



LETNO POROČILO 2022



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	12
3.1 ODDAJA STANOVANJ V NAJEM	12
3.1.1 Oddaja stanovanj v neprofitni najem	13
3.1.2 Oddaja bivalnih enot	13
3.1.3 Oddaja stanovanj za starejše	13
3.1.4 Oddaja službenih stanovanj	14
3.1.5 Oddaja stanovanj v tržni najem	14
3.1.6. Zamenjava stanovanj	14
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	16
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
6.1.4 Investicija Vila Vodnikova ulica 14 – oskrbovana stanovanja	19
6.2 VZDRŽEVANJE	19
6.2.1 Vzdrževanje skupnih delov stavb	19
6.2.2 Vzdrževanje stanovanjskih enot	20
6.2.3 Vzdrževanje nepremičnin v lasti Mestne občine Celje in Občine Štore	20
7 JAVNA NAROČILA	20
8 TVEGANJA	21
9 ZAPOSLENI	23
10 POMEMBNI POSLOVNI DOGODKI PO KONCU POSLOVNEGA LETA	23
11 PRIČAKOVANI RAZVOJ DRUŽBE	24
12 RAČUNOVODSKI IZKAZI	25
12.1 BILANCA STANJA NA DAN 31. 12. 2022	25
12.2 IZKAZ POSLOVNEGA IZIDA	28
12.3 IZKAZ DRUGEGA VSEOBSEGAJOČEGA DONOSA	30
12.4 IZKAZ DENARNIH TOKOV OD 01. 01. DO 31. 12. 2022 - RAZLIČICA II / POSREDNA METODA	30
12.5 IZKAZ GIBANJA KAPITALA OD 01. 01. DO 31. 12. 2022	32
12.6 BILANČNI DOBIČEK (DODATEK K IZKAZU GIBANJA KAPITALA)	33
13 RAZČLENITVE IN POJASNILA K RAČUNOVODSKIM IZKAZOM	34

13.1 POJASNILA K BILANCI STANJA.....	34
13.1.1 Neopredmetena sredstva in dolgoročne aktivne časovne razmejitve	34
13.1.2 Opredmetena osnovna sredstva in naložbene nepremičnine	34
13.1.3 Dolgoročne poslovne terjatve	35
13.1.4 Odložene terjatve za davek	35
13.1.5 Kratkoročne poslovne terjatve	36
13.1.7 Denarna sredstva	37
13.1.8 Kratkoročne aktivne časovne razmejitve	37
13.1.9 Kapital	37
13.1.10 Rezervacije in dolgoročne PČR.....	38
13.1.11 Dolgoročne obveznosti	38
13.1.12 Kratkoročne finančne in poslovne obveznosti	39
13.1.13 Pasivne časovne razmejitve	39
13.1.14 Zunajbilančna sredstva in obveznosti.....	39
13.2 POJASNILA K IZKAZU POSLOVNEGA IZIDA	40
13.2.1 Čisti prihodki od prodaje	40
13.2.2 Drugi poslovni prihodki	40
13.2.3 Stroški blaga, materiala in storitev	41
13.2.4 Stroški dela	42
13.2.5 Odpisi vrednosti	42
13.2.6 Drugi odhodki poslovanja	43
13.2.7 Finančni prihodki.....	43
13.2.8 Finančni odhodki.....	44
13.2.9 Drugi prihodki.....	44
13.2.10 Drugi odhodki.....	44
13.2.11 Čisti poslovni izid po preračunu kapitala s pomočjo cen življenjskih potrebščin	45
13.3 POJASNILA K IZKAZU DENARNIH TOKOV.....	45
13.4 IZKAZ GIBANJA KAPITALA IN BILANČNI DOBIČEK.....	45
14 KAZALNIKI POSLOVANJA	46

KAZALO SLIK

Slika 1:Število stanovanj in posameznih enot v lasti družbe po letih	12
Slika 2:Prihodki iz naslova najemnin po letih	12
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. 2022	27
Slika 6: Struktura virov sredstev na dan 31. 12. 2022	27
Slika 7: Struktura prihodkov v letu 2022	29
Slika 8: Struktura odhodkov v letu 2022	29

KAZALO TABEL

Tabela 1:Pravni postopki iz naslova osnovne dejavnosti družbe	15
Tabela 2: Investicijska vlaganja v stanovanja v letih 2015 do 2022	18
Tabela 3: Vzdrževanje stanovanjskih enot v letih 2015 do 2022	20
Tabela 4: Struktura in število zaposlenih glede na zahtevano raven izobrazbe DM	23
Tabela 5: Bilanca stanja	25
Tabela 6:Izkaz poslovnega izida od 01. 01. do 31. 12. 2022	28
Tabela 7: Izkaz drugega vseobsegajočega donosa	30
Tabela 8: Izkaz denarnih tokov od 01. 01. do 31. 12. 2021 - različica II/posredna metoda	30
Tabela 9: Izkaz gibanja kapitala od 01. 01. do 31. 12. 2022	32
Tabela 10: Bilančni dobiček - dodatek k izkazu gibanja kapitala	33
Tabela 11:Neopredmetena sredstva in dolgoročne aktivne časovne razmejitve	34
Tabela 12:Opredmetena osnovna sredstva in naložbene nepremičnine	34
Tabela 13: Dolgoročne poslovne terjatve	35
Tabela 14: Kratkoročne poslovne terjatve	36
Tabela 15: Denarna sredstva	37
Tabela 16: Kratkoročne aktivne časovne razmejitve	37
Tabela 17: Kapital	37
Tabela 18: Rezervacije in dolgoročne PČR	38
Tabela 19: Dolgoročne obveznosti	38
Tabela 20: Kratkoročne finančne in poslovne obveznosti	39
Tabela 21: Čisti prihodki od prodaje	40
Tabela 22: Stroški blaga, materiala in storitev	41
Tabela 23: Stroški materiala	41
Tabela 24: Stroški storitev	41
Tabela 25: Stroški dela	42
Tabela 26: Odpisi vrednosti	42
Tabela 27: Drugi odhodki poslovanja	43
Tabela 28: Finančni prihodki	43
Tabela 29: Finančni odhodki	44
Tabela 30: Drugi prihodki	44
Tabela 31: Drugi odhodki	44
Tabela 32: Čisti poslovni izid po preračunu kapitala s pomočjo cen življenjskih potrebščin	45
Tabela 33: Kazalniki poslovanja	47

KAZALO PRILOG

- Priloga 1 – Načela sestavljanja računovodskih izkazov
- Priloga 2 – Poročilo pooblaščenega revizorja
- Priloga 3 – 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 javnih najemnih stanovanj pomagamo reševati stanovanjsko problematiko. Mladim, mladim družinam in občanom srednje generacije zagotavljamo pomoč in podporo pri najemu stanovanj. Starejšim občanom omogočamo dostojno življenje v njim prilagojenih 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.

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 najemjemalci 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

Družba Nepremičnine Celje d.o.o. je v letu 2022 poslovala stabilno, korektno do najemnikov, poslovnih partnerjev in zaposlenih, kakor tudi do širšega družbenega okolja. Dobri rezultati so bili doseženi zaradi poslovanja s stabilnimi poslovnimi partnerji, dobrega upravljanja financ, kot tudi zaradi učinkovitega ter uspešnega dela zaposlenih. Družba je ohranila trdno finančno strukturo, denarni tok pa je omogočal dobro likvidnost za realizacijo zastavljenega dela.

Gradnja Stanovanjske soseske Dečkovo naselje – DN 10 se je, po zaključku prve etape decembra 2021, ko je bilo pridobljeno uporabno dovoljenje za 50 stanovanj in garažno hišo, nadaljevala brez velikih motenj, ki so bile prisotne v letih 2020 in 2021. Konec leta 2022 je bilo pridobljeno uporabno dovoljenje za dodatnih 46 stanovanj, preostalih 46 stanovanj pa v začetku leta 2023. Na podlagi opredeljenih stroškov v investicijskem načrtu bo končna vrednost projekta znašala 16.410.000 €. V letu 2022 je družba nadaljevala aktivnosti na investicijskem projektu Vila Vodnikova 14, ki zagotavlja nova oskrbovana stanovanja. Za projekt, katerega ocenjena vrednost znaša 2.720.000 €, je bilo pridobljeno dovoljenje za gradnjo ter na podlagi uspešne prijave na razpis Sklada za okrevanje in odpornost, izdan sklep Ministrstva za okolje in prostor za nepovratna sredstva v višini 1.088.914 €. Ker gre za celovito prenovo stavbe, ki je kulturna dediščina, so nepovratna sredstva nujen pogoj za realizacijo investicije.

Skupna vrednost investicijskih vlaganj in vzdrževanja v obstoječi stanovanjski fond je znašala 3.019.514 €, kar je 31 % več kot v letu 2021. Vrednost vzdrževanja predstavlja 73 % vlaganj. Povišanje sredstev v primerjavi s predhodnimi leti je v prvi vrsti posledica povečanega obsega prenov in investicijskih vlaganj v stanovanja, ki so bila zaradi posledic epidemije bistveno omejene v predhodnem letu. Družba je v letu 2022 prenovila 52 stanovanjskih enot, ki so jih zaradi odpovedi najemnega razmerja vrnilo najemniki, kar je 35 % več kot je povprečje zadnjih treh let in se rezultira v večjem številu na novo oddanih stanovanj. Polega tega družba skrbi, da se obnavljajo tudi zasedana stanovanja. S tem ohranjamo primerno kakovost bivanja najemnikov, ki že vrsto let živijo v stanovanjih v lasti družbe. Glede na to, da se stanovanjski fond stara, četrtina stanovanj se nahaja v stavbah, ki so starejše od 55 let, stroški vzdrževanja niso zanemarljivi. Družba zato prodaja stanovanja, ki se nahajajo v starejših stavbah, v večstanovanjskih stavbah z nizkim odstotkom etažnega lastništva in stavbah, kjer so stroški prenove izredno visoki. Sredstva od kupnin je družba namenila za prenove stanovanj in investicije v stanovanja ter skupne dele stavb.

Družba je v letu 2022 zaključila Javni razpis za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem za obdobje 2022-2024 na območju Mestne občine Celje, v okviru katerega se je na pravnomočno listo uvrstilo 512 upravičencev, od tega 140 v kategoriji mladi in mlade družine in 10 v kategoriji trajno vezani na uporabo invalidskega vozička. Čeprav je bilo po prejšnjem razpisu iz leta 2019, v letih 2020-2022 oddanih 141 stanovanj, je število upravičencev za neprofitna stanovanja na zadnjem razpisu višje za 3 %. Glede na razmere na najemnem trgu stanovanj je pričakovati, da se bo trend vse večjega povpraševanja po javnih najemnih stanovanjih nadaljeval. Javna najemna stanovanja, v primerjavi z zasebnimi najemnimi stanovanji, ne predstavljajo samo nižje najemnine in s tem manjše življenjske stroške, zagotavljajo tudi varno

najemno razmerje, ki ga najemniki pri zasebnikih na prostem trgu pogosto niso deležni. Zasebniki na prostem trgu z najemniki praviloma sklepajo kratkoročne pogodbe za najem stanovanja. mnogi pa pogodb sploh nimajo, zato živijo v stalni negotovosti. Oddaja stanovanj je v letu 2022 potekala na podlagi pravnomočne liste za oddajo stanovanj v neprofitni najem po razpisih iz leta 2019 in 2021, listi za bivalne enote, razpisa za oddajo oskrbovanih stanovanj v letu 2021, razpisa za oddajo službenih stanovanj ter razpisa za oddajo tržnih stanovanj v najem. Družba je v letu 2022 skupaj na novo oddala 131 stanovanjskih enot ter dodatno 16 stanovanjskih enot namenila za zamenjavo oz. preselitev. Takšnega obsega oddaje stanovanj družba doslej še ni realizirala. Slednje je v prvi vrsti posledica novih stanovanj v stanovanjski soseski Dečkovo naselje - DN 10 oziroma Singenski ulici, prav tako velikega števila prenov izpraznjenih stanovanj v lasti družbe. Prihodki iz naslova oddaje stanovanj so znašali 4.545.002 € in so za 20 % višji kot v letu 2021.

V letu 2022 je družba ustvarila 5.555.941 € prihodkov ter 5.607.307 € odhodkov. Čisti poslovni izid obračunskega obdobja je znašal -57.668 €, EBIDTA 1.833.607 €. Višji prihodki glede na leto 2021 so posledica višjih prihodkov od oddaje stanovanj, višji odhodki pa so v prvi vrsti posledica povečanih aktivnostih na področju vzdrževanja stanovanj in skupnih delov stavb obstoječega stanovanjskega fonda. Negativni poslovni izid družbe je glede na stanje na trgu gradbenih del minimalen. Skupni indeks podražitev v letih 2021 in 2022 za stanovanjsko gradnjo (po gradbenih indeksih Gospodarske zbornice Slovenije) je znašal 128,14 %. Glede na dejstvo, da je družba v tem obdobju izvajala večmilijonsko investicijo DN 10, hkrati pa izvajala še zaostali in redni investicijski cikel vzdrževanja stanovanjskega fonda, smo z izjemnimi naporji uspeli zadržati višji dvig cen na trgu, ki so ga od nas zahtevali izvajalci. Družba Nepremičnine Celje d.o.o. je neprofitna stanovanjska organizacija, kjer poslovni izid ni edino merilo uspešnosti poslovanja, uspešnost poslovanja predstavlja tudi zagotavljanje primernih bivanjskih pogojev obstoječih najemnikov in reaktivacija starih prevzetih stanovanj in oddaja le teh novim najemnikom, s čimer mesto rešuje stanovanjske potrebe svojih prebivalcev.

IZJAVA ODGOVORNOSTI

Kot direktor in edini član uprave potrjujem, da so bile v letu 2022 dosledno uporabljene ustrezne računovodske usmeritve ter da so bile računovodske ocene izdelane po načelu previdnosti in dobrega gospodarja. Prav tako potrjujem, da so računovodski izkazi skupaj s pojasnili izdelani na osnovi predpostavke o nadaljnjem poslovanju družbe ter v skladu z veljavno zakonodajo in Slovenskimi računovodskimi standardi.

IZJAVA UPRAVLJANJA

Skladno z določilom petega odstavka 70. člena Zakona o gospodarskih družbah, družba Nepremičnine Celje d.o.o. kot del Letnega poslovnega poročila podaja izjavo o upravljanju družbe za poslovno leto 2022.

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, izjavlja pa, da pri poslovanju sledi priporočilom Kodeksa upravljanja za nejavne družbe (osnovna raven za družbe).

Družba ne izvaja politike raznolikosti na nivoju vodenja in nadzora družbe v skladu s 70. členom ZDG-1.

Organ vodenja, ki ga predstavlja direktor, Primož Brvar, vodi družbo samostojno, na lastno odgovornost in v dobro družbe. 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 2022.

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.

Primož Brvar
direktor

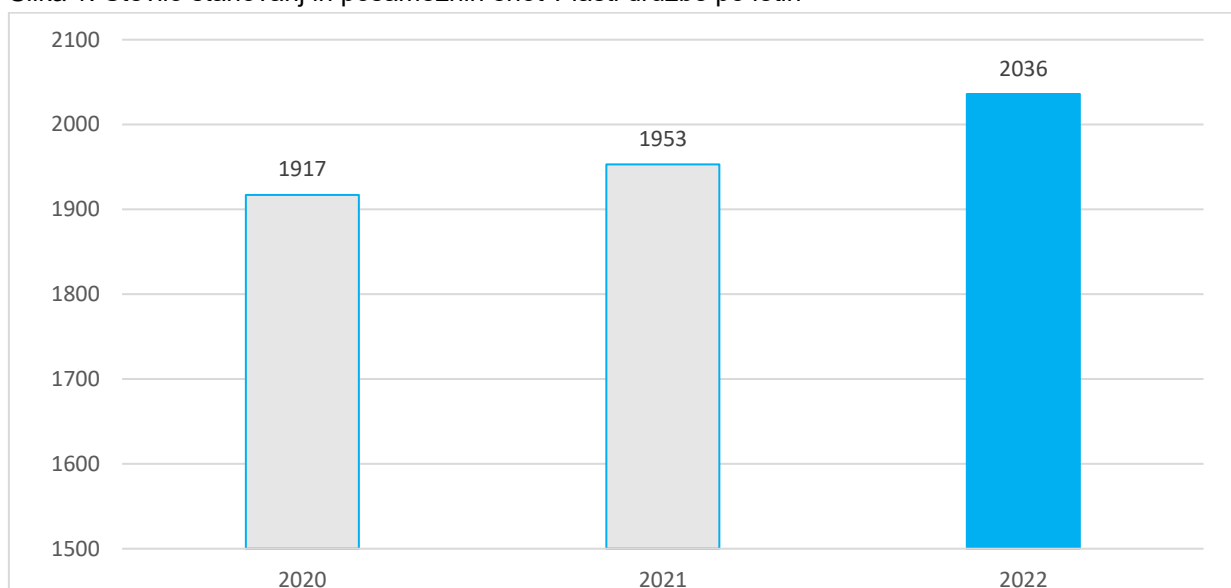


3 POSLOVNO POROČILO PO DEJAVNOSTIH

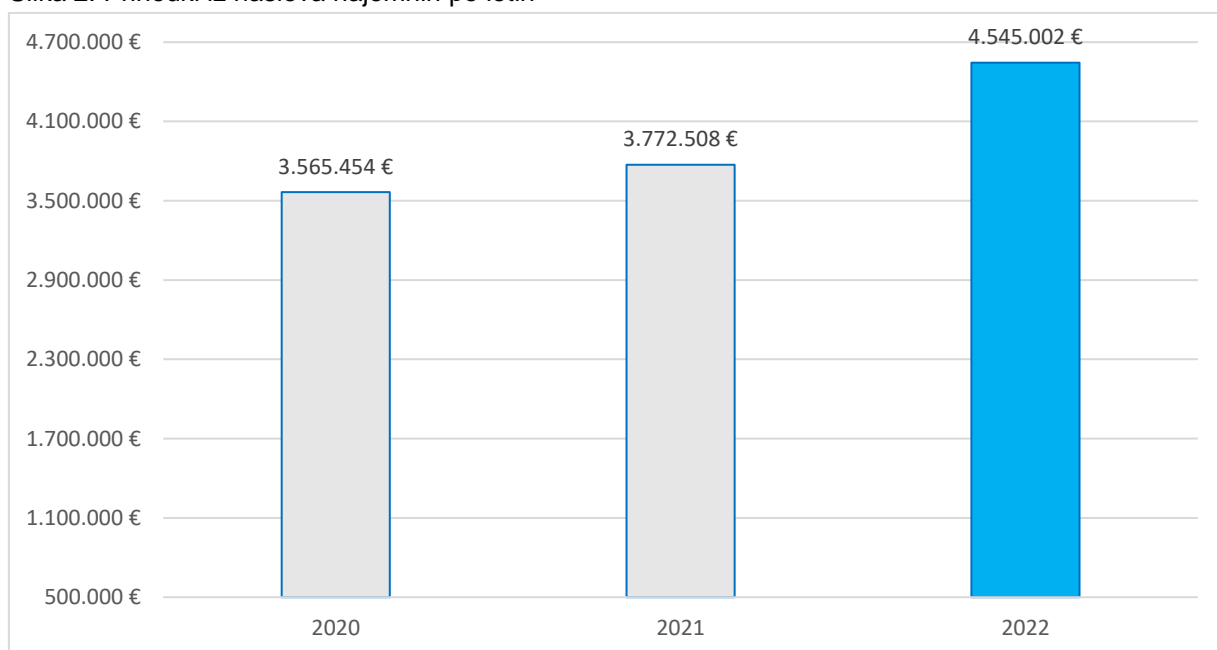
3.1 Oddaja stanovanj v najem

Družba je imela na dan 31. 12. 2022 v lasti 2036 stanovanj in posameznih enot. Na podlagi sklenjene Pogodbe o gospodarjenju s stanovanji v lasti občin, gospodari še s 42 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 2022 oddajala neprofitna stanovanja upravičencem po vrstnem redu glede na njihovo uvrstitev na prednostno listo po Javnem razpisu za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem za obdobje 2019-2021 na območju Mestne občine Celje. Po tem razpisu se je na pravnomočno prednostno listo uvrstilo skupaj 490 prosilcev, v letu 2022 smo na podlagi pravnomočne liste iz tega razpisa oddali 60 neprofitnih stanovanj in tako zaključili dodeljevanje neprofitnih stanovanj po tem razpisu, na podlagi katerega smo skupno dodelili 141 neprofitnih stanovanj. Neprofitna stanovanja v letu 2022 smo dodeljevali tudi na podlagi pravnomočne prednostne liste iz naslova Javnega razpisa za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem za obdobje 2022-2024 na območju Mestne občine Celje iz oktobra 2021. V letu 2022 je bilo na tej podlagi dodeljeno 44 neprofitnih stanovanj v lasti družbe in 2 stanovanji v lasti Stanovanjskega sklada Republike Slovenije (eno stanovanje iz razpisa 2019, eno stanovanje iz razpisa 2021) na podlagi razpolagalne pravice sklada.

Ob koncu leta je imela družba, upoštevajoč oddana stanovanja v januarju 2023, v neprofitni najem oddana 1703 neprofitna stanovanja.

3.1.2 Oddaja bivalnih enot

Družba je v letu 2022 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 začasemu 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 pohištvom, stanovalci imajo vsak svojo sobo za spanje in bivanje, delijo si kuhinjske prostore, sanitarije, tuš kabine si delita dve sobi oz. stanovalca. V letu 2022 je družba na novo oddala 6 bivalnih enot. Ob koncu leta 2022 beležimo 20 čakajočih upravičencev za dodelitev bivalnih enot.

Ob koncu leta 2022 je bilo oddanih 38 bivalnih enot.

3.1.3 Oddaja stanovanj za starejše

V letu 2022 v večstanovanjskem objektu z oskrbovanimi stanovanji na naslovu Kajuhova 15 nismo oddali nobenega stanovanja, saj so bila vsa stanovanja na tem naslovu do decembra 2022, ko se je eno stanovanje izpraznilo, 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. V letu 2022 je družba prejela dodatnih 38 vlog za dodelitev oskrbovanega stanovanja v najem na naslovu Kajuhova 15, na listi čakajočih je bilo na dan 31. 12. 2022 skupno 196 prosilcev, od tega 122 občanov Celja, ki imajo prednost pred prosilci iz drugih krajev.

V stanovanjski soseski Dečkovo naselje – DN 10 oziroma Singenski ulici je na podlagi razpisa iz leta 2021 z najemniki zasedenih vseh 14 oskrbovanih stanovanj. Na listi čakajočih za oskrbovana stanovanja na tej lokaciji je 21 čakajočih prosilcev.

3.1.4 Oddaja službenih stanovanj

Službena stanovanja se oddajajo na podlagi Pravilnika o oddaji službenih stanovanj v najem. V letu 2022 je družba objavila dva javna razpisa za oddajo službenih stanovanj, na podlagi katerih so bila oddana 4 stanovanja v služben najem.

Ob koncu leta 2022 je bilo oddanih 38 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 avgusta 2022 objavila Javni razpis za oddajo tržnih stanovanj. Na razpis se je prijavilo 40 prosilcev, oddana so bila vsa 3 razpisana stanovanja.

Ob koncu leta 2022 je bilo oddanih 69 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 2022 izvedla 16 zamenjav stanovanj, eno medsebojno zamenjavo (ob pogoju pravilne rabe stanovanja se najemniki o medsebojni zamenjavi dogovorijo sami, družba izvede potrebne postopke) in 6 preselitev najemnikov.

Na dan 31. 12. 2022 družba beleži 70 vlog za zamenjavo stanovanja, od tega jih je bilo v letu 2022 na novo vloženih 21.

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 2022 je bilo v postopku reševanja 7 tožb zoper družbo iz različnih razlogov:

- motenja posesti sosednje stavbe (1),
- povračilo škode zaradi neustreznega vzdrževanja stanovanja (2),
- povračila stroškov vlaganj (1),
- vračilo vplačane varščine v postopku prodaje nepremičnine (1),
- ničnost dogovora o obročnem plačevanju obveznosti (1) in
- odškodnina zaradi izgube stanovanja in bolezenskih težav (1).

4.2 Sodni postopki zoper druge

Zakon o spremembah in dopolnitvah Stanovanjskega zakona (SZ-1), ki je pričel veljati junija 2021 je poleg ostalih, prinesel spremembo glede postopka odpovedi najemne pogodbe v primeru neplačila najemnine ali stroškov. Postopek odpovedi je poenostavljen, najemno razmerje je v primeru nastopa krivdnega odpovednega razloga neplačevanja najemnine ali stroškov odpovedano z dnem vročitve odpovedi, če najemnik ne izprazni stanovanja ima najemodajalec pravico pri sodišču zahtevati izpraznitev stanovanja (nalog za izpraznitev stanovanja).

V letu 2022 je bilo razpisanih 24 izpraznitev 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 2022 je družba iz že navedenih razlogov predlagala 14 odlogov in 7 umikov izvršb za izpraznitev in izročitev nepremičnine v posest upnika. Slednje družba kot upnik predlaga v primeru celotnega poplačila dolga. V letu 2022 so bile realizirane 3 deložacije.

Tabela 1: Pravni postopki iz naslova osnovne dejavnosti družbe

Zadeva / leto	2020	2021	2022
Vložene tožbe zaradi odpovedi najemne pogodbe in izpraznitve stanovanja	6	11	3
Pravnomočne sodbe	5	1	2
Vročena odpoved najemnega razmerja			7
Pravnomočni izpraznitveni nalogi			1
Pravnomočni sklepi o izvršbi	10	39	2
Vložene izvršbe na podlagi verodostojne listine	17	11	2
Razpisane izpraznitve in izročitve nepremičnin v posest upnika	32	29	24
Odlogi izpraznitve in izročitve nepremičnin v posest upnika	20	14	14
Pravnomočni sklepi o ustavitvi izvršilnega postopka	11	8	5

4.3 Urejanje etažne lastnine

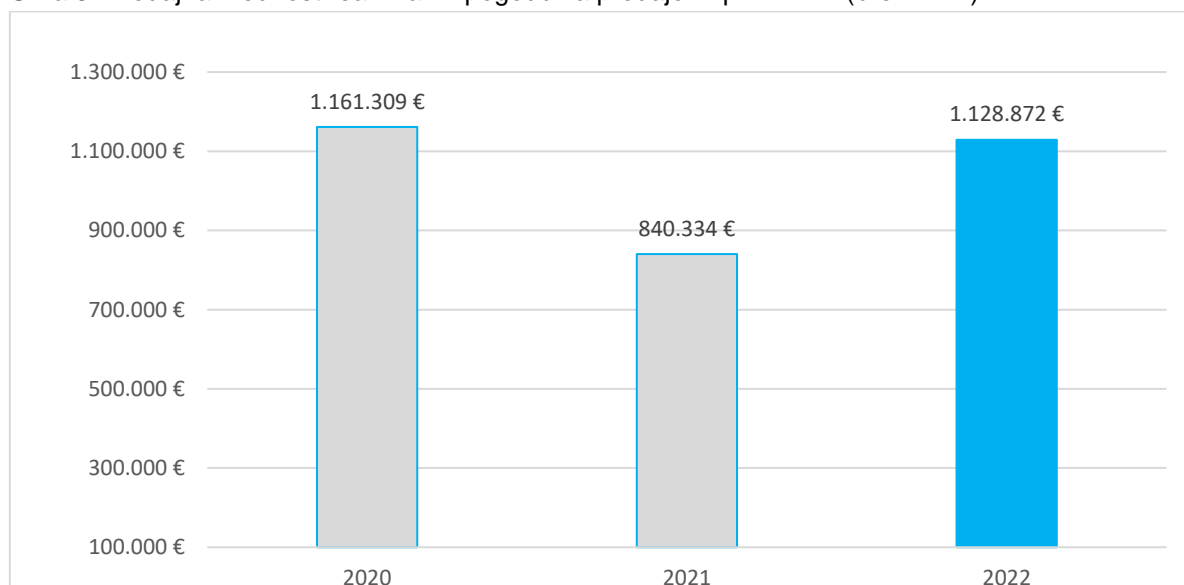
Družba aktivno vodi in ureja evidence lastništva nepremičnin, ureja vpise lastninske pravice na zemljiščih, stavbah in posameznih delih stavb v zemljiško knjigo ter vodi nepravdne postopke za ureditev lastninske pravice na posameznih nepremičninah, ki so v lasti družbe. Od 2036 stanovanj in posameznih enot v lasti družbe, je na dan 31. 12. 2022, zemljiškoknjižno stanje urejeno za 1887 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 2022 realizirala pogodbe za prodajo 22 nepremičnin, ki v naravi predstavljajo stanovanja, posamezne kleti, sobe, podstrešja ter stanovanjske objekte v skupni prodajni vrednosti 1.104.041 €. Pri tem smo sledili strategiji, da se prodajo nepremičnine v stavbah, kjer ima družba nizek odstotek etažnega lastništva ter ni možno slediti strategiji stroškovne in trajnostne učinkovitosti. Prav tako je družba prodala zemljišče na območju Aškerčeve ulice 1 v skupini prodajni vrednosti 24.831 €.

Slika 3: Prodajna vrednost realiziranih pogodb za prodajo nepremičnin (brez DDV)



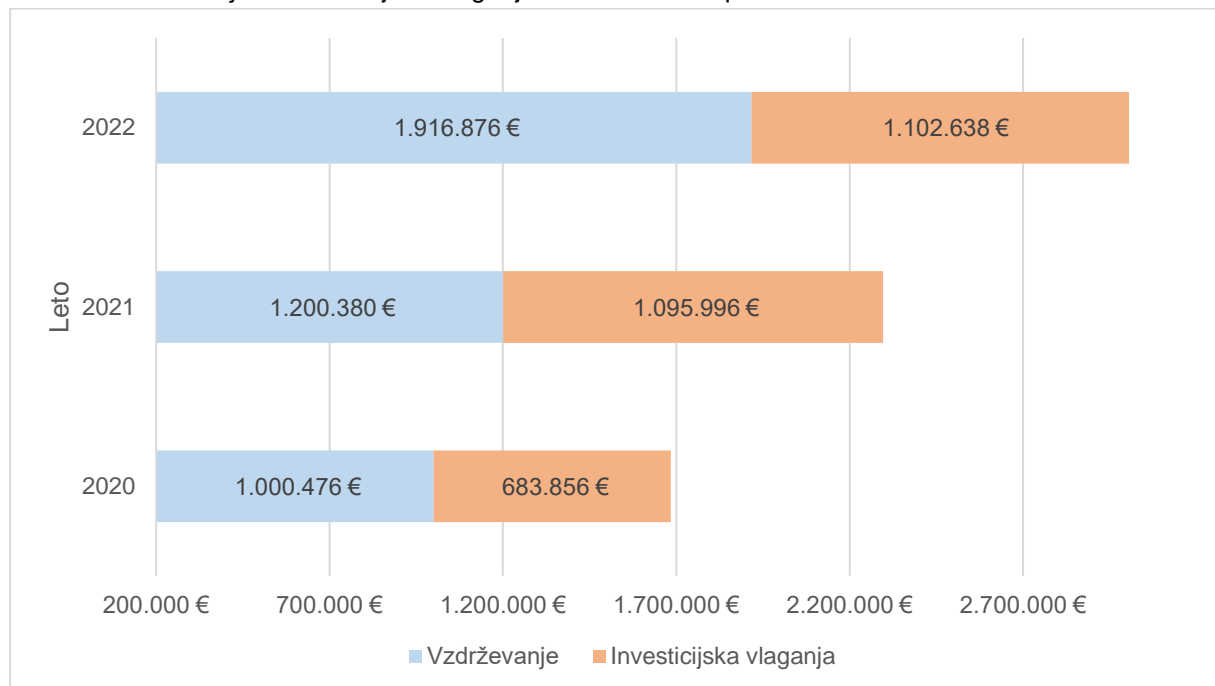
5.2 Nakup

Družba je v letu 2022 sklenila in realizirala pogodbo za nakup poslovnih prostorov v 2. nadstropju na naslovu Miklošičeva ulica 1 v višini 300.001 €. V letu 2023 je načrtovana izvedba prenove 2. in 3. nadstropja poslovnih prostorov na omenjenem naslovu.

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 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 nakupi novih naložbenih nepremičnin.

6.1 Investicijska vlaganja

6.1.1 Investicijska vlaganja v skupne dele stavb

Družba je v letu 2022 kot plačnik sodelovala pri več investicijskih vlaganjih, kjer so bili nosilci projekta upravniki. Največje od teh so bile energetske sanacije stavb Ulica Frankolovskih žrtev 28 do 32, Okrogarjeva ulica 3 in Škapinova ulica 3.

Kot naročnik smo (skupaj z upravniki in ostalimi etažnimi lastniki) v letu 2022 izvedli javno naročilo za izvedbo zamenjave strešne kritine na Aškerčevi ulici 1 ter celovite energetske sanacije stavbe Goriška ulica 2 in 4, za kateri bodo dela opravljena v letu 2023.

V letu 2022 na stavbah brez upravnikov ni bilo investicijskih vlaganj.

Investicijska vlaganja v skupne dele stavb v letu 2022 so znašala 326.267 €.

6.1.2 Investicijska vlaganja v stanovanja

V obravnavanem letu je družba izvajala investicijska vlaganja v 106 stanovanjih (6 prenov praznih stanovanj in 3 prenove zasedenih stanovanj, v 2 stanovanjih novo ogrevanje ter v 95 zamenjava oken – od tega 93 v soseski Pod gabri), ostale prenove so bile opredeljene kot vzdrževalna dela.

Tabela 2: Investicijska vlaganja v stanovanja v letih 2015 do 2022

Investicijska vlaganja / leta	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Prenove stanovanj	6	6	13	8	14	22	8	9
Novo ogrevanje	1	3	2	3	4	2	1	2
Novo prezračevanje	x	x	15	4	16	3	5	x
Zamenjave oken	5	11	28	4	3	1	88	95

Investicijska vlaganja v stanovanja so v letu 2022 znašala 776.371 €.

6.1.3 Investicija Stanovanjska soseska DN 10

Stanovanjska soseska Dečkovo naselje – DN 10 je skupni projekt 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. V okviru projekta je družba zgradila 142 stanovanj v šestih večstanovanjskih stavbah ter garažno hišo, Mestna občina Celje pa komunalno opremo in del zunanje ureditve.

Gradnja objektov se je začela v letu 2020. Zaradi ukrepov za zaježitev epidemije je bil izvajalcu rok za zaključek projekta podaljšan že v letu 2020 ter zaradi ponovno razglašene epidemije prav tako v letu 2021. V skladu s pogodbenimi določili z izvajalcem gradnje je rok za dokončanje projekta bil določen na februar 2023. Projekt je razdeljen v več faz. Konec leta 2021 je bilo pridobljeno uporabno dovoljenje za 50 stanovanj in garažno hišo, s čimer je bila zaključena 1. faza. Konec leta 2022 smo zaključili gradnjo in pridobili uporabno dovoljenje za 46 stanovanj. Preostalih 46 stanovanj je bilo zgrajenih do februarja 2023 v skladu z rokom, ki ga določa pogodba z izvajalcem gradnje.

V letu 2022 je družba uveljavila zahtevke za nepovratna sredstva v višini 485.328 € od Ministrstva za okolje in prostor (pogodba o sofinanciranju operacije Stanovanjska soseska Dečkovo naselje - DN 10) in zahtevke v višini 2.578.000 € od Stanovanjskega sklada Republike Slovenije (posojilna pogodba s Stanovanjskim skladom Republike Slovenije). V letu 2022 je bilo na projektu Stanovanjska soseska Dečkovo naselje - DN10 izvedenih del v skupni vrednosti 4.664.532 €.

Končna vrednost investicije je ocenjena na 16.410.000 €, kar je 6 % več od ocene investicije v letu 2019. Povečanje vrednosti investicije je odraz razmer, ki smo jih bili deležni zaradi epidemije COVID-19 ter vojne v Ukrajini in so se rezultirali v dvigu cen gradbenih materialov. Skupni indeks podražitev v letih 2021 in 2022 za stanovanjsko gradnjo (po gradbenih indeksih

Gospodarske zbornice Slovenije) je znašal 128,14 %. Glede na dejanski dvig cen je družba z izjemnimi napori uspela zadržati investicijo v okvirih, ki zagotavljajo rentabilnost projekta.

6.1.4 Investicija Vila Vodnikova ulica 14 – oskrbovana stanovanja

Projekt Vila Vodnikova ulica 14 predstavlja rekonstrukcijo istoimenskega objekta v večstanovanjski objekt z javnimi najemnimi stanovanji. Na voljo bo 12 oskrbovanih stanovanj za starejše, vseljivih v prvi polovici leta 2024. Objekt je vpisan v Register kulturne dediščine zato rekonstrukcija objekta prispeva k revitalizaciji kulturne dediščine v starem mestnem jedru Celja. Objekt bo ohranil vse elemente varovanja kulturne dediščine in hkrati ustrezen nivo funkcionalnosti za kakovostno bivanje bodočih najemnikov.

Družba se je prijavila na Javni razpis za dodelitev sredstev s področja komponente 16: Stanovanjska politika, investicija – zagotavljanje javnih najemnih stanovanj, ki ga je objavilo Ministrstvo za okolje in prostor iz Mehanizma za okrevanje in odpornost. V letu 2022 smo prejeli sklep o podpori projekta v višini 1.088.914 €.

Ocenjena vrednost investicije znaša 2.720.000 €. Struktura virov financiranja projekta tako predstavlja 1.088.914 € nepovratnih sredstev Evropske unije – NextGenerationEU v okviru Načrta za okrevanje in odpornost s področja komponente 16: Stanovanjska politika, investicija: Zagotavljanje javnih najemnih stanovanj, 600.000 € iz finančnih instrumentov Sklada skladov pri SID banki, ki predstavljajo dolgoročna povratna sredstva ter lastna sredstva v višini 1.030.006 €.

V letu 2022 je družba pridobila dovoljenje za gradnjo ter izvedla javno naročilo za izvajalca gradnje.

Investicijska vlaganja v projekt Vila Vodnikova ulica 14 so v letu 2022 znašala 123.340 €.

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 2022 znašali 216.038 €.

6.2.2 Vzdrževanje stanovanjskih enot

Poleg večjega števila manjših in intervencijskih vzdrževalnih del je družba v obravnavanem letu prenovila 52 prevzetih ali deložiranih stanovanj, v stanovanjih z najemniki obnovila 69 kopalnic, zamenjala 8 plinskih grelnikov ter 127 vhodnih vrat v stanovanja.

Tabela 3: Vzdrževanje stanovanjskih enot v letih 2015 do 2022

Vzdrževanje / leta	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Prenove stanovanj	38	41	57	40	38	34	42	52
Obnove kopalnic	12	17	45	46	54	28	34	69
Zamenjave plinskih grelnikov	18	38	64	19	18	7	16	8
Zamenjave vhodnih vrat	10	89	158	148	69	71	89	127

Stroški vzdrževanja stanovanjskih enot so v letu 2022 znašali 1.700.838 €.

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 2022 so bili zaključeni 103 postopki oddaje javnih naročil:

- 60 postopkov oddaje javnih naročil skladno z 48. b) členom ZJN-3 v vrednosti 1.056.419,82 € brez DDV,
- 1 postopek oddaje javnega naročila skladno s 40. členom ZJN-3 in podpisom okvirnega sporazuma skladno z 48. b) členom ZJN-3 z 18 gospodarskimi subjekti,
- 2 postopka oddaje javnega naročila v skladu s 47. členom ZJN-3 in sklenitvijo okvirnega sporazuma z 1 gospodarskim subjektom v skladu z 48. a) členom ZJN-3;
- 36 postopkov oddaje javnega naročila v skladu z 48. a) členom ZJN-3;
- 2 postopka izvedbe javnega naročila skladno s 47. členom ZJN-3 v vrednosti 592.889,00 € brez DDV in
- 2 postopka izvedbe javnega naročila skladno s 40. členom ZJN-3 v vrednosti 2.098.497,00 € 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 povezana z nepredvidljivostjo gibanja cen gradbenih storitev in materialov, izbiro dobaviteljev, bojazni v zvezi z nižanjem nivoja kakovosti ter zamudami pri izvedbi del in drugih storitev.

Skupna vrednost investicijskih vlaganj in vzdrževanja v obstoječi stanovanjski fond, v letu 2022 je znašala 3.019.514 €, kar je 31 % več kot v letu 2021. Povišanje sredstev, v primerjavi s predhodnimi leti, je posledica povečanega obsega prenov in investicijskih vlaganj v stanovanja, delno pa povišanja cen gradbenega materiala in storitev. Skupni indeks podražitev v letu 2022 za stanovanjsko gradnjo (po gradbenih indeksih Gospodarske zbornice Slovenije) je znašal 112,73 %. Kljub manjšemu številu ponudb, pridobljenih na podlagi postopkov javnih naročil, je družba realizirala in presegla predviden obseg prenov. Tveganja pri kvaliteti izvedenih del je bila nizka, družba je z določili referenčnih pogojev izvajalcem del ter nadzorom nad izvedenimi deli zagotovila, da so bila izvedena dela opravljena kakovostno in v dogovorjenih rokih.

Iz vidika nabavnih tveganj je bil najbolj izpostavljen projekt Stanovanjska soseska Dečkovo naselje - DN 10, ki ga je družba dobro obvladovala. V okviru projekta je družba stalno sledila cenam gradbenih materialov in storitev, aktivno spremljala dejansko realizacijo izvedenih del in vodila stalna pogajanja z izvajalcem del. Kljub visoki rasti cen surovin, gradbenih materialov in storitev se je vrednost projekta povišala zgolj za 6 %. Družba je vse spremembe usklajevala z Ministrstvom za okolje in prostor, posredniškem organu, ki nadzira porabo nepovratnih sredstev ESRR. Kakovost in likvidnost projekta ni bila ogrožena.

Prodajna in cenovna tveganja

Prodajna tveganja predstavljajo zmanjšanje povpraševanja po stanovanjih. Povpraševanje po najemnih stanovanjih se ne zmanjšuje. Vsa stanovanja, ki jih je družba ponudila upravičencem iz javnih razpisov (neprofitna, službena, tržna) so bila oddana. Glede na število prejetih vlog za stanovanja in bivalne enote ter število upravičencev na listah za dodelitev stanovanj in bivalnih enot, povpraševanje po najemnih stanovanjih ne bo upadlo, ampak se bo povečevalo. Tveganje v zvezi s prodajo dotrajanih stanovanj, ki jih družba prodaja z namenom vlaganja v prenove obstoječih stanovanj in skupnih delov stavb ter investicije v nova stanovanja v letu 2022, so bila nizka. Vsa stanovanja, ki smo jih ponudili v prodajo so se prodala. Opaziti pa je, da se nepremičninski trg ohlaja, število ponudnikov se zmanjšuje, cene stanovanj pa bistveno ne presegajo cenitvenih vrednosti, kot je to bilo v preteklosti.

Kreditno tveganje

Kreditno tveganje v družbi predstavljajo neplačila najemnin in drugih stroškov, ki jih najemniki plačujejo poleg najemnin in so predmet subsidiarne odgovornosti. V letu 2022 se ohranja enak trend neplačevanja najemnin glede na predhodna leta. Primerjalno z letom 2022, je družba iz naslova subsidiarne odgovornost prevzela 101.580 € obveznosti, kar je 19 % več kot v letu 2021 (85.019 €). 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.

Obrestno tveganje

Obrestno tveganje predstavljajo dvig referenčne obrestne mere ter marž bank in posledično dražje zadolževanje. Družba je v preteklih letih najela posojila za investicijo stanovanjska soseska Dečkovo naselje - DN 10. V letu 2022 je Evropska centralna banka, kot protiukrep visoke inflacije, evropsko medbančno obrestno mero (Euribor) povišala. Dvig obrestne mere v letu 2022 ni zmanjšal obsega investicij.

Likvidnostno tveganje

Kljub izpostavljenosti zaradi neplačevanja najemnin in višanja cen gradbenih storitev je bilo likvidnostno tveganje v letu 2022 nizko. Nizko tveganje je posledica dviga neprofitnih najemnin in višjih doseženih cen pri prodaji stanovanj. Družba je vse obveznosti do zaposlenih in dobaviteljev izpolnjevala v pravočasno. Prav tako so bile v rokih poravnane vse davščine in obveznosti do posojilodajalcev. Družba za svoje projekte išče različne vire, tako je v letu 2022 za projekt Vila Vodnikova ulica 14 pridobila sklep o zagotavljanju nepovratnih sredstev iz Načrta za okrevanje in odpornost v višini 50 % vrednosti gradbenih del ter sklenila pogodbo za najem dolgoročnega posojila pri SID banki, ki v okviru finančnega instrumenta financira medbančno obrestno mero v višini 62,5 %.

9 ZAPOSLENI

Povprečno število zaposlenih v letu 2022 je znašalo 17,83. Na dan 31. 12. 2022 je bilo v družbi 18 zaposlenih, od tega 10 žensk in 8 moških. V primerjavi z letom 2021 je število zaposlenih enako.

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

Zahtevana raven izobrazbe DM	Število zaposlenih	Delež (%)
V	1	6
VI/1	1	6
VI/2	6	33
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 2022 je bil realiziran celoten plan izobraževanja, kar predstavlja neposredno investicijo v razvoj zaposlenih družbe. Zaposleni so bili udeleženi na naslednjih izobraževanjih: Posvet – nov stanovanjski program, Izzivi lesene in trajnostne gradnje ter povezane rešitve, Dnevi gradbenega prava, Dnevi prakse javnih naročil, Srečanje računovodij Slovenije, 33. posvet Poslovanje z nepremičninami, spletno izobraževanje Skladnost gradbenih proizvodov in ustrezno izvajanje gradbenih ter inštalaterskih del po novem gradbenem zakonu (GZ-1) in spletno izobraževanje Nova pravilnika in tehnični smernici za nizkonapetostne inštalacije in zaščito pred delovanjem strele.

10 POMEMBNI POSLOVNI DOGODKI PO KONCU POSLOVNEGA LETA

V času od zaključka poslovnega leta do priprave Letnega poročila 2022, je družba v januarju 2023 podpisala pogodbo z izvajalcem gradbenih del za izvedbo projekta Vila Vodnikova 14, izvajalec je v istem mesecu pričel z deli. V okviru projekta Stanovanjska soseska Dečkovo naselje - DN1 0 je bilo pridobljeno zadnje uporabno dovoljenje ter od izvajalca gradbenih del prevzetih zadnjih 46 stanovanj, ki so bila oddana v najem. 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

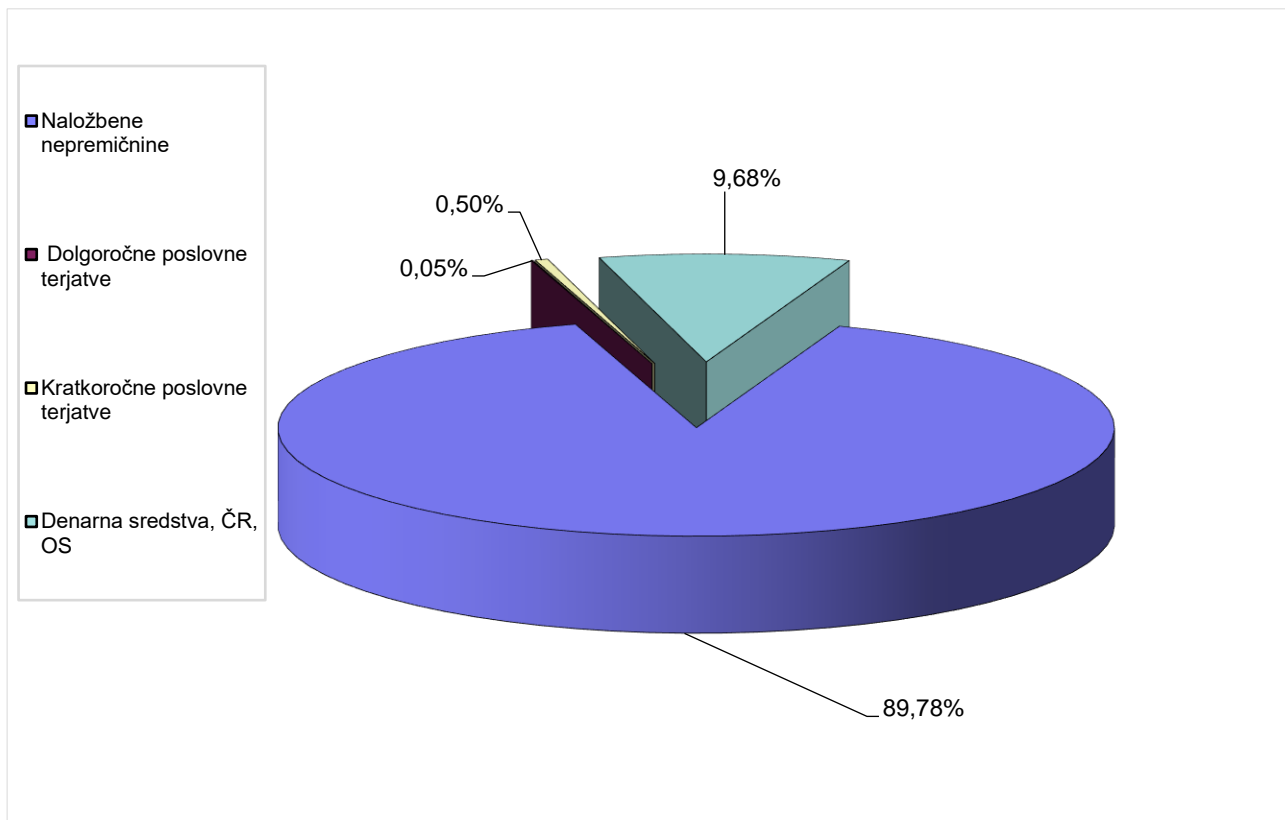
12.1 Bilanca stanja na dan 31. 12. 2022

Tabela 5: Bilanca stanja

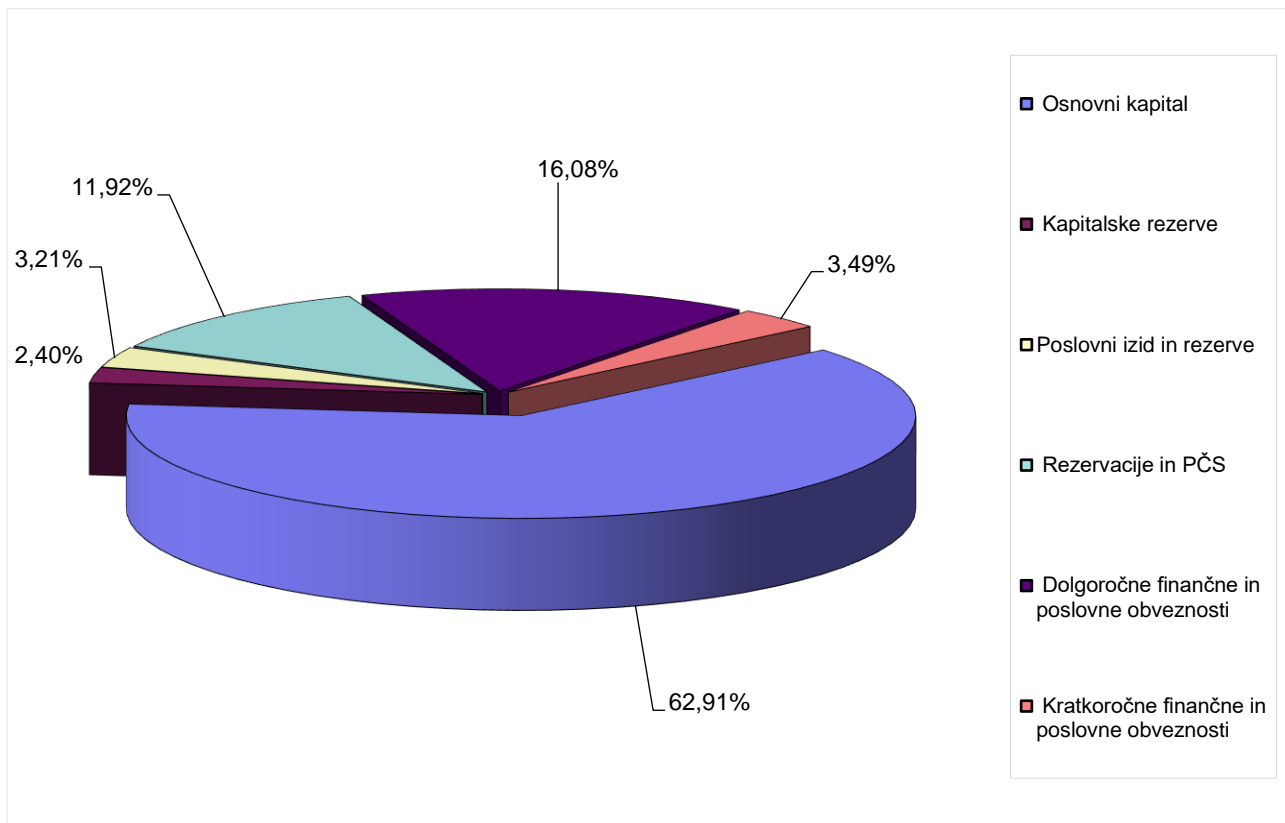
Postavka / leto	Znesek v €		Indeks
	31.12.2022	31.12.2021	2:3
1	2	3	4
SREDSTVA	66.314.791	64.427.874	103
A. DOLGOROČNA SREDSTVA	63.394.427	59.450.495	107
<i>I. Neopredmetena sredstva in dolgoročne aktivne časovne razmejitve</i>	<i>71.266</i>	<i>67.874</i>	<i>105</i>
1. Neopredmetena sredstva	70.223	66.831	105
a) Dolgoročne premoženjske pravice	70.223	66.831	105
2. Dolgoročne aktivne časovne razmejitve	1.043	1.043	100
II. Opredmetena osnovna sredstva	2.034.676	1.835.511	111
1. Zemljišča	1.651.210	1.734.932	95
2. Zgradbe	338.218	51.242	660
3. Proizvajalne naprave in stroji	0	0	
4. Druge naprave in oprema, drobni inventar in druga OOS	45.248	49.337	92
III. Naložbene nepremičnine	61.229.600	57.428.551	107
IV. Dolgoročne finančne naložbe	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	
V. Dolgoročne poslovne terjatve	31.443	89.350	35
1. Dolgoročne poslovne terjatve do družb v skupini	0	0	
2. Dolgoročne poslovne terjatve do kupcev	31.443	89.350	35
3. Dolgoročne poslovne terjatve do drugih	0	0	
VI. Odložene terjatve za davek	27.443	29.209	94
B. KRATKOROČNA SREDSTVA	2.914.964	4.973.882	59
<i>I. Sredstva (skupine za odtujitev) za prodajo</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	
II. Zaloge	0	0	
III. Kratkoročne finančne naložbe	0	0	
IV. Kratkoročne poslovne terjatve	338.584	308.168	110
1. Kratkoročne poslovne terjatve do družb v skupini	0	0	
2. Kratkoročne poslovne terjatve do kupcev	135.554	189.262	72
3. Kratkoročne poslovne terjatve do drugih	203.030	118.906	171
V. Denarna sredstva	2.576.379	4.665.714	55
C. KRATKOROČNE AKTIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	5.400	3.497	154
Zunajbilančna sredstva	16.468.514	13.667.187	120

Postavka / leto	Znesek v €		Indeks
	31.12.2022	31.12.2021	2:3
1	2	3	4
OBVEZNOSTI DO VIROV SREDSTEV	66.314.791	64.427.874	103
A. KAPITAL	45.436.643	45.479.468	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>67.131</i>	<i>100</i>
1. Zakonske rezerve	67.131	67.131	100
<i>IV. Revalorizacijske rezerve</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	
<i>V. Rezerve, nastale zaradi vrednotenja po pošteni vrednosti</i>	<i>11.406</i>	<i>-3.975</i>	
<i>VI. Preneseni čisti dobiček</i>	<i>2.109.559</i>	<i>2.006.059</i>	<i>105</i>
<i>VII. Prenesena čista izguba</i>	<i>57.668</i>	<i>0</i>	
<i>VIII. Čisti dobiček poslovnega leta</i>		<i>104.038</i>	<i>0</i>
<i>IX. Čista izguba poslovnega leta</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	
B. REZERVACIJE IN DOLGOROČNE PASIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	7.890.087	7.536.138	105
1. Rezervacije	43.039	52.250	82
2. Dolgoročne pasivne časovne razmejitve	7.847.048	7.483.888	105
C. DOLGOROČNE OBVEZNOSTI	10.660.837	8.641.608	123
<i>I. Dolgoročne finančne obveznosti</i>	<i>10.032.140</i>	<i>8.104.265</i>	<i>124</i>
1. Dolgoročne finančne obveznosti do družb v skupini	0	0	
2. Dolgoročne finančne obveznosti do bank	10.026.052	8.073.137	124
3. Druge dolgoročne finančne obveznosti	6.088	31.128	20
<i>II. Dolgoročne poslovne obveznosti</i>	<i>463.694</i>	<i>376.875</i>	<i>123</i>
1. Dolgoročne poslovne obveznosti do družb v skupini	0	0	
2. Dolgoročne poslovne obveznosti do dobaviteljev	0	0	
3. Druge dolgoročne poslovne obveznosti	463.694	376.875	123
<i>III. Odložene obveznosti za davek</i>	<i>165.003</i>	<i>160.468</i>	<i>103</i>
Č. KRATKOROČNE OBVEZNOSTI	2.313.206	2.693.330	86
<i>I. Obveznosti, vključene v skupine za odtujitev</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	
<i>II. Kratkoročne finančne obveznosti</i>	<i>619.134</i>	<i>869.461</i>	<i>71</i>
1. Kratkoročne finančne obveznosti do družb v skupini	0	0	
2. Kratkoročne finančne obveznosti do bank	618.775	865.308	72
3. Druge kratkoročne finančne obveznosti	359	4.153	9
<i>III. Kratkoročne poslovne obveznosti</i>	<i>1.694.072</i>	<i>1.823.869</i>	<i>93</i>
1. Kratkoročne poslovne obveznosti do družb v skupini	0	0	
2. Kratkoročne poslovne obveznosti do dobaviteljev	820.708	910.750	90
3. Druge kratkoročne poslovne obveznosti	873.364	913.119	96
D. KRATKOROČNE PASIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	14.018	77.330	
Zunajbilančne obveznosti	16.468.514	13.667.187	120

Slika 5: Struktura sredstev na dan 31. 12. 2022



Slika 6: Struktura virov sredstev na dan 31. 12. 2022

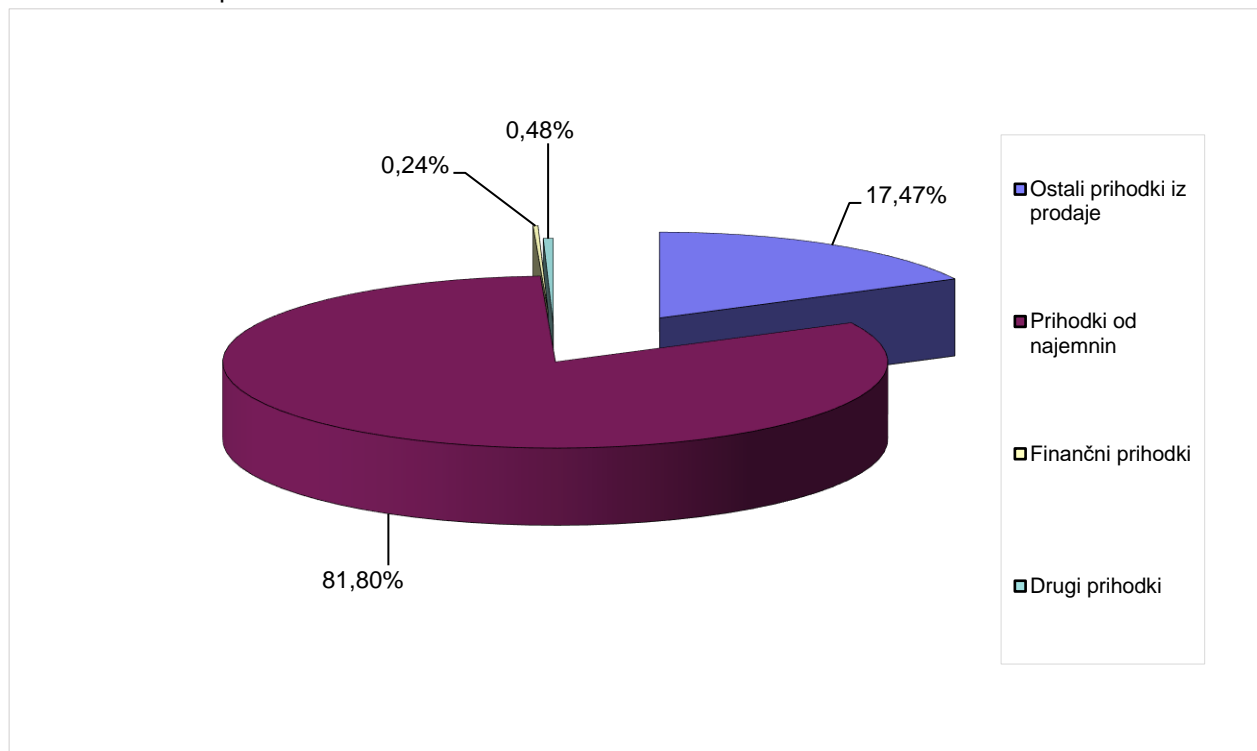


12.2 Izkaz poslovnega izida

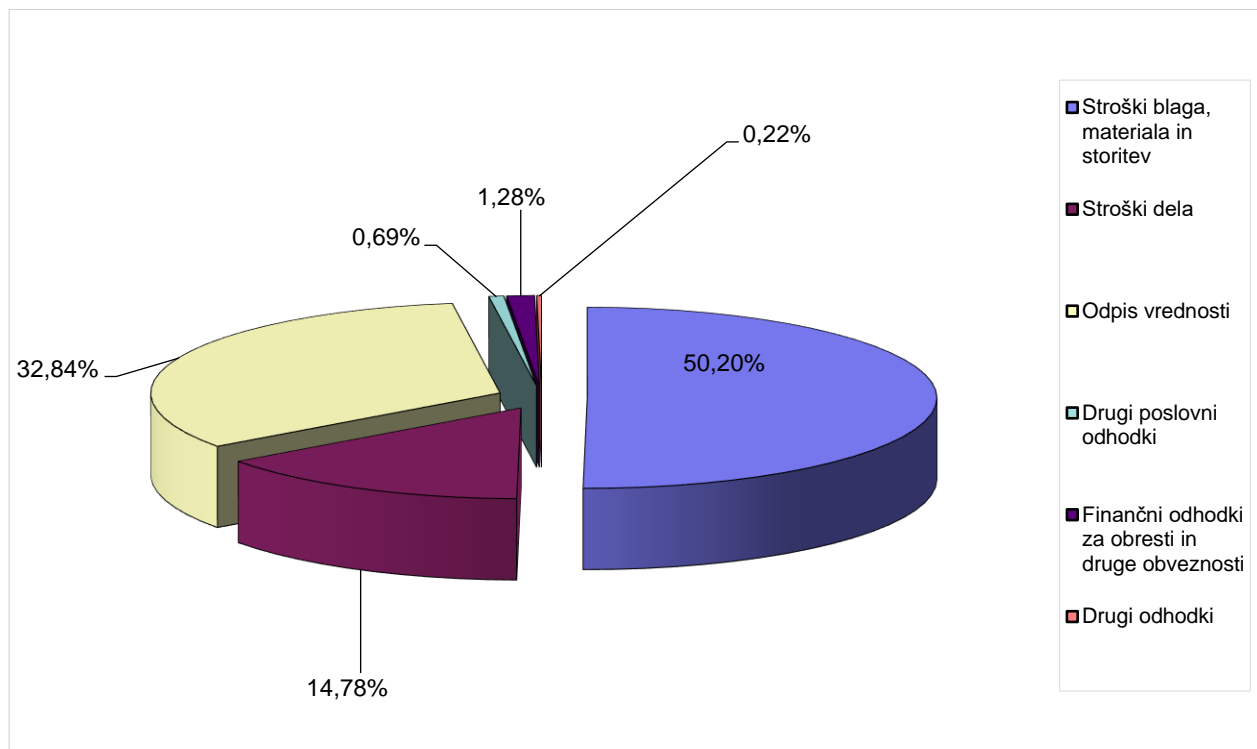
Tabela 6: Izkaz poslovnega izida od 01. 01. do 31. 12. 2022

Postavka / leto	Znesek v €		Indeks
	Leto 2022	Leto 2021	2:3
1	2	3	4
1. ČISTI PRIHODKI IZ PRODAJE	4.662.117	3.870.902	120
a) Čisti prihodki od prodaje storitev razen najemnin	101.476	86.347	118
b) Čisti prihodki od najemnin	4.545.002	3.772.508	120
c) Čisti prihodki od prodaje blaga in materiala	15.639	12.047	130
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)	853.615	706.286	121
5. STROŠKI BLAGA, MATERIALA IN STORITEV	2.814.624	2.056.092	137
6. STROŠKI DELA	828.751	754.992	110
7. ODPISI VREDNOSTI	1.841.198	1.574.405	117
8. DRUGI POSLOVNI ODHODKI	38.750	36.341	107
9. FINANČNI PRIHODKI IZ DELEŽEV	0	0	
10. FINANČNI PRIHODKI IZ DANIH POSOJIL	0	0	
11. FINANČNI PRIHODKI IZ POSLOVNIH TERJATEV	13.430	4.987	269
12. FINANČNI ODHODKI IZ OSLABITVE IN ODPISOV FIN. NALOŽB	0	0	
13. FINANČNI ODHODKI IZ FINANČNIH OBVEZNOSTI	66.086	43.775	151
14. FINANČNI ODHODKI IZ POSLOVNIH OBVEZNOSTI	5.604	4.217	133
15. DRUGI PRIHODKI	26.779	22.737	118
16. DRUGI ODHODKI	12.294	7.153	172
17. CELOTNI POSLOVNI IZID	-51.366	127.937	
18. DAVEK IZ DOBIČKA		11.311	
19. ODLOŽENI DAVKI	6.302	7.112	89
20. ČISTI POSLOVNI IZID OBRAČUNSKEGA OBDOBJA	-57.668	109.514	

Slika 7: Struktura prihodkov v letu 2022



Slika 8: Struktura odhodkov v letu 2022



12.3 Izkaz drugega vseobsegajočega donosa

Tabela 7: Izkaz drugega vseobsegajočega donosa

Postavka / leto	2022	2021
a) Čisti poslovni izid obračunskega obdobja	-57.668	109.514
b) Aktuarski dobiček/izguba	14.844	55
c) Celotni vseobsegajoči donos	-42.824	109.569

Znesek v €.

12.4 Izkaz denarnih tokov od 01. 01. do 31. 12. 2022 - različica II / posredna metoda

Tabela 8: Izkaz denarnih tokov od 01. 01. do 31. 12. 2022 - različica II/posredna metoda

Postavka / leto	Znesek v €	
	2022	2021
A. Denarni tokovi pri poslovanju		
a) Postavke izkaza poslovnega izida		
Poslovni prihodki (razen za prevrednotenje) in finančni prihodki iz poslovnih terjatev	4.846.834	4.014.584
Poslovni odhodki brez amortizacije (razen za prevredn) in finančni odh. iz posl. obveznosti	-3.775.517	-2.937.424
Davki iz dobička in drugi davki, ki niso zajeti v poslovnih odhodkih	-6.302	-18.424
	1.065.015	1.058.736
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	27.491	41.463
Začetne manj končne aktivne časovne razmejitve	-1.903	2.479
Začetne manj končne terjatve za odloženi davek	1.767	1.767
Začetna manj končna sredstva (skupine za odtujitev) za prodajo	0	90.316
Začetne manj končne zaloge	0	0
Končni manj začetni poslovni dolgovi	-44.318	558.106
Končne manj začetne pasivne časovne razmejitve in rezervacije	305.482	2.984.255
Končne manj začetne obveznosti za odloženi davek	4.535	5.346
	293.054	3.683.732
c) Pozitivni ali negativni denarni izid pri poslovanju (a + b)	1.358.069	4.742.468
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	40.334	0
Prejemki od odtujitve naložbenih nepremičnin	1.201.969	742.890
Prejemki od odtujitve finančnih naložb		
	1.242.313	742.890
b) Izdatki pri investiranju		
Izdatki za pridobitev neopredmetenih sredstev	-23.206	-3.338

	Izdatki za pridobitev opredmetenih osnovnih sredstev	-358.702	-10.213
	Izdatki za pridobitev naložbenih nepremičnin	-5.920.607	-8.582.409
	Izdatki za pridobitev finančnih naložb	0	0
		-6.302.515	-8.595.960
c)	Pozitivni ali negativni denarni izid pri investiranju (a + b)	-5.060.202	-7.853.070
C.	<i>Denarni tokovi pri financiranju</i>		
a)	Prejemki pri financiranju		
	Prejemki od vplačanega kapitala		
	Prejemki od povečanja finančnih obveznosti	2.547.000	1.908.618
		2.547.000	1.908.618
b)	Izdatki pri financiranju		
	Izdatki za dane obresti, ki se nanašajo na financiranje	-64.747	-44.302
	Izdatki za vračila kapitala		
	Izdatki za odplačila finančnih obveznosti	-869.462	-351.301
	Izdatki za izplačila dividend in drugih deležev v dobičku		
		-934.209	-395.603
c)	Pozitivni ali negativni denarni izid pri financiranju (a + b)	1.612.799	1.513.015
Č.	<i>Končno stanje denarnih sredstev</i>	2.576.379	4.665.713
x)	Denarni izid v obdobju (seštevek denarnih izidov Ac, Bc in Cc)	-2.089.334	-1.597.587
y)	Začetno stanje denarnih sredstev	4.665.713	6.263.300

12.5 Izkaz gibanja kapitala od 01. 01. do 31. 12. 2022

Tabela 9: Izkaz gibanja kapitala od 01. 01. do 31. 12. 2022

Postavke kapitala	Osnovni kapital	Kapitalske rezerve	Rezerve iz dobička	Rezerve nastale zaradi vrednotenja po pošteni vrednosti	Preneseni čisti poslovni izid	Čisti poslovni izid poslovnega leta	Skupaj kapital
			Zakonske rezerve				
Poslovni dogodki	I/1	II	III/1	IV	V/1	VI/1	VII
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)							
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	-279.074	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) Druge spremembe v kapitalu							
A.1. Stanje 31.12.2021	41.717.079	1.589.136	67.131	-3.976	2.006.059	104.038	45.479.468
a) Preračuni za nazaj (popravek napak)							0
b) Prilagoditve za nazaj (spremembe računovodskih usmeritev)							
A.2. Stanje 01.01.2022	41.717.079	1.589.136	67.131	-3.976	2.006.059	104.039	45.479.468
B.1. Spremembe lastniškega kapitala - transakcije z lastniki							
B.2. Celotni vseobsegajoči donos poročevalskega obdobja				14.844		-57.668	-42.824
a) Vnos čistega poslovnega izida poročevalskega obdobja						-57.668	-57.668
b) Rezerve nastale zaradi vrednotenja po pošteni vrednosti (aktuar)				14.844			14.844
B.3. Spremembe v kapitalu			0	538	103.500	-104.038	0
a) Razporeditev preostalega dela čistega dobička primerjalnega poročevalskega obdobja na druge sestavine kapitala					104.038	-104.038	0
b) Razporeditev dela čistega dobička primerjalnega poročevalskega obdobja na druge sestavine kapitala po sklepu organov vodenja in nadzora						0	0
c) Druge spremembe v kapitalu				538	-538		
C. Stanje 31.12.2022	41.717.079	1.589.136	67.131	11.406	2.109.559	-57.668	45.436.643
BILANČNI DOBIČEK 2022					2.109.559	-57.668	2.051.891

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	-57.668
b)	+	Preneseni čisti dobiček/prenesena čista izguba	2.109.559
c)	+	Zmanjšanje rezerv iz dobička	
č)		Povečanje rezerv iz dobička po sklepu uprave (zakonskih rezerv, rezerv za lastne deleže in statutarnih rezerv)	
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	2.051.891
		- na delničarje,	
		- v druge rezerve iz dobička	
		- za prenos v naslednje leto	
		- za druge namene	
		- ostane nerazporejen za reinvestiranje (NSO)	2.051.891

Znesek v €.

13 RAZČLENITVE IN POJASNILA K RAČUNOVODSKIM IZKAZOM

13.1 Pojasnila k bilanci stanja

13.1.1 Neopredmetena sredstva in dolgoročne aktivne časovne razmejitve

Tabela 11: Neopredmetena sredstva in dolgoročne aktivne časovne razmejitve

Neopredmetena sredstva in dolg. AČR	2022	2021	Indeks
Dolgoročne premoženjske pravice	70.223	66.831	105
Dolgoročne AČR	1.043	1.043	100
SKUPAJ	71.266	67.874	105

Znesek v €.

Med neopredmetenimi sredstvi (Tabela 11) ima družba knjižene računalniške programe in licence. V letu 2022 je družba za nove programe in licence namenila 23.206 €, amortizacija dolgoročnih premoženjskih pravic je v letu 2022 znašala 19.814 €.

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	218.743	12.691.212	63.872.900	78.957.459
Prekvalifikacije				-13.648.722		-13.648.722
Pridobitve	29.809	300.001	13.483	6.237.999	13.263.928	19.845.221
Odtujitve	-100.000		-10.165		-609.073	-719.238
Okrepitve						0
Oslabitve						0
Stanje 31. 12.	1.691.616	712.798	223.024	5.280.489	76.527.755	84.434.718
Popravek vrednosti						
Stanje 01. 01.	26.874	361.554	169.407		19.135.561	19.693.396
Prekvalifikacije						0
Povečanja						0
Zmanjšanja			-8.370		-163.224	-171.594
Amortizacija	13.531	13.026	15.776		1.606.307	1.648.640
Prevrednotenje						0
Stanje 31. 12.	40.405	374.580	176.813	0	20.578.644	21.170.442
Neodpisana vrednost						
Stanje 01. 01.	1.734.932	51.243	49.337	12.691.212	44.737.339	59.264.063
Stanje 31. 12.	1.651.210	338.218	45.248	5.280.489	55.949.111	63.264.276

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 – DN 10, v nabavni vrednosti 1.306.800 €. Med opredmetenimi osnovnimi sredstvi je med pomembnejšimi tudi poslovni prostor družbe na lokaciji Miklošičeva ulica 1 v 3. nadstropju. V letu 2022 smo kupili še poslovne prostore v 2. nadstropju v nabavni vrednosti 300.001 €. Ostala oprema se nanaša predvsem na računalniško in pisarniško opremo poslovnega prostora.

Med pomembnejšimi investicijami v teku je bila investicija gradnje stanovanjske soseske Dečkovo naselje – DN 10, ki je bila v letu 2022 realizirana v višini 4.664.532 €. Investicija se je zaključila v začetku leta 2023. Več informacij o projektu je predstavljenih v poslovnem delu poročila.

Pomembno je izpostaviti tudi investicije v obstoječi stanovanjski fond, ki so v letu 2022 znašale 1.102.638 € (celovite obnove stanovanj ter energetske prenove stavb).

Družba je med letom realizirala prodajo 22 nepremičnin, ki v naravi predstavljajo stanovanjske enote, podstrešja itd. v skupni knjigovodski vrednosti 445.848 €, prodajna vrednost je znašala 1.104.041 €. Prav tako je družba v letu 2022 prodala stavbno zemljišče na Aškerčevi 1, katere knjigovodska vrednost je znašala 100.000 €, prodajna vrednost pa je bila realizirana v višini 24.831 €.

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	2022	2021	Indeks
Dolgoročne poslovne terjatve	31.443	89.350	35
S K U P A J	31.443	89.350	35

Znesek v €.

Dolgoročne poslovne terjatve (Tabela 13) predstavljajo terjatve iz naslova prodaje stanovanj s finančnim najemom, 3 pogodbe so bile v letu 2023 v celoti poplačane. Aktivne so zgolj še 3 pogodbe o finančnem najemu.

13.1.4 Odložene terjatve za davek

Družba ima evidentirane odložene terjatve za davek v višini 27.443 € 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	2022	2021	Indeks
<i>Terjatve do najemnikov (bruto)</i>	429.315	394.737	109
<i>Terjatve do drugih kupcev (bruto)</i>	2.089	65.836	3
<i>Popravek vrednosti terjatev</i>	-295.850	-271.311	109
Kratkoročne terjatve do kupcev (neto)	135.554	189.262	72
Kratkoročne poslovne terjatve do drugih	203.030	118.906	171
S K U P A J	338.584	308.168	110

Znesek v €.

Kratkoročne terjatve iz poslovanja sestavljajo (Tabela 14):

- Terjatve do najemnikov so na dan 31. 12. 2022 znašale 429.315 €, kar je za 9 % več v primerjavi z letom 2021 in 16 % več v primerjavi z letom 2020 (369.589 €). V letu 2022 je družba iz naslova neporavnanih obratovalnih stroškov najemnikov, za katere subsidiarno odgovarja skladno z SZ-1, prevzela dolg v skupni višini 101.580 €, kar je za 19 % več kot v letu poprej (85.019 €) in hkrati 3 % manj kot v letu 2020 (104.485 €). 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.
- Terjatve do drugih kupcev (prodaja nepremičnin in drugo) so na dan 31. 12. 2022 znašale 2.089 €.
- Popravek vrednosti terjatev je na dan 31. 12. 2022 znašal 295.850 €, kar je za 9 % več kot v letu 2021 ter hkrati za 24 % več v primerjavi z letom 2020 (238.854 €). Družba je na podlagi kriterijev za oblikovanje popravkov terjatev pripoznala, da so potrebne nove slabitve v višini 74.426 €. Pri presojanju poplačljivosti terjatev so bili popravki oblikovani za zapadle terjatve nad 6 mesecev ob upoštevanju morebitnih sklenjenih dogovorov o obročnem odplačilu dolga ter novega stanja dolga v času presojanja. Odpravljeni so bili pretekli popravki predvsem zaradi plačanih oslabljenih terjatev v višini 35.003 €. Pri terjatvah do najemnikov stanovanj je družba na predlog inventurne komisije in po sklepu uprave zaradi neizterljivosti dolgov, dokončno odpisala 14.515 € terjatev. Prav tako je že tekom leta odpisala 1.417 € terjatev na podlagi posamičnih sklepov. Odpisi so predvsem posledica zaključenih postopkov osebnih stečajev, zaključenih sodnih postopkov izterjave ter zapuščinskih postopkov v primeru smrti najemnikov.
- Kratkoročne poslovne terjatve do drugih so na dan 31. 12. 2022 znašale 203.030 €. Gre za terjatve iz naslova subsidiarne odgovornosti v višini 89.040 € (gre za dolg, ki smo ga prevzeli od naših najemnikov na podlagi zahtevkov dobaviteljev, vendar najemniki še niso bili bremenjeni), terjatve v skupni višini 88.426 € iz naslova subvencij, provizij, terjatve do Finančnega urada iz naslova vplačanih akontacij za davek od dohodka pravnih oseb v višini 11.311 €, terjatve za obročno prodajo stanovanj (leasingi), ki zapadejo v letu 2023 v višini 8.313 € in ostale terjatve v višini 5.940 € (dani predujmi, varščine ter terjatve iz naslova refundacij bolezni).

13.1.7 Denarna sredstva

Tabela 15: Denarna sredstva

Denarna sredstva	2022	2021	Indeks
Denarna sredstva v banki	2.576.379	4.665.714	55
S K U P A J	2.576.379	4.665.714	55

Znesek v €.

Denarna sredstva v banki (Tabela 15) predstavljajo sredstva na transakcijskih računih. V primerjavi s preteklim letom, je bilo stanje sredstev ob koncu leta 2022 za 45 % nižje, kar je predvsem rezultat porabe namenskih sredstev za projekt gradnje stanovanjske soseke Dečkovo naselje – DN10.

13.1.8 Kratkoročne aktivne časovne razmejitev

Tabela 16: Kratkoročne aktivne časovne razmejitev

Kratkoročne aktivne časovne razmejitev (AČR)	2022	2021	Indeks
Kratkoročno odloženi stroški in odhodki	5.400	3.497	154
S K U P A J	5.400	3.497	154

Znesek v €.

Med AČR (Tabela 16) izkazujemo stroške iz naslova zavarovanja, najem licenc ter druge časovno odložene stroške.

13.1.9 Kapital

Tabela 17: Kapital

Kapital	2022	2021	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	67.131	100
Rezerve, nastale zaradi vrednotenja po pošteni vrednosti (aktuarski primanjkljaj)	11.406	-3.976	
Preneseni čisti poslovni izid	2.109.559	2.006.059	105
Čisti poslovni izid poslovnega leta	-57.668	104.038	
S K U P A J	45.436.643	45.479.467	100

Znesek v €.

V letu 2022 (Tabela 17) je znašal čisti poslovni izid obračunskega obdobja -57.668 €.

13.1.10 Rezervacije in dolgoročne PČR

Tabela 18: Rezervacije in dolgoročne PČR

Rezervacije in dolgoročne PČR	2022	2021	Indeks
Dolgoročne pasivne časovne razmejitve	7.847.048	7.483.888	105
Rezervacije za jubilejne nagrade in odpravnine	43.039	52.250	82
S K U P A J	7.890.087	7.536.138	105

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).

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 2022 je bila izplačana ena jubilejna nagrada v višini 460 €. Na podlagi aktuarskega izračuna rezervacij na dan 31. 12. 2022 so se rezervacije zmanjšale.

13.1.11 Dolgoročne obveznosti

Tabela 19: Dolgoročne obveznosti

Dolgoročne finančne in poslovne obveznosti	2022	2021	Indeks
Dolgoročne finančne obveznosti do bank	10.026.052	8.073.137	124
Druge dolgoročne finančne in poslovne obvez.	469.782	408.003	115
Odložene obveznosti za davek	165.003	160.468	103
S K U P A J	10.660.837	8.641.608	123

Znesek v €.

(Tabela 19) Dolgoročne obveznosti iz financiranja v višini 10.026.052 € predstavljajo obveznosti za najete kredite pri Novi KBM d.d., DBS d.d., SID banki, d.d. in Stanovanjskemu skladu RS. V letu 2022 so se te obveznosti v primerjavi s preteklim letom povečale zaradi projekta gradnje stanovanjske soseske Dečkovo naselje – DN 10. Druge dolgoročne finančne in poslovne obveznosti v višini 469.782 € predstavljajo obveznosti do najemnikov vplačane varščine (108.687 €) in lastne udeležbe (6.088 €) 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. 2022 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	2022	2021	Indeks
Kratkoročne poslovne obveznosti	1.694.072	1.823.869	93
Kratkoročne finančne obveznosti	619.134	869.462	71
S K U P A J	2.313.206	2.693.331	86

Znesek v €.

Kratkoročne poslovne obveznosti (Tabela 20) v višini 1.694.072 € predstavljajo obveznosti do dobaviteljev v višini 820.708 € (obveznosti do dobaviteljev družba poplačuje redno v valutnih rokih, ki niso daljši od 30 dni), obveznosti iz poslovanja za tuj račun v višini 130.984 € (od tega 68.517 € do MOC in 62.467 € 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 in predujme v višini 34.118 €, obveznosti iz naslova obračunanih plač v višini 66.270 €, obveznost iz naslova DDV v višini 28.796 € ter druge obveznosti v višini 35.575 € (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 2023 (vračilo anuitet v višini 618.775 € ter lastne udeležbe v višini 359 €).

13.1.13 Pasivne časovne razmejitve

V letu 2022 je družba zabeležila pasivne časovne razmejitve v višini 14.018 € iz naslova vnaprej vračunanih stroškov (stroški iz delovnih razmerij zaposlenih in drugi stroški).

13.1.14 Zunajbilančna sredstva in obveznosti

Med zunajbilančnimi sredstvi in obveznostmi v višini 16.468.514 € vodi družba:

- a) prejete garancije in menice po pogodbah v višini 1.978.165 €;
- b) sredstva, ki jih ima v brezplačnem najemu oz. upravlja z njimi:
 - stanovanja občine Štore v višini 240.486 € in stanovanja v višini 943.464 € ter
 - stavbna zemljišča v vrednosti 57.976 €;
- c) hipoteka Nove KBM d.d. v višini 3.000.000 €;
- d) menično poroštvo do SID banke, d.d. v višini 3.300.000 €;
- e) hipoteki Stanovanjskega sklada RS v skupni višini 6.828.579 €,

f) vložene odškodninske tožbe zoper družbo v višini 119.844 €.

13.2 Pojasnila k izkazu poslovnega izida

Družba je v letu 2022 ustvarila 5.555.941 € prihodkov in 5.607.307 € odhodkov, tako da je poslovanje zaključila z 51.366 € celotne izgube. Odloženi davki so znašali 6.302 €, tako da je čisti poslovna izguba obračunskega obdobja znašala 57.668 €.

13.2.1 Čisti prihodki od prodaje

Tabela 21: Čisti prihodki od prodaje

Čisti prihodki od prodaje	2022	2021	Indeks
Prihodki iz naslova najemnin	4.545.002	3.772.508	120
Drugi prihodki iz najemnih razmerij	83.394	68.462	122
Prihodki iz naslova prodaje storitev	18.082	17.885	101
Prihodki iz naslova prodane el. energije	15.639	12.047	130
SKUPAJ	4.662.117	3.870.902	120

Znesek v €.

Čiste prihodke od prodaje (Tabela 21) predstavljajo prihodki od najemnin v višini 4.545.002 €, drugi prihodki iz najemnih razmerij v višini 83.394 €, prihodki iz naslova prodaje storitev v višini 18.082 € in prihodki od prodane električne energije v višini 15.639 €. 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. 4. 2022 se je vrednost točke, ki se uporablja za izračun vrednosti stanovanja in posledično najemnine, povišala iz 2,92 € na 3,21 €, kar pomeni 10 % povišanje. Povišanje prihodkov je deloma tudi rezultat novih oddanih stanovanj na Singenski ulici.

13.2.2 Drugi poslovni prihodki

Druge poslovne prihodke v višini 853.615 € predstavljajo: prihodki od prodaje stanovanj v višini 674.059 €, prihodki iz naslova obračunane amortizacije (zmanjšanje PČR) za delež prejetih spodbud pri pridobitvi in obnovi stanovanjskega fonda v višini 125.063 €, prihodki iz naslova uskladitve popravka terjatev v višini 35.003 €, prihodki iz naslova povračil stroškov dela v skupni višini 18.150 € (redne refundacij bolniških odsotnosti in oproščeni prispevkov PIZ za zaposlene nad 60 let), prihodki iz naslova uskladitve rezervacij za odpravnine in jubilejne nagrade v višini 1.295 € ter 45 € iz naslova prodaje osnovnih sredstev. V primerjavi s predhodnim letom so se drugi poslovni prihodki povišali za 21 %, kar gre pripisati zlasti razmeram na nepremičninskem trgu, ki so v letu 2022 pozitivno vplivale na rezultat prodaje nepremičnin.

13.2.3 Stroški blaga, materiala in storitev

Tabela 22: Stroški blaga, materiala in storitev

Stroški blaga, materiala in storitev	2022	2021	Indeks
Stroški porabljenega materiala	100.855	111.130	91
Stroški storitev	2.713.769	1.944.962	140
S K U P A J	2.814.624	2.056.092	137

Znesek v €.

13.2.3.1 Stroški materiala

Tabela 23: Stroški materiala

Stroški materiala	2022	2021	Indeks
Stroški porabljene energije	78.946	97.377	81
Str. pisarniškega mat. in strokovne lit.	9.811	7.296	134
Drugi stroški materiala	12.098	6.457	187
S K U P A J	100.855	111.130	91

Znesek v €.

13.2.3.2 Stroški storitev

Tabela 24: Stroški storitev

Stroški storitev	2022	2021	Indeks
Stroški transportnih storitev (PTT, kurir)	31.757	28.436	112
Stroški storitev vzdrževanja	1.926.410	1.202.688	160
Najemnine	13.981	9.694	144
Str. plačilnega prometa in bančnih storitev	6.292	5.566	113
Povračila stroškov delavcem	12.595	9.249	136
Stroški intelektualnih in osebnih storitev	146.821	145.522	101
Stroški upravljanja	220.979	212.871	104
Zavarovalne premije	112.824	105.452	107
Stroški sejmov, reklame in reprezentance	55.996	48.936	114
Stroški storitev po pogodbah	11.266	14.110	80
Stroški drugih storitev	174.848	162.438	108
S K U P A J	2.713.769	1.944.962	140

Znesek v €.

V letu 2022 (Tabela 24) so se v primerjavi s preteklim letom stroški storitev povečali za 40 %, kar je v veliki meri rezultat večjega obsega vzdrževanja obstoječega stanovanjskega fonda.

Strošek sejnin za NS je znašal 11.266 €. Obveznost družbe za storitve revizije v letu 2022 je po pogodbi znašala 6.839 €.

13.2.4 Stroški dela

Tabela 25: Stroški dela

Stroški dela	2022	2021	Indeks
Plače zaposlenim	495.182	485.707	102
Nadomestila zaposlenim	106.522	84.026	127
Delodajalčevi prispevki od plač	97.405	91.049	107
Stroški dodat. pokojninskega zavarovanja	22.052	22.385	99
Stroški za prevoz na delo in iz dela	15.575	15.383	101
Stroški prehrane med delom	24.014	22.571	106
Regres za letni dopust	24.394	24.350	100
Drugi prejemki iz delovnega razmerja	37.876	3.767	1.005
Rezervacije za jubilejne in odpravnine	5.731	5.754	100
S K U P A J	828.751	754.992	110

Znesek v €.

(Tabela 25) Direktorju se plača izplačuje v skladu z individualno pogodbo in sklepom NS. V letu 2022 so njegovi skupni bruto prejemki znašali 79.962 €.

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	2022	2021	Indeks
Am. NOS, OOS in posl. prost.	62.147	57.386	108
Am. naložbenih nepremičnin – stanovanj	1.606.307	1.436.331	112
Prevred. posl. odh. pri NOS in OOS	97.252	2.059	4.723
Prevred. posl. odh. pri obratnih sredstvih (terjatve)	75.492	78.629	96
S K U P A J	1.841.198	1.574.405	117

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 8 %, kar je posledica nakupa poslovnih prostorov v 2. nadstropju Miklošičeve ulice 1. Amortizacija naložbenih nepremičnin je bila v letu 2022 za 12 % višja v primerjavi z letom 2021, kar je posledica aktivacije novih stanovanj zaradi delnega zaključka investicije DN 10.

Med prevrednotovalnimi poslovnimi odhodki so evidentirane izločitve opredmetenih osnovnih sredstev zaradi okvare, zastaranja oz. uničenja ter prodaja nepremičnin. V letu 2022 so znatno povežali, kar je predvsem posledica prodaje zemljišča na Aškerčevi ulici 1.

Poleg omenjenih, so v letu 2022 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	2022	2021	Indeks
Dajatve, ki niso odvisne od stroškov dela ali drugih vrst stroškov	31.738	24.002	132
Ostali stroški	7.011	12.339	57
S K U P A J	38.750	36.341	107

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 2022 skupaj znašali 31.739 €. To pomeni 32 % povečanje glede na leto poprej. Med ostalimi stroški glavnino predstavljajo sodne takse, članarine in ostali stroški v višini 7.012 €. Slednji so se v letu 2022 v primerjavi z letom 2021 zmanjšali.

13.2.7 Finančni prihodki

Tabela 28: Finančni prihodki

Finančni prihodki	2022	2021	Indeks
Finančni prihodki iz poslovnih terjatev	13.430	4.987	269
S K U P A J	13.430	4.987	269

Znesek v €.

Finančni prihodki (Tabela 28) predstavljajo prihodke od obresti depozita in iz naslova finančnih najemov.

13.2.8 Finančni odhodki

Tabela 29: Finančni odhodki

Finančni odhodki	2022	2021	Indeks
Finančni odhodki iz finančnih obveznosti	66.086	43.775	151
Finančni odhodki iz poslovnih obveznosti	5.604	4.217	133
S K U P A J	71.690	47.992	149

Znesek v €.

Finančni odhodki (Tabela 29) v višini 71.690 € predstavljajo obresti iz naslova kreditnih obveznosti do finančnih institucij v višini 66.086 € ter obresti za varščine, lastne udeležbe, zamudne obresti, obresti za depozit in obresti iz naslova aktuarskega izračuna v skupni višini 5.604 €.

13.2.9 Drugi prihodki

Tabela 30: Drugi prihodki

Drugi prihodki	2022	2021	Indeks
Drugi prihodki	26.779	22.737	118
S K U P A J	26.779	22.737	118

Znesek v €.

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

13.2.10 Drugi odhodki

Tabela 31: Drugi odhodki

Drugi odhodki	2022	2021	Indeks
Drugi odhodki	12.294	7.153	172
S K U P A J	12.294	7.153	172

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 poslovnega izida (za preračun s cenami življenjskih potrebščin) za leto 2022	45.494.312	10,3 %	4.685.914	-4.743.582
Kapital - vse kategorije, razen tekočega poslovnega izida (za preračun s cenami življenjskih potrebščin) za leto 2021	45.369.954	4,9 %	2.223.128	-2.113.614

Znesek v €.

(Tabela 32) V primeru prevrednotenja kapitala s stopnjo rasti cen življenjskih potrebščin (10,3 %) za leto 2022, bi družba izkazala negativni čisti poslovni izid v višini 4.743.582 € (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 poslovanj) ter
- iz poslovnih knjig podjetja (za denarne tokove pri naložbenju in financiranju).

Izkaz denarnih tokov za leto 2022 kaže začetno stanje denarnih sredstev na dan 1. 1. 2022 v višini 4.665.713 €. Prejemki pri poslovanju so višji od izdatkov pri poslovanju za znesek 1.358.069 €. Pri naložbenju so bili izdatki za 5.060.202 € višji od prejemkov, pri dejavnosti financiranja pa so bili prejemki višji od izdatkov za 1.612.799 €. To je rezultat črpanja namenskih dolgoročnih kreditov.

Skupni izdatki so bili v letu 2022 za 2.089.334 € višji od skupnih prejemkov, tako da je končno stanje denarnih sredstev na dan 31. 12. 2022 znašalo 2.576.379 €.

13.4 Izkaz gibanja kapitala in bilančni dobiček

V letih 2021 in 2022 je prišlo do naslednjih sprememb v kapitalu:

- Bilančni dobiček leta 2021 je znašal 2.110.097 € in je po sklepu NS ostal nerazporejen.
- V letu 2022 je ugotovljena poslovna izguba v višini 57.668 €, prav tako je prišlo do prenosa aktuarske izgube v višini 538 € v preneseni poslovni izid.

14 KAZALNIKI POSLOVANJA

1. Skupne obveznosti do virov sredstev so se v letu 2022 povečale, tako se je kapital v strukturi virov sredstev v primerjavi s prejšnjim letom zmanjšal in sicer iz 70,6 % na 68,5 %, kar vpliva na zmanjšanje stopnje lastniškosti financiranja.
2. Dolgoročni viri (t.j. kapital, rezervacije in dolgoročni dolgovi) predstavljajo v strukturi virov sredstev 96,5 % v letu 2022, v letu 2021 pa 95,7 %.
3. Na aktivni strani bilance stanja predstavljajo osnovna sredstva z naložbenimi nepremičninami v strukturi vseh sredstev 92,0 % v letu 2021, v letu 2022 pa 95,4 %.
4. Vrednost naložbenih nepremičnin se je v letu 2022 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 92,1 % v letu 2021 na 95,5 % v letu 2022.
5. Primerjava kapitala z osnovnimi sredstvi in naložbenimi nepremičninami kaže zmanjšanje in sicer iz 76,7 % v letu 2021, na 71,8 % v letu 2022 zaradi povišanja naložbenih nepremičnin.
6. V primerjavi s preteklim letom se je stanje likvidnih sredstev, t.j. denarnih sredstev na TRR zmanjšalo bolj kot so se zmanjšale kratkoročne obveznosti, zaradi česar se je pokritost kratkoročnih obveznosti z likvidnimi sredstvi v primerjavi s prejšnjim letom znižala za 36 %. Družba svoje obveznosti poravnava v valutnih rokih in nima likvidnostnih težav.
7. V letu 2022 se je vsota likvidnih sredstev in kratkoročnih terjatev zmanjšala, zato se je kazalec pospešene pokritosti kratkoročnih obveznosti zmanjšal za 32 %.
8. V primerjavi s preteklim letom so se kratkoročne obveznosti zmanjšale, vendar pa so se kratkoročna sredstva še bolj zmanjšala, kar je vplivalo na bistveno slabše razmerje med kratkoročnimi sredstvi in kratkoročnimi obveznostmi. Kratkoročni koeficient se je znižal za 32 %.
9. Iz bilančnih podatkov izhaja, da se je kazalnik gospodarnosti v primerjavi s prejšnjim letom zmanjšal za 4 %.
10. Čisti poslovni izid leta 2022 je bil negativen, kar je vplivalo na znižanje kazalca dobičkonosnosti kapitala.

Tabela 33: Kazalniki poslovanja

Kazalnik		2022	2021	Ind 22:21
1. Stopnja lastniškosti financiranja:	kapital	0,6852	0,7059	97
	obveznosti do virov sredstev			
2. Stopnja dolgoročnosti financiranja:	vsota kapitala in dolgoročnih dolgov (skupaj z dolgoročnimi rezervacijami)	0,9649	0,9570	101
	obveznosti do virov sredstev			
3. Stopnja osnovnosti investiranja:	osnovna sredstva in naložbene nepremičnine (po neodpisani vrednosti)	0,9540	0,9199	104
	sredstva			
4. Stopnja dolgoročnosti investiranja:	vsota OS in nal. neprem. (po neodpisani prednosti), dolgor. naložb in dolgor. poslovnih terjatev	0,9545	0,9212	104
	sredstva			
5. Koeficient kapitalske pokritosti OS:	kapital	0,7182	0,7674	94
	osnovna sredstva in naložbene nepremičnine (po neodpisani vrednosti)			
6. Koef. neposredne pokritosti kratkor. obvez. (hitri koef.):	likvidna sredstva	1,1138	1,7323	64
	kratkoročne obveznosti			
7. Koef. pospešene pokritosti kratkor. obvez. (pospešen koef.):	vsota likvidnih sredstev in kratkoročnih terjatev	1,2601	1,8467	68
	kratkoročne obveznosti			
8. Koef. kratkor. pokritosti kratkor. obvez. (kratkor. koef.):	kratkoročna sredstva	1,2601	1,8467	68
	kratkoročne obveznosti			
9. Koeficient gospodarnosti poslovanja:	poslovni prihodki	0,9986	1,0351	96
	poslovni odhodki			
10. Koeficient čiste dobičkonosnosti kapitala:	čisti dobiček v poslovnem letu	-0,0013	0,0024	
	povprečni kapital (brez čistega poslovnega izida leta)			

Primož Brvar
direktor



Priloga 1 - NAČELA SESTAVLJANJA RAČUNOVODSKIH IZKAZOV

Pri izdelavi bilance stanja na dan 31.12.2022 in pri izdelavi izkaza poslovnega izida, izkaza gibanja kapitala ter izkaza denarnih tokov za leto 2022, 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 31.12.2021 in bilance stanja na 31.12.2022 podatkov izkaza poslovnega izida za leto 2022 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 – POROČILO POOBLAŠČENEGA REVIZORJA



DRUŽBA ZA REVIDIRANJE IN POSLOVNO SVETOVANJE d.o.o.
GLAVNI TRG 5, CELJE

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

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 2022 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 resnični in pošten prikaz finančnega položaja družbe Nepremičnine Celje d.o.o., Miklošičeva ulica 1, Celje na dan 31. decembra 2022 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



DRUŽBA ZA REVIDIRANJE IN POSLOVNO SVETOVANJE d.o.o.
GLAVNI TRG 5, CELJE

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

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 poslovodstva in pristojnih za upravljanje za računovodske izkaze

Poslovodstvo 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 poslovodstva potrebno, da omogoči pripravo računovodskih izkazov, ki ne vsebujejo pomembno napačne navedbe zaradi prevare ali napake.

Poslovodstvo 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 poslovodstvo 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;



DRUŽBA ZA REVIDIRANJE IN POSLOVNO SVETOVANJE d.o.o.
GLAVNI TRG 5, CELJE

Vpis v register revizijskih družb števil. 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 zbujejo 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
Silva Zapušek*



Datum: 24.5.2023

Priloga 3 – POROČILO NADZORNEGA SVETA



Celje, 1. junij 2023

POROČILO NADZORNEGA SVETA DRUŽBE NEPREMIČNINE CELJE D.O.O. O DELU V LETU 2022

Nadzorni svet družbe Nepremičnine Celje d.o.o., katerega člane je dne 02. 02. 2021 imenoval Mestni svet Mestne občine Celje se je v letu 2022 sestal na petih rednih sejah. Enkrat pa so člani nadzornega sveta o zadevah iz svoje pristojnosti odločali na korespondenčni seji.

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

Nadzorni svet je ob spremljanju poslovanja v letu 2022 upravi dajal predloge za optimizacijo poslovanja in sprejemal ustrezne sklepe.

Na 7. redni seji dne 7. 06. 2022 je nadzorni svet obravnaval revidirano Letno poročilo o poslovanju družbe Nepremičnine Celje d.o.o. v letu 2021 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 d.o.o., Celje.

Na 8. redni seji dne 23. 06. 2022 je nadzorni svet obravnaval spremembe in dopolnitve Pravilnika o oddaji stanovanj, enotno metodologijo za izračun dohodkovnega cenzusa za oskrbovana stanovanja ter imenovanje komisije za spremljanje razpisa za oddajo neprofitnih stanovanj v najem.

Na 9. redni seji dne 21. 09. 2022 je nadzorni svet obravnaval pritožbe zoper odločbe o uvrstitvi na prednostno listo upravičencev do neprofitnih stanovanj po razpisu z dne 04. 10. 2021 ter se seznanil z informacijo o poslovanju družbe.

Na 10. redni seji dne 13. 12. 2022 je nadzorni svet sprejel poslovni načrt družbe Nepremičnine Celje d.o.o. za leto 2023.

Nadzorni svet je na svoji 12. redni seji dne 01. 06. 2023 obravnaval Poročilo o poslovanju družbe Nepremičnine Celje d.o.o. v letu 2022 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 2022, katerega sestavni del je tudi poročilo pooblaščenega revizorja.

Prav tako se Nadzorni svet strinja s predlogom uprave, da bilančni dobiček družbe v znesku 2.051.891 €, ki je sestavljen iz čistega poslovnega izida v letu 2022 v višini -57.668 € in prenesenega dobička iz prejšnjih let v višini 2.109.559 €, 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 2022 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 2022 in da se seznanijo z poslovnim načrtom družbe Nepremičnine Celje d.o.o. za leto 2023.

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