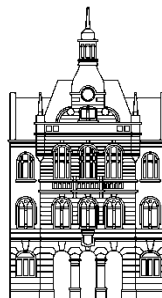




Mestna občina Novo mesto



Župan

Seidlova cesta 1
8000 Novo mesto
tel.: 07 / 39 39 244, faks: 07 / 39 39 269
e-pošta: mestna.obcina@novomesto.si
www.novomesto.si

Datum: 20. 5. 2015
Številka: 9001-4/2015

**OBČINSKI SVET
MESTNE OBČINE NOVO MESTO**

- ZADEVA:** Letno poročilo za leto 2014 in pregled skladnosti plana v letu 2015 s sprejeto strategijo za upravljanje kapitalskih naložb Mestne občine Novo mesto za Zarjo, d.o.o.
- NAMEN:** Seznanitev z letnim poročilom za leto 2014 in planom za leto 2015
- PRAVNA PODLAGA:** Statut Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 7/13, 18/15)
- OBRAZLOŽITEV:** V prilogi
- PREDLOG SKLEPA:** Občinski svet Mestne občine Novo mesto se seznanj z letnim poročilom Zarje d.o.o. za leto 2014 in skladnostjo plana za leto 2015 s sprejeto strategijo za upravljanje kapitalskih naložb Mestne občine Novo mesto za Zarjo d.o.o.

Gregor MACEDONI,
ŽUPAN
MESTNE OBČINE NOVO MESTO

PRILOGE:

1. odgovor na svetniško vprašanje – predstavitev letnega plana družbe Zarja d.o.o.,
2. letno poročilo 2014,
3. podatki iz bilance stanja na dan 31.12.2014,
4. podatki iz izkaza poslovnega izida v obdobju od 1.1. do 31.12.2014.

MESTNA OBČINA NOVO MESTO
Občinska uprava
Seidlova cesta 1

8000 NOVO MESTO
ga. Anja Dragan

17/015

20.5.2015

ZADEVA: PREDSTAVITEV LETNEGA PLANA DRUŽBE ZARJA – odgovor na
svetniško vprašanje, postavljeno na seji Občinskega sveta 23. aprila 2015

Na Zarji nimamo niti najmanjših zadržkov za predstavitev tako poslovnih planov kot tudi ne samega poslovanja družbe Zarja. Prav tako nimamo zadržkov posredovanja rezultatov poslovanja predstavitve nobenemu od družbenikov, še najmanj MO NM, Občinskemu svetu, g. županu kot tudi ne predstavnikom občinske uprave, občanom MO NM ter medijem v ožjem in širšem okolju, vendar vse v skladu z Družbeno pogodbo in veljavno zakonodajo.

Delo na Zarji je transparentno, strokovno, racionalno in v vseh pogledih zakonito in skladno z družbeno pogodbo.

Zarja je pravna oseba, gospodarska družba zasebnega prava s statusom družbe z omejeno odgovornostjo. Okvire poslovanja družbe opredeljuje Zakon o gospodarskih družbah. Zarja ima družbeno pogodbo, ki natančno določa poslovanje, dejavnost, vodenje in nadzor poslovanja ter pristojnosti vseh organov družbe. V 35. členu družbene pogodbe je eksplicitno definiran pojem poslovne skrivnosti.

Skladno z ZGD in družbeno pogodbo imajo vsi družbeniki **enake pravice vpogleda** v poslovanje in informiranje, svojo upravljaljsko in lastniško vlogo pa izvajajo preko organov družbe - Nadzornega sveta družbe in Skupščine družbenikov družbe Zarja d.o.o.

Lahko pa predstavimo okvirni podatek o planirani realizaciji za leto 2015 iz letnega plana družbe Zarja za leto 2015, ki je bil sprejet 23.12.2014 na 10. redni seji Nadzornega sveta družbe Zarja s primerjavo s podatki o realizaciji v poslovnem letu 2014 :

	Realizacija 2014	Plan realizacije 2015
Prihodki	2.404.828 EUR	2.434.370 EUR
Izid poslovanja	359.317 EUR	
Dobiček iz poslovanja	238.329 EUR	
Poslovni izid	171.896 EUR	
Čisti dobiček	<u>145.224 EUR</u>	

Revidirano letno poročilo pa je dostopno vsem družbenikom v predpisanih rokih.

Podrobnejše pa lahko pojasnim tisti del, ki se tiče delovanja družbe na področju MO NM:

- Mestna občina ni ustanovitelj družbe Zarja, je le eden izmed družbenikov,
- Zarja ni javna gospodarska družba,
- Zarja ni v nobenem delu proračunski porabnik in se ne financirana iz občinskega proračuna,
- Zarja opravlja dva dela dejavnosti: neprofitni (2/3 stanovanj) in profitni (1/3 stanovanjskega fonda, poslovni prostori, dve lastni kotlovnici in upravljanje objektov).
 - Neprofitni del: najemnine so zakonsko določene iz leta 2003 in se od takrat niso spreminjale, najemniki so v veliki meri v slabem gmotnem stanju, izvajamo vzdrževanje neprofitnih in profitnih stanovanj, slaba plačila, sodna izterjava, letno plačujemo cca 15.000 do 30.000 EUR subsidiarnih obveznosti obratovalnih stroškov najemnikov (neplačnikov ogrevanja in drugih obratovalnih stroškov), najemniki se pogosto izmikajo plačilom in kontaktom. Zaradi izterjave v preteklosti dolgujejo posamezni najemniki tudi po nekaj deset tisoč EUR. Z temi najemniki sklepamo poplačilne dogovore, ki se jih držijo v cca 70%, pri ostalih vodimo postopke deložacije, ki so dolgi in medijsko zelo odmevni. Pojavljajo se osebni stečaji, manipulacije.
 - Profitni del: 1/3 stanovanj, poslovni partnerji kot lastniki v poslovnih objektih, najemniki poslovnih objektov, stanje je malenkost boljše, tudi tu so neplačniki, nekateri zelo veliki. Imajo blokirane račune, nevpisane nepremičnine, pojavlja se neplačilo obratovalnih stroškov, neplačilo najemnim, izmikanje postopkom, ugovori na sodišču samo zaradi zavlačevanja.
 - Stanovanja so zelo slabo vzdrževana. Letno vložimo v vzdrževanje in energetske obnove cca 150 do 200.000 EUR. Amortizacija na letnem nivoju znaša 261.160 EUR. Družba kot lastnik stanovanj ni upravičena do spodbud in subvencij pri energetskih sanacijah. Še vedno odplačujemo velike kredite, najete pred 31.12.2011. V maju 2015 bo družba poplačala cca 75% starih kreditov.
- Zarja od 20.10.2012 redno plačuje vse svoje obveznosti.
- Razmere v poslovnem okolju se še vedno zaostrujejo, znižujejo se tržne najemnine, odpovedujejo se poslovni najemi in ni novih najemnikov, neplačniki so težko izterljivi, ostajajo pa obratovalni in vzdrževalni stroški, ki bremenijo lastnika – družbo Zarja. Marketinško delujemo predvsem na področju pridobivanja del upravljanja. Je pa to zahtevna in odgovorna dejavnost z nizko dodano vrednostjo. Pridobivanje novih del je zahtevno in počasno. V zadnjih 18 mesecih smo pridobili 14 novih upravljanj.

Prikaz korelacije med sprejetim NAČRTOM UPRAVLJANJA S KAPITALSKIMI NALOŽBAMI MO Novo mesto in POSLOVNIM PLANOM družbe Zarja za poslovno leto 2015 in pričakovano realizacijo v tekočem letu.

1- Doseganje donosnosti kapitala:

- Glede na gospodarske napovedi na področju poslovanja družbe Zarja ni pričakovati pozitivnih trendov, kot že predhodno povedano, ni realno pričakovati pozitivnih premikov na področju povpraševanja po storitvah in produktih, ki so sestavni del ponudbe družbe Zarja.
- Prav tako ni pričakovati pozitivnih trendov na področju plačilne discipline.
- Izboljšanje pričakujemo predvsem zaradi pozitivnih trendov na področju poplačila kreditov in posledično zaradi znižanja stroškov financiranja.
- Bo pa v prihodnjih letih zelo velik (vsako leto večji) pritisk s strani etažnih lastnikov na izvedbo energetskih sanacij. Te investicije pa Zarjo direktno bremenijo tam, kjer ima Zarja svoja stanovanja.
- Povečanje realizacije lahko pričakujemo samo v okvirih pridobivanja novega upravljanja, to pomeni prevzemanje objektov v upravljanje od konkurence. Ker pa je ta segment dejavnosti Zarje področje z zelo nizko dodano vrednostjo, lahko ob predpostavki cca 3% pridobivanja upravljanja na letnem nivoju in ob upoštevanju učinkov izboljšanja in racionalizacije poslovanja realno planiramo 1,5% rast prihodkov.

2- Podpora izvajanju storitev in izvedbi projektov, ki bodo v največji možni meri pomenili sinergijo (skupnemu javnemu) interesu občanov MO NM:

- Plan na področju MO NM je oživetev izvedbe projekta KREMEN, ali v osnovni verziji ob morebitnem zunanjem partnerju, bolj verjetno pa, da ob koncu leta 2015 začnemo postopek spremembe OPPN v smeri zmanjšanja obsega in racionalizacije in znižanja cene projekta. Plan je obnova in razširitev tako imenovane hiše PEKO (pridobimo en lokal in cca 6 do 8 stanovanj) ter porušitev objekta KREMEN, izgradnja novega objekta, z dvema lokaloma v pritličju ter cca 8. novimi stanovanji.
- Aktivno vključevanje v vse projekte oživitve mestnega jedra v okvirih kadrovskih in finančnih zmožnosti.

- Želja Zarje je ponoven prevzem vseh občinskih stanovanj v upravljanje.
- Planiramo izvajati konkurenčen gradbeni nadzor nad izvedbo vseh gradbenih projektov v izvedbi MO NM in vseh zavodov, katerih ustanoviteljica je MO NM.

3- Ohranitev oz. nadgradnja dosedanjega obsega upravljanja neprofitnih stanovanj MO NM:

Na stanovanjskem področju v Zarji planiramo nadaljevati politiko zadnjih treh let, to pomeni:

- da ne bomo odprodajali nobenih uporabnih stanovanj v Novem mestu in okolici,
 - da bomo vsako leto povečevali vložek v posodobitve in obnovo stanovanj,
 - da bomo izvajali dosledno izterjavo vseh neplačanih terjatev,
 - da bomo najemnikom in starim dolžnikom omogočali obročno poplačilo starih dolgov,
 - v okviru finančnih (in prostorskih) možnosti bomo planirali izgradnjo novih, profitnih stanovanj.
- V prilogi posredujemo del objavljenega LETNEGA POROČILA za poslovno leto 2014 na straneh AJPES.

Novo mesto 20.5.2015

Pripravil: Martin Kambič, direktor Zarje

V vednost po elektronski pošti:

- direktorica Občinske uprave MO NM ga. Vida Čadonič Špelič,
- župan MO NM g. Gregor Macedoni

ZARJA, stanovanjsko podjetje, d.o.o. Novo mesto
Prešernov trg 5, 8000 Novo mesto
Matična številka: 5617189
Davčna številka: 16377958

LETNO POROČILO 2014

PRILOGA S POJASNILI K RAČUNOVODSKIM IZKAZOM

I. UVODNA POJASNILA

1. Podatki o podjetju

Družba Zarja, stanovanjsko podjetje, d.o.o. Novo mesto s sedežem poslovanja Prešernov trg 5, Novo mesto ima kot osnovno dejavnost registrirano poslovanje z nepremičninami za plačilo ali po pogodbi.

2. Podlaga za sestavitev računovodskega poročila

Družba je pri sestavi računovodskega poročila upoštevala zahteve Zakona o gospodarskih družbah (ZGD-1) in Slovenskih računovodskih standardov (SRS). Računovodski izkazi s pojasnili oziroma računovodsko poročilo so skladni s SRS in ne vsebujejo bistvenih ali nebistvenih napak, narejenih z namenom, da bi se dosegla izbrana predstavitev poslovanja.

3. Računovodske usmeritve

Pri pripravi računovodskih izkazov je družba upoštevala temeljne predpostavke in kakovostne značilnosti računovodenja:

- upoštevanje nastanka poslovnega dogodka,
- predvidevanje časovne neomejenosti delovanja,
- zagotavljanje zahteve po resničnem in poštenem prikazu premoženjsko-finančnega položaja in poslovnega izida,
- upoštevanje načela razumljivosti, ustreznosti, zanesljivosti in primernosti.

Družba je za vrednotenje postavk v računovodskih izkazih upoštevala splošna pravila vrednotenja:

- upoštevanje nadaljevanja družbe kot delujočega podjetja,
- stalnost vrednotenja,
- načelo previdnosti,
- upoštevanje prihodkov in odhodkov ne glede na njihovo plačilo,
- posamično vrednotenje sredstev in obveznosti,
- ujemanje začetne bilance stanja poslovnega leta s končno bilanco stanja prejšnjega poslovnega leta.

Družba je pri izdelavi računovodskih izkazov gornje predpostavke upoštevala dosledno in od njih ni odstopala.

4. Metode merjenja in vrednotenja gospodarskih kategorij

Pri izkazovanju in vrednotenju postavk v računovodskih izkazih se neposredno upoštevajo določila SRS, razen pri vrednotenju postavk, pri katerih SRS daje možnost izbire.

Za te primere je družba določila metode vrednotenja v Pravilniku o računovodstvu, za primere, ki jih pa le-ta ne definira določimo metod vrednotenja s sklepi direktorja. S sklepi direktorja družba določa tudi metode odpisovanja vrednosti posameznih sredstev.

II. SPLOŠNA POJASNILA

1. Izkazovanje postavk

Razčlenitev postavk računovodskih izkazov je enaka kot v letu 2014.

2. Vrednotenje postavk

- neopredmetena sredstva in dolgoročne aktivne časovne razmejitve,

ki izpolnjujejo pogoje za pripoznanje, se ob začetnem pripoznanju vrednotijo po določitih SRS. Za merjenje po pripoznanju vseh skupin neopredmetenih sredstev uporabljamo model nabavne vrednosti, po katerem neopredmetena sredstva amortiziramo. Posedujemo le tista neopredmetena sredstva s končnimi dobami koristnosti.

Za amortizacijo neopredmetenih sredstev družba uporablja metodo enakomernega časovnega amortiziranja posamičnih vrst neopredmetenih sredstev. Amortizacijske stopnje, ki jih družba uporablja, so za posamezno vrsto sredstev opredeljene na podlagi predvidene dobe izrabe ter ne presegajo najvišjih davčno priznanih amortizacijskih stopenj.

Med dolgoročnimi aktivnimi časovnimi razmejitvami so evidentirana vplačila podjetja – etažnega lastnika v rezervni sklad za bodoče stroške vzdrževanja.

- opredmetena osnovna sredstva,

ki izpolnjujejo pogoje za pripoznanje, so vrednotena po določitih SRS. Za merjenje po pripoznanju vseh skupin opredmetenih osnovnih sredstev uporabljamo model nabavne vrednosti. Med opredmetenimi osnovnimi sredstvi imamo evidentirana tudi sredstva pridobljena na podlagi finančnega najema in sicer za eno osebno vozilo, katerega sedanja vrednost na dan 31.12.2014 znaša 8.781 EUR.

Za amortizacijo opredmetenih osnovnih sredstev družba uporablja metodo enakomernega časovnega amortiziranja posamičnih osnovnih sredstev. Za amortizacijo uporablja amortizacijske stopnje, ki so za posamezno vrsto sredstev opredeljene na podlagi predvidene dobe uporabe. V poslovnem letu 2014 družba ni spreminjala amortizacijskih stopenj. Najvišjih davčno priznanih amortizacijskih stopenj nismo presegli.

Družba za vrednotenje zgradb uporablja model prevrednotenja.

V letu 2014 je družba uporabila naslednje amortizacijske stopnje:

Osebnih avtomobilov	12,50%	Fotokopirni stroji	20,00%
Telefonske centrale	7,00%	Blagajne	15,50%
Telefonski aparati	10,00%	Druga pisarniška oprema	11,00%
Teleprinterji	6,70%	Objekti za obrt.dejav.	3,00%
Radiorelejne naprave	8,00%	Drobni inventar nad 1 l. up.	20,00%
Slike	12,50%	Mobilni telefoni	20,00%
Klimatske naprave	16,50%	Notranja oprema lokalov	20,00%
Pohištvo leseno	12,50%	Audio video naprave	20,00%
Pohištvo kovinsko	10,00%	Druga oprema	20,00%
Pisalni stroji - elek.	14,30%	Notr.oprema štud. sob	20,00%
Pisalni stroji - meh.	12,50%	Oprema kotlovnice	6,67%
Računski stroji – elek.	16,50%	Pisarniško pohištvo-kovinsko	20,00%
Elektronski računal.	25,00%	Notranja oprema stanovanj	20,00%
Serverji	20,00%	Osebnih avtomobilov v finan.naj.	20,00%
Dodatna oprema avtomobilov	20,00%		

V letu 2014 ni bilo opravljeno prevrednotenje opredmetenih osnovnih sredstev.

- naložbene nepremičnine,

ki izpolnjujejo pogoje za pripoznanje, so vrednotene po določenih SRS. Naložbena nepremičnina se pripozna kot sredstvo, če je verjetno, da bodo v podjetje pritekale prihodnje gospodarske koristi, povezane z njo in če je njeno nabavno vrednost mogoče zanesljivo izmeriti.

Med naložbenimi nepremičninami imamo zajete nepremičnine (zgradbe in zemljišča, na katerih te nepremičnine ležijo) za namene oddaje v najem (poslovni prostori, stanovanja, stanovanjske stavbe za posebne namene). Od nepremičnin kot opredmetenih osnovnih sredstev se razlikujejo po tem, da niso namenjene ustvarjanju proizvodov, dobavljanju blaga, opravljanju storitev ali za pisarniške potrebe.

»Družba je v letu 2014 ponovno prešla na vrednotenje naložbenih nepremičnin po nabavni vrednosti, ter s tem odpravila računovodsko napako pri uporabi modela prevrednotenja v letu 2012. Učinek odprave modela prevrednotenja v smislu odprave računovodske napake je v računovodskih izkazih za leto 2014 obravnavan skladno z 9. Točko Uvoda v SRS 2006 s preračunom primerjalnih zneskov sredstev, dolgov in vseh vpletenih sestavin kapitala predstavljenega preteklega obdobja, oziroma s preračunom za nazaj, kot da do njih v preteklem obdobju sploh ne bi bilo prišlo. Učinki odprave napake iz leta 2012 ne vstopajo v poslovni izid družbe leta 2012.«

Za posamezne amortizacijske skupine smo za leto 2014 obračunali amortizacijo izvirne vrednosti po naslednjih stopnjah:

Objekti za trg. dejavnost	1,80%	Večnadstropne stavbe	1,67%
Objekti za obrt. dejavnost	3,00%	Večnadstropne stavbe1	3,00%

Upravne stavbe	1,30%	Deli večnadstropnih stavb	5,00%
Pritlične stavbe	1,67%		

Najvišjih davčno dovoljenih stopenj nismo presegli.

- Dolgoročne finančne naložbe

Med dolgoročnimi finančnimi naložbami imamo evidentirane:

- dolg. dane depozite za zbrana sred. rezervnega sklada etažnih lastnikov,
- dolgoročne terjatve za nevplačani vpoklicani kapital,

- Zaloge

- Zaloge materiala so ob začetnem pripoznanju ovrednotene po nabavni ceni.
- Zaloge nedokončane proizvodnje so v bilanci stanja izkazane po čisti iztržljivi vrednosti.

- Terjatve

Na zadnji dan poslovnega leta družba izkazuje dolgoročne in kratkoročne poslovne terjatve.

Oslabitev dolgoročnih terjatev (do kupcev stanovanj po stanovanjskem zakonu) je bila delno odpravljena v dobro prevrednotovalnih poslovnih odhodkov.

Odpis neizterljivih in zastaranih poslovnih terjatev (po obligacijskem zakoniku) smo izvedli na podlagi zapisnika komisije za popis predlogov odpisa in popravkov terjatev ter na tej osnovi oblikovanega sklepa direktorja.

Oslabitev kratkoročnih terjatev je bila delno opravljena z določitvijo neposrednega zneska dvomljive terjatve v breme prevrednotovalnih poslovnih odhodkov.

- Kratkoročne finančne naložbe

Na dan bilanciranja družba poseduje kratkoročne finančne naložbe, ki jih je ob začetnem pripoznanju uvrstila med za prodajo razpoložljiva finančna sredstva ter finančna sredstva, izmerjena po pošteni vrednosti prek poslovnega izida.

Med za prodajo razpoložljivimi finančnimi sredstvi imamo evidentirane takšne kratkoročne finančne naložbe, ki kotirajo na borzi in za katere je možno ugotoviti pošteno vrednost. Na bilančni presečni dan jih izmerimo po pošteni vrednosti, ki je cena za te finančne naložbe na delujočem trgu. Dobiček ali izgubo iz spremembe poštene vrednosti pripoznamo v presežku iz prevrednotenja, ki ima lahko tudi negativno vrednost.

Na dan 31.12.2014 smo lastniki 400.000 navadnih, imenskih prosto prenosljivih delnic z oznako JELG, izdajatelja družbe Jelovica, lesna industrija d.d., Kidričeva cesta 58, Škofja Loka, kar predstavlja 27,87 % delež v navedeni družbi.

- Časovne razmejitve

Na zadnji dan poslovnega leta družba nima oblikovanih pomembnejših časovnih razmejitev.

- Obveznosti

Družba izkazuje dolgoročne in kratkoročne obveznosti skladno z določili SRS.

Družba med kratkoročnimi finančnimi obveznostmi izkazuje tisti del dolgoročnih bančnih kreditov in kreditov Stanovanjskega sklada RS, ki zapade v obdobju enega leta od dneva bilanciranja.

Na zadnji dan poslovnega leta ima družba evidentirane tudi dolgoročne finančne obveznosti, z rokom zapadlosti daljšim od petih let. Med te obveznosti sodijo najeta dolgoročna bančna posojila, zavarovana s hipoteko na nepremičninah ter z odstopom terjatev v zavarovanje ter dolgoročne finančne obveznosti do Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, zavarovane s hipoteko na nepremičninah.

Med dolgoročnimi finančnimi obveznostmi imamo evidentirane še obveznosti iz naslova finančnega najema (na osnovi pogodbe o finančnem leasingu s splošnimi pogoji, odplačilnega načrta) za eno osebno vozilo. Na dan bilance stanja znaša vrednost dolga za 8.955 EUR.

Med dolgoročnimi poslovnimi obveznostmi imamo evidentirane obveznosti za sredstva, ki smo jih kot upravniki večlastniških stavb dolžni zaračunavati lastnikom nepremičnin po spremenjenem Stanovanjskem zakonu (od 1.1.2004) v znesku 919.180 EUR. Sredstva rezervnega sklada so namenjena kasnejšemu pokrivanju stroškov vzdrževanja.

- Kapital

Skupni nominalni znesek lastnih deležev, ki jih družba poseduje na dan 31.12.2014 znaša 426.174 EUR, kar predstavlja 8,0530 % delež v osnovnem kapitalu. V letu 2014 družba ni pridobivala oziroma odtujevala lastnih deležev.

Preglednica lastnih deležev

	Število lastnih deležev	Delež lastnih deležev v osnov. kapitalu	Nominalni znesek lastnih deležev v EUR
Stanje na dan 1.1.2014	1.022	8,0530 %	426.174
Zmanjšanja lastnih deležev	/	/	/
Povečanja lastnih deležev	/	/	/
Stanje na dan 31.12.2014	1.022	8,0530 %	426.174

Družba izkazuje osnovni kapital v višini vpoklicanega in vpisanega kapitala.

Družba izkazuje gibanje kapitala v poslovnem letu v dodatnem izkazu 'Bilančni dobiček/bilančna izguba', ki je sestavni del obrazcev letnega poročila.

Družba v letu 2014 družbenikom ni izplačala nobene udeležbe v dobičku.

V letu 2014 je družba v breme kapitalskih rezerv evidentirala pokrivanje izgube v višini 3.295.258,10 te postavke. Pokrivanje izgube je bilo izvedeno na podlagi sklepa skupščine.

Med kapitalskimi rezervami ima družba evidentirana:

- vplačila nad nominalnimi zneski osnovnih vložkov (vplačani presežek kapitala) v višini 8.516 EUR (preknjižba iz splošnega prevrednotovalnega popravka kapitalskih rezerv v preteklosti), in delno izhaja iz preknjižbe splošnega prevrednotovalnega popravka kapitalskih rezerv v preteklosti, in delno iz preračuna cene delnice v evro v letu 2007 po sklepu skupščine,

Vse ostale gospodarske kategorije, za katere vrednotenje postavk ni posebej pojasnjeno, so vrednotene in v računovodskih izkazih prikazane v skladu z določili SRS.

III. DODATNA POJASNILA

Najpomembnejše stroške materiala predstavljajo stroški energije (potrošena količina energentov), med storitvami pa pomemben delež predstavljajo stroški vzdrževanja opredmetenih osnovnih sredstev in naložbenih nepremičnin.

1. Pošteni izkaz poslovnega izida za leto 2014

Za poslovno leto 2014 je družba v izkazu poslovnega izida ugotovila čisti dobiček v višini 145.224 EUR.

Če bi prevrednotila kapital (predpostavili smo, da je bila v letu 2014 povprečna vrednost kapitala 6.566.037 EUR s stopnjo rasti cen življenjskih potrebščin (0,2%) za leto 2014, bi izkazala čisti dobiček v višini 132.092 EUR (brez upoštevanja vpliva na obračun davka od dohodka pravnih oseb).

2. Predlog razporeditve bilančnega dobička

Uprava družbe skupščini delničarjev predlaga, da bilančni dobiček poslovnega leta 2014 v višini 145.224 EUR ostane nerazporejen.

3. Bilančni dobiček

Ugotovitev bilančnega dobička je razvidna iz dodatnega izkaza, ki je sestavni del letnega poročila.

V izkazu so razvidne naslednje postavke:

- poslovni izid poslovnega leta	+ 145.224 EUR
- preneseni poslovni izid iz preteklih let	+ 102.232 EUR
- sprostitvev kapitalskih rezerv	+/- 0 EUR
- sprostitvev rezerv iz dobička po posameznih vrstah	+/- 0 EUR
- povečanje rezerv iz dobička	- 0 EUR

- *povečanje zakonskih rezerv* - 0 EUR
- *povečanje statutarnih rezerv* - 0 EUR
- *povečanje drugih rezerv iz dobička* - 0 EUR

Vse spremembe vplivajo na ugotovitev bilančnega dobička za poslovno leto 2014, ki je 247.456 EUR.

Novo mesto, dne 31.3.2014

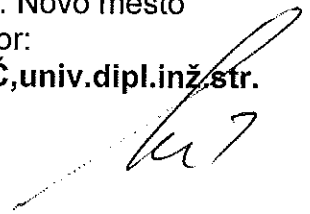
Oseba odgovorna za
sestavljanje bilance:
Helena Pirc



Zarja, stanovanjsko podjetje, d.o.o. Novo mesto
Prepovedov trg 6, 8000 Novo mesto

Zarja d.o.o. Novo mesto
direktor:

Martin KAMBIČ, univ. dipl. inž. str.




ZARJA, STANOVANJSKO PODJETJE, D.O.O. NOVO MESTO

Naslov: Prešernov trg 5
Pošta in kraj: 8000 Novo mesto

Matična številka: 5617189000

Podatki iz bilance stanja na dan 31.12.2014

Podatki so v
EUR

	2014	2013
SREDSTVA	11.716.536	11.549.242
A. DOLGOROČNA SREDSTVA	7.643.483	7.394.761
I. Neopredmetena sredstva in dolgoročne aktivne časovne razmejitve	1.616	2.742
1. Neopredmetena sredstva	678	1.181
2. Dolgoročne aktivne časovne razmejitve	938	1.561
II. Opredmetena osnovna sredstva	1.033.626	1.124.567
III. Naložbene nepremičnine	5.780.062	5.975.863
IV. Dolgoročne finančne naložbe	828.179	291.589
1. Dolgoročne finančne naložbe, razen posojil	0	0
2. Dolgoročna posojila	828.179	291.589
V. Dolgoročne poslovne terjatve	0	0
VI. Odložene terjatve za davek	0	0
B. KRATKOROČNA SREDSTVA	4.072.043	4.152.784
I. Sredstva (skupine za odtujitev) za prodajo	0	0
II. Zaloge	1.085.300	1.081.634
III. Kratkoročne finančne naložbe	1.500.365	1.511.443
1. Kratkoročne finančne naložbe, razen posojil	1.500.365	1.511.443
2. Kratkoročna posojila	0	0
IV. Kratkoročne poslovne terjatve	1.177.968	1.037.002
V. Denarna sredstva	308.410	522.705
C. KRATKOROČNE AKTIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	1.010	1.697
Zabilančna sredstva	0	0
OBVEZNOSTI DO VIROV SREDSTEV	11.716.536	11.549.242
A. KAPITAL	6.539.365	6.372.804
I. Vpoklicani kapital	5.292.147	5.292.147
1. Osnovni kapital	5.292.147	5.292.147
2. Nevpoklicani kapital (kot odbitna postavka)	0	0
II. Kapitalske rezerve	8.516	3.303.774
III. Rezerve iz dobička	529.586	1.017.171
IV. Presežek iz prevrednotenja	461.660	499.307
V. Preneseni čisti poslovni izid (preneseni čisti dobiček/izguba)	102.232	353.905
VI. Čisti poslovni izid poslovnega leta (čisti dobiček/čista izguba poslovnega leta)	145.224	(-4.093.500)
B. REZERVACIJE IN DOLGOROČNE PASIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	125.823	35.408
1. Rezervacije	81.836	0
2. Dolgoročne pasivne časovne razmejitve	43.987	35.408
C. DOLGOROČNE OBVEZNOSTI	3.012.389	3.212.450
I. Dolgoročne finančne obveznosti	1.964.904	2.300.930
II. Dolgoročne poslovne obveznosti	928.135	782.281

III. Odložene obveznosti za davek	119.350	129.239
Č. KRATKOROČNE OBVEZNOSTI	2.038.179	1.927.800
I. Obveznosti, vključene v skupine za odtujitev	0	0
II. Kratkoročne finančne obveznosti	335.681	968.761
III. Kratkoročne poslovne obveznosti	1.702.498	959.039
D. KRATKOROČNE PASIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	780	780
Zabilančne obveznosti	0	0


ZARJA, STANOVANJSKO PODJETJE, D.O.O. NOVO MESTO

Naslov: Prešernov trg 5
Pošta in kraj: 8000 Novo mesto

Matična številka: 5617189000

Podatki iz izkaza poslovnega izida v obdobju od 1.1. do 31.12.2014

Podatki so v
EUR

	2014	2013
1. ČISTI PRIHODKI OD PRODAJE	2.146.242	2.228.281
2. SPREMEMBA VREDNOSTI ZALOG PROIZVODOV IN NEDOKONČANE PROIZVODNJE	0	0
3. USREDSTVENI LASTNI PROIZVODI IN LASTNE STORITVE	0	0
4. DRUGI POSLOVNI PRIHODKI (s prevrednotovalnimi poslovnimi prihodki)	171.203	42.955
5. Stroški blaga, materiala in storitev	923.725	1.078.249
a) Nabavna vrednost prodanega blaga in materiala ter stroški porabljenega materiala	547.670	726.258
b) Stroški storitev	376.055	351.991
6. Stroški dela	742.401	703.207
a) Stroški plač	579.651	537.697
b) Stroški pokojninskih zavarovanj	59.403	55.481
c) Stroški drugih socialnih zavarovanj	41.878	39.039
č) Drugi stroški dela	61.469	70.990
7. Odpisi vrednosti	331.418	2.264.294
a) Amortizacija	261.160	205.448
b) Prevrednotovalni poslovni odhodki pri neopredmetenih sredstvih in opredmetenih osnovnih sredstvih	3.180	18.915
c) Prevrednotovalni poslovni odhodki pri obratnih sredstvih	67.078	2.039.931
8. Drugi poslovni odhodki	81.572	129.047
9. Finančni prihodki iz deležev	0	0
10. Finančni prihodki iz danih posojil	3	31
11. Finančni prihodki iz poslovnih terjatev	86.166	99.961
12. Finančni odhodki iz oslabitve in odpisov finančnih naložb	18.894	2.117.821
13. Finančni odhodki iz finančnih obveznosti	130.190	168.000
14. Finančni odhodki iz poslovnih obveznosti	4.733	8.386
15. DRUGI PRIHODKI	1.215	4.279
16. DRUGI ODHODKI	0	3
17. DAVEK IZ DOBIČKA	26.672	0
18. ODLOŽENI DAVKI	0	0
19. ČISTI POSLOVNI IZID OBRAČUNSKEGA OBDOBJA (ČISTI DOBIČEK/IZGUBA OBRAČUNSKEGA OBDOBJA)	145.224	(-4.093.500)
20. POVPREČNO ŠTEVILO ZAPOSLENCEV NA PODLAGI DELOVNIH UR V OBRAČUNSKEM OBDOBJU	20,56	20,69
21. PRENESENI ČISTI DOBIČEK/ČISTA IZGUBA	102.232	310.658
22. ZMANJŠANJE KAPITALSKIH REZERV	0	0
23. ZMANJŠANJE REZERV IZ DOBIČKA	0	0
a) zmanjšanje zakonskih rezerv	0	0
b) zmanjšanje rezerv za lastne delnice in lastne poslovne deleže	0	0
c) zmanjšanje statutarnih rezerv	0	0

č) zmanjšanje drugih rezerv iz dobička	0	0
24. POVEČANJE REZERV IZ DOBIČKA	0	0
a) povečanje zakonskih rezerv	0	0
b) povečanje rezerv za lastne delnice in lastne poslovne deleže	0	0
c) povečanje statutarnih rezerv	0	0
č) povečanje drugih rezerv iz dobička	0	0
25. BILANČNI DOBIČEK/IZGUBA	247.456	(-3.782.842)