



**Letno poročilo za Stanovanjsko podjetje d. o. o.
za poslovno leto 2019**

Junij, 2020

Kazalo	
1. POSLOVNO POROČILO ZA LETO 2019	4
POROČILO UPRAVE O POSLOVANJU DRUŽBE	4
Uvod	4
1.1 Predstavitev podjetja	6
1.2 Dejavnosti družbe	6
1.3 Organi družbe	7
1.4 Doseganje temeljnih ciljev družbe	7
1.5 Prodaja	8
1.6 Razvoj in naložbe	9
1.7 Upravljanje človeškega kapitala	10
1.8 Vpetost v družbeno okolje in kakovost	11
1.9 Obvladovanje tveganj	11
1.10 Aktualnosti po preteku poslovnega leta	12
1.11 Izjava o upravljanju	13
1.12 Izjava uprave	15
Priloga 1	
POROČILO NADZORNEGA SVETA	16
Priloga 2	
2 RAČUNOVODSKO POROČILO	18
2.1 Računovodski izkazi	18
2.2 Razlagalna računovodska pojasnila	25
2.2.1 Podlage in predpostavke za sestavitev računovodskih izkazov	25
2.2.2 Uporabljene računovodske usmeritve in računovodska razkritja	25
2.2.3 Neopredmetena sredstva in dolgoročne AČR	26
2.2.4 Opredmetena osnovna sredstva	26
2.2.5 Naložbene nepremičnine	27
2.2.6 Finančne naložbe	27
2.2.7 Zaloge	27
2.2.8 Terjatve iz poslovanja	28
2.2.9 Denarna sredstva	28
2.2.10 Kratkoročne aktivne časovne razmejitev	28
2.2.11 Kapital	28
2.2.12 Rezervacije in dolgoročne pasivne časovne razmejitev	29
2.2.13 Kratkoročne obveznosti	29
2.2.14 Kratkoročne pasivne časovne razmejitev	29
2.2.15 Prihodki	29
2.2.16 Odhodki	30
2.2.17 Davki	31
2.3 <i>Pojasnila k računovodskim izkazom</i>	32
2.3.1 Pojasnila na osnovi Bilance stanja	32
2.3.2 Pojasnila na osnovi postavk Izkaza uspeha in Izkaza vseobsegajočega donosa	39
2.4 <i>Dogodki po datumu bilance stanja</i>	44

Kazalo tabel:

Tabela 1: Predstavitev podjetja	6
Tabela 2: Lastniška struktura in upravljavski deleži na dan 31. 12. 2018	6
Tabela 3: Primerjava Izkaza poslovnega izida dan 31. 12. 2019 v EUR	7
Tabela 4: Primerjava dosežene Bruto dodane vrednosti na zaposlenega za poslovno leto 2019 v EUR	7
Tabela 5: Čisti prihodki iz prodaje v letih 2018-2019	8
Tabela 6: Bilanca stanja podjetja na dan 31. 12. 2019 v EUR	18
Tabela 7: Izkaz poslovnega izida podjetja za obdobje od 1. januarja do 31. decembra 2019 v EUR (različica I)	20
Tabela 8: Izkaz drugega vseobsegajočega donosa podjetja za obdobje od 01. 01. 2019 do 31. 12. 2019 v EUR	21
Tabela 9: Izkaz gibanja kapitala	22
Tabela 10: Izkaz gibanja kapitala	23
Tabela 11: Prikaz bilančnega dobička podjetja za poslovno leto 2019 v EUR	24
Tabela 12: Neopredmetena osnovna sredstva na dan 31. 12. 2019 v EUR	32
Tabela 13: Naložbene nepremičnine na dan 31. 12. 2019 v EUR	32
Tabela 14: Gibanja opredmetenih osnovnih sredstev podjetja v poslovnem letu 2019 v EUR	33
Tabela 15: Dolgoročne finančne naložbe na dan 31. 12. 2019 v EUR	34
Tabela 16: Gibanje dolgoročnih finančnih naložb v poslovnem letu 2019 v EUR	34
Tabela 17: Zaloge na dan 31. 12. 2019 v EUR	34

Tabela 18: Kratkoročne poslovne terjatve do kupcev na dan 31. 12. 2019 v EUR	35
Tabela 19: Druge kratkoročne poslovne terjatve na dan 31. 12. 2019 v EUR	35
Tabela 20: Kratkoročne poslovne terjatve po zapadlosti na dan 31. 12. 2019 v EUR.....	35
Tabela 21: Kratkoročne finančne naložbe na dan 31. 12. 2019 v EUR	36
Tabela 22: Denarna sredstva na dan 31. 12. 2019 v EUR	36
Tabela 23: Aktivne časovne razmejitve na dan 31. 12. 2019 v EUR.....	36
Tabela 24: Dolgoročne rezervacije – gibanje in stanje na dan 31. 12. 2019 v EUR.....	37
Tabela 25: Dolgoročne PČR na dan 31. 12. 2019 v EUR.....	38
Tabela 26: Kratkoročne obveznosti iz poslovanja na dan 31. 12. 2019 v EUR.....	38
Tabela 27: Kratkoročne obveznosti iz poslovanja po zapadlosti na dan 31. 12. 2019 v EUR.....	38
Tabela 28: Pasivne časovne razmejitve na dan 31. 12. 2019 v EUR	38
Tabela 29: Doseženi čisti prihodki iz prodaje po trgih za poslovno leto 2019 v EUR.....	39
Tabela 30: Subvencije in donacije za poslovno leto 2018 v EUR	39
Tabela 31: Doseženi stroški materiala v poslovnem letu 2019 v EUR	40
Tabela 32: Doseženi stroški storitev v poslovnem letu 2019 v EUR	40
Tabela 33: Doseženi stroški dela v poslovnem letu 2019 v EUR.....	40
Tabela 34: Odpisi vrednosti v poslovnem letu 2019 v EUR	41
Tabela 35: Drugi poslovni odhodki v poslovnem letu 2018 v EUR.....	41
Tabela 36: Finančni prihodki v poslovnem letu 2019 v EUR.....	42
Tabela 37: Finančni odhodki v poslovnem letu 2019 v EUR	42
Tabela 38: Drugi prihodki v poslovnem letu 2019 v EUR.....	42
Tabela 39: Drugi odhodki v poslovnem letu 2019 v EUR.....	42
Tabela 40: Poslovni izid - Celotni dobiček in Čisti dobiček za poslovno leto v EUR	43

Kazalo grafov:

Graf 1: Doseženi čisti prihodki od prodaje storitev v letih 2018-2019	9
---	---

Kazalo slik:

Slika 1: Makro organizacijska shema podjetja	10
--	----

1. POSLOVNO POROČILO ZA LETO 2019

POROČILO UPRAVE O POSLOVANJU DRUŽBE

Uvod

Stanovanjsko podjetje d. o. o. je v letu 2019 uspešno izvajalo usmeritve iz strateškega načrta za obdobje 2017-2020 in letnega poslovnega načrta ter doseglo načrtovane poslovno finančne cilje, tako pri izvajanju svoje osnovne dejavnosti upravljanja nepremičnin kot tudi v okviru drugih poslovnih storitev. Poslovanje je nemoteno potekalo.

Ob koncu poslovnega leta 2019 smo imeli v upravljanju 10.168 enot, kar pomeni, da smo povečali število stanovanjskih enot v upravljanju za 110 enot ali za 1,1 %, s čimer smo presegli letno zastavljeni cilj za 10 enot.

V okviru izvajanja dejavnosti energetske sanacije objektov smo v letu 2019 dosegli zastavljene poslovne cilje. Obnovili smo enajst fasad (načrtovano 10.764 m², doseženo 11.114 m²), pet kleti (načrtovano in doseženo 1.659,31 m²), tri podstrešne plošče (načrtovano in doseženo 1.745 m²) in opravili rekonstrukcijo šestih kotlovnice.

Z namenom analize in optimizacije notranjih procesov poslovanja ter s tem zmanjšanje tveganja delovanja in izboljšanja ekonomičnosti celotnega poslovanja, smo v letu 2019 nadaljevali z izvedbo notranje revizije.

V letu 2019 smo bili uspešni tudi iz finančnega vidika. Družba je ustvarila za 2.411.291 EUR čistih prihodkov od prodaje, kar je za 9,3 % več kot v predhodnem poslovnem letu in za 4,3 % več od načrtovanega. Celotni dobiček je znašal 197.510 EUR in je bil za 20 % višji kot leto prej, čisti dobiček podjetja pa je znašal 172.091 EUR in je bil za 16,5 % višji kot leto prej ter za 5 % višji, od načrtovanega. V letu 2019 je bil del čistega dobička v višini 9.876 EUR razporejen med zakonske rezerve tako, da je za leto 2019, znašal nerazporejeni čisti dobiček 162.215 EUR. Skupaj s prenesenim čistim dobičkom iz preteklih let, v višini 1.131.762 EUR, je znašal bilančni dobiček podjetja 1.293.977 EUR. Kapital podjetja se je povečal na 7.421.420 EUR ali za 2,3 % glede na predhodno leto.

V poslovnem letu 2019 je imelo podjetje na vseh treh lokacijah skupno 32 zaposlenih, za poslovno leto 2020 pa se načrtuje ohranjanje števila zaposlenih.

Kakovost storitev smo v letu 2019 potrjevali z ohranitvijo vseh pridobljenih certifikatov "Zaupanja vreden upravnik" in »Poslovna Odličnost«, kot konkurenčno prednost pred tekmeci ter certifikat »Srcu prijazno podjetje«, s katerim želimo dodatno izraziti svoj ugled ter družbeno odgovorno držo.

Pričakovanja v poslovnem letu 2020

Družba bo tudi v poslovnem letu 2020 sledila začrtanim smernicam določenih v okviru dolgoročnega strateškega načrta 2017-2020 in izvajala vse potrebne dejavnosti za doseg letnih načrtovanih ciljev za leto 2020.

V poslovnem letu 2020 načrtujemo razširitev poslovanja na področju upravljanja na dodatnih več kot 100 stanovanjskih enotah, kar pomeni povečanje obsega upravljanja za 1 %.

Nadaljevali bomo z energetske sanacije objektov z načrtovanimi obnovitvami devetih fasad (8.834 m²), osmih kleti (3.052,31 m²), treh podstrešnih plošč (1.745 m²) in rekonstrukcijo ene kotlovnice.

Izvajali bomo načrtovane dejavnosti za prodajo naložbene nepremičnine - zemljišče Smrečnikovo ter s tem dosegli načrtovane druge prihodke iz prodaje. S tem bo dosežena rast prodaje storitev v okviru osnovne dejavnosti podjetja kot tudi iz naslova drugih prihodkov iz prodaje.

V PE Ljubljana smo v letu 2019 vzpostavili BIM (Ang. Building Information Modeling), ki ga bomo vzdrževali in nadgrajevali tudi v poslovnem letu 2020. Zaposleni se bomo tudi v poslovnem letu 2020 udeleževali ustreznih strokovnih seminarjev in izobraževanj, kar pa je naša stalna naloga.

V skladu s posredovanim poročilom notranje revizije v poslovnem letu 2020 načrtujemo izvedbo zastavljenih aktivnosti, z namenom optimizacije notranjih procesov poslovanja ter s tem zmanjšanje tveganja delovanja in izboljšanja ekonomičnosti celotnega poslovanja. Na ta način bomo izboljšali kakovosti poslovanja, kar je ena zmed temeljnih usmeritev podjetja.

Z usmerjenimi dejavnostmi, strokovnim pristopom in motiviranostjo zaposlenih, za poslovno leto 2020 pričakujemo doseganje načrtovanih poslovno finančnih ciljev ter ohranitev vseh pridobljenih certifikatov, ki krepijo ugled podjetja in konkurenčno prednost pred tekmeci.

Ravne na Koroškem, 15. 6. 2020

Direktor:
Benjamin Jakičič, mag. posl. ved

1.1 Predstavitev podjetja

Tabela 1: Predstavitev podjetja

Predstavitev podjetja	
Ime podjetja:	STANOVANJSKO PODJETJE, podjetje za gospodarjenje z objekti, d. o. o.
Skrajšano ime podjetja:	Stanovanjsko podjetje, d. o. o.
Naslov:	Ob Suhi 19, 2390 Ravne na Koroškem
Ustanovitelj:	Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad, od 24. 12. 2001 dalje
Spletni naslov:	http://sp-ravne.si/
Id. št. za DDV:	SI42865409
Matična številka:	5491452000
Datum vpisa subjekta v sodni register:	17. 5. 1991
Transakcijski računi:	BANKA INTESA SANPALO, d. d.: SI56 1010 0005 2497 656 BANKA INTESA SANPAOLO, d. d.: SI56 1010 0005 2459 923, DELAVSKA HRANILNICA, d. d.: SI56 6100 0000 5443 696
Računi skladov in drugi računi, ki jih imetniki odpirajo za tuj račun	Delavska hranilnica, d. d.: SI56 6100 0000 5444 472
Pravnoorganizacijska oblika:	Družba z omejeno odgovornostjo, d. o. o.
Standardna klasifikacija dejavnosti:	L68.320 Upravljanje nepremičnin za plačilo ali po pogodbi
Osnovni kapital:	500.000,00 EUR
Podrejena družba:	1,17 % Delavska hranilnica, d. d., dolgoročna finančna naložba
Direktor in odgovorna oseba:	Benjamin JAKIČIČ, mag. posl. ved
Nadzorni svet:	predsednica: Vesna Dragan namestnica predsednice: Nataša Kokol Car član: Marko Berger član: Tomaž Prodan član: Andreja Gerdej

Vir: AJPEŠ, 2020.

Stanovanjsko podjetje, podjetje za gospodarjenje z objekti, d. o. o., Ob Suhi 19, Ravne na Koroškem, je bilo vpisano v sodni register pri Okrožnem sodišču v Slovenj Gradcu, dne 17. 5. 1991, pod vložno številko 1/02717/00, s sklepom št. Srg /00166 in je registrirano za opravljanje širokega spektra dejavnosti, pri čemer je osnovna dejavnost podjetja gospodarjenje in upravljanje z nepremičninami in z njimi povezanimi poslovnimi dejavnostmi.

Osnovni kapital podjetja znaša 500.000 EUR. Celotni kapital je na zadnji dan poslovnega leta 2019, znašal 7.421.420 EUR. V skladu z veljavnim ZGD-1 je družba, opredeljena kot reviziji računovodskih izkazov, nezavezana, majhna družba. Ustanovitelj in lastnik je Stanovanjski sklad RS Javni sklad.

Tabela 2: Lastniška struktura in upravljavski deleži na dan 31. 12. 2018

Lastniška struktura v podjetju Stanovanjsko podjetje, d. o. o.	
Delež	Naziv imetnika
1 delež – 100 %	Stanovanjski sklad RS Javi sklad

Vir: AJPEŠ, 2020.

1.2 Dejavnosti družbe

Osnovna dejavnost Stanovanjskega podjetja d. o. o. je upravljanje z večstanovanjskimi objekti v ožji in širši okolici, razvrstitev po SKD L68.320 - Upravljanje nepremičnin za plačilo ali po pogodbi. Poleg

upravljanja se ukvarjamo tudi z dobavo toplotne energije precejšnjemu območju Koroške. Kot dober gospodar nudimo tudi druge storitve v zvezi z nepremičninami ter svoje področje poslovanja širimo v druge pokrajine Slovenije. Najpomembnejše za družbo pa je, da ostanemo v svoji dejavnosti kakovostni in konkurenčni, saj nam le to zagotavlja, da nam bodo tudi v prihodnje stranke zaupale in da bodo zadovoljne z našimi storitvami.

1.3 Organi družbe

Organa družbe sta nadzorni svet in direktor, ki družbo samostojno zastopa.

1. ustanovitvena – konstitutivna seja Nadzornega sveta Stanovanjskega podjetja d. o. o., je bila izvedena 31. 7. 2019, z začetkom ob 16. uri v prostorih Stanovanjskega sklada RS v Ljubljani, Poljanska cesta 31, 1000 Ljubljana.

Sestava nadzornega sveta:

- predsednica: Vesna Dragan
- namestnica predsednice: Nataša Kokol Car
- član: Marko Berger
- član: Tomaž Prodan
- član: Andreja Gerdej.

Nadzorni svet, v prejšnji sestavi, je na 26. redni seji dne 14. 2. 2017 (Srg 2017/9179), za direktorja družbe ponovno imenoval Benamina JAKIČIČA, mag. poslovnih ved, ki vodi in zastopa družbo samostojno, brez omejitev.

V poslovnem letu 2019 je Nadzorni svet obravnaval poslovanje podjetja na eni redni in eni korenspondenčni seji. Nadzorni svet je dal pozitivno mnenje na delovanje uprave in vodenje družbe.

1.4 Doseganje temeljnih ciljev družbe

Tabela 3: Primerjava Izkaza poslovnega izida dan 31. 12. 2019 v EUR

OPIS	Doseženo 2019	Načrtovano 2019	INDEX Dos. 19/Načrt 19	Doseženo 2018	INDEX Dos. 19/ Dos. 18
Čisti prih. od prodaje proizv. in stor.	2.286.314	2.214.128	103	2.100.272	109
Čisti prihodki od najemnin	124.977	97.070	128	106.625	117
Skupaj	2.411.291	2.311.198	104	2.206.897	109
Celotni dobiček	197.510	197.435	100	164.545	120
Davek od dohodka	25.419	33.564	76	16.382	155
Čisti dobiček	172.091	163.871	105	148.163	116

Vir: AJPES, 2020.

Tabela 4: Primerjava dosežene Bruto dodane vrednosti na zaposlenega za poslovno leto 2019 v EUR

OPIS	Doseženo 2019	Načrtovano 2019	INDEX Dos. 19/Načrt 19	Doseženo 2018	INDEX Dos. 19/ Dos. 18
Bruto dodana vrednost	1.343.654	1.198.186	112	1.178.578	114
Povp. štev. zap. po delovnih urah	31,15	27,6	112	28,23	110
Bruto dodana vrednost na zaposl.	43.134	43.131	100	41.755	103

Vir: AJPES, 2020.

Družba je v poslovnem letu 2019 izboljšala vse temeljne poslovne cilje v razmerju z letom prej. V poslovnem letu 2019, ki je enako koledarskemu, smo ustvarili za 2.411.291 EUR čistih prihodkov iz prodaje, kar je za 4,3 % nad načrtovanimi in 9,3 % več kot leto prej. Celotni Dobiček podjetja je znašal 197.510 EUR, kar je enako načrtovanim in 20 % več kot leto prej. Bruto dodana vrednost na

zaposlenega je bila v letu 2019 dosežena v višini 43.134 EUR, kar je v okviru načrtovanega in 3 % višje kot leto prej.

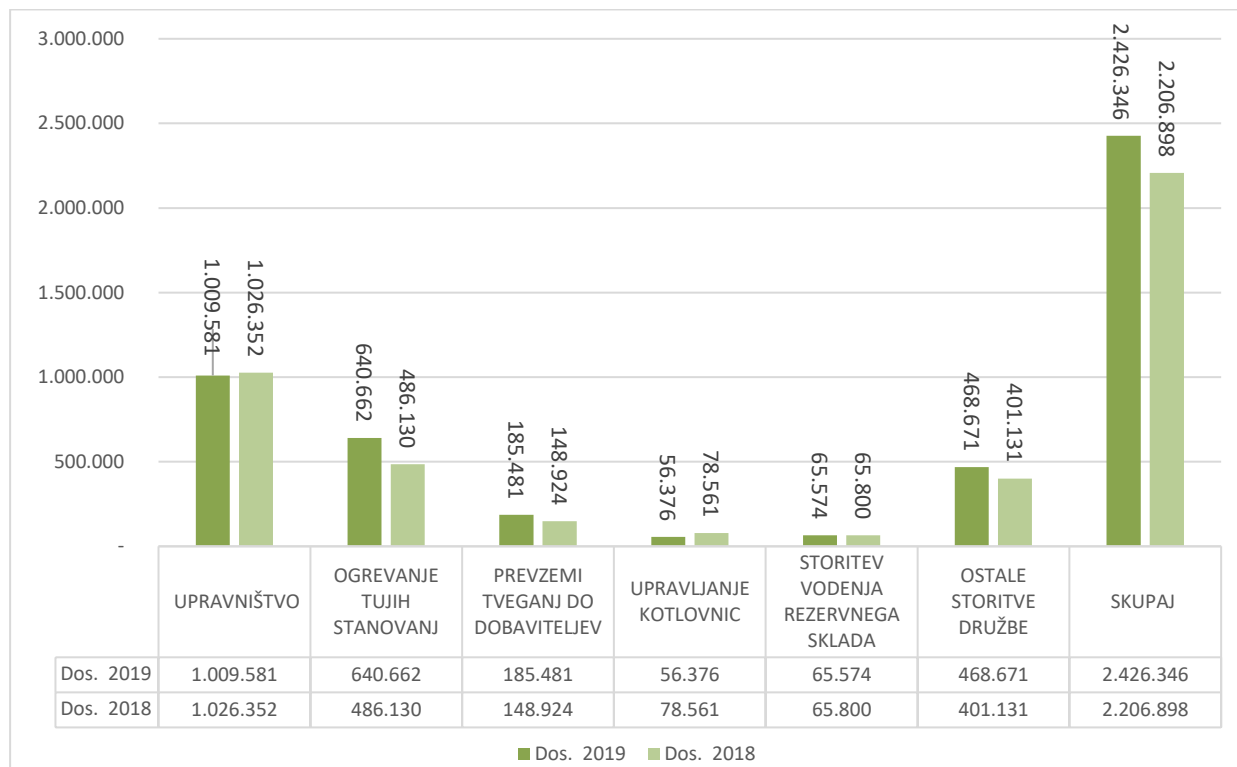
1.5 Prodaja

Tabela 5: Čisti prihodki iz prodaje v letih 2018-2019

ČISTI PRIHODKI OD PRODAJE IN STORITEV V EUR / LETO	Dos. 2019	Načr. 2019	INDEX Dos.19/Nač.19	Dos. 2018	Index Dos.19/Dos.18
UPRAVNIŠTVO	1.009.581	976.976	103,3	1.026.352	98,4
% v strukturi vseh čistih prihodkov od poslovanja	41,6%	42,3%		46,5%	
OGREVANJE TUJIH STANOVANJ	640.662	693.359	92,4	486.130	131,8
% v strukturi vseh čistih prihodkov od poslovanja	26,4%	30,0%		22,0%	
PREVZEMI TVEGANJ DO DOBAVITELJEV	185.481	157.161	118,0	148.924	124,5
% v strukturi vseh čistih prihodkov od poslovanja	7,6%	6,8%		6,7%	
UPRAVLJANJE KOTLOVNIC	56.376	78.581	71,7	78.561	71,8
% v strukturi vseh čistih prihodkov od poslovanja	2,3%	3,4%		3,6%	
STORITEV VODENJA REZERVNEGA SKLADA	65.574	67.025	97,8	65.800	99,7
% v strukturi vseh čistih prihodkov od poslovanja	2,7%	2,9%		3,0%	
OSTALE STORITVE DRUŽBE	468.671	338.128	138,6	401.131	116,8
% v strukturi vseh čistih prihodkov od poslovanja	19,3%	14,6%		18,2%	
SKUPAJ ČISTI PRIHODKI OD PRODAJE STORITEV	2.426.346	2.311.230	105,0	2.206.898	109,9
	Dos. 2019	Načr. 2019	INDEX Dos.19/Nač.19	Dos. 2018	Index Dos.19/Dos.18
OSTALE STORITVE DRUŽBE VSEBUJEJO:					
PRIHODKI OD OSTALIH STORITEV	234.985	201.768	116	242.645	97
% v strukturi vseh čistih prihodkov od poslovanja	9,7%	8,7%		11,0%	
PRIHODKI OD STANARINE SP	60.055	50.846	118	47.163	127
% v strukturi vseh čistih prihodkov od poslovanja	2,5%	2,2%		2,1%	
PRIHODKI OD NAJEMNINE POSL. PR. SP	26.434	23.112	114	22.927	115
% v strukturi vseh čistih prihodkov od poslovanja	1,1%	1,0%		1,0%	
PRIHODKI OD STANARINE, OB SUHI 19, SP	35.489	36.979	96	36.534	97
% v strukturi vseh čistih prihodkov od poslovanja	1,5%	1,6%		1,7%	
PRIHODKI OD PRODAJE STANOVANJ SP	111.709	25.423	439	51.861	215
% v strukturi vseh čistih prihodkov od poslovanja	4,6%	1,1%		2,3%	
SKUPAJ OSTALE STORITVE	468.671	338.128	139	401.130	117

Vir: Interni podatki podjetja, 2020.

Graf 1: Doseženi čisti prihodki od prodaje storitev v letih 2018-2019



Vir: Interni podatki podjetja, 2020.

Na osnovi Tabele 4 in Grafa 1 so razvidni celotni čisti prihodki iz prodaje, ki so bili za poslovno leto 2019 za 9,3 % višji kot leto prej in za 4,3 % nad načrtovanimi.

Prihodki iz naslova upravnštva, ki so za podjetje najpomembnejši, so bili v letu 2019 za 1,6 % nižji kot leto prej in za 3,3 % višji, od načrtovanih. Prihodki iz naslova ogrevanj tujih stanovanj so se zvišali za 31,8 % v primerjavi z letom prej in so bili za 11,3 % nižji načrtovanih. Prevzemi tveganj od dobaviteljev so se zvišali za 24,5 % v primerjavi z letom prej in so bili višji od načrtovanih za 18 %. Prihodki iz naslova upravljanja kotlovnice so bili nižji za 28,2 % v primerjavi z letom prej in so bili nižji od načrtovanih. Prihodki iz naslova vodenja rezervnega sklada so bili v okviru dosežnih kot leto prej in nižji od načrtovanih. Prihodki iz naslova ostalih storitev družbe so bili v letu 2019 za 16,8 % višji kot leto prej in so presegli načrtovane za 38,6 %.

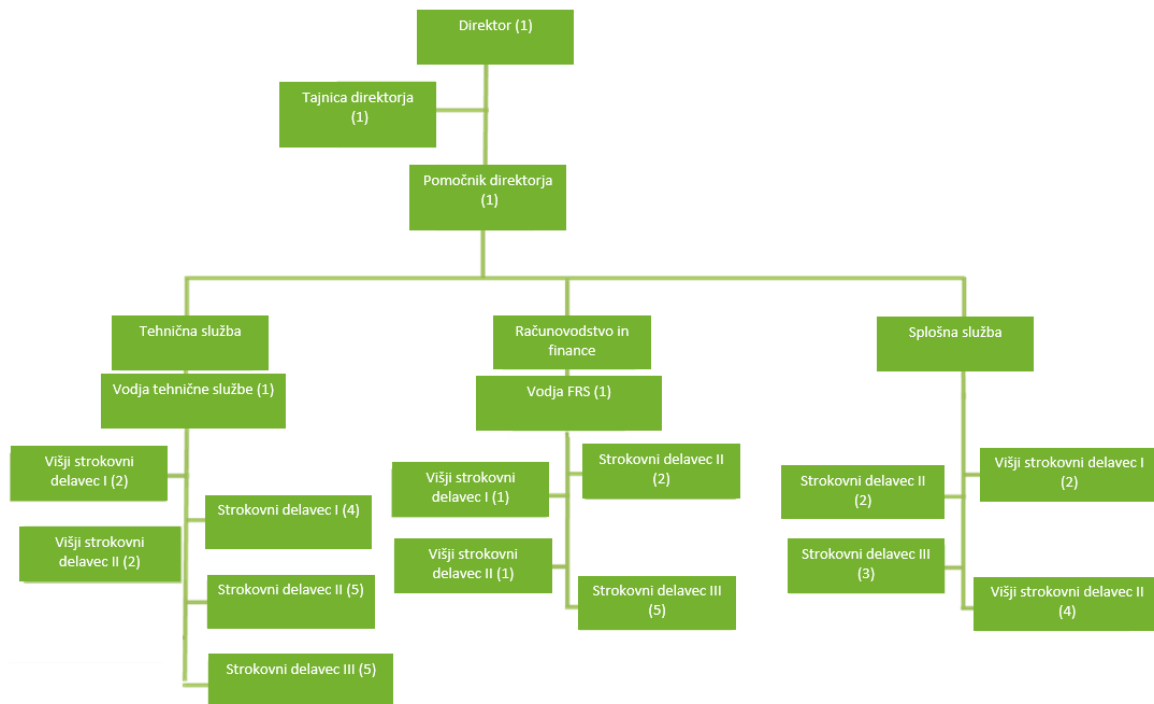
1.6 Razvoj in naložbe

Družba sprejema naložbene odločitve v nepremičnine ob presoji usklajenosti posamezne naložbe z njeno strategijo, dolgoročnimi in srednjeročnimi naložbenimi cilji, potrebnimi poslovnimi načrti ter ob pogoju, da naložba dosega svojo donosnost oziroma zadosti naložbenim merilom (neto sedanja vrednost, notranja stopnja donosa oziroma doba vračanje naložbe). Za vsako posamezno naložbo se ugotavlja njena ekonomska upravičenost.

V okviru naložbenih nepremičnin so bila v poslovnem letu 2019 izvedene naložbe v stanovanja in poslovne prostore. Kupili smo dve stanovanjski enoti, in sicer ena na naslovu Vuhred 50, Občina Radlje ob Dravi in druga na naslovu Čečovje 18a, Občina Ravne na Koroškem. Na Ravnah na Koroškem, Čečovje 18a, smo izvedli večja vlaganja v nepremičnino, in sicer v vrednosti 23.722,93 EUR in v Vuhred 50, vlaganja v višini 6.545,00 EUR.

1.7 Upravljanje človeškega kapitala

Slika 1: Makro organizacijska shema podjetja



Vir: Interni podatki podjetja, 2020.

Makro organizacijska struktura

Podjetje ima zaradi razširjene dejavnosti v okviru celotne države zaposlene delavce razdeljene na treh lokacijah, pri čemer je bilo na zadnji dan poslovnega leta 2019 skupno število zaposlenih 32, od tega:

- **Ravne na Koroškem (24)**, kjer je sedež podjetja,
- **Izpostava Jesenice (5)**, tehnična služba s strokovnimi delavci in
- **Izpostava Ljubljana – lokacija I. Ribičičeva 33, (3)**, tehnična služba s strokovnimi delavci.

Na osnovi organigrama podjetja je razvidna naslednja kadrovska struktura:

- **Direktor podjetja**, ki je odgovoren za vodenje in poslovanje (1);
 - Pomočnik direktorja (1)
 - Tajnica direktorja (1)
- **Tehnična služba** – devetnajst zaposlenih (19);
 - Vodja tehnične službe (1)
 - Višji strokovni delavec I. (2)
 - Višji strokovni delavec II. (2)
 - Strokovni delavec I. (4)
 - Strokovni delavec II. (5)
 - Strokovni delavec III. (5)
- **Računovodstvo in finance** – trinajst zaposlenih (13)
 - Vodja FRS (1)
 - Višji strokovni delavec I. (1)
 - Višji strokovni delavec II. (1)

- Strokovni delavec II. (5)
- Strokovni delavec III. (5)
- **Splošna služba** – enajst zaposlenih (11)
 - Višji strokovni delavec I. (2)
 - Višji strokovni delavec II. (4)
 - Strokovni delavec II. (2)
 - Strokovni delavec III. (3).

V podjetju smo izdelali sistem pravil za zaposlene, ki mu zaposleni sledijo in jih spodbuja in povezuje, nadgradili pa smo ga tudi s sistemom stimuliranja in nagrajevanja. Zaposleni v podjetju se izobražujejo in izpopolnjujejo na seminarjih v skladu s potrebami in novostmi iz področja zakonodaje in stroke.

1.8 Vpetost v družbeno okolje in kakovost

Dobro ime in ugled sta nepogrešljiva dejavnika uspešnih družb. Ugled podjetja krepimo s korektnim odnosom do vseh zaposlenih, poslovnih partnerjev ter do okolja, v katerem delujemo. Podjetje z različnimi donacijami in dotacijami spodbuja razvoj športnih in kulturnih dejavnosti v okolju, kjer deluje, s čimer bo nadaljevalo tudi v prihodnjih poslovnih obdobjih.

Kakovost poslovanja je izražena tudi s pridobljenimi certifikati in pridobljeno bonitetno oceno:

- »Boniteta odličnosti«, ki jo podeljuje bonitetna hiša Bisnode d. o. o. in pomeni oznako za zaupanja vreden poslovni subjekt,
- »Srcu prijazno podjetje«, s katerim želi podjetje posvečati pozornost varnosti zaposlenih in lokalni skupnosti in s tem povečuje svojo družbeno odgovornost in ugled podjetja,
- »Zaupanja vreden upravnik«, podeljen s strani GZS, ki izraža kakovost poslovanja v okviru dejavnosti upravljanja, kot pomembno konkurenčno prednost pred tekmeci,
- »Certifikat odličnosti« podeljen s strani GZS za poslovanje z nepremičninami, ki izražajo dvig kakovosti storitev podjetja.

V podjetju smo zavezani k nenehnemu izboljševanju kakovosti in storitev ter k zadovoljstvu odjemalcev, zato je ohranjanje pridobljenih certifikatov in izboljševanje kakovosti storitev še naprej ena izmed prednostnih nalog.

1.9 Obvladovanje tveganj

Sistem obvladovanja tveganj družbe temelji na postopkih ugotavljanja, merjenja in ocenjevanja obvladovanja tveganj. Ugotavljanje tveganj je sestavni del poslovanja družbe, sprejemanja poslovnih odločitev ter urejenih razmerij in razmejenih odgovornosti med posameznimi notranjimi organizacijskimi enotami, zaposlenimi in drugimi deležniki družbe. Najpomembnejša tveganja v okviru družbe so operativna, tržna in likvidnostna tveganja in tveganja delovanja.

Operativno tveganje

Med operativnimi tveganji so najbolj izpostavljena pravna tveganja, ki so povezana z velikim številom sodnih postopkov, spoštovanjem določb zakonodaje s področja javnih naročil ter tveganja skladnosti zaradi obsežne zakonodaje, ki jo je pri svojem poslovanju družba dolžna upoštevati. Tveganja nastanka višje sile (požar, potres ipd.) družba obvladuje z ustreznimi zavarovanji pri zavarovalnicah. Posebno pozornost družba namenja izpolnjevanju vseh zahtev, ki jih veljavna zakonodaja nalaga lastnikom in upravnikom nepremičnin ter izpolnjevanju vseh prevzetih obveznosti.

Tržno tveganje

Tržna tveganja so prisotna zlasti zaradi spreminjajočih se razmer na trgu nepremičnin, ki neposredno vplivajo na trajanje prodajnih postopkov, sprememba vrednosti nepremičnin, zmanjšanje najemnih

cen, potencialna odpoved najemnih pogodb ter sprememba zasedenosti poslovnih objektov. Družba navedena tveganja obvladuje z dolgoročnostjo sklenjenih najemnih pogodb, hkrati pa z namenom ohranitve maksimalne zasedenosti poslovnih objektov prilagaja tržnim razmeram.

Likvidnostno tveganje

Likvidnostno tveganje je tveganje, da družba zaradi pomanjkanja likvidnih sredstev ne more izpolnjevati finančnih obveznosti. Temu tveganju je družba izpostavljena zaradi možnosti nastanka nenadnih, nenačrtovanih obveznosti in/ali neučinkovite izterjave terjatev do kupcev. Družba ta tveganja uravnava z načrtovanjem potreb po likvidnih sredstvih in z učinkovito izterjavo terjatev do kupcev.

Tveganje delovanja

Tveganje delovanja se nanašajo na zmanjšanje gospodarskih koristi družbe, ki izvirajo iz morebitnega neustreznega načrtovanja, izvajanja in nadziranja poslovnih procesov. Izpostavljenost tem tveganjem zmanjšujemo z vnaprej določenimi in poenotenimi poslovnimi procesi, dolgoročnim in kratkoročnim načrtovanjem poslovanja, poenotenimi postopki za likvidacijo vseh poslovnih listin ter izvajanjem politike zavarovanja premoženja in oseb.

Vodstvo družbe ocenjuje, da izbrani načini upravljanja s tveganji ustrezajo zmerni stopnji izpostavljenosti tveganjem in zagotavljajo doseganje zastavljenih kratkoročnih in dolgoročnih ciljev. V poslovnem letu 2020 pa bo družba nadaljevala z izvajanjem notranje revizije in s tem izdelave revizijske ocene tveganj, s katero bo podjetje pridobilo dodatno oceno tveganja za posamezno področja delovanja.

1.10 Aktualnosti po preteku poslovnega leta

V prvem trimesečju poslovnega leta 2020, so se vse aktivnosti izvajale v skladu z načrtovanimi. Po razglasitvi epidemije je bilo poslovanje prilagojeno razmeram in pogojem, ki so veljali za upravnike stanovanjskih stavb v času razglašene epidemije.

V okviru osnovne dejavnosti nadaljujemo z izvajanjem energetske sanacije stavb. Tekoče se izvajajo dejavnosti trženja naložbenih nepremičnin. Tekoči poslovni rezultati so usklajeni z načrtovanimi.

Ravne na Koroškem, 15. 6. 2020

Direktor:
Benjamin Jakičič, mag. posl. Ved

1.11 Izjava o upravljanju

Izjava o spoštovanju načel Kodeksa o upravljanju

Družba Stanovanjsko podjetje d. o. o., Ob Suhi 19, 2390 Ravne na Koroškem, v skladu z določilom 5. odstavka 70. člena ZGD-1 podaja izjavo o upravljanju družbe.

Družba je oblikovana kot družba z omejeno odgovornostjo in izpolnjuje merila za majhne družbe po ZGD-1. Ta izjava o upravljanju se nanaša na obdobje od 1. 1. 2019 do 31. 12. 2019. Uprava izjavlja, da je Letno poročilo družbe za poslovno leto 2019, sestavljeno in objavljeno v skladu z določili Zakona o gospodarskih družbah (ZGD-1) in v skladu s slovenskimi računovodskimi standardi in na njihovi podlagi sprejetih podzakonskih aktih.

Direktor pri upravljanju in vodenju družbe deluje izključno v dobro družbe. Njegov interes je naravnano izključno na dolgoročno uspešno poslovanje in razvoj družbe.

Pristojnosti Nadzornega sveta družbe ter pravice lastnika, Stanovanjskega sklada RS Javnega sklada, so opredeljene v Zakonu o gospodarskih družbah in v statutu družbe.

Družba je zaključila s postopki za sprejem Kodeksa upravljanja družbe, in sicer je kot referenčni Kodeks upravljanja sprejela Kodeks upravljanja za nejavne družbe – osnovna raven, ki so ga pripravili Gospodarska zbornica Slovenije, Ministrstvo za gospodarski razvoj in tehnologijo ter Združenje nadzornikov Slovenije in je bil sprejet maja 2016.

Družba je na osnovi predhodnega soglasja Nadzornega sveta z dne 12. 12. 2017, s Sklepom direktorja, Kodeks sprejela dne 3. 1. 2018. Družba je Kodeks upoštevala pri poslovanju v letu 2019.

Okvir korporativnega upravljanja

Organi upravljanja družbe

Družba ima enočlansko upravo, ki vodi in zastopa družbo brez omejitev. Pristojnosti organov upravljanja so zapisane v Statutu podjetja, o vseh ostalih vprašanjih pa se odloča na Nadzornem svetu podjetja. Direktor je v družbi zaposlen in je upravičen do nagrade za uspešnost v skladu z določenimi merili v okviru individualne pogodbe.

Sestava organa nadzora

Družba ima petčlanski Nadzorni svet, ki nadzoruje delo uprave. Družba nima vnaprej opredeljenega postopka izbire kandidatov za člane Nadzornega sveta, vendar pri presoji ustreznosti kandidata upošteva strokovna znanja, izkušnje in veščine, ki so potrebni za opravljanje funkcije. Družba do zdaj ni pridobila posebnih izjav od članov Nadzornega sveta, s katerim bi se le ti opredelili do meril neodvisnosti iz Kodeksa in zato družba tega ne objavlja na svoji spletni strani. Člani Nadzornega sveta so bili imenovani skladno z veljavnimi zakonskimi določili in akti družbe.

Revizija in sistem notranjih kontrol

Družba ima notranjo revizijo. Sistem kontrol je vzpostavljen s pravili, določenimi v internih aktih družbe. Uprava tekoče spremlja upravljanje s tveganji in o tem poroča Nadzornemu svetu.

Opis glavnih značilnosti sistemov notranjih kontrol in upravljanja tveganj v družbi v povezavi s postopki računovodskega poročanja

Sistem notranjih kontrol je skupek različnih usmeritev in politik, ki jih vzpostavi in sprejme uprava z namenom, da bi kar najbolje upravljala tveganja, povezana z računovodskim poročanjem. Namen notranjih kontrol je zagotoviti učinkovitost in uspešnost delovanja, zanesljivost računovodskega poročanja in skladnost z veljavnimi zakoni ter drugimi zunanjimi in notranjimi predpisi.

Pravilnost, popolnost in resničnost računovodskega poročanja zagotavljamo z izvajanjem naslednjih notranjih kontrol:

- kontrola pravilnosti računovodskih podatkov, ki jih zagotavljamo na različne načine, kot na primer z usklajevanjem postavk s kupci in dobavitelji,
- kontrole popolnosti zajemanja podatkov (npr. zaporedje dokumentacije, številčenje dokumentov),
- kontrola razmejitev dolžnosti in odgovornosti (npr. ločeno izvajanje evidentiranja in plačevanja),
- kontrola omejitve dostopa (pravice dostopa do računovodskih evidenc so selektivno dodeljene),
- kontrola nadziranja.

Proces računovodenja je informacijsko podprt, zato so vse zgoraj naštetote notranje kontrole povezane tudi s kontrolami, vgrajenimi v okvir informacijske tehnologije, ki obsega tako kontrole omejitev dostopa do omrežja, podatkov, aplikacij kot tudi kontrole točnosti in popolnosti zajemanja in obdelovanja podatkov.

Javno poročanje

Izjava o upravljanju je del Letnega poročila, ki je obravnavan in potrjen s strani NS družbe.

Ravne na Koroškem, 15. 6. 2020

Direktor:
Benjamin Jakičič, mag. posl. ved

1.12 Izjava uprave

Poslovodstvo družbe Stanovanjsko podjetje, podjetje za gospodarjenje z objekti d. o. o., Ravne na Koroškem, Ob Suhi 19, je odgovorno za pripravo računovodskih izkazov na način, ki daje resnično in pošteno sliko premoženjskega stanja in izidov poslovanja za leto 2019, v skladu s slovenskimi računovodskimi standardi (SRS) in Zakonom o gospodarskih družbah (ZGD-1).

Poslovodstvo potrjuje računovodske izkaze s pojasnili za leto, končano 31. 12. 2019 in izjavlja:

- da so računovodski izkazi pripravljene ob predpostavki, da bo družba nadaljevala poslovanje tudi v prihodnje,
- da dosledno uporablja izbrane računovodske politike in da razkriva morebitne spremembe v računovodskih politikah,
- da so računovodske ocene pripravljene pošteno in preiščeno ter v skladu z načeli previdnosti in dobrega gospodarja,
- da so računovodski izkazi pripravljene v skladu z veljavno zakonodajo in slovenskimi računovodskimi standardi.

Poslovodstvo je odgovorno za izvajanje ukrepov, s katerimi zagotavlja ohranjanje vrednosti premoženja družbe, ter za preprečevanje in odkrivanje prevar in drugih nepravilnosti.

Ravne na Koroškem, 15. 6. 2020

Direktor:
Benjamin Jakičič, mag. posl. ved

Priloga 1

POROČILO NADZORNEGA SVETA

Nadzorni svet (v nadaljevanju NS) je v letu 2019 deloval v skladu z zakonodajo, statutom podjetja in Poslovníkom NS. NS je ime v letu 2019 dve seji, in sicer 1. ustanovitveno-konstitutivno sejo in eno korespondenčno sejo. NS je na obeh sejah sprejel šest vsebinskih sklepov.

Sklicatelj 1. ustanovitvene-konstitutivne seje NS je bil mag. Črtomir Remec, direktor Stanovanjskega sklada RS, zakoniti zastopnik ustanovitelja družbe. Dnevni red je bil predlagan v vabilu za sejo z dne 23.7.2019, št. 013-1/2019 in poslan članom NS ter Direktorju družbe po elektronski pošti, s predlagano vsebino, skladno s Poslovníkom NS podjetja.

1. ustanovitvena-konstitutivna seja NS je potekala v prostorih Stanovanjskega sklada RS, Poljska cesta 31, 1000 Ljubljana.

NS se je sestel na eni redni in eni korespondenčni seji:

- 1. redna seja nadzornega sveta, dne 31. 7. 2019,
- 2. korespondenčna seja nadzornega sveta, dne 7. 8. 2019.

Sestava nadzornega sveta

V skladu s statutom družbe in Poslovníkom NS so bili na 1. ustanovitveno-konstitutivno sejo NS Vabljeni so bili člani NS: Marko Berger (član), Nataša Kokol Car (članica), Vesna Dragan (članica), Andreja Gerdej (članica) in Tomaž Prodan (član) in Benjamin Jakičič, direktor Stanovanjskega podjetja d.o.o. Od vabljenih članov NS so bili upravičeno odsotni Marko Berger (član) in Andreja Gerdej (članica).

Obrađnavane teme sej nadzornega sveta in vsebinski sklepi

Izvolitev predsednika nadzornega sveta in enega namestnika skladno z 2. odstavkom 17. člena Akta družbe Stanovanjsko podjetje d.o.o.

Prisotni člani Nadzornega sveta Stanovanjskega podjetja d.o.o. so na 1. ustanovitveni - konstitutivni seji za predsednico soglasno izvolili gospo Vesno Dragan in za namestnico gospo Natašo Kokol Car.

Sprejem Letnega poročila Stanovanjskega podjetja d. o. o. za leto 2018

Nadzorni svet Stanovanjskega podjetja d.o.o. je na osnovi pojasnil s strani direktorja, da je družba dosegla zastavljene cilje, po obravnavi in preveritvi potrdil predlog Letnega poročila Stanovanjskega podjetja d.o.o. za leto 2018.

Predlog za izplačilo nagrade direktorju Stanovanjskega podjetja d. o. o.

Nadzorni svet Stanovanjskega podjetja d.o.o. soglašá, da Stanovanjsko podjetje d.o.o. Direktorju družbe Stanovanjsko podjetje d.o.o., gospodu Benjaminu Jakičiču izplača kot nagrado za uspešno poslovanje družbe v letu 2018, znesek v višini 4.100,00 eurov bruto.

Sprejem poslovnega načrta Stanovanjskega podjetja d. o. o. za leto 2019

Direktor Stanovanjskega podjetja d.o.o., g. Jakičič je predstavil Letni poslovni načrt Stanovanjskega podjetja d.o.o. za leto 2019. Poudaril je, da je pri pripravi dokumenta družba v celoti sledila Strateškemu poslovnemu načrtu Stanovanjskega podjetja d.o.o. za obdobje 2017-2020, kjer si je družba zastavila visoke cilje na področju povečanja strokovnosti kadrov, povečanju uspešnega teritorialnega delovanja ter transparentnosti, ki vodijo k rasti kakovosti in konkurenčnosti družbe.

Nadzorni svet Stanovanjskega podjetja d.o.o. je po obravnavi in preveritvi potrdil predlog Letnega poslovnega načrta Stanovanjskega podjetja d.o.o. za leto 2019.

Sprejem sklepa o uvrstitvi točk dnevnega reda na naslednjo redno sejo NS

Na osnovi razprave je bil sprejet sklep, da se za naslednjo redno sejo NS Stanovanjskega podjetja d.o.o. se uvrstijo točke, kjer:

- Stanovanjsko podjetje d.o.o. predstavi ugotovitve in rezultate skrbnega pregleda in poda predlog glede morebitnega prevzema konkurenčne družbe,
- poda poročilo glede finančnega delovanja v letu 2018 in prvi polovici leta 2019,
- seznaniti nadzorni svet z rezultati notranje revizije v letu 2018 in stanjem uresničevanja prejetih priporočil.

Sprejem in potrditev zapisnika 1. ustanovitvene konstitutivne seje NS na korespondenčni seji

Na korespondenčni seji je NS sprejel zapisnik 1. ustanovitvene – konstitutivne seje NS.

Ljubljana, 15. 6. 2020

Predsednica Nadzornega sveta
Stanovanjskega podjetja d.o.o.

Vesna Dragan

Priloga 2

2 RAČUNOVODSKO POROČILO

2.1 Računovodski izkazi

Tabela 6: Bilanca stanja podjetja na dan 31. 12. 2019 v EUR

	31. 12. 2019	31. 12. 2018
SREDSTVA	8.982.485	8.887.205
A. Dolgoročna sredstva	5.106.345	5.539.201
I. Neopredmetena sredstva in dolgoročne AČR	126.889	107.704
1. Dolgoročne premoženjske pravice	7.268	1.620
2. Dolgoročne aktivne časovne razmejitve	119.621	106.084
II. Opredmetena osnovna sredstva	749.338	731.234
1. Zemljišča in zgradbe	693.525	674.188
a) Zemljišča	98.445	98.445
b) Zgradbe	595.079	575.743
2. Druge naprave in oprema	55.813	57.047
III. Naložbene nepremičnine	1.874.762	1.839.705
IV. Dolgoročne finančne naložbe	2.355.356	2.860.557
1. Dolgoročne finančne naložbe, razen posojil	570.000	570.000
a) Druge delnice in deleži	570.000	570.000
b) Druge dolgoročne finančne naložbe	-	-
2. Dolgoročna posojila	1.785.356	2.290.557
V. Dolgoročne poslovne terjatve	-	-
VI. Odložene terjatve za davek	-	-
B. Kratkoročna sredstva	3.746.758	3.308.074
I. Sredstva (skupine za odtujitev) za prodajo	-	-
II. Zaloge	60.703	104.139
1. Material	60.703	59.605
2. Nedokončana proizvodnja	-	44.534
III. Kratkoročne finančne naložbe	1.044.653	792.895
1. Kratkoročne finančne naložbe, razen posojil	-	-
2. Kratkoročna posojila	1.044.653	792.895
a) Druga kratkoročna posojila	1.044.653	792.895
IV. Kratkoročne poslovne terjatve	2.234.753	1.860.335
1. Kratkoročne poslovne terjatve do družb v skupini	-	-
2. Kratkoročne poslovne terjatve do kupcev	254.370	299.356
3. Kratkoročne poslovne terjatve do drugih	1.980.383	1.560.979
V. Denarna sredstva	406.650	550.706
C. Kratkoročne aktivne časovne razmejitve	129.382	36.984
Zunajbilančna sredstva	3.694.295	3.939.763

Nadaljevanje Tabele 6:		31. 12. 2019	31. 12. 2018
OBVEZNOSTI DO VIROV SREDSTEV		8.982.485	8.887.205
A. Kapital		7.421.420	7.251.543
I. Vpoklicani kapital		500.000	500.000
1. Osnovni kapital		500.000	500.000
II. Kapitalske rezerve		5.533.756	5.533.756
III. Rezerve iz dobička		74.786	64.911
1. Zakonske rezerve		74.786	64.911
IV. Revalorizacijske rezerve		-	-
V. Rezerve nastale zaradi vrednotenja po pošteni vrednosti		18.900	22.454
VI. Preneseni čisti poslovni izid		1.131.762	990.486
VII. Čisti poslovni izid poslovnega leta		162.215	139.936
B. Rezervacije in dolgoročne PČ		126.568	121.903
1. Rezervacije		88.182	78.533
2. Dolgoročne pasivne razmejitev		38.386	43.370
C. Dolgoročne obveznosti		-	-
I. Dolgoročne finančne obveznosti		-	-
II. Dolgoročne poslovne obveznosti		-	-
III. Odložene obveznosti za davek		-	-
Č. Kratkoročne obveznosti		1.430.222	1.497.393
I. Obveznosti, vključene v skupine za odtujitev		-	-
II. Kratkoročne finančne obveznosti		-	-
III. Kratkoročne poslovne obveznosti		1.430.222	1.497.393
1. Kratkoročne poslovne obveznosti do družb v skupini		-	-
2. Kratkoročne poslovne obveznosti do dobaviteljev		205.947	307.944
3. Druge kratkoročne poslovne obveznosti		1.224.275	1.189.449
D. Kratkoročne pasivne časovne razmejitev		4.276	16.367
Zunajbilančne obveznosti		3.694.295	3.939.763

Vir: Interni podatki podjetja, 2020.

Tabela 7: Izkaz poslovnega izida podjetja za obdobje od 1. januarja do 31. decembra 2019 v EUR (različica I)

IZKAZ POSLOVNEGA IZIDA	2019	2018
1. Čisti prihodki od prodaje	2.411.291	2.206.897
2. Sprememba vrednosti zalog proizvodov in nedokončane proizvodnje	-	-
3. Subvencije in dotacije	4.984	
4. Drugi poslovni prihodki	65.226	57.579
5. Stroški blaga, materiala in storitev	1.100.024	1.045.560
a) Nabavna vrednost prodanega blaga in materiala ter stroški porabljenega materiala	539.047	486.835
b) Stroški storitev	560.977	558.725
6. Stroški dela	1.172.951	1.061.251
a) Stroški plač	835.512	775.212
b) Stroški socialnih zavarovanj	167.102	157.120
c) Drugi stroški dela	170.336	128.918
7. Odpisi vrednosti	148.713	164.437
a) Amortizacija	134.513	136.317
b) Prevrednotovalni posl. odh. pri neopredmetenih in opredmetenih osnovnih sredstvih	80	-
c) Prevrednotovalni poslovni odhodki pri obratnih sredstvih	14.120	28.120
8. Drugi poslovni odhodki	37.823	40.159
9. Finančni prihodki iz deležev	30.058	30.180
a) Finančni prihodki iz deležev in drugih naložb	30.058	30.180
10. Finančni prihodki iz danih posojil	133.438	139.716
a) Finančni prihodki iz posojil, danih družbam v skupini	-	-
b) Finančni prihodki iz posojil, danih drugim	133.438	139.716
11. Finančni prihodki iz poslovnih terjatev	16.805	18.080
a) Finančni prihodki iz poslovnih terjatev do družb v skupini	-	-
b) Finančni prihodki iz poslovnih terjatev do drugih	16.805	18.080
12. Finančni odhodki iz oslabitve in odpisov finančnih naložb	-	-
13. Finančni odhodki iz finančnih obveznosti	-	-
14. Finančni odhodki iz poslovnih obveznosti	961	1.075
a) Finančni odhodki iz poslovnih obveznosti do družb v skupini	-	-
b) Finančni odh. iz obv.	57	216
c) Finančni odhodki iz drugih poslovnih obveznosti	904	859
15. Drugi prihodki	77.606	46.532
16. Drugi odhodki	81.426	21.957
17. Davek iz dobička	25.419	16.382
18. Odloženi davki		
19. Čisti poslovni izid obračunskega obdobja	172.091	148.163

Vir: Interni podatki podjetja, 2020.

Tabela 8: Izkaz drugega vseobsegajočega donosa podjetja za obdobje od 01. 01. 2019 do 31. 12. 2019 v EUR

IZKAZ DRUGEGA VSEOBSEGJOČEGA DONOSA	2019	2018
19. Čisti poslovni izid obračunskega razdobja	172.091	148.163
20. Sprememba revalorizacijskih rezerv iz prevrednotenja opredmetenih osnovnih sredstev	-	-
21. Sprememba rezerv iz čistega dobička tekočega leta	-9.876	-8.227
22. Dobički in izgube, ki izhajajo iz preverbe računovodskih izkazov podjetij v tujini (vpliv sprememb deviznih tečajev)	-	-
23. Druge sestavine vseobsegajočega donosa	-3.554	-123
24. Celotni vseobsegajoči donos obračunskega obdobja (19+20+21+22+23)	178.412	139.813

Vir: Interni podatki podjetja, 2020.

Tabela 9: Izkaz gibanja kapitala

IZKAZ GIBANJA KAPITALA DRUŽBE NA DAN 31. 12. 2019 v EUR	Vpoklicani kapital		Kapitalske rezerve	Rezerve iz dobička					Rezerve nastale zaradi vrednotenja po poštenih vrednosti	Revalorizacijske rezerve	Preneseni čisti poslovni izid		Čisti poslovni izid poslovnega leta		SKUPAJ KAPITAL
	Osnovni kapital	Nevpoklicani kapital (odbitna postavka)		Zakonske rezerve	Rezerve za lastne delnice in lastne poslovne deleže	Lastne delnice in lastni poslovni deleži (odbitna postavka)	Statutarne rezerve	Druge rezerve iz dobička			Preneseni čisti dobiček	Prenesena čista izguba	Čisti dobiček poslovnega leta	Čista izguba poslovnega leta	
Stanje 31. decembra 2018	500.000	-	5.533.756	64.911	-	-	-	-	22.577	-	990.486	-	139.936	-	7.251.543
Preračuni za nazaj (popravek napak)											1.340				-
Prilagoditve za nazaj (spremembe računovodskih usmeritev)															-
Stanje 1. januarja 2019	500.000	-	5.533.756	49.728	-	-	-	-	22.577	-	1.131.762	-	-	-	7.252.883
Spremembe lastniškega kapitala-transakcije z lastniki	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Vpis ne - vpoklicanega osnovnega kapitala															-
Vpoklic vpisanega osnovnega kapitala															-
Vnos dodatnih vplačil kapitala															-
Nakup lastnih delnic in lastnih poslovnih deležev															-
Odtujitev oziroma umik lastnih delnic in lastnih poslovnih deležev															-
Vračilo kapitala															-
Izplačilo dividend															-
Izplačilo nagrad organom vodenja															-
Druge spremembe lastniškega kapitala															-
Celotni vseobsegajoči donos poročevalskega obdobja	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Vnos čistega poslovnega izida poročevalskega obdobja													172.091		172.091
Sprememba presežka iz prevrednotenja neopredmetenih sredstev															-
Sprememba presežka iz prevrednotenja opredmetenih Os. Sr.															-
Sprememba presežka iz prevrednotenja finančnih naložb															-
Druge sestavine vseobsegajočega donosa poročevalskega obdobja									(3.554)						(3.554)
Spremembe v kapitalu	-	-	-	9.876	-	-	-	-	-	-	-	-	(9.876)	-	-
Razporeditev preostalega dela čistega dobička primerjalnega poročevalskega obdobja na druge sestavine kapitala				9.876									(9.876)		
Razporeditev dela čistega dobička poročevalskega obdobja na druge sestavine kapitala po sklepu organov vodenja in nadzora															-
Razporeditev dela čistega dobička za oblikovanje dodatnih rezerv po sklepu skupščine															-
Poravnave izgube kot odbitne sestavine kapitala															-
Oblikovanje rezerv za lastne delnice in lastne poslovne deleže iz drugih sestavin kapitala															-
Sprostitev rezerv za lastne delnice in lastne poslovne deleže ter razporeditev na druge sestavine kapitala															-
Druge spremembe v kapitalu															-
Končno stanje poročevalskega obdobja 31. 12. 2019	500.000	-	5.533.756	74.787	-	-	-	-	18.900	-	1.131.762	-	162.215	-	7.421.420

Tabela 10: Izkaz gibanja kapitala

IZKAZ GIBANJA KAPITALA DRUŽBE NA DAN 31. 12. 2018 v EUR	Vpoklicani kapital		Kapitalske rezerve	Rezerve iz dobička					Rezerve nastale zaradi vrednotenja po pošteni vrednosti	Revalorizaci jske rezerve	Preneseni čisti poslovni izid		Čisti poslovni izid poslovnega leta		SKUPAJ KAPITAL
	Osnovni kapital	Nevpoklicani kapital (odbitna postavka)		Zakonske rezerve	Rezerve za lastne delnice in lastne poslovne deleže	Lastne delnice in lastni poslovni deleži (odbitna postavka)	Statutar ne rezerve	Druge rezerve iz dobička			Preneseni čisti dobiček	Prenesena čista izguba	Čisti dobiček poslovnega leta	Čista izguba poslovneg a leta	
Stanje 31. decembra 2017	500.000	-	5.533.756	56.684	-	-	-	-	22.577		873.286	-	117.200		7.103.503
Preračuni za nazaj (popravek napak)															
Prilagoditve za nazaj (spremembe računovodskih usmeritev)															
Stanje 1. januarja 2018	500.000		5.533.756	56.684	-	-	-	-	22.577		990.486				7.103.503
Spremembe lastniškega kapitala-transakcije z lastniki	-	-	-	-	-	-	-	-	-				-	-	-
Vpis vpoklicanega osnovnega kapitala (vplačila kapitala)															
Vpis ne - vpoklicanega osnovnega kapitala															
Vpoklic vpisanega osnovnega kapitala															
Vnos dodatnih vplačil kapitala															
Odtujitev oziroma umik lastnih delnic in lastnih posl. deležev															
Vračilo kapitala															
Izplačilo nagrad organom vodenja															
Druge spremembe lastniškega kapitala															
Celotni vseobsegajoči donos poročevalskega obdobja	-	-	-	-	-	-	-	-	-						
Vnos čistega poslovnega izida poročevalskega obdobja													148.163		148.163
Sprememba presežka iz prevrednotenja neopredmetenih sredstev															
Sprememba presežka iz prevrednotenja opredmetenih osn. sredstev															
Sprememba presežka iz prevrednotenja finančnih naložb															
Druge sestavine vseobsegajočega donosa poročevalskega obdobja									(123)						(123)
Spremembe v kapitalu	-	-	-	8.227	-	-	-	-	-				(8.227))
Razporeditev preostalega dela čistega dobička primerjalnega poročevalskega obdobja na druge sestavine kapitala				8.227									(8.227)		
Razporeditev dela čistega dobička poročevalskega obdobja na druge sestavine kapitala po sklepu organov vodenja in nadzora															
Razporeditev dela čistega dobička za oblikovanje dodatnih rezerv po sklepu skupščine															
Poravnave izgube kot odbitne sestavine kapitala															
Oblikovanje rezerv za lastne delnice in lastne poslovne deleže iz drugih sestavin kapitala															
Sprostitev rezerv za lastne delnice in lastne poslovne deleže ter razporeditev na druge sestavine kapitala															
Druge spremembe v kapitalu															
Končno stanje poročevalskega obdobja 31. 12. 2018	500.000		5.533.756	64.911					22.454		990.486		139.936		7.251.423

Tabela 11: Prikaz bilančnega dobička podjetja za poslovno leto 2019 v EUR

Izkaz bilančnega dobička	2019	2018
1. Čisti poslovni izid poslovnega leta	172.091	149.163
2. Preneseni čisti dobiček / prenesena čista izguba (odbitna postavka)	1.131.762	990.486
3. Zmanjšanje kapitalskih rezerv		
4. Zmanjšanje rezerv iz dobička		
5. Povečanje rezerv iz dobička po sklepu organov vodenja in nadzora (zakonskih rezerv, rezerv za lastne delnice in lastne poslovne deleže in statutarnih rezerv)	- 9.876	- 8.227
6. Povečanje rezerv iz dobička po sklepu organov vodenja in nadzora (drugih rezerv iz dobička)		
7. Znesek dolgoročno odloženih stroškov razvijanja na bilančno presečni dan		
8. Bilančni dobiček - namenjen za delitev na skupščini za dividende delničarjem, druge rezerve, prenos v naslednje leto in druge namene	1.293.977	1.130.422

Vir: Interni podatki podjetja, 2020.

2.2 Razlagalna računovodska pojasnila

2.2.1 Podlage in predpostavke za sestavitev računovodskih izkazov

Izjava o skladnosti

Računovodski izkazi so sestavljeni v skladu s slovenskimi računovodskimi standardi 2016 in Zakonom o gospodarskih družbah (ZGD-1). Računovodski izkazi temeljijo na knjigovodskih listinah in poslovnih knjigah, vodenih, v skladu s slovenskimi računovodskimi standardi (v nadaljevanju SRS 2016).

Podlaga za merjenje

Računovodski izkazi so pripravljani ob upoštevanju izvirne vrednosti.

Funkcijska in predstavitevna valuta

Priloženi računovodski izkazi so sestavljeni v EUR, v funkcijski denarni enoti družbe zaokroženi na 1 EUR.

Uporaba ocen in presoj

Poslovodstvo mora pri sestavi računovodskih izkazov v skladu s SRS 2016 podati ocene, presoje in predpostavke, ki vplivajo na uporabo računovodskih usmeritev in na izkazane vrednosti sredstev, obveznosti, prihodkov ter odhodkov. Pri določenih postavkah uporabljajo zunanje strokovnjake. Dejanski rezultati lahko od teh ocen odstopajo. Ocene in navedene predpostavke je treba stalno pregledovati. Popravki računovodskih ocen se pripoznajo za obdobje, v katerem se ocena popravi, ter za vsa prihodnja leta, na katera popravek vpliva.

2.2.2 Uporabljene računovodske usmeritve in računovodska razkritja

Računovodski izkazi družbe Stanovanjsko podjetje d. o. o. so pripravljani v skladu z računovodskimi in poročevalskimi zahtevami prenovljenih SRS 2016 ter v skladu z Zakonom o gospodarskih družbah. Temeljni namen SRS 2016 je upoštevati splošno mednarodno računovodsko prakso (zlasti mednarodne računovodske standarde) in finančno pojmovanje kapitala.

Pri pripravi so upoštevane temeljne računovodske predpostavke: časovna neomejenost poslovanja in nastanek poslovnega dogodka. Pri računovodskih usmeritvah so upoštevana osnovna računovodska načela: previdnost vsebine pred obliko in pomembnost. Računovodski izkazi so izdelani na podlagi izvirnih vrednosti, dopoljenih glede na ustrezno prevrednotenje. Izdelani so v evrih.

Družba ne spremlja za posamezne skupine sorodnih izdelkov in stroške po stroškovnih mestih in ne izdeluje računovodskih izkazov po področnih in območnih odsekih.

Poslovodstvo je računovodske izkaze potrdilo dne 1. 6. 2020.

Predpostavke delujočega podjetja

Računovodski izkazi družbe so pripravljani pod predpostavko delujočega podjetja.

Funkcijska in predstavitevna enota

Računovodski izkazi so sestavljeni v evrih. Vse računovodske informacije, predstavljene v evrih, so zaokrožene na evro.

Doslednost računovodskih usmeritev

Družba uporablja iste računovodske usmeritve za vsa obdobja, ki so predstavljena v priloženih računovodskih izkazih. Uporabljene računovodske usmeritve in metode izračunavanja so enake kot pri zadnjem letnem poročanju.

2.2.3 Neopredmetena sredstva in dolgoročne AČR

Za neopredmetena sredstva se v poslovnih knjigah izkazuje posebej njihove nabavne vrednosti in posebej popravki vrednosti kot kumulativni odpis, ki je posledica amortiziranja, v bilanco stanja se vpišejo zgolj po neodpisani vrednosti, ki je razlika med nabavno vrednostjo in popravkom vrednosti. Neopredmetena sredstva se začnejo amortizirati, ko so na razpolago za uporabo. Za amortiziranje se uporablja metoda enakomernega časovnega amortiziranja. Stopnja amortizacije se določi za vsako posamezno neopredmeteno sredstvo, glede na pričakovano dobo uporabnosti neopredmetenega sredstva.

Razlika med čisto prodajno vrednostjo in knjigovodsko vrednostjo odtujenega neopredmetenega sredstva se prenese med prevrednotovalne poslovne prihodke, če je čista prodajna vrednost višja od knjigovodske vrednosti oziroma med prevrednotovalne poslovne odhodke, če je knjigovodska vrednost višja od čiste prodajne vrednosti.

Za merjenje po pripoznanju neopredmetenih sredstev podjetje uporablja model nabavne vrednosti. Neopredmetena sredstva se morajo prevrednotiti zaradi oslabitve, če njihova knjigovodska vrednost presega njihovo nadomestljivo vrednost. Samo v primeru, da je nadomestljiva vrednost neopredmetenega sredstva manjša od njegove knjigovodske vrednosti, se le ta zmanjša. Takšno zmanjšanje je izguba zaradi oslabitve in se šteje kot prevrednotovalni poslovni odhodek neopredmetenih sredstev. Neopredmeteno sredstvo, nabavljeno v tujini, se lahko prevrednoti le za spremembo tečaja tuje valute, v kateri je bilo nabavljeno, ob upoštevanju še razpoložljive dobe koristnosti.

2.2.4 Opredmetena osnovna sredstva

Opredmeteno osnovno sredstvo je sredstvo, ki ga ima podjetje v lasti ali finančnem najemu ali ga na drug način obvladuje ter ga uporablja pri ustvarjanju proizvodov ali opravljanju storitev oziroma dajanju v najem ali za pisarniške namene in ga bo po pričakovanih uporabljal v te namene, v več kot enem obračunskem obdobju.

Za opredmetena osnovna sredstva so v poslovnih knjigah izkazane posebej nabavne vrednosti oziroma prevrednotene nabavne vrednosti in posebej popravki vrednosti, pri čemer popravek vrednosti predstavlja njihov kumulativni odpis kot posledico amortiziranja. V bilanci stanja so izkazana po neodpisani vrednosti (knjigovodski vrednosti), ki predstavlja razliko med nabavno in odpisano vrednostjo.

V dejansko nabavno vrednost opredmetenega osnovnega sredstva so zajeti njegova nakupna cena in vsi stroški, ki jih je mogoče neposredno pripisati njihovi usposobitvi za nameravano uporabo. Kasneje nastali stroški, ki so povezani z opredmetenim osnovnim sredstvom, povečujejo njegovo nabavno vrednost, če le povečujejo prihodnje koristi v primerjavi s prej ocenjenimi.

Opredmetena osnovna sredstva se pripoznajo, če je verjetno, da bodo pritekale gospodarske koristi, povezane z njimi in če je mogoče njihovo nabavno vrednost zanesljivo meriti. Prepoznavanje opredmetenih sredstev je odpravljeno ob odtujitvi ali če se od njihove uporabe ali odtujitve ne pričakujejo več prihodnje gospodarske koristi. Razlika med čistim donosom ob odtujitvi in knjigovodsko vrednostjo odtujenih opredmetenih osnovnih sredstev se vključi v izkaz poslovnega izida.

Opredmetena osnovna sredstva se začnejo amortizirati prvi dan naslednjega meseca potem, ko so razpoložljiva za uporabo. Uporablja se metoda enakomernega časovnega amortiziranja. Podjetje uporablja za merjenje po pripoznanju opredmetenega osnovnega sredstva model nabavne vrednosti.

2.2.5 Naložbene nepremičnine

Na postavki naložbenih nepremičnin vodi družba nepremičnine, oddane v poslovni najem in nepremičnine, ki jih poseduje z namenom povečevanja vrednosti dolgoročne naložbe. Vrednotijo se po modelu nabavne vrednosti, ki jo sestavlja nakupna cena in stroški nakupa. Naložbene nepremičnine se morajo prevrednotiti zaradi oslabitve, če njihova knjigovodska vrednost presega njihovo nadomestljivo vrednost.

Amortizacija je obračunana po stopnjah, ki so določene za posamezno naložbeno nepremičnino in se med obračunskim letom ne spreminjajo. Uporablja se enakomerna metoda amortiziranja. Amortizacija za naložbene nepremičnine se začne obračunavati prvi dan naslednjega meseca potem, ko so razpoložljiva za uporabo.

2.2.6 Finančne naložbe

Finančne naložbe ob pridobitvi razvrstimo v skladu s SRS 3.7. Finančne naložbe so finančna sredstva, ki se v bilanci stanja izkazujejo kot dolgoročne in kratkoročne finančne naložbe z namenom povečevanja finančnih prihodkov, ki izhajajo iz njih. Dolgoročne finančne naložbe so naložbe v kapital drugih podjetij in posojilo fizičnim osebam po Stanovanjskem zakonu. Dolgoročne finančne naložbe, ki zapadejo v plačilo naslednje poslovno leto, so prenesene na kratkoročne finančne naložbe.

Finančne naložbe v delnice se vodijo po nabavni vrednosti, kajti zanje ni objavljena cena na organiziranem trgu. Konec poslovnega leta se preverja morebitna prevrednotenost finančnih naložb. Če izgubljajo vrednost, se njihovo zmanjšanje knjiži v breme prevrednotovalnih finančnih odhodkov kot prevrednotenje zaradi oslabitve. Finančne naložbe v dana posojila se v družbi vodijo po odplačni vrednosti.

2.2.7 Zaloge

Zaloge so praviloma sredstva v opredmeteni obliki, ki bodo porabljena pri ustvarjanju proizvodov ali opravljanju storitev oziroma pri proizvodjanju za prodajo ali prodana v okviru rednega poslovanja. Količinska enota zaloge materiala in trgovskega blaga se izvirno vrednoti po nabavni ceni, ki jo sestavljajo kupna cena, uvozne in druge dajatve in neposredni stroški nabave. Kupna cena je zmanjšana za dobljene popuste. Zaloge kurilnega olja, ki predstavljajo zaloge materiala, se na koncu poslovnega leta količinsko uskladijo s popisanim stanjem, ovrednotijo pa po zadnjih nabavnih cenah.

Količinska enota zaloge materiala in trgovskega blaga se ob začetnem pripoznanju ovrednoti po nabavni ceni, ki jo sestavljajo nakupna cena, uvozne in druge nevrtačljive nakupne dajatve ter neposredni stroški nabave. Med nevrtačljive nakupne dajatve se vštevata tudi tisti davek na dodano vrednost, ki se ne povrne. Nakupna cena se zmanjša za dobljene popuste.

Zaloge surovin in materiala vrednotijo po zadnji nabavni ceni, ki jo sestavlja kupna cena, uvozne dajatve in neposredni stroški nabave. Poraba zalog se tekoče izkazujejo glede na tržno nabavno vrednost.

Drobni inventar, z življenjsko dobo do 1 (enega) leta, se v celoti odpiše, ob prenosu v uporabo. Družba, v skladu z internim pravilnikom, oblikuje popravke vrednosti za ne - gibajoče zaloge in zaloge, ki presegajo čisto iztržljivo vrednost.

Zaloge v postopku proizvodnje zajema nedokončano proizvodnjo. Nedokončana proizvodnja obsega porabo materiala in opravljene storitve, ki so do konca obračunskega obdobja dokončane, od naročnikov pa še ne prevzete. Nedokončana proizvodnja se ob začetnem pripoznanju ovrednoti po proizvodjalnih stroških, pri čemer vrednost zalog ne presega čiste iztržljive vrednosti.

Najmanj na koncu poslovnega leta družba preveri, ali se zaloge zaradi oslabitve prevrednotujejo. Morebitne oslabitve se preverjajo in evidentirajo po skupinah posameznih vrst zalog. Zaloge se

prevrednotijo zaradi oslabitve v primeru, če knjigovodska vrednost presega njihovo čisto iztržljivo vrednost.

2.2.8 Terjatve iz poslovanja

Terjatve se na začetku izkazujejo v zneskih, ki izhajajo iz ustreznih listin, ob predpostavki, da bodo tudi plačane. Terjatve, za katere se domneva, da ne bodo poravnane oziroma ne bodo poravnane v celotnem znesku, je treba šteti kot dvomljive, če se zaradi njih začne sodni postopek, pa kot sporne. Popravek vrednosti za terjatve iz naslova prodaje oblikuje poslovodstvo na osnovi individualne presoje posamezne terjatve glede na njeno oceno o možnosti poplačila oziroma izterjave le te.

Poslovodstvo družbe je v letu 2013 sprejelo odločitev, da se bo politika oblikovanja popravkov vrednosti terjatev, povezanih z rednim upravljanjem, delno spremenila. Konec vsakega poslovnega leta se za vse terjatve do kupcev, povezanih z rednim upravljanjem, oblikujejo popravki vrednosti, in sicer po naslednjem sistemu glede na njihovo zapadlost:

- terjatve z zapadlostjo 1. leto – 50 % slabitev,
- terjatve z zapadlostjo 2. leti - 75 % slabitev,
- terjatve z zapadlostjo 3. leta - 85 % slabitev in
- terjatve starejše od 4. let - 100 % slabitev.

Za ostale terjatve se popravek vrednosti oblikuje na individualni osnovi. Prevrednotenje terjatev je sprememba njihove knjigovodske vrednosti. Opravi se lahko ob koncu poslovnega leta ali med njim. Terjatve, izražene v tuji valuti, se na dan bilance stanja preračunajo v domačo valuto. Povečanje terjatev povečuje finančne prihodke, zmanjšanje terjatev pa povečuje finančne odhodke.

2.2.9 Denarna sredstva

Denarna sredstva sestavlja gotovina, knjižni denar, denar na poti in denar v prodajnih avtomatih. Gotovina je denar v blagajni, in sicer v obliki bankovcev in kovancev. Knjižni denar je denar na računih pri banki ali drugih finančnih institucijah, ki se lahko uporablja za plačevanje. Sestavljajo ga takoj razpoložljiva denarna sredstva. Denar na poti je denar, ki se prenaša iz blagajne na ustrezni račun pri banki in se še istega dne vpiše kot dobroimetje pri njej.

Knjigovodska vrednost denarnega sredstva je enaka njegovi začetni nominalni vrednosti, dokler se ne pojavi potreba po prevrednotenju. Denarno sredstvo, izraženo v tuji valuti, se preračuna v domačo valuto po referenčnem tečaju Evropske centralne banke na dan prejema.

2.2.10 Kratkoročne aktivne časovne razmejitve

V okviru aktivnih časovnih razmejitev so zajeti kratkoročno odloženi stroški, kratkoročno odloženi odhodki in prehodno nezaračunani prihodki. Kratkoročno odloženi stroški vsebujejo zneske, ki ob nastanku še ne bremenijo dejavnosti, s katero se podjetje ukvarja in takrat še ne vplivajo na poslovni izid. Kratkoročno odloženi stroški se sčasoma pojavijo v okviru vračunanih stroškov oziroma odhodkov. Prehodno nezaračunani prihodki se pojavijo, če se pri ugotavljanju poslovnega izida utemeljeno upoštevajo tudi prihodki, za katere podjetje do takrat še ni prejelo plačila, in jih tudi ni moglo nikomur zaračunati. Na podlagi še nezaračunanih pogodbenih zneskov se pripoznajo kratkoročno nezaračunani prihodki v okviru aktivnih časovnih razmejitev z upoštevanjem stopnje dokončnosti.

2.2.11 Kapital

Celotni kapital podjetja je njegova obveznost do lastnikov, ki zapade v plačilo, če podjetje preneha delovati, pri čemer se velikost kapitala popravi glede na tedaj dosegljivo ceno čistega premoženja. Opredeljen je z zneski, ki so jih vložili lastniki, ter z zneski, ki so se pojavili pri poslovanju in pripadajo lastnikom. Zmanjšujejo ga izguba pri poslovanju in odkupljeni lastni poslovni deleži ter dvigi (izplačila). Celotni kapital družbe sestavljajo vpoklicani kapital, kapitalske rezerve, rezerve iz dobička, preneseni čisti poslovni izid iz prejšnjih let, revalorizacijske rezerve in rezerve nastale zaradi vrednotenja po poštenih vrednosti ter ostanek čistega poslovnega izida poslovnega leta. Osnovni kapital se pripozna ob

pojavitvi denarnih in stvarnih vložkov v podjetje in prehodno še ob pojavitvi terjatev do vpisnikov kapitala. Za pripoznanje je odločilen vpisani kapital.

Kapitalske rezerve se pripoznajo, kadar družbeniki pri ustanovitvi ali povečevanju osnovnega kapitala družbe z omejeno odgovornostjo vplačajo denarne oziroma stvarne vloške, katerih vrednost presega njihovo nominalno vrednost. Druge rezerve iz dobička se pripoznajo s sklepom Nadzornega sveta.

Preneseni čisti dobiček iz prejšnjih let se pripozna, ko je sprejet sklep o razdelitvi dobička posameznega poslovnega leta ter so iz njega izločeni zneski za poravnavo preteklih izgub, zneski za rezerve in deleži lastnikov kapitala.

2.2.12 Rezervacije in dolgoročne pasivne časovne razmejitve

Rezervacije se oblikujejo za sedanje obveze, ki izhajajo iz obvezujočih preteklih dogodkov in se bodo po predvidevanjih poravnale v obdobju, ki ni z gotovostjo določeno, ter katerih velikost je mogoče zanesljivo oceniti. Namen rezervacij je v obliki vnaprej vračunanih stroškov oziroma odhodkov zbrati zneske, ki bodo v prihodnosti omogočili pokritje takrat nastalih stroškov oziroma odhodkov. Rezervacije za pokrivanje prihodnjih stroškov oziroma odhodkov, ki se bodo po pričakovanju pojavili v prihodnosti, se oblikujejo z enkratno ali večkratno obremenitvijo ustreznih stroškov ali odhodkov. Rezervacije na račun vnaprej vračunanih stroškov oziroma odhodkov se zmanjšujejo neposredno za stroške oziroma odhodke, za pokrivanje katerih so oblikovane.

Aktuarski dobički/izgube v zvezi z izračunom rezervacij za odpravnine ob upokojitvi se od leta 2014 dalje izkazujejo v okviru presežka iz prevrednotenja v okviru kapitala. Podjetje v poslovnih knjigah oblikuje rezervacija iz naslova odpravnin in jubilejnih nagrad do zaposlenih. Družba rezervacij za dana jamstva, zaradi nepomembnih zneskov reklamacij, nima oblikovanih.

Med dolgoročnimi pasivnimi časovnimi razmejitvami se izkazujejo odloženi prihodki, ki bodo v obdobju, daljšem od leta dni, pokrili predvidene odhodke.

Med dolgoročno odložene prihodke se uvrščajo tudi državne podpore in donacije, prejete za pridobitev osnovnih sredstev oziroma za pokrivanje določenih stroškov. Namenjene so za pokrivanje stroškov amortizacije teh sredstev oziroma določenih stroškov in se porabljajo s prenašanjem med poslovne prihodke.

2.2.13 Kratkoročne obveznosti

Kratkoročne obveznosti so finančne ali poslovne. V bilanci stanja so izkazane v zneskih, ki izhajajo iz ustreznih knjigovodskih listin na dan nastanka. Sestavljene so predvsem iz obveznosti do dobaviteljev, obveznosti za davke, kratkoročnih finančnih obveznosti do družbe v skupini ter obveznosti do zaposlencev in drugih. Obveznosti, izražene v tujih valutah, so preračunane v domačo valuto na dan nastanka, na dan bilance stanja pa na srednji tečaj Banke Slovenije.

2.2.14 Kratkoročne pasivne časovne razmejitve

Kratkoročne pasivne časovne razmejitve zajemajo kratkoročno vnaprej vračunane stroške oziroma odhodke in kratkoročno odložene prihodke.

2.2.15 Prihodki

Prihodki se pripoznajo, če je povečanje gospodarskih koristi v obračunskem obdobju, povezano s povečanjem sredstev ali z zmanjšanjem dolga, in je povečanje mogoče zanesljivo izmeriti. Prihodki se pripoznajo, ko se upravičeno pričakuje, da bodo vodili do prejemkov, če ti niso uresničeni že ob nastanku.

Družba razčlenjuje prihodke na poslovne in finančne prihodke ter druge prihodke iz poslovanja.

a) Poslovni prihodki

Poslovni prihodki so prihodki od prodaje in drugi poslovni prihodki, povezani s poslovnimi učinki. Prihodke od prodaje sestavljajo prihodki od osnovne dejavnosti podjetja, torej od storitev upravljanja, ogrevanja ter najemnin in drugih storitev, ki v podjetju izvajamo v obračunskem obdobju. Zneski, zbrani v korist tretjih oseb, kot so obračunani davek na dodano vrednost in druge dajatve, niso sestavina prihodkov od prodaje. Prihodki od prodaje proizvodov, trgovskega blaga in materiala se merijo na podlagi prodajnih cen in sklenjenih pogodb s kupci, navedenih na fakturah in drugih listinah. Drugi poslovni prihodki, povezani s poslovnimi učinki, so subvencije, dotacije, regresi, kompenzacije, premije in podobni prihodki.

Prevrednotovalni poslovni prihodki se pojavljajo ob odtujitvi opredmetenih osnovnih sredstev in neopredmetenih sredstev kot presežki njihove prodajne vrednosti nad njihovo knjigovodsko vrednostjo.

Prihodki od prodaje proizvodov, storitev, trgovskega blaga in materiala se priznajo na podlagi dogovorjenih prodajnih cen, navedenih v računih in drugih listinah, zmanjšanih za popuste, odobrene ob prodaji in kasneje, tudi zaradi zgodnejšega plačila (finančni popusti oziroma kasaskonti). Dejansko se prihodki od prodaje proizvodov in trgovskega blaga pripoznajo, ko blago zapusti skladišče, oziroma se prihodki iz naslova storitev evidentirajo v za to ustrezni dokument in ko se uresničijo naslednji pogoji:

- podjetje prenese na kupca vsa pomembna tveganja in koristi, ki izhajajo iz lastništva,
- podjetje ne sodeluje pri poslovanju niti toliko, kolikor je običajno zaradi lastništva, niti dejansko, ne odloča o prodanih proizvodih,
- verjetno je, da bodo gospodarske koristi, povezane s poslom, pritekale v podjetje,
- znesek prihodkov je možno zanesljivo oceniti,
- stroške, ki so nastali ali bodo nastali v zvezi s poslom, pa je mogoče zanesljivo izmeriti.

Če obstaja kakršna koli negotovost, se prihodki začasno odložijo in se pripoznajo, ko je dvom odstranjen.

b) Finančni prihodki

Finančni prihodki so prihodki od naložbenja. Pojavljajo se v zvezi s finančnimi naložbami in tudi v zvezi s terjatvami v obliki obračunanih obresti, deležev v dobičku drugih in kot prevrednotovalni finančni prihodki. Prevrednotovalni finančni prihodki se pojavijo ob odtujitvi finančnih naložb.

Finančne prihodke iz finančnih naložb sestavljajo dobljene obresti, pozitivne tečajne razlike ter finančni prihodki iz poslovnih terjatev do drugih.

Drugi prihodki so neobičajne postavke in postavke iz preteklih obračunskih obdobj, ki v obračunskem obdobju povečujejo poslovni izid nad tistega iz rednega poslovanja družbe.

2.2.16 Odhodki

Poslovni odhodki se pripoznajo, ko se stroški ne zadržujejo več v vrednosti zalog proizvodov in nedokončane proizvodnje oziroma ko je trgovsko blago prodano in storitve opravljene. Družba razčlenjuje odhodke na poslovne, finančne ter druge. Poslovne odhodke sestavljajo:

- stroški blaga, materiala in storitev, ki obsegajo vse stroške nabavnih vrednosti prodanih količin, materiala in proizvodnih ter neproizvodnih storitev, ki so nastali v zvezi z izvajanjem poslovnega procesa družbe,
- stroški dela, ki obsegajo stroške bruto plač in nadomestil, prispevke in davke ter druge stroške v zvezi z zaposlenimi, kot so regres, prehrana, prevozi, nagrade in odpravnine,
- odpisi vrednosti, ki obsegajo amortizacijo ter prevrednotovalne poslovne odhodke,
- drugi odhodki poslovanja (nadomestila, članarine, nagrade študentom, pristojbine, amortizacija naložbenih nepremičnin).

Finančne odhodke sestavljajo odhodki za financiranje, predvsem za obresti in negativne tečajne razlike.

2.2.17 Davki

Obveznost oziroma terjatev za tekoče davke za sedanje in pretekla obdobja je izmerjen v znesku, ki ga družba pričakuje, da ga bo plačala oziroma dobila povrnjenega od davčne uprave. Obveznosti ali terjatve za tekoče davke se izmerijo na podlagi davčnih stopenj (in davčnih predpisov), veljavnih na dan bilance stanja.

Davek iz dobička je obračunan na temelju prihodkov in odhodkov, ki so vključeni v izkaz poslovnega izida v skladu s SRS ter uveljavljanju olajšav za investiranje po 55., a členu ZDDPO, olajšav za donacije ter dolgoročnih rezervacij za pokojnine, jubilejne nagrade in odpravnine ter upoštevanju davčno nepriznanih odhodkov.

Odložene terjatve za davek so zneski davka iz dobička, ki bodo vrnjeni v prihodnjih obdobjih glede na (a) odbitnečasne razlike, (b) prenos neizrabljenih davčnih izgub v naslednja obdobja in (c) prenos neizrabljenih davčnih dobropisov v naslednja obdobja.

Odložene terjatve za davek iz naslova odbitnih časovnih razlik se pripoznajo, če je verjetno, da se bo pojavil razpoložljivi obdavčljivi dobiček, ki ga bo mogoče obremeniti za odbitnečasne razlike. Odložene terjatve za davek za neizrabljene davčne izgube in davčne dobropise se pripoznajo, če je verjetno, da bo na razpolago prihodnji obdavčljivi dobiček, ki ga bo mogoče obremeniti za neizrabljene davčne izgube in dobropise.

Tečajne razlike

Sredstva in obveznosti, ki so izražene v tujih valutah, podjetje preračuna v evre po srednjem tečaju Banke Slovenije na dan bilance stanja. Tečajne razlike so vključene v izkaz poslovnega izida kot finančni prihodki ali finančni odhodki. Podjetje na zadnji dan poslovnega leta obračuna tečajne razlike v skladu z navedenim.

Izkaz gibanja kapitala

Izkaz gibanja kapitala je temeljni računovodski izkaz, v katerem so resnično in pošteno prikazane spremembe sestavin kapitala za poslovno leto ali medletna obdobja, za katera se le-ta sestavlja. Izdelan je v skladu s SRS 23.

Povezane osebe

Podjetje ni del skupine in zato nima povezanih oseb.

2.3 Pojasnila k računovodskim izkazom

2.3.1 Pojasnila na osnovi Bilance stanja

2.3.1.1 Neopredmetena dolgoročna sredstva

Neopredmetena dolgoročna sredstva v znesku 126.889 EUR.

Tabela 12: Neopredmetena osnovna sredstva na dan 31. 12. 2019 v EUR

Nabavna vrednost	Neopredmetena osnovna sredstva
Stanje 01. 01. 2019	107.704
Povečanja – nove nabave	21.705
Zmanjšanje – odprodaje, odpisi	-
Stanje 31. 12.2019	129.409
Popravek vrednosti	
Stanje 01. 01.2019	74.118
Amortizacija	2.520
Zmanjšanje – odprodaje, odpisi	-
Stanje 31. 12.2019	76.638
Stanje neopredmetenih sredstev 01. 01. 2019	107.704
Stanje neopredmetenih sredstev 31. 12. 2019	126.889

Vir: Interni podatki podjetja, 2020.

V okviru neopredmetenih sredstev ima podjetja izkazane Dolgoročne premoženjske pravice, za programsko opremo v skupni neodpisani vrednosti 7.268 EUR in Dolgoročne aktivne razmejitev v višini 119.621 EUR, ki jih mora družba zbirati v Rezervnih skladih zgradb, kjer je etažna lastnica, ovrednotena so po obračunani vrednosti. V poslovnem letu 2019 smo nabavili za 21.705 EUR neopredmetenih osnovnih sredstev, stroški amortizacije pa so znašali 2.520 EUR. Vsa neopredmetena dolgoročna sredstva se amortizirajo z 20-% amortizacijsko stopnjo. Neopredmetena osnovna sredstva zajemajo sistemski informacijski sistem in programsko opremo. Na dan 31. 12. 2019 družba nima obveznosti iz naslova pridobitev neopredmetenih sredstev in nima pridobljenih neopredmetenih sredstev z državno podporo.

2.3.1.2 Naložbene nepremičnine

Naložbene nepremičnine v znesku 1.874.761 EUR.

Tabela 13: Naložbene nepremičnine na dan 31. 12. 2019 v EUR

Naložbene nepremičnine	
Stanje 01. 01. 2019	2.884.573
Povečanja – nove nabave	232.677
Zmanjšanje – odprodaje, odpisi	-134.144
Stanje 31. 12.2019	2.983.106
Popravek vrednosti	
Stanje 01. 01.2019	1.044.408
Amortizacija	83.1765
Zmanjšanje – odprodaje, odpisi	-19.239
Stanje 31. 12.2019	1.108.345
Stanje naložbenih nepremičnin 01. 01. 2019	1.839.705
Stanje naložbenih nepremičnin 31. 12. 2019	1.874.761

Vir: Interni podatki podjetja, 2020.

V okviru naložbenih nepremičnin ima podjetje izkazane naložbene nepremičnine na Ravnah na Koroškem, v Jesenicah in na lokaciji Smrečnikovo Mežica, in sicer v stanovanja, poslovne prostore in zemljišča. Vrednost naložbenih nepremičnin se je zaradi nakupa povečala za 232.677 EUR, hkrati pa so se v letu 2019 prodale naložbene nepremičnine za 134.144 EUR. Naložbene nepremičnine v stanovanja in poslovne prostore se amortizirajo z amortizacijsko stopnjo 3 %.

2.3.1.3 Opredmetena osnovna sredstva

Opredmetena osnovna sredstva znašajo na dan 31. 12. 2019 v znesku 749.338 EUR.

Tabela 14: Gibanja opredmetenih osnovnih sredstev podjetja v poslovnem letu 2019 v EUR

I. OSNOVNA SREDSTVA IN PREDUJMI	OPREMA IN					SKUPAJ
	ZEMLJIŠČA	ZGRADBE	DRUGA OPRED. OS	INV. V TEKU	UMETNIŠKA DELA	
1. Nabavna vrednost OS						
Stanje 1. 1. 2019	98.445	1.134.164	258.973	0	5.563	1.497.146
Povečanja - nove nabave	-	45.015	21.988	-	-	67.003
Prerazporeditve	-	-	-	-	-	-
Aktiviranja	-	-	-	-	-	-
Zmanjšanja - prodaje, odpisi	-	-	-33.787	-	-	-33.787
Stanje 31. 12. 2019	98.445	1.179.179	258.973	0	5.563	1.530.362
2. Popravek vrednosti OS						
Stanje 1. 1. 2019	-	558.421	207.490	-	-	765.912
Povečanja - amortizacija	-	25.679	23.139	-	-	48.817
Zmanjšanje - prodaja, odpis	-	-	-33.706	-	-	-33.706
Stanje 31. 12. 2019	-	584.100	196.924	-	-	781.023
3. Neodpisana vrednost OS						
Stanje OS 1. 1. 2019	98.445	575.743	51.483	0	5.563	731.235
I. Stanje OS 31. 12. 2019	98.445	595.080	50.251	0	5.563	749.338

Vir: Interni podatki podjetja, 2020.

Podjetje ima v okviru dolgoročnih sredstev podjetja v svojih poslovnih knjigah izkazana naslednja opredmetena osnovna sredstva:

- lastno zemljišče, Ob Suhi, Ravne na Koroškem za namen opravljanja lastne poslovne dejavnosti in lastno zemljišče, Krekov trg 7 in 8, Celje prav tako z namenom opravljanja dejavnosti v skupni nabavni vrednosti 98.445 EUR,
- zgradbe v neodpisani sedanji vrednosti 595.080 EUR,
- opremo in druga opredmetena osnovna sredstva v neodpisani sedanji vrednosti v višini 50.251 EUR in umetniška dela v višini 5.563 EUR oziroma v skupni neodpisani sedanji vrednosti 55.814 EUR.

V letu 2019 je družba nabavila za 67.003 EUR osnovnih sredstev, pri čemer so bila vsa nabavljena osnovna sredstva v poslovnem letu 2019, financirana iz lastnih sredstev. Na osnovi letnega popisa je družba opravila odpis osnovnih sredstev. Iz naslova zmanjšanja – prodaja oziroma odpisov, se je nabavna vrednost osnovnih sredstev znižala za 33.787 EUR, ustrezno se je znižal tudi popravek vrednosti za 33.706 EUR.

Amortizacija osnovnih sredstev je bila obračunana v skladu s sprejetimi amortizacijskimi stopnjami, prikazanimi v okviru računovodskih usmeritev, navedene v poglavju 2.3.2.

Opredmetena osnovna sredstva niso zastavljena kot jamstvo. Družba nima obveznosti iz naslova finančnega najema in na zadnji dan poslovnega leta 2019 nima obveznosti za pridobitev opredmetenih osnovnih sredstev.

2.3.1.4 Dolgoročne finančne naložbe

Dolgoročne finančne naložbe v znesku 2.355.356 EUR.

Tabela 15: Dolgoročne finančne naložbe na dan 31. 12. 2019 v EUR

Dolgoročne finančne naložbe	2019	2018
Naložbe v delnice delavske hranilnice	570.000	570.000
Obroki za odkup stanovanj	-	10.875
Posojila RS	1.785.356	2.279.682
Dolgoročna posojila drugim	-	-
Skupaj	2.355.356	2.860.557

Vir: Interni podatki podjetja, 2020.

Tabela 16: Gibanje dolgoročnih finančnih naložb v poslovnem letu 2019 v EUR

Stanje dolgoročnih finančnih naložb 01. 01. 2019	2.860.557
Povečanje dolgoročnih posojil drugim	-
Zmanjšanje obrokov za odkup stanovanj	-10.875
Zmanjšanje dolgoročnih posojil drugim	-494.326
Stanje dolgoročnih finančnih naložb 31. 12. 2019	2.355.356

Vir: Interni podatki podjetja, 2020.

Družba na dan 31. 12. 2019 izkazuje naložbe v delnice Delavske hranilnice v višini 570.000 EUR oziroma 1,17-% delež. Naložba je bila opravljena v letu 2014 in v letu 2017. Delnice so izkazane v nabavni vrednosti. Družba je na osnovi lastništva delnic že peto leto zapored prejela dividende, in sicer v letu 2019 v višini 28.500 EUR.

Družba izkazuje dana posojila Rezervnim skladom zgradb, ki jih upravlja, v višini 1.785.356 EUR. V poslovnem letu 2019 se je v višini 494.326 EUR znižala vrednost dolgoročnih posojil v Rezervne sklade. V letu 2019 podjetje ne izkazuje več dolgoročnih posojil za odkup stanovanj. Dolgoročne finančne naložbe skupaj so se v letu 2019 znižale za 505.201 EUR.

Družba ocenjuje posojilna tveganja iz naslova danih dolgoročnih posojil za sprejemljiva.

2.3.1.5 Zaloge

Zaloge v znesku 60.703 EUR.

Tabela 17: Zaloge na dan 31. 12. 2019 v EUR

Zaloge	2019	2018
Zaloge surovin in materiala (gorivo)	60.703	54.483
Nedokončana proizvodnja	-	39.831
Skupaj	60.703	94.314

Vir: Interni podatki podjetja, 2020.

Zaloge surovin in materiala (goriva) so vrednotene v višini dejanskih nabavnih vrednosti na dan 31. 12. 2019, ki so enake knjigovodski vrednosti. Slabitev zalog nismo izvajali. Zaloge niso zastavljene kot jamstvo za obveznosti.

2.3.1.6 Kratkoročne poslovne terjatve

Kratkoročne poslovne terjatve do kupcev v znesku 254.370 EUR.

Tabela 18: Kratkoročne poslovne terjatve do kupcev na dan 31. 12. 2019 v EUR

Poslovne terjatve	2019	2018
Kratkoročne terjatve do kupcev	254.370	250.249
Skupaj	254.370	250.249

Vir: Interni podatki podjetja, 2020.

Kratkoročne terjatve do kupcev so se v razmerju s predhodnim poslovnim letom zvišale za 1,6 %. Kratkoročne terjatve do kupcev, z upoštevanimi slabitvami terjatev, se nanašajo na terjatve iz naslova storitev upravljanja v višini 78.173 EUR, terjatve iz naslova ogrevanja v višini 43.342 EUR, terjatve iz naslova najemnin v višini 16.809 EUR, upravljanja kotlovnice v višini 3.510 EUR in do drugih kupcev v višini 112.536 EUR. Podjetje je v letu 2019, v skladu s pravilnikom o računovodstvu, izvedlo dodatne oslabitve terjatev in popravkov slabitev, tako da je skupna vrednost oslabitev terjatev do kupcev na zadnji dan poslovnega leta 2019 znašala 99.037 EUR.

Za poslovne terjatve do kupcev nimamo sklenjenega dodatnega zavarovanja, pri za to pooblaščenih podjetjih oziroma zavarovalnicah. Podjetje ima za zapadle neporavnane terjatve, vnaprej določen postopke in načine izterjave. Če podjetje ne izterja, zapadlih terjatev, v razumnem roku, po običajni poti, z opomini in tudi ob upoštevanju dejanskega finančnega položaja dolžnikov, za zmanjšanje tveganja neplačila, uporabi sodne postopke izterjave.

2.3.1.7 Druge kratkoročne terjatve

Druge kratkoročne terjatve v znesku 1.980.383 EUR.

Tabela 19: Druge kratkoročne poslovne terjatve na dan 31. 12. 2019 v EUR

Druge kratkoročne terjatve	2019	2018
Kratkoročne terjatve do drugih	1.980.383	1.560.979
Skupaj	1.980.383	1.560.979

Vir: Interni podatki podjetja, 2020.

Kratkoročne poslovne terjatve do drugih, izkazane na zadnji dan poslovnega leta, 2019 v skupni vrednosti 1.980.383 EUR, se nanašajo na:

- kratkoročne terjatve iz naslova prefakturiranja najemnin in stroškov prefakturiranja so na zadnji dan poslovnega leta 2019 znašale 1.752.451 EUR in popravek vrednosti teh terjatev v višini 58.924 EUR,
- kratkoročna terjatev za vstopni DDV v višini 21.266 EUR,
- refundacije bolezni 1.580 EUR,
- druge kratkoročne finančne terjatve, v višini 141.111 EUR.

Tabela 20: Kratkoročne poslovne terjatve po zapadlosti na dan 31. 12. 2019 v EUR

Poslovne terjatve razvrščene po zapadlosti	nad 90 dni	90 dni	60 dni	30 dni	nezapadlo
Kratkoročne terjatve do kupcev v državi	88.715	9.321	19.556	65.440	71.339
Ostale kratkoročne terjatve	1077.114	57.646	88.215	470.552	286.856
Skupaj	1.165.828	66.967	107.771	535.992	358.195

Vir: Interni podatki podjetja, 2020.

2.3.1.8 Kratkoročne finančne naložbe

Kratkoročne finančne naložbe v znesku 1.044.653 EUR.

Tabela 21: Kratkoročne finančne naložbe na dan 31. 12. 2019 v EUR

Kratkoročne finančne naložbe	2019	2018
Kratkoročno dana posojila	1.044.653	795.842
Skupaj	1.044.653	795.842

Vir: Interni podatki podjetja, 2020.

Podjetje na zadnji dan poslovnega leta 2019 izkazuje kratkoročno dana posojila drugim:

- za odkup stanovanja v skupni v višini 8.291 EUR,
- posojil RS v višini 628.415 EUR,
- posojila pravnim osebam 405.000 EUR.

Podjetje ima za vsa kratkoročno dana posojila sklenjene posojilne pogodbe, pri čemer so izkazana kratkoročna posojila kot kratkoročne terjatve iz naslova dolgoročnih posojilnih obveznosti.

2.3.1.9 Denarna sredstva

Denarna sredstva v znesku 406.650 EUR.

Tabela 22: Denarna sredstva na dan 31. 12. 2019 v EUR

Denarna sredstva	2019	2018
Transakcijski računi	406.650	550.706
Kratkoročni depozit na odpoklic	-	-
Skupaj	406.650	550.706

Vir: Interni podatki podjetja, 2020.

Postavka vključuje gotovino na TRR družbe, ne vključuje pa sredstev, ki se zbirajo v rezervnih skladih zgradb. Sredstva rezervnega sklada, ki so na posebnem transakcijskem računu, so izkazana v okviru izvenbilančnih postavk. Ta sredstva pripadajo lastnikom stanovanjsko poslovnih enot, ki jih ima podjetje v upravljanju.

Stanovanjski zakon določa, da upravniki zagotovijo vodenje in evidentiranje vplačil etažnih lastnikov v okviru Rezervnega sklada, pri čemer se sredstva za Rezervni sklad, vodijo na posebnem transakcijskem računu.

Upravnik, ki opravlja upravniške storitve za večje število večstanovanjskih stavb, ima obvezo, da za sredstva Rezervnega sklada, voditi knjigovodsko ločeno evidenco, za vsako večstanovanjsko stavbo, ločeno tudi za posameznega lastnika. Če izvaja upravnik vplačila etažnih lastnikov preko svojega transakcijskega računa, mora najkasneje v roku desetih dni od vplačila posameznega etažnega lastnika, odvesti sredstva, vplačana za namen Rezervnega sklada, na za to posebej določen transakcijski račun.

Vsa denarna sredstva so izkazana po začetni nominalni vrednosti.

2.3.1.10 Aktivne časovne razmejitve

Aktivne časovne razmejitve v znesku 129.382 EUR.

Tabela 23: Aktivne časovne razmejitve na dan 31. 12. 2019 v EUR

Aktivne časovne razmejitve	2019	2018
AČR	129.382	36.984
Skupaj	129.382	36.984

Vir: Interni podatki podjetja, 2020.

V okviru kratkoročnih AČR je zajetih del stroškov ogrevanja, ki bodo dejansko obračunani v letu 2020, družba pa jih je obračunala skozi akontacije ogrevanja, od začetka obračuna za kurilno sezono 2019/2020, pri čemer se je določen del energije, ki bo porabljena v letu 2020, obračunal že v letu 2019. Obračun stroškov je bil narejen na podlagi porabe energentov v pretekli kurilni sezoni in na osnovi predvidevanja gibanja cene energentov v letu 2020. Celoten izračun temelji na oceni, da se cene energentov v prvi polovici leta 2020 bistveno ne bodo spreminjale, v primerjavi s cenami ob koncu poslovnega leta 2019. Na ta način so v okviru AČR vknjiženi stroški ogrevanja (124.002 EUR), vinjet (1.388 EUR), razmejenih stroškov naročnin (998 EUR) ter drugih stroškov (2.993 EUR).

2.3.1.11 Kapital

Kapital podjetja je na dan 31. 12. 2019 znašal 7.421.420 EUR. Ustanovitelj podjetja, je od dne 24. 12. 2001, Stanovanjski sklad RS, javni sklad. Struktura celotnega kapitala je bila na dan 31. 12. 2019 naslednja:

- Osnovni kapital v višini 500.000 EUR,
- Kapitalske rezerve v višini 5.533.756 EUR,
- Zakonske rezerve v višini 74.786 EUR,
- Rezerve za vred. po pošteni vr. 18.900 EUR,
- Preneseni čisti dobiček 1.131.762 EUR,
- Čisti dobiček poslovnega leta 162.215 EUR.

Podjetje je v poslovnem letu 2019 doseglo čisti poslovni izid v višini 172.091 EUR, ki se je na osnovi sklepa, v višini 9.876 EUR, razporedil med zakonske rezerve. V okviru kapitala podjetja je tako izkazan čisti dobiček v višini 162.215 EUR in preneseni čisti dobiček v višini 1.131.762 EUR.

Bilančni dobiček pred delitvijo je za poslovno leto 2019, izkazan v višini 1.293.977 EUR.

2.3.1.12 Dolgoročne rezervacije in dolgoročne PČR

Dolgoročne rezervacije v znesku 88.182 EUR.

Tabela 24: Dolgoročne rezervacije – gibanje in stanje na dan 31. 12. 2019 v EUR

Dolgoročne rezervacije	2019	2018
Dolgoročne rezervacije 1.1.	78.887	73.845
Stanje rezervacije za odpravnine ob upokojitvi 1. 1.	63.718	57.656
Poraba – rezervacije za odpravnine on upokojitvi	-	-775
	1.189	
Oblikovanje – rezervacije za odpravnine on upokojitvi	11.651	6.837
I. Stanje rezervacije za odpravnine ob upokojitvi 31. 12.	74.180	63.718
Stanje rezervacije za jubilejne nagrade 1. 1.	14.464	15.500
Poraba – rezervacije za jubilejne nagrade	-	-2679,98
	1.798	
Oblikovanje – rezervacije za jubilejne nagrade	1.114	1.644
II. Stanje rezervacije za jubilejne nagrade 31. 12	13.781	14.815
Stanje rezervacije za odpravnine 1. 1.	351	0
Poraba – rezervacije za jubilejne nagrade	-	0
	351	
Oblikovanje – rezervacije za jubilejne nagrade	222	351
III. Stanje rezervacije za jubilejne nagrade 31. 12	222	351
Skupaj dolgoročne rezervacije I. + II.	88.182	78.884

Vir: Interni podatki podjetja, 2020.

Podjetje je v poslovnem letu 2019 dodatno oblikovalo dolgoročne rezervacije iz naslova odpravnin ob upokojitvi za zaposlene delavce v višini 11.651 EUR in za 1.114 EUR rezervacij za jubilejne nagrade. V poslovnem letu 2019 je bilo porabljenih za -1.189 EUR rezervacij za odpravnine ob upokojitvi in za -

1.798 EUR rezervacij za jubilejne nagrade. Rezervacije za odpravnine ob upokojitvi so na zadnji dan poslovnega leta 2019 znašale 74.180 EUR, rezervacije za jubilejne nagrade pa 13.781 EUR. Skupna vrednost dolgoročnih rezervacij za poslovno leto 2019 je znašala 88.182 EUR.

Dolgoročne PČR v znesku 38.386 EUR.

Tabela 25: Dolgoročne PČR na dan 31. 12. 2019 v EUR

Dolgoročne PČR	2019	2018
Dolgoročne PČR	38.386	43.370
Skupaj	38.386	43.370

Vir: Interni podatki podjetja, 2020.

Dolgoročne PČR se nanašajo na brezplačno pridobljene poslovne prostore Bokalovo 5, Jesenice iz leta 1991, katerih vrednost je v letu 2019, v primerjavi z letom prej, znižana za 4.984 EUR.

2.3.1.13 Kratkoročne obveznosti iz poslovanja

Kratkoročne obveznosti iz poslovanja v znesku 1.430.222 EUR.

Tabela 26: Kratkoročne obveznosti iz poslovanja na dan 31. 12. 2019 v EUR

Kratkoročne obveznosti iz poslovanja	2019	2018
Kratkoročne obveznosti do dobaviteljev v državi	199.236	307.944
Kratkoročne obveznosti za prejete predujme	19.589	32.726
Kratkoročne obveznosti iz poslovanja za tuj račun	985.359	878.390
Kratkoročne obveznosti do delavcev	94.209	97.108
Druge kratkoročne obveznosti iz poslovanja	131.830	181.225
Skupaj kratkoročne obveznosti iz poslovanja	1.430.222	1.497.393

Vir: Interni podatki podjetja, 2020.

Tabela 27: Kratkoročne obveznosti iz poslovanja po zapadlosti na dan 31. 12. 2019 v EUR

Poslovne obveznosti razvrščene po zapadlosti	nad 90 dni	90 dni	60 dni	30 dni	ne zapadlo
Kratk. obv. do dob. v državi				127	199.108
Ostale krat. obveznosti	185.026	162.558	218.465	289.655	375.282
Skupaj	185.026	162.558	218.465	289.782	574.391

Vir: Interni podatki podjetja, 2020.

Kratkoročne obveznosti do dobaviteljev so usklajene z dobavitelji na osnovi prejetih uskladitev in z izvirno dokumentacijo. Z dobavitelji gojimo dobre poslovne odnose. Zapadle kratkoročne obveznosti, so v glavnem iz naslova najemnin lastnikom, kjer še najemniki niso plačali svojih obveznosti. Kratkoročne obveznosti do delavcev se nanašajo na osebne dohodke in druge prejemke za mesec december 2019. Druge kratkoročne obveznosti predstavljajo dajatve na plače za mesec december v breme delodajalca, še neplačane obresti do dobaviteljev in obveznosti za DDV.

2.3.1.15 Pasivne časovne razmejitev

Pasivne časovne razmejitve v znesku 4.276 EUR.

Tabela 28: Pasivne časovne razmejitve na dan 31. 12. 2019 v EUR

Pasivne časovne razmejitve	2019	2018
Vnaprej vračunani stroški	4.276	16.367
Skupaj PČR	4.276	16.367

Vir: Interni podatki podjetja, 2020.

Za poslovno leto 2019 so bile oblikovane PČR za namen ogrevanja.

2.3.1.16 Izvenbilančna evidenca

Izvenbilančna evidenca v znesku 3.694.294 EUR.

Izvenbilančna evidenca predstavlja celotno vrednost, vseh zbranih sredstev Rezervnega sklada, na računih lastnikov posameznih enot, katerih last so ta sredstva. Za vsa vplačila in vsa črpanje sredstev rezervnega sklada se med letom vodi analitična evidenca po objektih in posameznih delih objektov, oziroma po lastnikih.

V poslovnem letu 2019 se je vrednost teh sredstev znižala za 6,2 % glede na leto prej. Za namen Rezervnega sklada, mesečno izdelamo obračune za vse lastnike. Rezervni sklad je namenjen za vzdrževanje skupnih delov objektov. Na osnovi sprejetih sklepov lastnikov posameznih stavb se ta sredstva namenijo za poravnavo računov izvajalcev del na objektu.

2.3.2 Pojasnila na osnovi postavk Izkaza uspeha in Izkaza vseobsegajočega donosa

2.3.2.1 Čisti prihodki iz prodaje

Čisti prihodki iz prodaje v znesku 2.411.291 EUR.

Čisti prihodki iz prodaje so doseženi na domačem trgu. V glavnem izhajajo iz opravljanja osnovne dejavnosti, manjši del čistih prihodkov je dosežen iz naslova najemnin.

Tabela 29: Doseženi čisti prihodki iz prodaje po trgih za poslovno leto 2019 v EUR

Čisti prihodki od prodaje	2019	2018
Čisti prihodki iz prodaje proizvodov in storitev na domačem trgu	2.286.314	2.100.272
Čisti prihodki od najemnin	124.977	106.625
Skupaj	2.411.291	2.206.897

Vir: Interni podatki podjetja, 2020.

Družba posluje samo na domačem trgu in je v letu 2019 ustvarila za 2.411.291 EUR čistih prihodkov iz prodaje. V primerjavi z letom prej so se ti prihodki povečali za 9,3 %. Kot je pojasnjeno v poslovnem delu tega Letnega poročila in je razvidno iz Tabele 5 in 6, se čisti prihodki družbe nanašajo prihodke iz naslova upravljanja, prevzemov tveganj od dobaviteljev, ogrevanj tujih stanovanj, storitve iz naslova rezervnega sklada ter ostale storitve družbe. Čisti prihodki iz naslova prodaje proizvodov in storitev so se povečali za 8,9 % in čisti prihodki iz naslova najemnin so se povečali za 17,2 %, v primerjavi z letom prej.

2.3.2.2 Subvencije, dotacije, regresi, kompenzacije in drugi prihodki, ki so povezani s poslovnimi učinki

Subvencije in donacije v znesku 4.984 EUR.

Tabela 30: Subvencije in donacije za poslovno leto 2018 v EUR

Subvencije in donacije	2019	2018
Subvencije in donacije	4.984	-
Skupaj	4.984	-

Vir: Interni podatki podjetja, 2020.

Za poslovno leto podjetje 2019 izkazuje donacije za Bokalovo v višini 4.984 EUR, v vrednosti amortizacije na letni stopnji.

2.3.2.3 Stroški materiala

Stroški materiala v znesku 539.047 EUR.

Tabela 31: Doseženi stroški materiala v poslovnem letu 2019 v EUR

Stroški materiala	2019	2018
Stroški materiala	3.444	580
Stroški energije	510.541	451.895
Stroški ostalega materiala	25.062	34.361
Skupaj	539.047	486.835

Vir: Interni podatki podjetja, 2020.

Za poslovno leto 2019 so znašali stroški materiala skupaj 539.047 EUR, kar je za 10,7 % višje kot leto prej. Od tega so bili stroški porabljene energije oziroma gorivo za kurilnice višji za 12,9 %, stroški ostalega materiala pa za 27 % nižji kot leto prej. V strukturi vseh poslovnih odhodkov predstavljajo stroški materiala 21,9 %.

2.3.2.4 Stroški storitev

Stroški storitev v znesku 560.977 EUR.

Tabela 32: Doseženi stroški storitev v poslovnem letu 2019 v EUR

Stroški storitev	2019	2018
Transportne storitve	86.071	78.376
Najemnine	24.024	20.978
Povračila stroškov zaposlencem v zvezi z delom	64.039	65.253
Drugi stroški storitev	386.843	394.118
Skupaj	560.977	558.725

Vir: Interni podatki podjetja, 2020.

V strukturi vseh poslovnih odhodkov znašajo stroški storitev 22,8 %.

Med transportne storitve so zajete storitve cestnega prometa (2.039 EUR), drugih prevoznih storitev (430 EUR), storitve poštne in telefonskih storitev (83.602 EUR). Najemnine se nanašajo na najemnine za opremo (15.493 EUR) in druge najemnine (8.531 EUR). Povračila stroškov zaposlencev (64.039 EUR) so nižja kot leto prej. Najvišji strošek v okviru drugih stroškov v stroški vzdrževanj poslovnih in stanovanjskih prostorov ter opreme (99.764 EUR) sledijo stroški upravljanja (71.343 EUR), stroški revizijskih, odvetniških in finančnih storitev (66.083 EUR), stroški zavarovalnih premij in bančnih storitev (40.674 EUR), stroški vodenja RS (31.198 EUR), komunalne storitve in čiščenje (18.990 EUR) obratovalni stroški (14.422 EUR), reprezentance in reklame (10.791 EUR), stroški projektov etažne lastnine (7.818 EUR), ter drugi stroški storitev (58.760 EUR).

2.3.2.5 Stroški dela

Stroški dela v znesku 1.172.951 EUR.

Tabela 33: Doseženi stroški dela v poslovnem letu 2019 v EUR

Stroški dela	2019	2018
Stroški plač in nadomestil	835.512	775.212
Stroški socialnega in pokojninskega zavarovanja	167.102	157.120
Drugi stroški dela	170.336	128.918
Skupaj	1.172.951	1.061.251

Vir: Interni podatki podjetja, 2020.

V strukturi vseh poslovnih odhodkov znašajo stroški dela 47,7 %.

Stroški dela so za leto 2019 znašali skupaj 1.172.951 EUR.

Stroški dela so se v primerjavi z letom prej, povečali za 10,5 %. Stroški plač in nadomestila za plače so višji za 7,7 %, stroški socialnih in pokojninskih zavarovanj pa 6,3 %. Drugi stroški dela pa so se v letu 2019 zvišali za 32,1 % v primerjavi z letom prej, zajemajo pa stroške prehrane med delom (46.126 EUR), stroške prevoza na delo (37.610 EUR) in regres za letni dopust (45.181 EUR).

Plače so obračunane v skladu z dejavnost poslovanja z nepremičninami objavljena (Uradni list RS, št. 67/2016 z dne 28. 10. 2016 in Tarifne priloge 19). Obračuni in izplačila so bili izvedeni enkrat mesečno. Dajatve iz plač in na plače so bile redno poravnane.

2.3.2.7 Odpisi vrednosti

Odpisi vrednosti v znesku 148.713 EUR.

Tabela 34: Odpisi vrednosti v poslovnem letu 2019 v EUR

Odpisi vrednosti	2019	2018
Amortizacija opredmetenih osnovnih sredstev	134.513	136.317
Prevrednotovalni poslovni odhodki za obratna sredstva	14.120	28.120
Prevrednotovalni poslovni odhodki za opredmetena sredstva	80	-
Skupaj	148.713	164.437

Vir: Interni podatki podjetja, 2020.

V strukturi vseh poslovnih odhodkov znašajo stroški odpisov vrednosti 6 %. Amortizacija je obračunana po stopnjah, ki jih je določilo vodstvo podjetja glede na pričakovano dobo uporabe posameznega osnovnega sredstva. Obračun je posamičen in proporcionalen, uporablja se enakomerna časovna amortizacija. Za nabave in odtujitve med letom je upoštevana doba uporabe. Amortizacijske stopnje ne presegajo davčno priznanih stopenj. Stroški amortizacije opredmetenih osnovnih sredstev so se v poslovnem letu 2019 znižali za 1,3 % v primerjavi z letom prej. Prevrednotovalni poslovni odhodki za obratna sredstva se nanašajo na oslabitve poslovnih terjatev v višini 14.120 EUR.

2.3.2.8 Drugi poslovni odhodki

Drugi poslovni odhodki v znesku 37.823 EUR.

Tabela 35: Drugi poslovni odhodki v poslovnem letu 2018 v EUR

Drugi poslovni odhodki	2019	2018
Drugi stroški	37.823	40.159
Skupaj	37.823	40.159

Vir: Interni podatki podjetja, 2020.

V strukturi vseh poslovnih odhodkov znašajo drugi poslovni odhodki 1,5 %.

Drugi poslovni odhodki zajemajo vse tiste stroške, ki niso odvisni od poslovnega izida. Zajemajo pa druge stroške poslovanja, med katerimi so najvišji stroški za sodne in upravne pristojbine ter stroški opominov (22.292 EUR), davek na promet nepremičnin (1.021 EUR) stroški stavbnega zemljišča (3.921 EUR), rezervacije (9.514 EUR) drugi poslovni odhodki (450 EUR).

2.3.2.9 Finančni prihodki

Finančni prihodki v znesku 180.300 EUR.

Tabela 36: Finančni prihodki v poslovnem letu 2019 v EUR

Finančni prihodki	2018	2018
Finančni prihodki iz deležev in drugih naložb	30.058	30.180
Finančni prihodki iz danih posojil	133.438	139.716
Finančni prihodki iz poslovnih terjatev	16.805	18.080
Skupaj	180.300	187.976

Vir: Interni podatki podjetja, 2020.

Finančni prihodki iz deležev zajemajo prejete dividende od delavske hranilnice (28.500 EUR) in finančne prihodke iz drugih naložb (1.557 EUR) ter bančne obresti (1 EUR). Finančni prihodki iz danih posojil zajemajo obresti za ta posojila (133.438 EUR) in obresti iz naslova depozita pri banki (16.775 EUR). Finančni prihodki iz naslova poslovnih terjatev zajemajo obračunane pogodbene in zamudne obresti (16.775 EUR) in pozitivne tečajne razlike (30 EUR).

2.3.2.10 Finančni odhodki

Finančni odhodki v znesku 961 EUR.

Tabela 37: Finančni odhodki v poslovnem letu 2019 v EUR

Finančni odhodki	2019	2018
Finančni odhodki iz poslovnih obveznosti	961	1.075
Skupaj	961	1.075

Vir: Interni podatki podjetja, 2020.

Finančni odhodki iz naslova poslovnih obveznosti zajemajo odhodke od obresti do dobaviteljev (57 EUR), stroške obresti iz naslova preračuna rezervacij za odpravnine (760 EUR) in stroške obresti iz naslova preračuna rezervacij za jubilejne nagrade (144 EUR).

2.3.2.11 Drugi prihodki

Drugi prihodki v znesku 77.606 EUR.

Tabela 38: Drugi prihodki v poslovnem letu 2019 v EUR

Izredni prihodki	2019	2018
Drugi finančni prihodki in ostali prihodki	77.606	46.532
Skupaj	77.606	46.532

Vir: Interni podatki podjetja, 2020.

Med drugimi prihodki največjo postavko predstavljajo prihodki iz tožb, opominov in sodnih stroškov (76.831 EUR) ter ostali prihodki iz naslova oproščenih ali neplačanih prispevkov za zaposlovanje (91 EUR) in razni drugi odhodki (684).

2.3.2.12 Drugi odhodki

Drugi odhodki v znesku 81.426 EUR.

Tabela 39: Drugi odhodki v poslovnem letu 2019 v EUR

Izredni odhodki	2019	2018
Drugi izredni odhodki	81.426	21.957
Skupaj	81.426	21.957

Vir: Interni podatki podjetja, 2020.

Med druge odhodke spadajo dotacije (20.225 EUR) in donacije (1.200 EUR) in drugi odhodki (60.000 EUR).

2.3.2.13 Davek iz dobička

Za poslovno leto 2019 je podjetje, ob upoštevanju vseh prihodkov, davčno priznanih odhodkov in davčnih olajšav, obračunalo davek od dohodka pravnih oseb, v višini 25.419 EUR.

Od ugotovljene davčne osnove je bil obračunan davek od dohodka pravnih oseb v višini 19 %, preračunana efektivna davčna stopnja podjetja pa je znašala 12,9 %. Podjetje nima neizrabljene davčne izgube iz preteklih let.

2.3.2.15 Celotni in čisti poslovni izid obračunskega obdobja ter vseobsegajoči donos

Tabela 40: Poslovni izid - Celotni dobiček in Čisti dobiček za poslovno leto v EUR

Čisti dobiček izid obračunskega obdobja	2018	2018
Celotni dobiček	197.510	164.545
Davek iz dobička	- 25.419	- 16.382
Odloženi davki	-	-
Čisti dobiček obračunskega obdobja	172.091	148.163
Oblikovanje zakonskih rezerv	-9.876	-8.227
Čisti izid obračunskega obdobja	162.215	139.396
Druge sestavine vseobsegajočega donosa	-3.554	-123
Celotni vseobsegajoči donos obračunskega obdobja	158.661	139.813

Vir: Interni podatki podjetja, 2020.

Pri obračunu davka od dohodka pravnih oseb so upošteevane odbitne postavke za naložbe za nabavo opreme v letu 2019 ter donacije. Odhodke smo znižali za davčno nepriznane odhodke. Od ugotovljene davčne osnove je bil obračunan davek od dobička v višini 19 %.

Čisti izid obračunskega obdobja, v višini 172.091 EUR, zmanjšujejo oblikovane zakonske rezerve v višini -9.876 EUR, tako da znaša nerazporejeni dobiček leta 2019 162.215 EUR. Celotni vseobsegajoči donos obračunskega obdobja za poslovno leto 2019 znaša 158.661 EUR in je 13,5 % višji kot leto prej.

2.4 Dogodki po datumu bilance stanja

Po datumu bilance stanja ni bilo nobenih pomembnejših poslovnih dogodkov, ki bi lahko imeli kakršen koli vpliv na računovodske izkaze poslovnega leta, ki se je končalo 31. 12. 2019.

Poslovanje je potekalo v skladu z načrtovanim, vse tekoče dejavnosti, v okviru posameznih poslovnih funkcij, so bile izpeljane v skladu z zastavljenimi cilji.

Ravne na Koroškem, 15. 6. 2020

Vodja FRS:
Andreja Gerdej

Direktor:
Benjamin Jakičič, mag. posl. ved