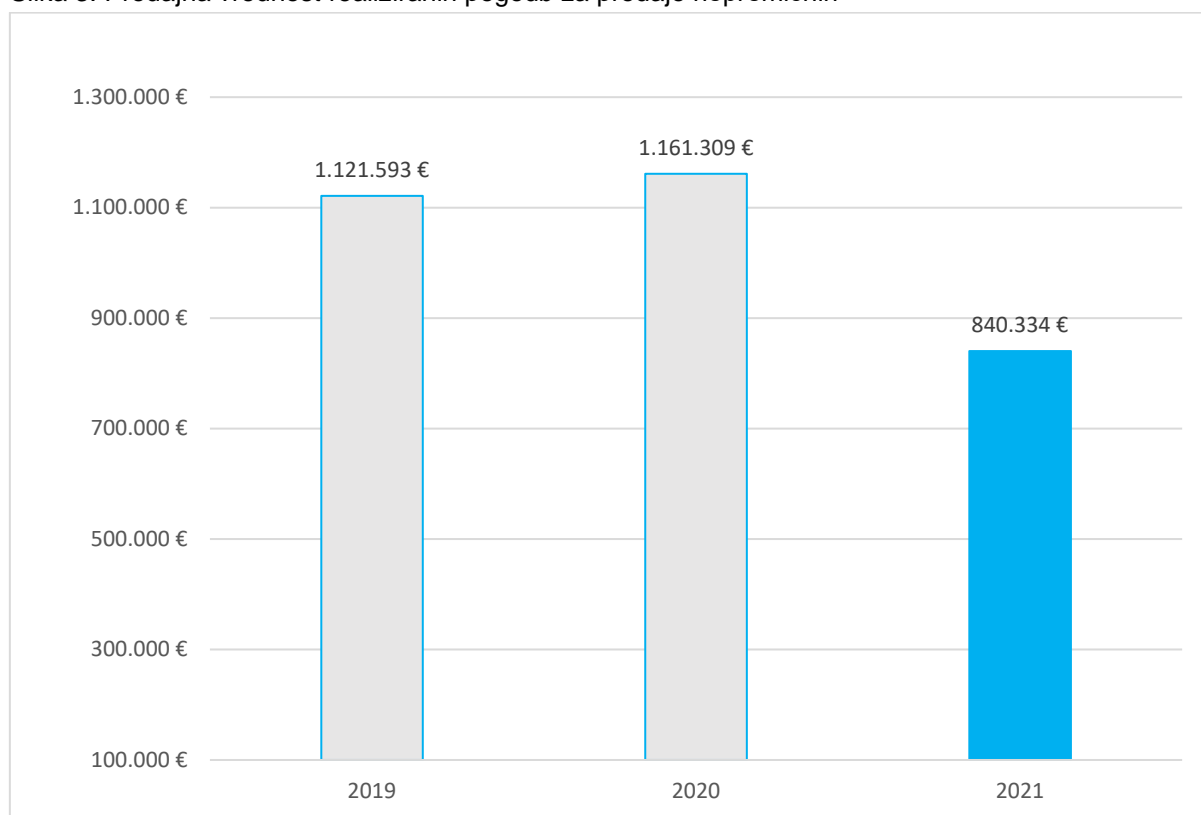
Družba aktivno vodi in ureja evidence lastništva nepremičnin, ureja vpise lastninske pravice na zemljiščih, stavbah in posameznih delih stavb v zemljiško knjigo ter vodi nepravdne postopke za ureditev lastninske pravice na posameznih nepremičninah, ki so v lasti družbe. Od 1953 stanovanj in posameznih enot v lasti družbe, je na dan 31. 12. 2021, zemljiškoknjižno stanje urejeno za 1883 stanovanj, ostala stanovanja so v fazi usklajevanja etažni načrtov, v nepravdnih postopkih in drugih aktivnostih urejanja etažne lastnine.

5 PRODAJA IN NAKUP NEPREMIČNIN

5.1 Prodaja

Družba je v letu 2021 realizirala kupoprodajne pogodbe za 17 nepremičnin, ki v naravi predstavljajo stanovanja, posamezne kleti, sobe, podstrešja, garažna mesta ter stanovanjske objekte v skupni prodajni vrednosti 840.344 €. Realizacija ene pogodbe v višini 67.500 € se je prenesla v leto 2022. Pri tem smo sledili strategiji, da se prodajo nepremičnine v stavbah, kjer ima družba majhno število stanovanj ter ni možno slediti strategiji stroškovne in trajnostne učinkovitosti.

Slika 3: Prodajna vrednost realiziranih pogodb za prodajo nepremičnin



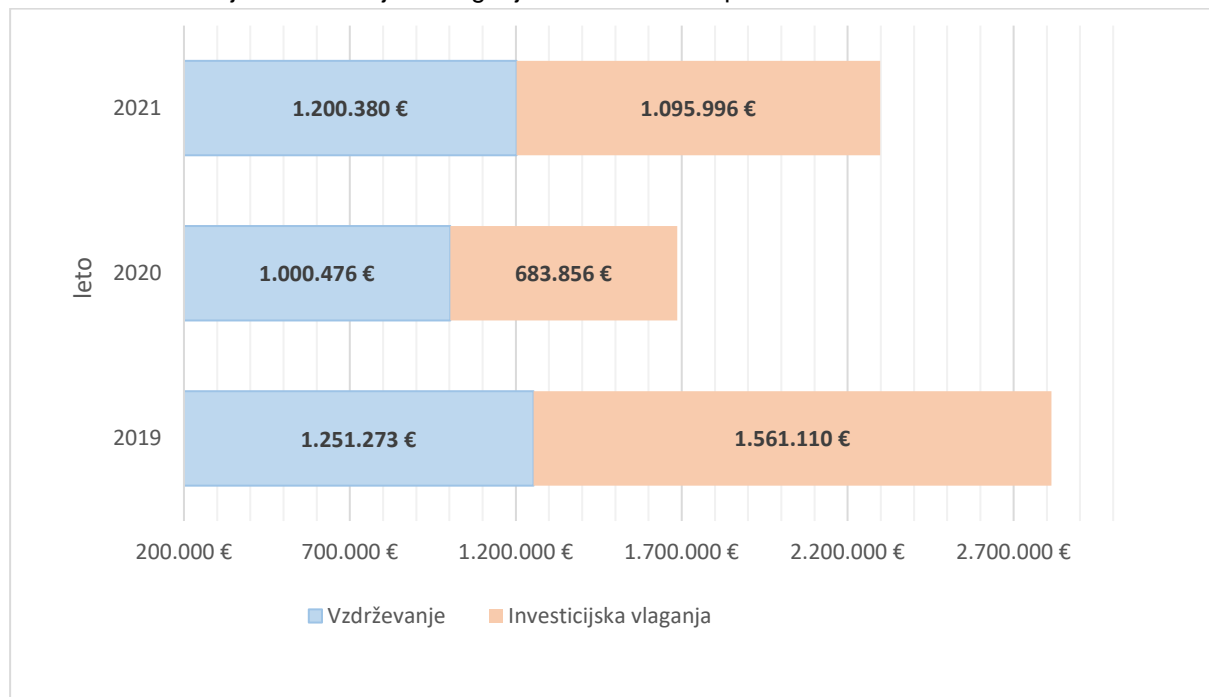
5.2 Nakup

Družba je v letu 2021 sklenila 2 pogodbi za nakup nepremičnin (Trubarjeva ulica 42 in Pod gabri 3) v skupni višini 114.000 €

6 GRADNJA, 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 ta nahajajo. Obnove in vzdrževalna dela v stanovanjih naročamo sami, na skupnih delih stavb pa jih naročajo upravniki oz. etažni lastniki sami, kjer upravnikov ni.

Slika 4: Vzdrževanje in investicijska vlaganja v naložbene nepremičnine v lasti družbe



Opomba:

V postavki investicijska vlaganja ni vključena izgradnja stanovanjske soseske Dečkovo naselje DN - 10, saj ne gre za vlaganja v obstoječe naložbene nepremičnine. Prav tako niso vključeni nakupih novih naložbenih nepremičnin.

6.1 Investicijska vlaganja

6.1.1 Investicijska vlaganja v skupne dele stavb

Družba je v letu 2021 kot plačnik sodelovala pri več investicijskih vlaganjih, kjer so bili nosilci projekta upravniki. Največje od teh so bile energetske sanacije stavb Ulica Frankolovskih žrtev 15, Ulica V. prekomorske brigade 6 do 12, Okrogarjeva 7, Ulica Frankolovskih žrtev 9 in Pucova 5 ter zamenjava strešne kritine Pod gabri 1 do 3.

V letu 2021 smo na stavbah brez upravnikov izvedli zamenjavo strehe na večstanovanjski stavbi Pleteršnikova 2, drugje večjih investicijskih vlaganj ni bilo.

Investicijska vlaganja v skupne dele stavb v letu 2021 so znašala 359.384 €.

6.1.2 Investicijska vlaganja v stanovanja

V obravnavanem letu je družba izvajala investicijska vlaganja v 102 stanovanjih (8 celovitih prenov stanovanj, v 1 stanovanju novo ogrevanje, v 5 stanovanjih vgradnja prezračevalnih naprav z rekuperacijo toplote in v 88 stanovanjih zamenjava oken - od tega 83 v ulici Pod gabri), ostale prenove so bile opredeljene kot vzdrževalna dela.

Tabela 2: Investicijska vlaganja v stanovanja v letih 2015 do 2021

Investicijska vlaganja / leta	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Celovite prenove stanovanj	6	6	13	8	14	22	8
Novo ogrevanje	1	3	2	3	4	2	1
Novo prezračevanje	x	x	15	4	16	3	5
Zamenjave oken	5	11	28	4	3	1	88

Investicijska vlaganja v stanovanja so v letu 2021 znašala 710.983 €

6.1.3 Investicija Stanovanjska soseska DN 10

Projekt izgradnje Stanovanjske soseske Dečkovo naselje – DN 10 je sestavni del skupnega projekta družbe Mestne občine Celje in družbe Nepremičnine Celje d.o.o., sofinanciran iz Evropskega sklada za regionalni razvoj - Operativnega programa Evropske kohezijske politike za obdobje 2014 – 2020. Ocenjena vrednost skupnega projekta znaša 16.556.930 € z DDV, od te vrednosti predstavlja delež družbe 15.360.755 € z DDV.

Gradnja je razdeljena v dve fazi. Konec leta 2021 je bilo zgrajeno in pridobljeno uporabno dovoljenje za 50 stanovanj in garažno hišo, s čimer je bila zaključena 1. faza. V 2. fazi bo zgrajeno 92 stanovanj. Zaradi ukrepov za zajezitev epidemije je bil izvajalcu rok za zaključek projekta podaljšan že v letu 2020, zaradi ponovno razglašene epidemije se je rok za dokončanje del dodatno podaljšal tudi v letu 2021. Družba se je z izvajalcem dogovorila za krajši rok dokončanje del kot bi izvajalcu dejansko pripadal na podlagi interventnega zakona. Slednje je posledica, da je družba zaradi spremembe zakonodaje uspela spremeniti gradbeno dovoljenje, kar je omogočilo pričetek gradnje 2. faze 9 mesecev prej kot bi bilo mogoče sprva. Zaključek 2. faze je predviden do konca leta 2022.

Družba je uveljavila zahteve za nepovratna sredstva v višini 2.984.403 € od Ministrstva za okolje in prostor (pogodbo o sofinanciranju operacije Stanovanjska soseska Dečkovo naselje - DN 10) in zahteve v višini 1.888.000 € od Stanovanjskega sklada Republike Slovenije (posojilna pogodba s Stanovanjskim skladom Republike Slovenije).

V letu 2021 je bilo na projektu Stanovanjska soseska Dečkovo naselje - DN10 izvedenih del v skupni vrednosti 7.313.503 € z DDV.

6.2 Vzdrževanje

6.2.1 Vzdrževanje skupnih delov stavb

V obravnavanem letu smo v stavbi z bivalnimi enotami na Kovinarski 13 (stavba nima upravnika) opravili samo redna in manjša vzdrževalna dela. Na drugih stavbah brez upravnikov so bila izvedena le manjša vzdrževalna dela.

Na stavbah z upravniki vzdrževanje skupnih delov poteka praviloma po potrjenih letnih načrtih vzdrževanja.

Stroški iz naslova vzdrževanja skupnih delov stavb so v letu 2021 znašali 181.308 €

6.2.2 Vzdrževanje stanovanjskih enot

Poleg večjega števila manjših in intervencijskih vzdrževalnih del je družba v obravnavanem letu prenovila 42 prevzetih ali deložiranih ter zasedenih stanovanj, v stanovanjih z najemniki obnovila 34 kopalnic, zamenjala 16 plinskih grelnikov ter 89 vhodnih vrat v stanovanja.

Tabela 3: Vzdrževanje stanovanjskih enot v letih 2015 do 2021

Vzdrževanje / leta	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Prenove stanovanj	38	41	57	40	38	34	42
Obnove kopalnic	12	17	45	46	54	28	34
Zamenjave plinskih grelnikov	18	38	64	19	18	7	16
Zamenjave vhodnih vrat	10	89	158	148	69	71	89

Stroški vzdrževanja stanovanjskih enot so v letu 2020 znašali 1.019.072 €

6.2.3 Vzdrževanje nepremičnin v lasti Mestne občine Celje in Občine Štore

Družba je v obravnavanem letu opravljala pretežno manjša in nujna intervencijska vzdrževalna dela.

7 JAVNA NAROČILA

Družba Nepremičnine Celje d.o.o. poslovni proces nabave izvaja skladno z Zakonom o javnem naročanju ZJN-3 in Pravilnikom o javnem naročanju v družbi Nepremičnine Celje d.o.o., ki je bil sprejet 7. 1. 2020.

V letu 2021 je bilo zaključenih 107 postopkov:

- 67 postopkov oddaje javnih naročil skladno z 48. b) členom ZJN-3 v vrednosti 922.993 € brez DDV,
- 33 postopkov oddaje javnih naročil skladno z 48. a) členom ZJN-3 v vrednosti 197.650 € brez DDV,
- 1 postopek oddaje javnega naročila v skladu z 48. a) členom ZJN-3 in sklenitvijo okvirnega sporazuma z 1 gospodarskim subjektom,
- 3 postopki izvedbe javnega naročila skladno s 47. členom ZJN-3 v vrednosti 180.679 € brez DDV in
- 3 postopki izvedbe javnega naročila skladno s 40. členom ZJN-3 v vrednosti 966.510 € brez DDV.

Javna naročila so izvedena transparentno in v okviru zakonskih predpisov. V javna naročila je možen vpogled na Portalu javnih naročil, informacijskem sistemu eJN pod upravljanjem Ministrstva za javno upravo in v informacijskem sistemu mDocs, internem informacijskem sistemu družbe za področje nabave.

8 TVEGANJA

Nabavna tveganja

Nabavna tveganja so v letu 2021 predstavljala eno ključni tveganj družbe. Zaradi predpisov omejevanje epidemije je bila družba omejena pri izvajanju naročil za vzdrževalna in investicijska vzdrževalna dela v naseljenih stavbah. Posledično so se podaljšali roki za izvedbo del. Dela, ki niso bila izvedena v letu 2020 so se prenesla v leto 2021, kar je zmanjšalo obseg prenov, ki bi bile sicer realizirane, posledično so se določena dela prenesla v leto 2022. Najbolj izpostavljen nabavnim tveganjem je zaradi povečanje cen surovin in materialov projekt Stanovanjska soseska Dečkovo naselje - DN 10. Družba je zato sledila cenam surovin na globalnih trgih, aktivno spremljala dejansko realizacijo izvedenih del in vodila stalna pogajanja z izvajalcem del. Kljub visoki rasti cen surovin zaključek projekta Stanovanjska soseska Dečkovo naselje – DN 10 ni ogrožen.

Prodajna in cenovna tveganja

Povpraševanje po najemnih stanovanjih se ne zmanjšuje. Vsa stanovanja, ki jih je družba ponudila upravičencem iz javnih razpisov (neprofitna, službena, tržna) so bila oddana. Manjše povpraševanje je le po bivalnih enotah v objektu Kovinarska 13. Povpraševanje po najemnih stanovanjih se ne bo zmanjšalo. To dokazuje 640 prejetih vlog na zadnjem razpisu za neprofitna stanovanja. Kljub prodaji starejšega stanovanjskega fonda, je družba realizirala prodajo v zahtevanem obsegu in nad pričakovanji. V letu 2021 je Državni zbor RS sprejel spremembe in dopolnitve Stanovanjskega zakona SZ-1. V njem je predviden dvig neprofitnih najemnin in letno usklajevanje najemnin z rastjo cen življenjskih potrebščin, kar bo v prihodnje pozitivno vplivalo na poslovanje družbe.

Kreditno tveganje

Ključno kreditno tveganje v družbi predstavljajo neplačila najemnin in drugih stroškov, ki jih najemniki plačujejo poleg najemnin in so predmet subsidiarne odgovornosti. V letu 2021 se ohranja enak trend neplačevanja najemnin glede na predhodna leta. Družba je vršila opominjanje najemnikov v zvezi z neplačevanjem. Pogosto opomin kot instrument izterjave ni dovolj. Najemniki se odzovejo šele, ko družba pristopi k tožbi na izselitev in so v postopku na sodišču.

Likvidnostno tveganje

Kljub izpostavljenosti zaradi neplačevanja najemnin in višanju cen gradbenih storitev je bilo likvidnostno tveganje v letu 2021 nizko. Nizko tveganje je posledica povišanja neprofitnih najemnin in višjih doseženih cen pri prodaji stanovanj, ki smo jih sicer prodali manj kot v preteklih letih. Tudi v okviru projekta Stanovanjska soseska Dečkovo naselje - DN 10, kjer je imelo povišanje cen gradbenega materiala največji vpliv, družba ni bila izpostavljena likvidnostnim tveganjem. Družba je zagotovila dovolj sredstev iz naslova dolgoročnih posojil in s pravočasnim črpanjem nepovratnih sredstev.

9 ZAPOSLENI

Povprečno število zaposlenih v letu 2021 je znašalo 17,88. Na dan 31. 12. 2021 je bilo v družbi 18 zaposlenih, od tega 9 žensk in 9 moških. V primerjavi z letom 2020 se je število zaposlenih povečalo za eno osebo.

Tabela 4: Struktura in število zaposlenih glede na zahtevano raven izobrazbe DM

Zahtevana raven izobrazbe DM	Število zaposlenih	Delež (%)
V	2	11
VI/1	1	6
VI/2	5	28
VII.	10	55
SKUPAJ	18	100

Družba skrbi za varnost in zdravje zaposlenih. Z izvajanjem ukrepov za promocijo zdravja na delovnem mestu si tako družba kot delavci skupno prizadevajo izboljšati zdravje in dobro počutje na delovnem mestu. V skrbi za večjo socialno varnost oziroma boljši življenjski standard po upokojitvi, družba zaposlenim sofinancira dodatno pokojninsko zavarovanje.

V skladu z načrtom razvoja kadrov družba pripravi letni načrt izobraževanja, ki opredeljuje izobraževanja posameznih zaposlenih in vseh zaposlenih družbe. V letu 2021 je bil realiziran celoten plan izobraževanja, ki je neposredna investicija v razvoj zaposlenih družbe. Zaposleni so bili udeleženi na naslednjih izobraževanjih: Dnevi prakse javnih naročil, Seminar FIDIC, Šola izvršbe, Povračila stroškov v zasebnem sektorju in napake pri poročanju in Povračila stroškov v zvezi z delom v gospodarstvu, Vse o noveli ZJN-3B, Webinar od ideje do izvedbe, Dnevi gradbenega prava, Posebne gradbene uzance, Vse kar je treba vedeti o pogodbi FIDIC in Kako pravilno in zakonsko izvajati okvirni sporazum.

10 POMEMBNI POSLOVNI DOGODKI PO KONCU POSLOVNEGA LETA

V času od zaključka poslovnega leta do priprave Letnega poročila 2021, je družba prevzela vsa stanovanja zgrajena v 1. fazi projekta Stanovanjska soseska dečkovo naselje - DN10 in jih oddala v najem. S 1. 4. 2022 se je neprofitna najemnina v skladu s spremembami stanovanjskega zakona povišala za dodatnih 10 %. Drugih pomembnih poslovnih dogodkov ni bilo.

11 PRIČAKOVANI RAZVOJ DRUŽBE

Družba bo sledila svojemu poslanstvu in doseganju dolgoročnih ciljev. Družba bo usmerjena v zagotavljanje javnih najemnih stanovanj, ki bodo nudila kakovostno bivalno okolje. Družba bo z novimi modeli in projekti stanovanjske oskrbe, kot so: namenska stanovanja za mlade, oskrbovana stanovanja s konceptom medgeneracijskega dialoga, dolgoročni najem bivalnih enot za samske in pare ter možnost najema tržnih stanovanj za daljše obdobje, nudila raznovrstna strukturo stanovanj za različne starostne in socialno-ekonomsko skupine najemnikov.

Za realizacijo novih projektov bo družba aktivno sodelovala z ustanoviteljem pri razvoju prostorskih načrtov ter deležniki, ki razvijajo cenovno dostopna najemna stanovanja (SSRS, NS PIZ).

Ključ za uspešnost poslovanja smo zaposleni in naš odnos s strankami, poslovnimi partnerji, ustanoviteljem in drugimi deležniki. Z ustvarjanjem skupne sinergije bomo dosegli višjo kakovost poslovanja, kar bo zagotavljalo dolgoročno rast in razvoj družbe.

12 RAČUNOVODSKI IZKAZI

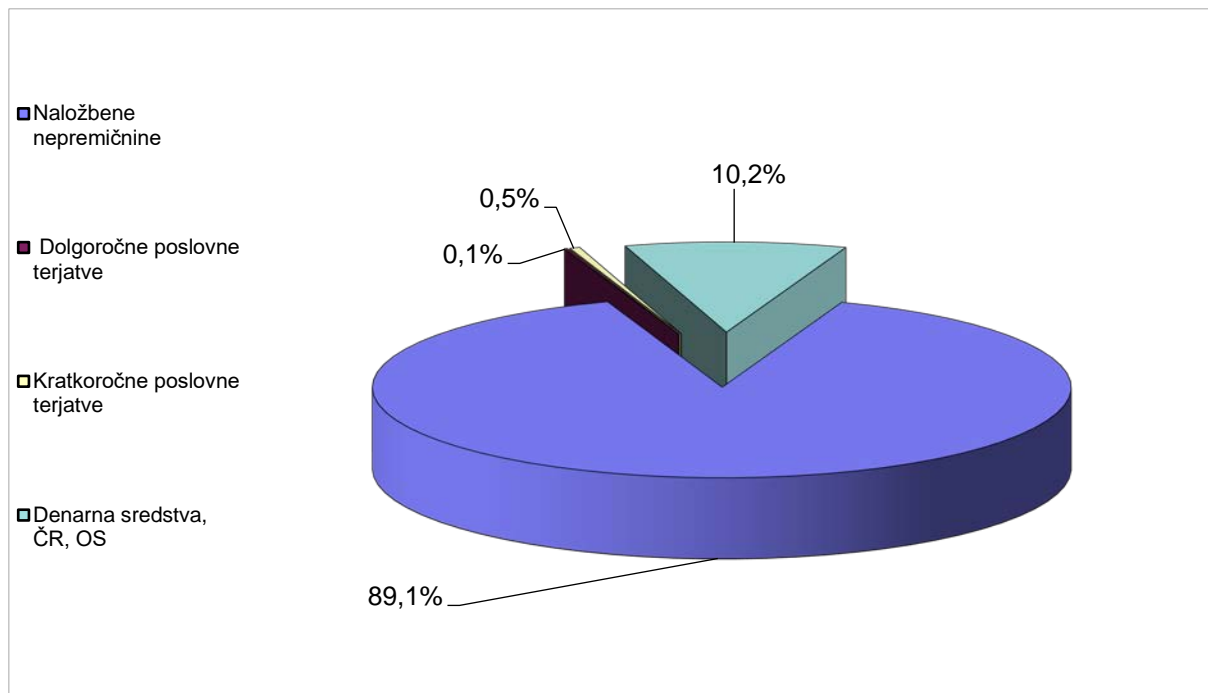
12.1 Bilanca stanja na dan 31. 12. 2021

Tabela 5: Bilanca stanja

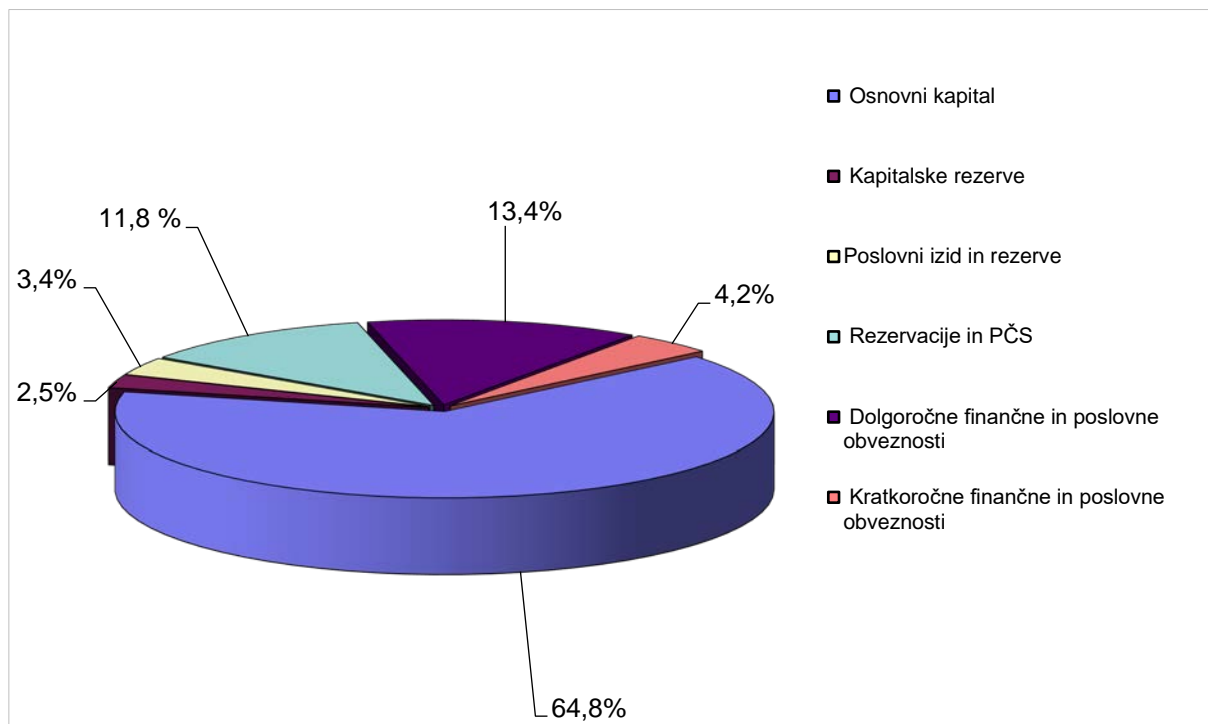
Postavka / leto	Znesek v €		Indeks
	31.12.2021	31.12.2020	2:3
1	2	3	4
SREDSTVA	64.427.874	59.213.864	109
A. DOLGOROČNA SREDSTVA	59.450.495	52.528.173	113
<i>I. Neopredmetena sredstva in dolgoročne aktivne časovne razmejitev</i>	67.874	84.933	80
1. Neopredmetena sredstva	66.831	83.890	80
a) Dolgoročne premoženjske pravice	66.831	83.890	80
2. Dolgoročne aktivne časovne razmejitev	1.043	1.043	100
<i>II. Opredmetena osnovna sredstva</i>	1.835.511	1.848.273	99
1. Zemljišča	1.734.932	1.748.370	99
2. Zgradbe	51.242	59.769	86
3. Proizvajalne naprave in stroji	0	0	
4. Druge naprave in oprema, drobni inventar in druga OOS	49.337	40.134	123
<i>III. Naložbene nepremičnine</i>	57.428.551	50.451.109	114
<i>IV. Dolgoročne finančne naložbe</i>	0	0	
1. Dolgoročne finančne naložbe, razen posojil	0	0	
a) Delnice in deleži v družbah v skupini	0	0	
b) Druge delnice in deleži	0	0	
c) Druge dolgoročne finančne naložbe	0	0	
<i>V. Dolgoročne poslovne terjatve</i>	89.350	112.882	79
1. Dolgoročne poslovne terjatve do družb v skupini	0	0	
2. Dolgoročne poslovne terjatve do kupcev	89.350	112.882	79
3. Dolgoročne poslovne terjatve do drugih	0	0	
<i>VI. Odložene terjatve za davek</i>	29.209	30.976	94
B. KRATKOROČNA SREDSTVA	4.973.882	6.679.715	74
<i>I. Sredstva (skupine za odtujitev) za prodajo</i>	0	90.316	
<i>II. Zaloge</i>	0	0	
<i>III. Kratkoročne finančne naložbe</i>	0	0	
<i>IV. Kratkoročne poslovne terjatve</i>	308.168	326.099	95
1. Kratkoročne poslovne terjatve do družb v skupini	0	0	
2. Kratkoročne poslovne terjatve do kupcev	189.262	130.735	145
3. Kratkoročne poslovne terjatve do drugih	118.906	195.364	61
<i>V. Denarna sredstva</i>	4.665.714	6.263.300	74
C. KRATKOROČNE AKTIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	3.497	5.976	59
Zunajbilančna sredstva	13.667.187	11.441.502	119

Postavka / leto	Znesek v €		Indeks
	31.12.2021	31.12.2020	2:3
1	2	3	4
OBVEZNOSTI DO VIROV SREDSTEV	64.427.874	59.213.864	109
A. KAPITAL	45.479.468	45.369.899	100
<i>I. Vpoklicani kapital</i>	<i>41.717.079</i>	<i>41.717.079</i>	<i>100</i>
1. Osnovni kapital	41.717.079	41.717.079	100
2. Nevpoklicani kapital (kot odbitna postavka)	0	0	
<i>II. Kapitalske rezerve</i>	<i>1.589.136</i>	<i>1.589.136</i>	<i>100</i>
<i>III. Rezerve iz dobička</i>	<i>67.131</i>	<i>61.656</i>	<i>109</i>
1. Zakonske rezerve	67.131	61.656	109
<i>IV. Revalorizacijske rezerve</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	
<i>V. Rezerve, nastale zaradi vrednotenja po pošteni vrednosti</i>	<i>-3.975</i>	<i>-4.031</i>	<i>99</i>
<i>VI. Preneseni čisti dobiček</i>	<i>2.006.059</i>	<i>1.732.460</i>	<i>116</i>
<i>VII. Prenesena čista izguba</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	
<i>VIII. Čisti dobiček poslovnega leta</i>	<i>104.038</i>	<i>273.599</i>	<i>38</i>
<i>IX. Čista izguba poslovnega leta</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	
B. REZERVACIJE IN DOLGOROČNE PASIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	7.536.138	4.629.213	163
1. Rezervacije	52.250	46.485	112
2. Dolgoročne pasivne časovne razmejitev	7.483.888	4.582.728	163
C. DOLGOROČNE OBVEZNOSTI	8.641.608	7.595.217	114
<i>I. Dolgoročne finančne obveznosti</i>	<i>8.104.265</i>	<i>7.065.163</i>	<i>115</i>
1. Dolgoročne finančne obveznosti do družb v skupini	0	0	
2. Dolgoročne finančne obveznosti do bank	8.073.137	7.031.376	115
3. Druge dolgoročne finančne obveznosti	31.128	33.787	92
<i>II. Dolgoročne poslovne obveznosti</i>	<i>376.875</i>	<i>374.932</i>	<i>101</i>
1. Dolgoročne poslovne obveznosti do družb v skupini	0	0	
2. Dolgoročne poslovne obveznosti do dobaviteljev	0	0	
3. Druge dolgoročne poslovne obveznosti	376.875	374.932	101
<i>III. Odložene obveznosti za davek</i>	<i>160.468</i>	<i>155.122</i>	<i>103</i>
Č. KRATKOROČNE OBVEZNOSTI	2.693.330	1.619.535	166
<i>I. Obveznosti, vključene v skupine za odtujitev</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>II. Kratkoročne finančne obveznosti</i>	<i>869.461</i>	<i>351.302</i>	<i>247</i>
1. Kratkoročne finančne obveznosti do družb v skupini	0	0	
2. Kratkoročne finančne obveznosti do bank	865.308	344.838	251
3. Druge kratkoročne finančne obveznosti	4.153	6.464	64
<i>III. Kratkoročne poslovne obveznosti</i>	<i>1.823.869</i>	<i>1.268.233</i>	<i>144</i>
1. Kratkoročne poslovne obveznosti do družb v skupini	0	0	
2. Kratkoročne poslovne obveznosti do dobaviteljev	910.750	400.978	227
3. Druge kratkoročne poslovne obveznosti	913.119	867.255	105
D. KRATKOROČNE PASIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	77.330	0	
Zunajbilančne obveznosti	13.667.187	11.441.502	119

Slika 5: Struktura sredstev na dan 31. 12. 2021



Slika 6: Struktura virov sredstev na dan 31. 12. 2021

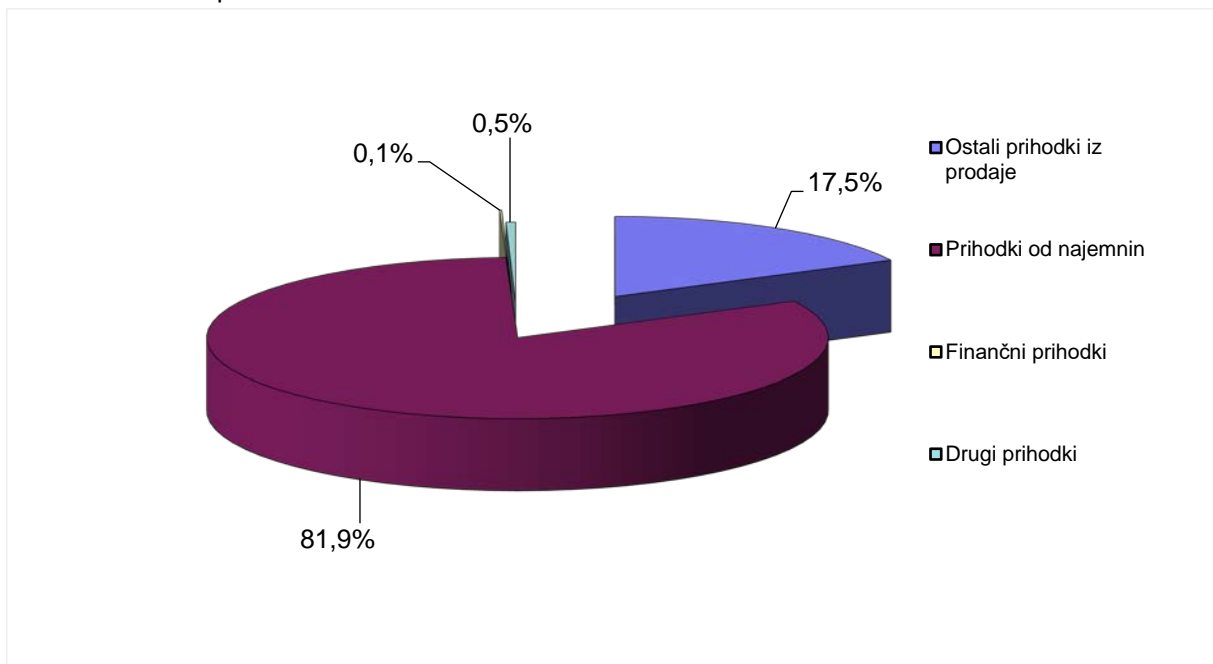


12.2 Izkaz poslovnega izida

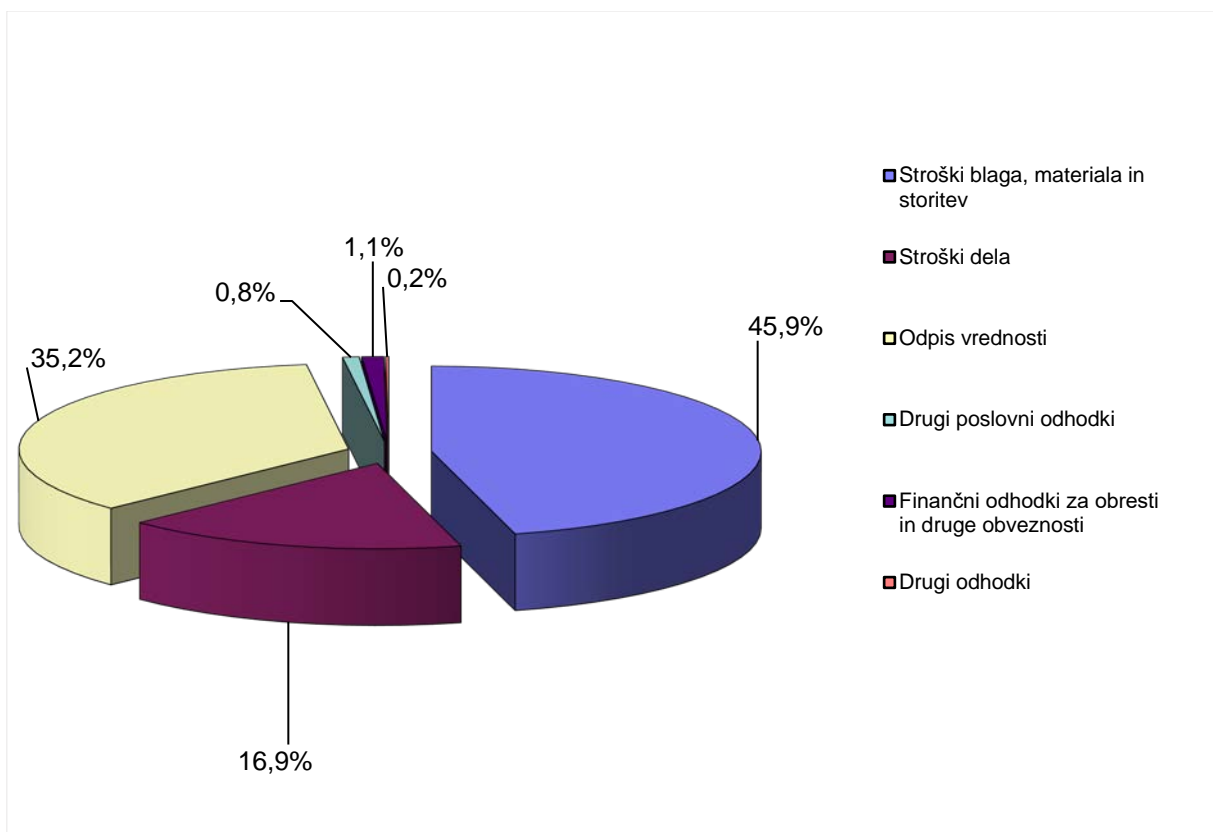
Tabela 6: Izkaz poslovnega izida od 01. 01. do 31. 12. 2021

Postavka / leto	Znesek v €		Indeks
	Leto 2021	Leto 2020	2:3
1	2	3	4
1. ČISTI PRIHODKI IZ PRODAJE	3.870.902	3.655.288	106
a) Čisti prihodki od prodaje storitev razen najemnin	86.347	77.323	112
b) Čisti prihodki od najemnin	3.772.508	3.565.454	106
c) Čisti prihodki od prodaje blaga in materiala	12.047	12.511	96
2. SPREMEMBA VRED. ZALOG PROIZV. IN NED. PROIZV.	0	0	
3. USREDSTVENI LASTNI PROIZVODI IN LASTNE STORITVE	0	0	
4. DRUGI POSLOVNI PRIHODKI (s prev. poslovnimi prihodki)	706.286	869.642	81
5. STROŠKI BLAGA, MATERIALA IN STORITEV	2.056.092	1.794.272	115
6. STROŠKI DELA	754.992	735.358	103
7. ODPISI VREDNOSTI	1.574.405	1.591.671	99
8. DRUGI POSLOVNI ODHODKI	36.341	32.744	111
9. FINANČNI PRIHODKI IZ DELEŽEV	0	0	
10. FINANČNI PRIHODKI IZ DANIH POSOJIL	0	0	
11. FINANČNI PRIHODKI IZ POSLOVNIH TERJATEV	4.987	6.244	80
12. FINANČNI ODHODKI IZ OSLABITVE IN ODPISOV FIN. NALOŽB	0	0	
13. FINANČNI ODHODKI IZ FINANČNIH OBVEZNOSTI	43.775	63.442	69
14. FINANČNI ODHODKI IZ POSLOVNIH OBVEZNOSTI	4.217	2.404	175
15. DRUGI PRIHODKI	22.737	17.088	133
16. DRUGI ODHODKI	7.153	7.928	90
17. CELOTNI DOBIČEK	127.937	320.443	40
18. DAVEK IZ DOBIČKA	11.311	25.258	45
19. ODLOŽENI DAVKI	7.112	7.186	99
20. ČISTI POSLOVNI IZID OBRAČUNSKEGA OBDOBJA	109.514	287.999	38

Slika 7: Struktura prihodkov v letu 2021



Slika 8: Struktura odhodkov v letu 2021



12.3 Izkaz drugega vseobsegajočega donosa

Tabela 7: Izkaz drugega vseobsegajočega donosa

Postavka / leto	2021	2020
a) Čisti poslovni izid obračunskega obdobja	109.514	287.999
b) Spremembe presežka iz prevrednotenja NS in OOS		
c) Spremembe presežka iz prevrednotenja finančnih sredstev	55	-345
d) Dobički in izgube iz preverbe računov. izkazov v tuji valuti		
e) Druge sestavine vseobsegajočega donosa		
f) Celotni vseobsegajoči donos	109.569	287.654

Znesek v €

12.4 Izkaz denarnih tokov od 01. 01. do 31. 12. 2021 - različica II / posredna metoda

Tabela 8: Izkaz denarnih tokov od 01. 01. do 31. 12. 2021 - različica II/posredna metoda

Postavka / leto	Znesek v €	
	2021	2020
A. Denarni tokovi pri poslovanju		
a) Postavke izkaza poslovnega izida		
Poslovni prihodki (razen za prevrednotenje) in finančni prihodki iz poslovnih terjatev	4.014.584	3.849.221
Poslovni odhodki brez amortizacije (razen za prevredn.) in finančni odh. iz posl. obveznosti	-2.937.424	-2.662.697
Davki iz dobička in drugi davki, ki niso zajeti v poslovnih odhodkih	-18.424	-32.444
	1.058.736	1.154.080
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	41.463	156.330
Začetne manj končne aktivne časovne razmejitve	2.479	-3.363
Začetne manj končne terjatve za odloženi davek	1.767	1.767
Začetna manj končna sredstva (skupine za odtujitev) za prodajo	90.316	-74.470
Začetne manj končne zaloge	0	0
Končni manj začetni poslovni dolgovi	558.106	-1.257
Končne manj začetne pasivne časovne razmejitve in rezervacije	2.984.255	1.676.939
Končne manj začetne obveznosti za odloženi davek	5.346	5.419
	3.683.732	1.761.365
c) Pozitivni ali negativni denarni izid pri poslovanju (a + b)	4.742.468	2.915.445
B. Denarni tokovi pri investiranju		
a) Prejemki pri investiranju		
Prejemki od dobljenih obresti in deležev v dobičku, ki se nanašajo na investiranje	0	0
Prejemki od odtujitve neopredmetenih sredstev	0	0
Prejemki od odtujitve opredmetenih osnovnih sredstev	0	0
Prejemki od odtujitve naložbenih nepremičnin	742.890	1.145.257
Prejemki od odtujitve finančnih naložb		0
	742.890	1.145.257

b)	Izdatki pri investiranju		
	Izdatki za pridobitev neopredmetenih sredstev	-3.338	-52.457
	Izdatki za pridobitev opredmetenih osnovnih sredstev	-10.213	-21.906
	Izdatki za pridobitev naložbenih nepremičnin	-8.582.409	-4.303.427
	Izdatki za pridobitev finančnih naložb	0	0
		-8.595.960	-4.377.790
c)	Pozitivni ali negativni denarni izid pri investiranju (a + b)	-7.853.070	-3.232.533
C.	Denarni tokovi pri financiranju		
a)	Prejemki pri financiranju		
	Prejemki od vplačanega kapitala		0
	Prejemki od povečanja finančnih obveznosti	1.908.619	5.390.952
		1.908.619	5.390.952
b)	Izdatki pri financiranju		
	Izdatki za dane obresti, ki se nanašajo na financiranje	-44.302	-58.843
	Izdatki za vračila kapitala		0
	Izdatki za odplačila finančnih obveznosti	-351.301	-342.266
	Izdatki za izplačila dividend in drugih deležev v dobičku		0
		-395.603	-401.109
c)	Pozitivni ali negativni denarni izid pri financiranju (a + b)	1.513.016	4.989.843
Č.	Končno stanje denarnih sredstev	4.665.714	6.263.300
x)	Denarni izid v obdobju (seštevek denarnih izidov Ac, Bc in Cc)	-1.597.586	4.672.755
y)	Začetno stanje denarnih sredstev	6.263.300	1.590.545

12.5 Izkaz gibanja kapitala od 01. 01. do 31. 12. 2021

Tabela 9: Izkaz gibanja kapitala od 01. 01. do 31. 12. 2021

Postavke kapitala	Osnovni kapital	Kapitalske rezerve	Rezerve iz dobička Zakonske rezerve	Presežek iz prevrednotenja	Preneseni čisti dobiček	Čisti dobiček poslovnega leta	Skupaj kapital
Poslovni dogodki	I/1	II	III/1	IV	V/1	VI/1	VII
A.1. Stanje 31.12.2019	41.717.079	1.589.136	47.256	-3.686	1.707.905	25.150	45.082.840
a) Preračuni za nazaj (popravek napak)					-594		-594
b) Prilagoditve za nazaj (spremembe računovodskih usmeritev)							
A.2. Stanje 01.01. 2020	41.717.079	1.589.136	47.256	-3.686	1.707.311	25.150	45.082.246
B.1. Spremembe lastniškega kapitala - transakcije z lastniki							
B.2. Celotni vseobsegajoči donos poročevalskega obdobja				-345		287.999	287.654
a) Vnos čistega poslovnega izida poročevalskega obdobja						287.999	287.999
b) Rezerve nastale zaradi vrednotenja po pošteni vrednosti (aktuar)				-345			-345
B.3. Spremembe v kapitalu			14.400	0	25.150	-39.550	0
a) Razporeditev preostalega dela čistega dobička primerjalnega poročevalskega obdobja na druge sestavine kapitala					25.150	-25.150	0
b) Razporeditev dela čistega dobička primerjalnega poročevalskega obdobja na druge sestavine kapitala po sklepu organov vodenja in nadzora			14.400			-14.400	0
A.1. Stanje 31.12.2020	41.717.079	1.589.136	61.656	-4.031	1.732.460	273.599	45.369.899
a) Preračuni za nazaj (popravek napak)							0
b) Prilagoditve za nazaj (spremembe računovodskih usmeritev)							
A.2. Stanje 01.01.2021	41.717.079	1.589.136	61.656	-4.031	1.732.460	273.599	45.369.899
B.1. Spremembe lastniškega kapitala - transakcije z lastniki							
B.2. Celotni vseobsegajoči donos poročevalskega obdobja				55		109.514	109.569
a) Vnos čistega poslovnega izida poročevalskega obdobja						109.514	109.514
b) Rezerve nastale zaradi vrednotenja po pošteni vrednosti (aktuar)				55			55
B.3. Spremembe v kapitalu			5.476	0	273.599	-279.075	0
a) Razporeditev preostalega dela čistega dobička primerjalnega poročevalskega obdobja na druge sestavine kapitala					273.599	-273.599	0
b) Razporeditev dela čistega dobička primerjalnega poročevalskega obdobja na druge sestavine kapitala po sklepu organov vodenja in nadzora			5.476			-5.476	0
c) Razporeditev čistega dobička za oblikovanje dodatnih rezerv po sklepu skupščine							
C. Stanje 31.12.2021	41.717.079	1.589.136	67.132	-3.976	2.006.059	104.038	45.479.468
BILANČNI DOBIČEK 2021					2.006.059	104.038	2.110.097

Znesek v €

12.6 Bilančni dobiček (dodatek k izkazu gibanja kapitala)

Tabela 10: Bilančni dobiček - dodatek k izkazu gibanja kapitala

a)		ČISTI POSLOVNI IZID POSLOVNEGA LETA	109.514
b)	+	Preneseni čisti dobiček/prenesena čista izguba	2.006.059
c)	+	Zmanjšanje rezerv iz dobička	
č)		Povečanje rezerv iz dobička po sklepu uprave (zakonskih rezerv, rezerv za lastne deleže in statutarnih rezerv)	5.476
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	2.110.097
		- na delničarje,	
		- v druge rezerve iz dobička	
		- za prenos v naslednje leto	
		- za druge namene	
		- ostane nerazporejen za reinvestiranje (NSO)	2.110.097

Znesek v €

13 RAZČLENITVE IN POJASNILA K RAČUNOVODSKIM IZKAZOM

13.1 Pojasnila k bilanci stanja

13.1.1 Neopredmetena sredstva in dolgoročne aktivne časovne razmejitev

Tabela 11: Neopredmetena sredstva in dolgoročne aktivne časovne razmejitev

Neopredmetena sredstva in dolg. AČR	2021	2020	Indeks
Dolgoročne premoženjske pravice	66.831	83.890	80
Dolgoročne AČR	1.043	1.043	100
SKUPAJ	67.874	84.933	80

Znesek v €

Med neopredmetenimi sredstvi (Tabela 11) ima družba knjižene računalniške programe in licence. V letu 2021 je družba za nove programe in licence namenila 3.338 €, amortizacija dolgoročnih premoženjskih pravic je v letu 2021 znašala 20.397 €

13.1.2 Opredmetena osnovna sredstva in naložbene nepremičnine

Tabela 12: Opredmetena osnovna sredstva in naložbene nepremičnine

Postavka	Zemljišča	Zgradbe	Ostala oprema	Investicije v teku	Naložbene neprem.	SKUPAJ
Nabavna vrednost						
Stanje 01. 01.	1.761.807	412.797	206.757	5.009.257	63.230.528	70.621.146
Prekvalifikacije				-902.537		-902.537
Pridobitve			24.334	8.584.492	900.454	9.509.280
Odtujitve			-12.349		-258.082	-270.431
Okrepitev						0
Oslabitve						0
Stanje 31. 12.	1.761.807	412.797	218.742	12.691.212	63.872.900	78.957.458
Popravek vrednosti						
Stanje 01. 01.	13.437	353.028	166.623		17.788.676	18.321.764
Prekvalifikacije						0
Povečanja						0
Zmanjšanja			-12.242		-89.446	-101.688
Amortizacija	13.437	8.526	15.026		1.436.331	1.473.320
Prevrednotenje						0
Stanje 31. 12.	26.874	361.554	169.407	0	19.135.561	19.693.396
Neodpisana vrednost						
Stanje 01. 01.	1.748.370	59.769	40.134	5.009.257	45.441.852	52.299.382
Stanje 31. 12.	1.734.933	51.243	49.336	12.691.212	44.737.339	59.264.062

Znesek v €

Družba vodi med opredmetenimi osnovnimi sredstvi (Tabela 12) zemljišča, zgradbe, druge naprave in opremo ter osnovna sredstva, ki se pridobivajo. Pomembno skupino opredmetenih osnovnih sredstev predstavljata stavbni zemljišči v skupni vrednosti 455.007 € ter stavbna pravica za namen gradnje stanovanjske soseske Dečkovo naselje – DN10, v nabavni vrednosti 1.306.800 €. Med opredmetenimi osnovnimi sredstvi je med pomembnejšimi tudi poslovni prostor družbe na lokaciji Miklošičeva ulica 1. Ostala oprema se nanaša predvsem na računalniško in pisarniško opremo poslovnega prostora.

Investicije v teku, v obstoječi stanovanjski fond, so v letu 2021 znašale 1.095.996 € (celovite obnove stanovanj ter energetske prenove stavb).

Vzporedno se izvaja tudi investicija gradnje stanovanjske soseske Dečkovo naselje – DN 10, ki je bila v letu 2021 realizirana v višini 7.313.503 €. Več informacij o projektu je predstavljenih v poslovnem delu poročila.

Družba je med letom realizirala prodajo 17 nepremičnin v skupni knjigovodski vrednosti 269.488 €, prodajna vrednost je znašala 840.334 €.

Stanovanja se po določenih SRS pripoznajo kot naložbene nepremičnine. Družba jih poseduje zato, da jih oddaja v najem.

13.1.3 Dolgoročne poslovne terjatve

Tabela 13: Dolgoročne poslovne terjatve

Dolgoročne poslovne terjatve	2021	2020	Indeks
Dolgoročne poslovne terjatve	89.350	112.882	79
S K U P A J	89.350	112.882	79

Znesek v €

Dolgoročne poslovne terjatve (Tabela 13) predstavljajo terjatve iz naslova prodaje stanovanj s finančnim najemom, ena pogodba je bila v letu 2021 v celoti poplačana. Aktivnih je še 6 pogodb o finančnem najemu.

13.1.4 Odložene terjatve za davek

Družba ima evidentirane odložene terjatve za davek v višini 29.209 € iz naslova oblikovanih terjatev za amortizacijo poslovnih prostorov na sedežu podjetja.

13.1.5 Kratkoročne poslovne terjatve

Tabela 14: Kratkoročne poslovne terjatve

Kratkoročne poslovne terjatve	2021	2020	Indeks
<i>Terjatve do kupcev bruto</i>	460.573	369.589	125
<i>Popravek vrednosti terjatev</i>	-271.311	-238.854	114
Kratkoročne terjatve do kupcev (neto)	189.262	130.735	145

Kratkoročne poslovne terjatve do drugih	118.906	195.364	61
S K U P A J	308.168	326.099	95

Znesek v €

Kratkoročne terjatve iz poslovanja sestavljajo (Tabela 14):

- Terjatve do kupcev bruto v višini 460.573 €. Iz naslova najemnih razmerij so terjatve narasle in so na dan 31. 12. 2021 znašale 394.737 €, kar je za 7 % več v primerjavi z letom 2020 (369.589 €) in za 13 % več v primerjavi z letom 2019 (350.068 €). V letu 2021 je družba iz naslova neporavnanih obratovalnih stroškov najemnikov, za katere subsidiarno odgovarja skladno z SZ-1, prevzela dolg v skupni višini 85.019 €, kar je za 19 % manj kot v letu poprej (104.485 €) in za 7 % manj kot v letu 2019 (90.967 €). Družba je najemnike obvestila o prevzemu dolga in pričela z izterjavo. Najemnikom je bila ponujena možnost obročnega odplačevanja prevzeta dolga, ob pogoju, da so redne obveznosti iz naslova najemnih razmerij poravnane. Na dan 31. 12. 2021 je družba imela še druge terjatve iz naslova prodaje nepremičnin in drugih opravljenih storitev v skupni višini 65.836 €
- Popravek vrednosti terjatev v višini 271.311 €. Družba je na podlagi kriterijev za oblikovanje popravkov terjatev pripoznala, da so potrebne nove slabitve v višini 77.733 €. Pri presojanju poplačljivosti terjatev iz naslova najemnih razmerij je komisija upoštevala vpliv epidemije virusa, ki povzroča bolezen COVID-19, ki se je odrazila v povišanju zapadlih terjatev. Posledično so bili uporabljeni strožji kriteriji za oblikovanje popravkov, kar pomeni, da so bili popravki oblikovani za zapadle terjatve nad 6 mesecev ob upoštevanju pogoja, da je dolžnik še vedno v najemnem razmerju in ob upoštevanju novega stanja dolga v času presojanja. Terjatve do dolžnikov, ki niso več v najemnem razmerju, so bile avtomatično slabljene. Odpravljeni so bili pretekli popravki predvsem zaradi plačanih oslavljenih terjatev v višini 19.483 €. Pri terjatvah do najemnikov stanovanj je družba na predlog inventurne komisije in po sklepu uprave zaradi neizterljivosti dolgov (socialno stanje, smrt dolžnika in podobno), dokončno odpisala 19.086 € terjatev. Prav tako je že tekom letom odpisala 6.707 € terjatev. Vse omenjene so bile predhodno slabljene in so bili predhodno izpeljani sodni ali drugi postopki za izterjavo. Odpisi so predvsem posledica zaključenih postopkov osebnih stečajev, zaključenih sodnih postopkov izterjave ter zapuščinskih postopkov v primeru smrti najemnikov. Tako znaša knjiženi popravek vrednosti terjatev v letu 2021 skupaj 271.311 €
- Kratkoročne poslovne terjatve do drugih v višini 118.906 €. Gre za terjatve iz naslova subsidiarne odgovornosti v višini 75.061 € (gre za dolg, ki smo ga prevzeli od naših najemnikov na podlagi zahtevkov dobaviteljev, vendar najemniki še niso bili bremenjeni), terjatve do Finančnega urada iz naslova vplačanih akontacij za davek od dohodka pravnih oseb v višini 13.948 €, terjatve za obročno prodajo stanovanj (leasingi), ki zapadejo v letu 2021 v višini 17.367 € in ostale terjatve v višini 12.530 € (dani predujmi, varščine, terjatve iz poslovanja za tuj račun, terjatve za subvencije in provizije ter terjatve iz naslova refundacij bolezni).

13.1.7 Denarna sredstva

Tabela 15: Denarna sredstva

Denarna sredstva	2021	2020	Indeks
Denarna sredstva v banki	4.665.714	6.263.300	74
S K U P A J	4.665.714	6.263.300	74

Znesek v €

Denarna sredstva v banki (Tabela 15) predstavljajo sredstva na transakcijskih računih ter nevezan depozit deponiran pri poslovni banki. V primerjavi s preteklim letom, je bilo stanje sredstev ob koncu leta 2021 za 26 % nižje, kar je predvsem rezultat porabe namenskih sredstev za projekt gradnje stanovanjske soseske Dečkovo naselje – DN10.

13.1.8 Kratkoročne aktivne časovne razmejitve

Tabela 16: Kratkoročne aktivne časovne razmejitve

Kratkoročne aktivne časovne razmejitve (AČR)	2021	2020	Indeks
Kratkoročno odloženi stroški in odhodki	3.497	5.976	59
S K U P A J	3.497	5.976	59

Znesek v €

Med AČR (Tabela 16) izkazujemo stroške iz naslova naročin in strokovne literature, zavarovanja ter druge časovno odložene stroške.

13.1.9 Kapital

Tabela 17: Kapital

Kapital	2021	2020	Indeks
Osnovni kapital	41.717.079	41.717.079	100
Kapitalske rezerve	1.589.136	1.589.136	100
Rezerve iz dobička (zakonske)	67.131	61.656	109
Rezerve, nastale zaradi vrednotenja po pošteni vrednosti (aktuarski primanjkljaj)	-3.976	-4.031	99
Preneseni čisti poslovni izid	2.006.059	1.732.460	116
Čisti poslovni izid poslovnega leta	104.038	273.599	38
S K U P A J	45.479.468	45.369.899	100

Znesek v €

V letu 2021 (Tabela 17) je znašal čisti izid obračunskega obdobja 109.514 €, iz tega so se oblikovale zakonske rezerve iz dobička v višini 5.476 €, tako da čisti dobiček po zmanjšanju znaša 104.038 €

13.1.10 Rezervacije in dolgoročne PČR

Tabela 18: Rezervacije in dolgoročne PČR

Rezervacije in dolgoročne PČR	2021	2020	Indeks
Dolgoročne pasivne časovne razmejitve	7.483.888	4.582.728	163
Rezervacije za jubilejne nagrade in odpravnine	52.250	46.485	112
S K U P A J	7.536.138	4.629.213	163

Znesek v €

Družba med dolgoročnimi pasivnimi časovnimi razmejitvami (Tabela 18) izkazuje sredstva (spodbude) za gradnjo novih stanovanj in obnovo obstoječih. Sredstva so bila pridobljena s strani:

- MOC (dotacija) za zagotavljanje neprofitnih stanovanj;
- EIB za gradnjo neprofitnih stanovanj (Novi trg 8 in 9);
- Eko sklad-a, j.s. za večjo energijsko učinkovitost starejših večstanovanjskih stavb v (izolacije fasad);
- RS, Ministrstva za okolje in prostor, za sanacijo stanovanj;
- RS, Ministrstva za okolje in prostor, za gradnjo javnih najemnih stanovanj (Dečkovo naselje – DN10).

Slednja so tudi razlog za znatno povečanje postavke dolgoročnih pasivnih časovnih razmejitev v letu 2021. Sredstva se porabljajo v višini obračunane letne amortizacije stanovanj (pridobljenih in/ali obnovljenih z omenjenimi sredstvi).

Druge rezervacije so oblikovane za odpravnine in jubilejne nagrade. V letu 2021 sta bili izplačani dve jubilejni nagradi v skupni višini 1.378 €. Na podlagi aktuarskega izračuna rezervacij na dan 31. 12. 2021 smo dodatno oblikovali rezervacije v višini v višini 7.142 €.

13.1.11 Dolgoročne obveznosti

Tabela 19: Dolgoročne obveznosti

Dolgoročne finančne in poslovne obveznosti	2021	2020	Indeks
Dolgoročne finančne obveznosti do bank	8.073.137	7.031.376	115
Druge dolgoročne finančne in poslovne obvez.	408.003	408.719	100
Odložene obveznosti za davek	160.468	155.122	103
S K U P A J	8.641.608	7.595.217	114

Znesek v €

(Tabela 19) Dolgoročne obveznosti iz financiranja v višini 8.073.137 € predstavljajo obveznosti za najete kredite pri Novi KBM d.d., DBS d.d., SID banki, d.d. in Stanovanjskemu skladu RS. V letu 2021 so se te obveznosti v primerjavi s preteklim letom povečale zaradi projekta gradnje stanovanjske soseske Dečkovo naselje – DN10. Druge dolgoročne finančne in poslovne obveznosti v višini 408.003 € predstavljajo obveznosti do najemnikov za vplačane lastne udeležbe (31.128 €) in varščine za varovana stanovanja (21.868 €) ter dolgoročna obveznost do MOC za stavbno zemljišče namenjeno za izgradnjo stanovanjskega objekta Dolgo polje 3, kare VI, severni blok B2 (355.007 €).

Stanja dolgoročnih finančnih in poslovnih obveznosti so na dan 31. 12. 2021 usklajena.

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

Kreditni so zavarovani s hipotekami in menicami.

13.1.12 Kratkoročne finančne in poslovne obveznosti

Tabela 20: Kratkoročne finančne in poslovne obveznosti

Kratkoročne finančne in poslovne obveznosti	2021	2020	Indeks
Kratkoročne poslovne obveznosti	1.823.869	1.268.233	144
Kratkoročne finančne obveznosti	869.462	351.302	247
S K U P A J	2.693.331	1.619.535	166

Znesek v €

Kratkoročne poslovne obveznosti (Tabela 20) v višini 1.823.869 € predstavljajo obveznosti do dobaviteljev v višini 910.750 € (obveznosti do dobaviteljev družba poplačuje redno v valutnih rokih, ki niso daljši od 30 dni), obveznosti iz poslovanja za tuj račun v višini 109.384 € (od tega 51.000 € do MOC in 58.384 € do Občine Štore), 577.621 € obveznost do MOC za preneseno razliko med obveznostmi in terjatvami ob likvidaciji Stanovanjskega sklada občine Celje (na zahtevo Računskega sodišča RS v letu 2007 prenesene iz kapitalskih rezerv), obveznosti za prejete varščine v višini 83.760 €, obveznosti iz naslova obračunanih plač v višini 46.894 €, obveznost iz naslova DDV v višini 71.860 € ter druge obveznosti v višini 23.600 € (obveznosti iz naslova subsidiarne odgovornosti, davek na promet nepremičnin, obveznosti iz naslova sejin, pogodbene obresti za kredite).

Kratkoročne finančne obveznosti predstavljajo obveznosti do bank in drugih kreditodajalcev, ki zapadejo v letu 2021 (vračilo anuitet v višini 865.308 € ter lastne udeležbe v višini 4.154 €).

13.1.13 Pasivne časovne razmejitve

V letu 2021 je družba zabeležila kratkoročne odložene prihodke v višini 67.500 € iz naslova sklenjene pogodbe za prodajo nepremičnine. Prodaja je bila realizirana v letu 2022, ko so vsa tveganja in koristi prešla na novega lastnika. Prav tako je družba zabeležila 9.830 € vnaprej vračunanih stroškov.

13.1.14 Zunajbilančna sredstva in obveznosti

Med zunajbilančnimi sredstvi in obveznostmi v višini 13.667.187 € vodi družba:

- a) prejete garancije in menice po pogodbah v višini 1.168.284 €
- b) sredstva, ki jih ima v brezplačnem najemu oz. upravlja z njimi:
 - stanovanja občine Štore v višini 245.547 € in stanovanja MOC v brezplačnem najemu v višini 969.585 € ter

- stavbna zemljišča v vrednosti 57.976 €
- c) hipoteka Nove KBM d.d. v višini 3.000.000 €
- d) hipoteka DBS, d.d. v višini 950.000 €
- e) menično poroštvo do SID banke, d.d. v višini 3.300.000 €
- f) hipoteki Stanovanjskega sklada RS v skupni višini 6.828.579 €, pri čemer je zaradi dejstva, da je projekt gradnje stanovanjske soseske Dečkovo naselje – DN10, v fazi izvajanja, upoštevana zgolj višina črpanih sredstev v znesku 3.958.605 € in
- g) vložene odškodninske tožbe zoper družbo v višini 17.190 €

13.2 Pojasnila k izkazu poslovnega izida

Družba je v letu 2021 ustvarila 4.604.913 € prihodkov in 4.476.976 € odhodkov, tako da je poslovanje zaključila s 127.937 € celotnega dobička. Davek od dobička za leto 2021 je znašal 11.311 €, odloženi davki pa 7.112 €, tako da je čisti poslovni izid obračunskega obdobja znašal 109.514 €

13.2.1 Čisti prihodki od prodaje

Tabela 21: Čisti prihodki od prodaje

Čisti prihodki od prodaje	2021	2020	Indeks
Čisti prihodki od prodaje	3.870.902	3.655.288	106
S K U P A J	3.870.902	3.655.288	106

Znesek v €

Čiste prihodke od prodaje (Tabela 21) predstavljajo prihodki od najemnin v višini 3.772.508 €, drugi prihodki iz najemnih razmerij v višini 68.462 €, prihodki za opravljene storitve 17.885 € in prihodki od prodane električne energije 12.047 €. Povišanje prihodkov od prodaje je v največji meri rezultat sprejetega Zakona o spremembah in dopolnitvah Stanovanjskega zakona (Ur.l.št. 90 z dne 4. 6. 2021), ki je poleg ostalih sprememb, spremenil tudi višino neprofitne najemnine. S 1. 7. 2021 se je vrednost točke, ki se uporablja za izračun vrednosti stanovanja in posledično najemnine, povišala iz 2,63 € na 2,92 €, kar pomeni 11 % povišanje. Nadalje se je s 1. 11. 2021 najemnina še dodatno povišala zaradi vpliva lokacije (lokacijski faktor). Zakon predvideva tudi nadaljnje usklajevanje najemnine in sicer se je s 1. 4. 2022 točka še dodatno dvignila na 3,21 €. V naslednjih letih je predvideno usklajevanje vrednosti točke z rastjo cen življenjskih potrebščin po podatkih Statističnega urada Republike Slovenije, prvič v marcu leta 2024.

13.2.2 Drugi poslovni prihodki

Druge poslovne prihodke v višini 706.286 € predstavljajo prihodki od prodaje stanovanj v višini 570.846 €, prihodki iz naslova obračunane amortizacije (zmanjšanje PČR) za delež prejetih spodbud pri pridobitvi in obnovi stanovanjskega fonda v višini 109.039 €, prihodki iz naslova povračil stroškov dela v skupni višini 6.918 € (redne refundacij bolniških odsotnosti in oproščeni prispevkov PIZ za zaposlene nad 60 let) ter 19.483 € iz naslova uskladitve popravka terjatev.

V primerjavi s predhodnim letom so se drugi poslovni prihodki znižali za 19 %, kar je zlasti posledica manjšega obsega prodaje nepremičnin.

13.2.3 Stroški blaga, materiala in storitev

Tabela 22: Stroški blaga, materiala in storitev

Stroški blaga, materiala in storitev	2021	2020	Indeks
Stroški porabljenega materiala	111.130	79.443	140
Stroški storitev	1.944.962	1.714.829	113
S K U P A J	2.056.092	1.794.272	115

Znesek v €

13.2.3.1 Stroški materiala

Tabela 23: Stroški materiala

Stroški materiala	2021	2020	Indeks
Stroški porabljene energije	97.377	66.503	146
Str. pisarniškega mat. in strokovne lit.	7.296	7.690	95
Drugi stroški materiala	6.457	5.250	123
S K U P A J	111.130	79.443	140

Znesek v €

13.2.3.2 Stroški storitev

Tabela 24: Stroški storitev

Stroški storitev	2021	2020	Indeks
Stroški transportnih storitev (PTT, kurir)	28.436	21.430	133
Stroški storitev vzdrževanja	1.202.688	1.019.757	118
Najemnine	9.694	602	1610
Str. plačilnega prometa in bančnih storitev	5.566	3.769	148
Povračila stroškov delavcem	9.249	7.764	119
Stroški intelektualnih in osebnih storitev	145.522	160.881	90
Stroški upravljanja	212.871	206.415	103
Zavarovalne premije	105.452	108.268	97
Stroški sejmov, reklame in reprezentance	48.937	29.555	166
Stroški storitev po pogodbah	14.110	6.891	205
Stroški drugih storitev	162.437	149.497	109
S K U P A J	1.944.962	1.714.829	113

Znesek v €

V letu 2021 (Tabela 24) so se v primerjavi s preteklim letom stroški storitev povečali za 13 %, kar je delno možno pripisati milejšim ukrepom za zajezitev posledic epidemije virusa, ki povzroča bolezen COVID-19.

Strošek sejnin za NS je znašal 14.110 €. Obveznost družbe za storitve revizije v letu 2021 je po pogodbi znašala 6.839 €.

13.2.4 Stroški dela

Tabela 25: Stroški dela

Stroški dela	2021	2020	Indeks
Plače zaposlenim	485.707	461.737	105
Nadomestila zaposlenim	84.026	85.282	99
Stroški dodat. pokojninskega zavarovanja	22.385	31.317	71
Stroški za prevoz na delo in iz dela	15.383	13.408	115
Stroški prehrane med delom	22.571	21.695	104
Regres za letni dopust	24.350	21.626	113
Delodajalčevi prispevki od plač	91.049	87.084	105
Rezervacije za jubilejne in odpravnine	5.754	6.455	89
Drugi prejemki iz delovnega razmerja	3.767	6.754	56
S K U P A J	754.992	735.358	103

Znesek v €

(Tabela 25) Direktorju se plača izplačuje v skladu z individualno pogodbo in sklepom NS. V letu 2021 so njegovi skupni bruto prejemki znašali 72.372 €.

Delavcem se plače izplačujejo skladno z ZDR-1, Kolektivno pogodbo družbe Nepremičnine Celje, Kolektivno pogodbo za nepremičninsko dejavnost in Pravilnikom o organiziranosti in sistemizaciji delovnih mest.

Stroški povezani z delom so zaposlenim povrnjeni ob upoštevanju že omenjenih predpisov in do višine opredeljene v Uredbi o davčni obravnavi povračil stroškov in drugih dohodkov iz delovnega razmerja.

Regres za letni dopust je bil izplačan v višini 70 % zadnje znane povprečne bruto plače v Sloveniji (na dan izplačila).

13.2.5 Odpisi vrednosti

Tabela 26: Odpisi vrednosti

Odpisi vrednosti	2021	2020	Indeks
Am. NOS, OOS in posl. prost.	57.386	51.268	112
Am. naložbenih nepremičnin – stanovanj	1.436.331	1.434.231	100
Prevred. posl. odh. pri NOS in OOS	2.059	16.182	13
Prevred. posl. odh. pri obratnih sredstvih (terjatve)	78.629	89.990	87
S K U P A J	1.574.405	1.591.671	99

Znesek v €

Pri obračunu amortizacije (Tabela 26) neopredmetenih in opredmetenih osnovnih sredstev družba ni spreminjala niti načina obračuna niti stopnje. Med opredmetenimi OS so evidentirani tudi sončna elektrarna, stavbna pravica za DN 10 in poslovni prostori, zato je tudi amortizacija evidentirana med amortizacijo OOS.

Amortizacija neopredmetenih in opredmetenih osnovnih sredstev je glede na predhodno leto višja za 12 %, kar je posledica pripoznane stavbne pravice zaradi projekta gradnje stanovanjske soseske Dečkovo naselje - DN10 in aktivacije novega programa za elektronsko prejemanje, likvidiranje in arhiviranje prejetih računov (mdocs – Mikrografija d.o.o.). Amortizacija naložbenih nepremičnin je bila v letu 2021 na ravni preteklega leta.

Med prevrednotovalnimi poslovnimi odhodki so evidentirane izločitve opredmetenih osnovnih sredstev zaradi okvare, zastaranja oz. uničenja. V letu 2021 so znašali 2.059 €.

Poleg omenjenih, so v letu 2021 nastali tudi prevrednotovalni prihodki iz naslova slabitev/odpisov terjatev. Slednji so se v primerjavi s preteklim letom znižali.

13.2.6 Drugi odhodki poslovanja

Tabela 27: Drugi odhodki poslovanja

Drugi odhodki poslovanja	2021	2020	Indeks
Dajatve, ki niso odvisne od stroškov dela ali drugih vrst stroškov	24.002	26.682	90
Ostali stroški	12.339	6.062	204
S K U P A J	36.341	32.744	111

Znesek v €

Med dajatvami (Tabela 27), ki niso odvisne od stroškov dela ali drugih vrst stroškov so evidentirani davki od prometa nepremičnin in nadomestilo za uporabo stavbnih zemljišč, ki so v letu 2021 skupaj znašali 24.002 €. To pomeni 10 % zmanjšanje glede na leto poprej. Med ostalimi stroški glavnino predstavljajo sodne takse, članarine in ostali stroški v višini 12.339 €. Slednji so se v letu 2020 v primerjavi z letom 2021 podvojili, vendar v absolutnem znesku ne predstavljajo velikega stroška. Povišanje pripisujemo aktivnejši sodni izterjavi.

13.2.7 Finančni prihodki

Tabela 28: Finančni prihodki

Finančni prihodki	2021	2020	Indeks
Finančni prihodki iz poslovnih terjatev	4.987	6.244	80
S K U P A J	4.987	6.244	80

Znesek v €

V skupnih finančnih prihodkih (Tabela 28) predstavljajo prihodki od obresti iz naslova finančnih najemov. Prihodki padajo, ker so se glavnice po pogodbah zmanjšale, ena pogodba o finančnem najemu pa je bila predčasno poplačana.

13.2.8 Finančni odhodki

Tabela 29: Finančni odhodki

Finančni odhodki	2021	2020	Indeks
Finančni odhodki iz finančnih obveznosti	43.775	63.442	69
Finančni odhodki iz poslovnih obveznosti	4.217	2.404	175
S K U P A J	47.992	65.846	73

Znesek v €

Finančni odhodki (Tabela 29) v višini 47.992 € predstavljajo obresti iz naslova kreditnih obveznosti do finančnih institucij v višini 43.775 € ter obresti za varščine, lastne udeležbe, zamudne obresti, obresti za depozit in obresti iz naslova aktuarskega izračuna v skupni višini 4.217 €. Finančne odhodke iz naslova dodatnega zadolževanja za namen gradnje stanovanjske soseske Dečkovo naselje - DN10 smo usredstevili do zaključka posameznih faz projekta.

13.2.9 Drugi prihodki

Tabela 30: Drugi prihodki

Drugi prihodki	2021	2020	Indeks
Drugi prihodki	22.737	17.088	133
S K U P A J	22.737	17.088	133

Znesek v €

Druge prihodke (Tabela 30) predstavljajo predvsem prihodki iz naslova povrnjenih zavarovalnin.

13.2.10 Drugi odhodki

Tabela 31: Drugi odhodki

Drugi odhodki	2021	2020	Indeks
Drugi odhodki	7.153	7.928	90
S K U P A J	7.153	7.928	90

Znesek v €

(Tabela 31) Druge odhodke predstavljajo predvsem izplačila sredstev rezervnega sklada za prodana stanovanja.

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

Tabela 32: Čisti poslovni izid po preračunu kapitala s pomočjo cen življenjskih potrebščin

Postavka	Znesek kapitala	% rasti	Izračunan učinek	Sprememba poslovnega izida – čistega dobička
Kapital - vse kategorije, razen tekočega dobička (za preračun s cenami življenjskih potrebščin) za leto 2021	45.369.954	4,9 %	2.223.128	-2.113.614
Kapital - vse kategorije, razen tekočega dobička (za preračun s cenami življenjskih potrebščin) za leto 2020	45.081.900	-1,1 %	495.901	783.900

Znesek v €

(Tabela 32) V primeru prevrednotenja kapitala s stopnjo rasti cen življenjskih potrebščin (4,9 %) za leto 2021, bi družba izkazala negativni čisti poslovni izid v višini 2.113.614 € (brez upoštevanja vpliva na obračun davka od dobička pravnih oseb).

13.3 Pojasnila k izkazu 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 2021 kaže začetno stanje denarnih sredstev na dan 1. 1. 2021 v višini 6.263.300 €. Prejemki pri poslovanju so višji od izdatkov pri poslovanju za znesek 4.742.468 €, predvsem zaradi črpanja sredstev za izvajanje projektov. Pri naložbenju so bili izdatki za 7.853.070 € višji od prejemkov, pri dejavnosti financiranja pa so bili prejemki višji od izdatkov za 1.513.016 €. To je rezultat črpanja namenskih dolgoročnih kreditov.

Skupni izdatki so bili v letu 2021 za 1.597.586 € višji od skupnih prejemkov, tako da je končno stanje denarnih sredstev na dan 31. 12. 2021 znašalo 4.665.714 €.

13.4 Izkaz gibanja kapitala in bilančni dobiček

Niti po stanju 31. 12. 2019, niti po stanju 31. 12. 2020, v družbi ni prišlo do spremembe lastniškega kapitala. Tako v letu 2020 kot 2021 je prišlo do povišanja kapitala iz naslova čistega dobička in oblikovanih zakonskih rezerv tekočega leta.

14 KAZALNIKI POSLOVANJA

1. Skupne obveznosti do virov sredstev so se v letu 2021 povečale, tako se je kapital v strukturi virov sredstev v primerjavi s prejšnjim letom zmanjšal in sicer iz 76,6 % na 70,6 %, kar vpliva na zmanjšanje stopnje lastniškosti financiranja.
2. Dolgoročni viri (t.j. kapital, rezervacije in dolgoročni dolgovi) predstavljajo v strukturi virov sredstev 95,7 % v letu 2021, v letu 2020 pa 97,3 %.
3. Na aktivni strani bilance stanja predstavljajo osnovna sredstva z naložbenimi nepremičninami v strukturi vseh sredstev 88,3 % v letu 2020, v letu 2021 pa 92,0 %.
4. Vrednost naložbenih nepremičnin se je v letu 2021 povišala, pri čemer je bilo povišanje višje kot je bilo povišanje skupnih sredstev, zaradi česar se je delež dolgoročnih sredstev (osnovna sredstva, naložbene nepremičnine, dolgoročne terjatve) v vseh sredstvih povečal iz 88,5 % v letu 2020 na 92,1 % v letu 2021.
5. Primerjava kapitala z osnovnimi sredstvi in naložbenimi nepremičninami kaže zmanjšanje in sicer iz 86,8 % v letu 2020, na 76,7 % v letu 2021 zaradi povišanja naložbenih nepremičnin.
6. V primerjavi s preteklim letom se je stanje likvidnih sredstev, t.j. denarnih sredstev na TRR zmanjšalo, prav tako so se znatno povečale kratkoročne obveznosti, zaradi česar se je pokritost kratkoročnih obveznosti z likvidnimi sredstvi v primerjavi s prejšnjim letom znižala za 55 %. Družba svoje obveznosti poravnava v valutnih rokih in nima likvidnostnih težav.
7. V letu 2021 se je vsota likvidnih sredstev in kratkoročnih terjatev zmanjšala, zato se je kazalec pospešene pokritosti kratkoročnih obveznosti zmanjšal za 55 %.
8. V primerjavi s preteklim letom so se kratkoročne obveznosti znatno povečale, kratkoročna sredstva pa so se zmanjšala, kar je vplivalo na bistveno slabše razmerje med kratkoročnimi sredstvi in kratkoročnimi obveznostmi. Kratkoročni koeficient se je znižal za 55 %.
9. Iz bilančnih podatkov izhaja, da se je kazalnik gospodarnosti v primerjavi s prejšnjim letom zmanjšal za 5 %.
10. Čisti poslovni izid leta 2021 je bil nižji od tistega v letu 2020, kar je vplivalo tudi na znižanje kazalca dobičkonosnosti kapitala.

Iz gornjih kazalcev je razvidno, da so se temeljni kazalniki stanja financiranja (zap. št. 1 in 2), kazalniki vodoravnega finančnega ustroja (zap. št. 5 do 8) ter koeficient gospodarnosti poslovanja in dobičkonosnosti kapitala, v primerjavi s prejšnjim letom zmanjšali. Temeljna kazalnika stanja investiranja (zap. št. 3 in 4) sta se povišala, kar je predvsem rezultat povečanja vrednosti naložbenih nepremičnin (projekt gradnje stanovanjske soseske Dečkovo naselje – DN10).

Tabela 33: Kazalniki poslovanja

Kazalnik		2021	2020	Ind 21:20
1. Stopnja lastniškosti financiranja:	kapital	0,7059	0,7662	92
	obveznosti do virov sredstev			
2. Stopnja dolgoročnosti financiranja:	vsota kapitala in dolgoročnih dolgov (skupaj z dolgoročnimi rezervacijami)	0,9570	0,9726	98
	obveznosti do virov sredstev			
3. Stopnja osnovnosti investiranja:	osnovna sredstva in naložbene nepremičnine (po neodpisani vrednosti)	0,9199	0,8832	104
	sredstva			
4. Stopnja dolgoročnosti investiranja:	vsota OS in nal. neprem. (po neodpisani prednosti), dolgor. naložb in dolgor. poslovnih terjatev	0,9212	0,8851	104
	sredstva			
5. Koefficient kapitalske pokritosti OS:	kapital	0,7674	0,8675	88
	osnovna sredstva in naložbene nepremičnine (po neodpisani vrednosti)			
6. Koeff. neposredne pokritosti kratkor. obvez. (hitri koeff.):	likvidna sredstva	1,7323	3,8673	45
	kratkoročne obveznosti			
7. Koeff. pospešene pokritosti kratkor. obvez. (pospešen koeff.):	vsota likvidnih sredstev in kratkoročnih terjatev	1,8467	4,0687	45
	kratkoročne obveznosti			
8. Koeff. kratkor. pokritosti kratkor. obvez. (kratkor. koeff.):	kratkoročna sredstva	1,8467	4,1245	45
	kratkoročne obveznosti			
9. Koefficient gospodarnosti poslovanja:	poslovni prihodki	1,0351	1,0893	95
	poslovni odhodki			
10. Koefficient čiste dobičkonosnosti kapitala:	čisti dobiček v poslovnem letu	0,0024	0,0064	38
	povprečni kapital (brez čistega poslovnega izida leta)			

Primož Brvar
direktor



Priloga 1 - NAČELA SESTAVLJANJA RAČUNOVODSKIH IZKAZOV

Pri izdelavi bilance stanja na dan 31.12.2021 in pri izdelavi izkaza poslovnega izida, izkaza gibanja kapitala ter izkaza denarnih tokov za leto 2021, ki so izdelani v skladu z Zakonom o gospodarskih družbah (ZGD) in določili Slovenskih računovodskih standardov (SRS), 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. Med dolgoročnimi aktivnimi časovnimi razmejitvami družba izkazuje vplačana sredstva rezervnega sklada, ki še niso koriščena.

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 kratkoročna sredstva.

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
posamezni deli stavb	3 - 6
merilne in kontrolne naprave	33,3
oprema za vzdrževanje in čiščenje	12 – 20
transportna sredstva	14
ostali stroji in naprave	10 – 20
pisarniško in delavniško pohištvo	10 – 20
pisarniški stroji (faksi, fotokopirni stroji, kalkulatorji, ipd.)	10– 20
računalniška oprema	25 - 50
drobni inventar	100
neopredmetena sredstva	20

Sredstva (skupine za odtujitev) za prodajo

Med kratkoročnimi sredstvi za prodajo se naložbene nepremičnine, vrednotene po modelu nabavne vrednosti, namenjene prodaji.

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 skladno z opredeljenimi notranjimi pravili – kriteriji. V bilanci stanja so terjatve prikazane z utemeljenimi poplačljivimi zneski.

Dobroimetja pri bankah

V tej postavki se izkazujejo denar na transakcijskih računih pri bankah ter depoziti na odpoklic.

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 razmejitev. 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.

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 15 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 31.12.2020 in bilance stanja na 31.12.2021 podatkov izkaza poslovnega izida za leto 2021 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".

Priloga 2 – IZJAVA O UPRAVLJANJU

Skladno z določilom petega odstavka 70. člena Zakona o gospodarskih družbah, družba Nepremičnine Celje d.o.o. (v nadaljevanju družba) kot del Letnega poslovnega poročila podaja izjavo o upravljanju družbe za poslovno leto 2021.

Družba izjavlja, da posluje skladno z veljavnimi predpisi in pri svojem delu spoštuje določbe veljavne zakonodaje, ki se nanašajo na korporativno upravljanje. Družba ni sprejela lastnega kodeksa o upravljanju. Družba izjavlja, da pri poslovanju sledi priporočilom Kodeksa upravljanja za nejavne družbe (osnovna raven za družbe) z izjemo nekaterih določb, ki so opredeljene v nadaljevanju. Družba v Aktu o ustanovitvi nima zapisanih ciljev. Vodstvo družbe si prizadeva delovati s temeljnim ciljem, ki ga opredeljuje Kodeks, to je maksimiziranje vrednosti družbe (Tč. 2. Okvir korporativnega upravljanja). Družba tudi ne izvaja politike raznolikosti na nivoju vodenja in nadzora družbe v skladu s 70. členom ZDG-1.

Organ vodenja, ki ga predstavlja direktor, vodi družbo samostojno, na lastno odgovornost in v dobro družbe. Odgovoren je za vodenje računovodstva, ustrezno računovodsko poročanje, sprejem ustreznih ukrepov za zavarovanje premoženja in drugih sredstev. Organ vodenja izjavlja, da so bile v letu 2021 dosledno uporabljene ustrezne računovodske usmeritve ter da so bile računovodske ocene izdelane po načelu previdnosti in dobrega gospodarja. Prav tako potrjuje, da so računovodski izkazi skupaj s pojasnili izdelani na osnovi predpostavke o nadaljnjem poslovanju družbe, v skladu z veljavno zakonodajo, Slovenskimi računovodskimi standardi ter na njihovi podlagi sprejetih podzakonskih aktih.

V povezavi s postopkom računovodskega poročanja je posebna pozornost namenjena upravljanju tveganj in sistemu notranjih kontrol, kar je pojasnjeno v nadaljevanju. Najpomembnejša tveganja s katerimi se družba sooča so podrobneje obrazložena v samem Letnem poročilu za leto 2021.

Notranja kontrola je zagotovljena s pravilniki in drugimi internimi akti. Služba za finance, pravne in splošne zadeve je odgovorna za vodenje poslovnih knjig ter izdelavo računovodskih izkazov v skladu z veljavnimi računovodskimi, davčnimi in drugimi predpisi. Vzpostavljene so ključne notranje kontrole in kontrolni postopki, ki prispevajo k resničnemu in poštenemu procesu računovodskega poročanja. V povezavi z računovodskimi kontrolami so zagotovljene kontrole tudi na področju informacijske tehnologije.

Družba obvešča zaposlene in zainteresirano javnost o vseh za družbo pomembnih dogodkih na svoji spletni strani in preko elektronske pošte.

Družbo upravlja ustanoviteljica Mestna občina Celje, ki ima 100% poslovni delež in odloča o vseh zadevah, pomembnih za obstoj in poslovanje družbe. Organi družbe so: družbenica (ustanoviteljica), nadzorni svet (organ nadzora) in direktor (organ vodenja). Ustanoviteljica imenuje člane nadzornega sveta za mandat štirih let, imenovani člani pa soglasno izglasujejo predsednika. Nadzorni svet je sestavljen iz sedmih članov, ki se skladno z določbami ZGD-1, Akta o ustanovitvi ter Poslovnika NS družbe, sestajajo redno, vsaj enkrat na vsako poslovno četrtletje. Glavni organ vodenja družbe je direktor, ki ga imenuje nadzorni svet za mandat štirih let.

V okviru rednih sej, so člani nadzornega sveta pravočasno obveščeni o pomembnih finančnih in poslovnih informacijah družbe. Pred sejo prejmejo dnevni red ter gradivo, ki se obravnava. Vse odločitve, pripombe in sklepi so zabeleženi v zapisnikih nadzornega sveta.

Dne, 25. 5. 2022

Primož Brvar

direktor

A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke at the end, positioned below the name and title.

Priloga 3 – POROČILO POOBLAŠČENEGA REVIZORJA

POROČILO NEODVISNEGA REVIZORJA
poslovodstvu in lastnikom družbe
Nepremičnine Celje d.o.o.

Mnenje

Revidirali smo računovodske izkaze gospodarske družbe Nepremičnine Celje d.o.o., Miklošičeva ulica 1, Celje, ki vključujejo bilanco stanja na dan 31. decembra 2021 ter izkaz poslovnega izida, izkaz drugega vseobsegajočega donosa, izkaz gibanja kapitala in izkaz denarnih tokov za tedaj končano leto ter povzetek bistvenih računovodskih usmeritev in druge pojasnjevalne informacije.

Po našem mnenju so priloženi računovodski izkazi v vseh pomembnih pogledih resničen in pošten prikaz finančnega položaja družbe Nepremičnine Celje d.o.o., Miklošičeva ulica 1, Celje na dan 31. decembra 2021 ter njenega poslovnega izida za tedaj končano leto v skladu s Slovenskimi računovodskimi standardi.

Podlaga za mnenje

Revizijo smo opravili v skladu z Mednarodnimi standardi revidiranja. Naše odgovornosti na podlagi teh pravil so opisane v tem poročilu v odstavku Revizorjeva odgovornost za revizijo računovodskih izkazov. V skladu s Kodeksom etike za računovodske strokovnjake, ki ga je izdal Odbor za mednarodne standarde etike za računovodske strokovnjake (Kodeks IESBA) ter etičnimi zahtevami, ki se nanašajo na revizijo računovodskih izkazov v Sloveniji, potrjujemo svojo neodvisnost od družbe in da smo izpolnili vse druge etične zahteve v skladu s temi zahtevami in Kodeksom IESBA.

Verjamemo, da so pridobljeni revizijski dokazi zadostni in ustrezni kot osnova za naše revizijsko mnenje.

Druge informacije

Za druge informacije je odgovorno poslovodstvo. Druge informacije obsegajo poslovno poročilo, ki je sestavni del letnega poročila družbe Nepremičnine Celje d.o.o., Miklošičeva ulica 1, Celje, vendar ne vključujejo računovodskih izkazov in našega revizorjevega poročila o njih.

Naše mnenje o računovodskih izkazih se ne nanaša na druge informacije in o njih ne izražamo nobene oblike zagotovila.

V povezavi z opravljeno revizijo računovodskih izkazov je naša odgovornost prebrati druge informacije in pri tem presoditi ali so druge informacije pomembno neskladne z računovodskimi izkazi, zakonskimi zahtevami ali našim poznavanjem, pridobljenim pri

revidiranju, ali se kako drugače kažejo kot pomembno napačne. Če na podlagi opravljenega dela zaključimo, da obstaja pomembna napačna navedba drugih informacij,

moramo o takih okoliščinah poročati. V zvezi s tem na podlagi opisanih postopkov poročamo, da:

- so druge informacije v vseh pomembnih pogledih usklajene z revidiranimi računovodskimi izkazi;
- so druge informacije pripravljene v skladu z veljavnimi zakoni in predpisi; ter
- na podlagi poznavanja in razumevanja družbe in njenega okolja, ki smo ga pridobil med revizijo, v zvezi z drugimi informacijami nismo ugotovil bistveno napačnih navedb.

Odgovornost posloводства in pristojnih za upravljanje za računovodske izkaze

Posloводство je odgovorno za pripravo in pošteno predstavitev teh računovodskih izkazov v skladu s Slovenskimi računovodskimi standardi in za tako notranje kontroliranje, kot je v skladu z odločitvijo posloводства potrebno, da omogoči pripravo računovodskih izkazov, ki ne vsebujejo pomembno napačne navedbe zaradi prevare ali napake.

Posloводство je pri pripravi računovodskih izkazov družbe odgovorno za oceno njene sposobnosti, da nadaljuje kot delujoče podjetje, razkritje zadev, povezanih z delujočim podjetjem in uporabo predpostavke delujočega podjetja kot podlago za računovodenja, razen če namerava posloводство podjetje likvidirati ali zaustaviti poslovanje, ali če nima druge možnosti, kot da napravi eno ali drugo.

Revizorjeva odgovornost za revizijo računovodskih izkazov

Naši cilji so pridobiti sprejemljivo zagotovilo o tem ali so računovodski izkazi kot celota brez pomembno napačne navedbe zaradi prevare ali napake, in izdati revizorjevo poročilo, ki vključuje naše mnenje. Sprejemljivo zagotovilo je visoka stopnja zagotovila, vendar ni jamstvo, da bo revizija, opravljena v skladu s pravili revidiranja, vedno odkrila pomembno napačno navedbo, če ta obstaja. Napačne navedbe, lahko izhajajo iz prevare ali napake, ter se smatrajo za pomembne, če je upravičeno pričakovati, da posamič ali skupaj, vplivajo na gospodarske odločitve uporabnikov, sprejete na podlagi teh računovodskih izkazov.

Med izvajanjem revidiranja v skladu s pravili revidiranja uporabljamo strokovno presojo in ohranjamo poklicno nezaupljivost. Prav tako:

- prepoznamo in ocenimo tveganja pomembno napačne navedbe v računovodskih izkazih, bodisi zaradi napake ali prevare, oblikujemo in izvajamo revizijske postopke kot odzive na ocenjena tveganja ter pridobivamo zadosten in ustrezne revizijske dokaze, ki zagotavljajo podlago za naše mnenje. Tveganje, da ne bomo odkrili napačne navedbe, ki izvira iz prevare, je višje od tistega, povezanega z napako, saj prevara lahko vključuje skrivne dogovore, ponarejanje, namerno opustitev, napačno razlago ali izogibanje notranjih kontrol;

Vpis v register revizijskih družb št. 020-1/18-56

- opravimo postopke preverjanja in razumevanje notranjih kontrol, pomembnimi za revizijo z namenom oblikovanja revizijskih postopkov, ki so okoliščinam primerni, vendar ne z namenom izraziti mnenje o učinkovitosti notranjih kontrol družbe;
- presodimo ustreznost uporabljenih računovodskih usmeritev in sprejemljivost računovodskih ocen ter z njimi povezanih razkritij posloводства;
- na podlagi pridobljenih revizijskih dokazov o obstoju pomembne negotovosti glede dogodkov ali okoliščin, ki zbuja dvom v sposobnost organizacije, da nadaljuje kot delujoče podjetje, sprejmemo sklep o ustreznosti poslovodske uporabe predpostavke delujočega podjetja, kot podlage računovodenja. Če sprejmemo sklep o obstoju pomembne negotovosti, smo dolžni v revizorjevem poročilu opozoriti na ustrezna razkritja v računovodskih izkazih ali, če so taka razkritja neustrezna, prilagoditi mnenje. Revizorjevi sklepi temeljijo na revizijskih dokazih, pridobljenih do datuma izdaje revizorjevega poročila. Vendar kasnejši dogodki ali okoliščine lahko povzročijo prenehanje organizacije kot delujočega podjetja;
- ovrednotimo splošno predstavitev, strukturo, vsebino računovodskih izkazov vključno z razkritji in, ali računovodski izkazi predstavljajo zadevne posle in dogodke na način, da je dosežena poštena predstavitev;

Pristojne za upravljanje med drugim obveščamo o načrtovanem obsegu in času revidiranja in pomembnih revizijskih ugotovitvah vključno s pomanjkljivostmi notranjih kontrol, ki smo jih zaznali med našo revizijo.

EPISplus d.o.o.
Celje, Glavni trg 5

Pooblaščenka revizorka
Mateja Poček

Priloga 4 – POROČILO NADZORNEGA SVETA



Celje, 7. junij 2022

POROČILO NADZORNEGA SVETA DRUŽBE NEPREMIČNINE CELJE D.O.O. O DELU V LETU 2021

Nadzorni svet družbe Nepremičnine Celje, d.o.o. se je v letu 2021 sestal na petih rednih in eni izredni seji, dvakrat pa so člani nadzornega sveta o zadevah iz svoje pristojnosti odločali na dopisni seji.

Dne 2. 2. 2021 je Mestni svet Mestne občine, kot edine družbenice družbe Nepremičnine Celje d.o.o. imenoval nove člane nadzornega sveta družbe, ki so se prvič sestali na konstitutivni seji dne 23. 3. 2021 in za predsednika nadzornega sveta imenovali mag. Franja Dolenc, za podpredsednico pa mag. Ingrid Mastnak.

V letu 2021 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 letno poročilo družbe za leto 2020
- obravnaval in sprejel je poročilo nadzornega sveta o delu v letu 2020
- obravnaval in sprejel je poslovni načrt družbe za leto 2022

Nadzorni svet je ob spremljanju poslovanja v letu 2021 upravi dajal predloge za optimizacijo poslovanja in sprejemal ustrezne sklepe.

Na 2. redni seji dne 1. 6. 2021 je nadzorni svet obravnaval revidirano Letno poročilo o poslovanju družbe Nepremičnine Celje d.o.o. v letu 2020 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 EPISplus, družba za revidiranje in poslovno svetovanje d.o.o.

Na seji dne 3. 11. 2021 je nadzorni svet po opravljenem razpisnem postopku za direktorja družbe za obdobje od 1. 1. 2022 do 31. 12. 2025 imenoval Primoža Brvarja.

Na 5. redni seji dne 14. 12. 2021 je nadzorni svet sprejel poslovni načrt družbe Nepremičnine Celje d.o.o. za leto 2022.

Nadzorni svet je na svoji 7. redni seji dne 7. 6. 2022 obravnaval Poročilo o poslovanju družbe Nepremičnine Celje d.o.o. v letu 2021 in se seznanil s poročilom neodvisnega revizorja revizijske družbe EPISplus 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 2021**, katerega sestavni del je tudi poročilo pooblaščenega revizorja.



Prav tako se Nadzorni svet strinja s predlogom uprave, da bilančni dobiček družbe v znesku 2.110.097 €, ki je sestavljen iz čistega poslovnega izida v letu 2021 v višini 109.514 € zmanjšanega za oblikovane zakonske rezerve v višini 5.476 € in prenesenega dobička iz prejšnjih let v višini 2.006.059 €, 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 2021 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 2021, da za pregled poslovanja družbe Nepremičnine Celje d.o.o. v obdobju 2022 do 2024 potrdi revizijsko družbo EPISplus d.o.o. iz Celja in da se seznanijo z poslovnim načrtom družbe Nepremičnine Celje d.o.o. za leto 2022.

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. Franjo Dolenc