

LETNO POROČILO DRUŽBE SVC LITIJA ZA LETO 2019



SVC LITIJA, d.o.o.
Direktor:
Rok Bukovšek

V Litiji, 14.06.2020

KAZALO

UVOD	3
PREDSTAVITEV DRUŽBE	5
POROČILO O DELU ZA LETO 2019	7
FINANČNI IZKAZI ZA LETO 2019	17
ZAKLJUČEK	33

1. UVOD

Leto 2019 za našo družbo ni prineslo pretresov v poslovanju, se je pa nadaljevalo izboljšanje poslovanje pri vseh kazalnikih in tudi dodatno zmanjšanje bilančne letne izgube, ki se je ustalila nekje na 26 tisoč evrih. V letu 2020 se je zamenjalo poslovodstvo družbe, kar pa ne predstavlja večjega problema za poslovanje družbe, saj je novo poslovodstvo nadaljevalo zastavljene cilje prejšnjega poslovodstva. Prejšnje poslovodstvo je pri poslovanju v letu 2019 zasledovalo vse cilje in namene družbe. Še vedno visoka kreditna izpostavljenost in s tem povezani visoki odhodki za obresti, pa družbi poslabšujeta poslovni izid in še vedno povzročata izgubo. Od sprememb v poslovanju leta 2016 se je izguba bistveno zmanjšala, tako da je v letu 2020 pričakovati poslovanje okoli pozitivnega rezultata. Vendar pa je veliko odvisno od nadaljevanja epidemije COVIDA-19, ki se lahko obrne v eno ali drugo stran. A glede na dejavnost, v kateri posluje družba, ne pričakujemo večjih problemov v poslovanju družbe ter zmanjšanja prihodkov. Družba ima z najemniki sklenjene dolgoročne pogodbe, tako da večjih odpovedi pogodb zaradi slabih gospodarskih razmer v družbi ne pričakujemo. Navedeni rezultat v letu 2019 pa nikakor ne pomeni slabega poslovanja, si pa poslovodstvo prizadeva v celoti odpraviti izgubo. Družba je s poslovanjem na pravi poti.

Letni prihodki so znašali 680 tisoč evrov, od tega prihodki iz najemnin 451 tisoč evrov. Najemnine so bile tako od leta 2018 večje za cca. 7.000 eur. Ostali prihodki so vezani na upravljanje in vzdrževanje objekta in poslovnih prostorov, ki so dani v najem.

Poslovni odhodki so znašali 486 tisoč evrov, skupaj z vključeno amortizacijo opreme in objekta, tako da je družba iz poslovanja pridelala pozitiven rezultat v višini 194 tisoč evrov (EBIT). Omenjeni rezultat je praktično enak kot leta 2018, kar kaže na dobro načrtano pot prejšnjega poslovodstva pri sanaciji družbe od leta 2016. Odhodki za finančne obveznosti, v kar so vštete obresti na najete kredite so znašali 221 tisoč evrov. Odhodki za obresti so se tako znižali za cca. 9.000 eur, kar je posledica vsakoletnega zniževanja obresti glede na predvidena odplačila kreditnih obveznosti. Nekaj pa je še mogoče storiti na znižanju stroškov poslovanja, čeprav je tu manevrskega prostora zelo malo. Upoštevati je potrebno tudi določeno vzdrževanje stavbe, ki ga sedaj družba opravlja iz čisto tekočega poslovanja in dejansko ni namenskih sredstev za kaj takega. Družba bi tako morala v letu 2020 aktivno pristopiti k oblikovanju rezervnega sklada, za kar pa trenutno nima sredstev.

Družba je potrjeni poslovni načrt za leto 2019 v celoti izpolnila. Tako so bili predvideni prihodki iz naslova najemnin uresničeni v 100% vrednosti, določeno odstopanje od letnega plana je posledica manjših stroškov, katerih večinski del zaračunamo najemnikom. Predvidena je bila izguba v višini 13 tisoč evrov, tako da je bilo poslovanje malo slabše od ocenjenega. Družba mora nadaljevati po načrtani poti, lastnik pa bo moral opraviti celovito analizo morebitnega dodatnega znižanja kreditov in s tem povezane pospešitve odplačil, saj je družbo v skladu z danimi zavezami Računskega sodišča potrebno statusno preoblikovati ali ukiniti. Oboje je povezano s predhodnim odplačilom kreditnih obveznosti. Do tega cilja bi lahko družba prišla hitreje, kot smo domnevali do sedaj. Namreč zaradi odpravljanja posledic COVIDA-19 je Vlada Republike Slovenije zvišala maksimalno zadolženost občin v Republiki Sloveniji. Tako je družba skupaj z lastnikom aktivno pristopila k pogajanjem za pridobitev

novega kredita občine, s čimer bi odkupila oz. statusno preoblikovala družbo in poplačala stare kredite. Družba pa se poleg tega pripravlja tudi na drugi scenarij. Namreč zaradi slabšanja gospodarskega ozračja zaradi COVIDA-19 je družba pristopila k pogajanjem z bankami za zmanjšanje obrestne mere. Upajmo, da bo rezultat pogajanja v prvem ali drugem scenariju pozitiven, saj bi s tem ohranili dolgoročno stabilnost Medgeneracijskega središča ŠMELC, kar je bil vedno prvi cilj poslovanja družbe.

Delovanje družbe je bilo osredotočeno v celoti na izpolnjevanje vseh potrebnih nalog vezanih na oddajanje prostorov v najem, na izvajanje različnih medgeneracijskih dejavnosti (piknik, skupna predstava itd.), ki bogatijo dani prostor in prinašajo dodano vrednost za mesto in občino ter širše okolje. Uporabniki stavbe se celovito in uspešno povezujejo pri vsakodnevnih aktivnostih in pripravljajo skupne projekte in nastopa, kar je zelo pozitivno, saj takšno povezovanje izhaja iz samih uporabnikov in je že sestavni del delovanja Šmelca. Seveda je potrebno načrtovati pot nadaljevati, kar pa bo predvsem odvisno od morebitnega drugega vala epidemije COVIDA-19. Trenutno so vsi dogodki v Šmelcu ustavljeni, saj razmere v družbi ne omogočajo organiziranja večjih dogodkov. Pri presoji poslovanja v letu 2019 in planih za prihodnost pa je potrebno upoštevati, da družba deluje na področju zagotavljanja kapacitet za socialno varnost, kar predstavlja večino prihodkov družbe. To področje, pa žal ni mogoče presojati s čisto ekonomskega vidika, ampak je potrebno upoštevati tudi širše, družbeno socialne okoliščine.

Delovanje družbe v letu 2020 bo sledilo predvidenemu programu dela in programu finančnega poslovanja, posvetili se bomo tudi sami vsebini in delovanju vseh uporabnikov, da bi bili zunanji učinki za vse uporabnike in obiskovalce najboljše.

Rok Bukovšek

2. PREDSTAVITEV DRUŽBE

2.1 Osnovni podatki o družbi

- Ime družbe : Socialno varstveni center Litija d.o.o.
- Skrajšano ime družbe : SVC Litija d.o.o.
- Sedež družbe : Ljubljanska cesta 3, 1270 Litija
- Splet: www.svc-litija.si
- Telefon : 040 476 578
- Fax /
- Šifra dejavnosti : 68.200 (oddajanje in obratovanje lastnih ali najetih nepremičnin)
- ID za DDV : SI10883959
- Matična številka : 3568369.

2.2 Upravljanje družbe

Organizacija in delovanje družbe je opredeljeno v Aktu o ustanovitvi družbe SVC Litija d.o.o.. Edini ustanovitelj družbe je Občina Litija . Ustanoviteljske pravice izvršuje Občinski svet Občine Litija.

Osnovni kapital družbe znaša 8.408.905,14 EUR.

Družba ima naslednje organe : družbenika, poslovodjo (direktorja družbe) in nadzorni svet.

Družbenik odloča o : sprejetju letnega poročila, o uporabi bilančnega dobička, vračanju naknadnih vplačil, delitvi in prenehanju poslovnih deležev itd. Družbenik sprejema odločitve v obliki sklepov, ki se vpišejo v knjigo sklepov.

Direktor je odgovoren za zakonito delo podjetja. Imenuje ga Nadzorni svet družbe, za obdobje petih let in ista oseba je lahko po preteku mandata ponovno imenovana.

Glavne naloge oz. pristojnosti Nadzornega sveta po aktu o ustanovitvi družbe so imenovanje poslovodje družbe, nadziranje vodenja poslov družbe, preverjanje letnih poročil , sprejemanje planov in programov dela družbe.

2.3 Dejavnost družbe

Družba SVC Litija je v 100% lasti Občine Litija in ustanovljena za opravljanje naslednjih dejavnosti :

- gradnja stanovanjskih in nestanovanjskih stavb
- druga specializirana gradbena dela
- trgovanje z lastnimi nepremičninami
- oddajanje in obratovanje lastnih ali najetih nepremičnin
- upravljanje nepremičnin za plačilo ali po pogodbi
- vzdrževanje objektov in hišniška dejavnost
- splošno čiščenje stavb
- urejanje in vzdrževanje zelenih površin in okolice
- slaščičarne in kavarne

- strežba pijač
- drugo.

2.4 Cilji družbe

Glavni cilji družbe so :

- zagotavljanje storitev v skladu z namenom ustanovitve družbe
- zagotavljanje storitev v skladu s potrebami, željami in pričakovanji uporabnikov oz. najemnikov prostorov
- delovanje na področju socialne vključenosti vseh generacij in na izpolnjevanju funkcije in poslanstva Medgeneracijskega središča ŠMELC
- zagotavljanje kakovosti bivanja.

2.5 Viri financiranja družbe

Viri financiranja so :

- prihodki pridobljeni z opravljanjem dejavnosti (najemnine, upravljanje in vzdrževanje)

3. POROČILO O DELU ZA LETO 2019

Družba SVC Litija d.o.o. je v letu 2019 opravljala svoje poslovanje vezano na vzdrževanje in upravljanje lastnih in drugih nepremičnin, saj Medgeneracijsko središče ŠMELC sestavlja sklop poslovnih in drugih prostorov štirih različnih lastnikov, od katerih je SVC Litija večinski lastnik. Z omejenimi kadrovskimi potenciali (zaposlen vzdrževalec in preko pogodbe civilnega prava direktor) je družba kakovostno opravljala svoje storitve in se v največji možni meri trudila za urejenost stavbe in okolice. Pri svojem delu smo kar se tiče vzdrževanja nepremičnine uspešni in takšno delo bomo nadaljevali tudi v prihodnje. Potrebno pa bo poiskati namenska sredstva za morebitne večje posege v objekt ali okolico, saj trenutno družba opravlja vsa vzdrževanja iz tekočega poslovanja, ki pa po svojih prihodkih ne omogočajo namenskih prihrankov.

Pogoji poslovanja v letu 2019:

Družba je v letu 2019 imela ugodne gospodarske in druge razmere, saj je bila zasedenost oddanih prostorov 100%, prav tako pa so se ugodne razmere poznale na povpraševanju po prostih kapacitetah v domu starejših občanov, tako da je s tega stališča bilo poslovanje ugodno. Obseg poslovanja se je izboljšal, prihodki iz najemnin so se povečali, prav tako pa je družba obvladovala stroške, tako da je tekoče poslovanje bilo pozitivno in dobro. Bilančni izgubi se v letu 2019 ni bilo mogoče izogniti, saj so dohodki za obresti še vedno na previsoki ravni, prav tako pa je družba izvedla slabitve določenih terjatev iz bilance, ki so bile dejansko že zastarane. V prihodnjih letih se pričakuje pozitivno poslovanje, vendar je potrebno poudariti da bo potrebno zagotavljati dodatna sredstva za vzdrževanje objekta, saj družba ob trenutnih višinah najemnin in obrestnih merah tega sama ni sposobna financirati.

Oddajanje v najem, upravljanje:

Pregled posamičnih delov stavbe MS ŠMELC in lastništva:

ID PROSTORA	NAMEM.PROSTORA	P (m²)	Lastnik	Status prostora
ID 1835-1821-1	Banka	180,9	Delavska hranilnica d.d.	Posamični del
ID 1835-1821-2	Glasbena šola	941,1	SVC Litija d.o.o.	Posamični del
ID 1835-1821-3	Lekarna-prodajalna	192,3	LL Grosist d.o.o.	Posamični del
ID 1835-1821-4	Varstveno delovni center	270,1	SVC Litija d.o.o.	Posamični del
ID 1835-1821-6	Dom starejših občanov	3858,6	SVC Litija d.o.o.	Posamični del
ID 1835-1821-8	Frizer	51,6	SVC Litija d.o.o.	Posamični del
ID 1835-1821-9	Shramba	23,5	SVC Litija d.o.o.	Posamični del
ID 1835-1821-10	Vrtec	493,2	SVC Litija d.o.o.	Posamični del
ID 1835-1821-12	Uprava SVC d.o.o.	69,5	SVC Litija d.o.o.	Posamični del
ID 1835-1821-14	Oskrbovano stanovanje	43,4	NS PIZ d.o.o.	Posamični del
ID 1835-1821-15	Oskrbovano stanovanje	33,4	NS PIZ d.o.o.	Posamični del
ID 1835-1821-16	Oskrbovano stanovanje	42,9	NS PIZ d.o.o.	Posamični del
ID 1835-1821-17	Oskrbovano stanovanje	34,1	NS PIZ d.o.o.	Posamični del

ID 1835-1821-18	Oskrbovano stanovanje	33,6	NS PIZ d.o.o.	Posamični del
ID 1835-1821-19	Oskrbovano stanovanje	35,9	NS PIZ d.o.o.	Posamični del
ID 1835-1821-20	Oskrbovano stanovanje	43,4	NS PIZ d.o.o.	Posamični del
ID 1835-1821-21	Oskrbovano stanovanje	33,4	NS PIZ d.o.o.	Posamični del
ID 1835-1821-22	Oskrbovano stanovanje	43	NS PIZ d.o.o.	Posamični del
ID 1835-1821-23	Oskrbovano stanovanje	34,3	NS PIZ d.o.o.	Posamični del
ID 1835-1821-24	Oskrbovano stanovanje	39,8	NS PIZ d.o.o.	Posamični del
ID 1835-1821-25	Oskrbovano stanovanje	29,7	NS PIZ d.o.o.	Posamični del
ID 1835-1821-26	Oskrbovano stanovanje	43,4	NS PIZ d.o.o.	Posamični del
ID 1835-1821-27	Oskrbovano stanovanje	33,4	NS PIZ d.o.o.	Posamični del
ID 1835-1821-28	Oskrbovano stanovanje	42,9	NS PIZ d.o.o.	Posamični del
ID 1835-1821-29	Oskrbovano stanovanje	34,1	NS PIZ d.o.o.	Posamični del
ID 1835-1821-30	Oskrbovano stanovanje	33,6	NS PIZ d.o.o.	Posamični del
ID 1835-1821-31	Prostor za razvedrilo	24,5	NS PIZ d.o.o.	Posebni skupni del
ID 1835-1821-34	Restavracija, gostilna	139,3	SVC Litija d.o.o.	Posamični del
ID 1835-1821-36	Kurilnica		Solastnina	Skupni del
ID 1835-1821-38	Shramba	3	NS PIZ d.o.o.	Posamični del
ID 1835-1821-39	Shramba	3	NS PIZ d.o.o.	Posamični del
ID 1835-1821-40	Shramba	2,1	NS PIZ d.o.o.	Posamični del
ID 1835-1821-41	Shramba	2,2	NS PIZ d.o.o.	Posamični del
ID 1835-1821-42	Shramba	2,1	NS PIZ d.o.o.	Posamični del
ID 1835-1821-43	Shramba	3	NS PIZ d.o.o.	Posamični del
ID 1835-1821-44	Shramba	3	NS PIZ d.o.o.	Posamični del
ID 1835-1821-45	Shramba	3	NS PIZ d.o.o.	Posamični del
ID 1835-1821-46	Shramba	2,1	NS PIZ d.o.o.	Posamični del
ID 1835-1821-47	Shramba	2,2	NS PIZ d.o.o.	Posamični del
ID 1835-1821-48	Shramba	2,1	NS PIZ d.o.o.	Posamični del
ID 1835-1821-49	Shramba	3	NS PIZ d.o.o.	Posamični del
ID 1835-1821-50	Shramba	3,1	NS PIZ d.o.o.	Posamični del
ID 1835-1821-51	Shramba	2	NS PIZ d.o.o.	Posamični del
ID 1835-1821-52	Shramba	2,1	NS PIZ d.o.o.	Posamični del
ID 1835-1821-53	Shramba	2,1	NS PIZ d.o.o.	Posamični del
ID 1835-1821-54	Shramba	3	NS PIZ d.o.o.	Posamični del
ID 1835-1821-55	Hodnik, stopnišče	235,6	NS PIZ d.o.o.	Posebni skupni del
ID 1835-1821-56	Hodnik, stopnišče	30,9	SVC Litija d.o.o.	Posebni skupni del
ID 1835-1821-57	Hodnik, stopnišče	111,1	SVC Litija d.o.o.	Posebni skupni del

Zgornja tabela prikazuje vse prostore znotraj stavbe MS ŠMELC in njihove lastnike ter status prostora, ali gre za skupni ali posamični del stavbe.

Pregled procentualnega lastniška objekta MS ŠMELC:

SVC LITIJA D.O.O.		0,807	80,70%
DELAVSKA HRANILNICA D.D.		0,025	2,50%
NS PIZ D.O.O.		0,128	12,80%
LL GROSIST		0,026	2,60%

Vse lastne prostore družba oddaja v dolgoročni najem. Uporabniki delujejo v javnem interesu, razen frizerja, ki pa je nekako odvisen od tržnih razmer, zato obstaja minimalna nevarnost odpovedi pogodbe, ki pa bi jo družba po naši oceni lahko hitro zapolnila. Frizerski salon je v letu 2019 obratoval nemoteno.

Potrebno je pojasniti tudi, da so najemne pogodbe sklenjene na način, da najemniki krijejo tudi letne preglede in redne vzdrževalne posege na vgrajenih inštalacijah in opremi. Stavba ima vgrajenih veliko takšnih inštalacij, zato stroške za te posege in preglede niso zanemarljivi.

Družba je največji delež prihodkov ustvarila z oddajanjem prostorov za dom starejših občanov in spremljajočih prostorov, ki jih najema Javni zavod Dom Tisje. Javni zavod najema 3858,6 m² površine, poleg tega še prostore skladišča in uprave v izmeri 131,9 m², skupaj 3990,50 m².

Družba je s 1.1.2019 oddajala v najem:

ID PROSTORA	NAMEM.PROSTORA	P (m ²)	Lastnik	Uporabnik
ID 1835-1821-2	Glasbena šola	941,1	SVC Litija d.o.o.	GLASBENA ŠOLA LITIJA - ŠMARTNO
ID 1835-1821-4	Varstveno delovni center	270,1	SVC Litija d.o.o.	VARSTVENO DELOVNI CENTER
ID 1835-1821-6	Dom starejših občanov	3858,6	SVC Litija d.o.o.	JZ DOM TISJE
ID 1835-1821-8	Frizer	51,6	SVC Litija d.o.o.	ELIZABETA VIŠNER, PETRA LAVRIN
ID 1835-1821-9	Shramba	23,5	SVC Litija d.o.o.	JZ DOM TISJE
ID 1835-1821-10	Vrtec	493,2	SVC Litija d.o.o.	VRTEC LITIJA
ID 1835-1821-12	Uprava SVC d.o.o.	108,40	SVC Litija d.o.o.	JZ DOM TISJE
ID 1835-1821-34	Restavracija, gostilna	139,3	SVC Litija d.o.o.	JZ DOM TISJE

Prihodki iz najemnin so v letu 2019 znašali 451 tisoč evrov.

Družba se trudi doseči minimalno povišanje najemnin predvsem v delu domske oskrbe, vendar je tukaj problematika večplastna in je potrebno predvideti vse nadaljnje korake. Po 5ih letih trajanja najemnega razmerja, se bo najemnina plačevala glede na zasedene postelje. Glede na potrebna sredstva za vzdrževanje in odplačevanje kreditnih amortizacij bo potrebno pričeti pogovore o zvišanju najemnin in iskanju drugačnih rešitev za morebitno višjo ceno oskrbnega dne, saj trenutna cena dejansko ne omogoča vzdrževanja objekta, ne glede na dejstvo, da je družba pri kreditnih obveznostih že nekako na polovici in je že z odplačevanjem tega zneska težava.

Leto 2019 je bilo tako drugo leto polne zasedenosti stavbe in je omogočilo, da se je družba lahko osredotočila na zagotavljanje ustreznih pogojev in zagotavljanje storitev za vse uporabnike Šmelca.

Skladno s sklenjenimi pogodbami se je v letu 2019 izvedla prva uskladitev višine najemnine glede na rast stroškov. Pri javnih najemnikih mora družba upoštevati prepise glede dopustnih revalorizacij, ki pa so tudi vsebovani v pogodbah. Povišanje ni avtomatsko in vsakoletno, temveč morajo biti izpolnjeni kumulativni pogoji. Višina najemnine za domsko oskrbo je dejansko prenizka in ne omogoča normalnega poslovanja družbe v prihodnosti, saj bo potrebno zagotavljati sredstva za vzdrževanje in popravila stavbe in vgrajenih inštalacij.

Družba SVC Litija d.o.o. je kot upravnik vpisana v poseben imenik upravnikov, ki se vodi pri pristojnem ministrstvu ter opravlja naloge upravnika stavbe Medgeneracijsko središče ŠMELC za vse posamezne dele objekta.

Projekt Večgeneracijski center Zasavje:

Družba SVC Litija d.o.o. tudi v letu 2019 sodeluje v projektu Večgeneracijskih centrov in je vključena v Večgeneracijski center Zasavje. Partnerji tako na tedenski osnovi izvajajo dejavnosti na lokaciji Medgeneracijskega središča ŠMELC. Predvsem v domu starejših občanov se prirejajo delavnice in drugi dogodki, kateri so dobro obiskani.

Glede na trenutno stanje (Covid 19) pa so bile njihove aktivnosti na zunanjih lokacij večinoma zaustavljene. Tako v letu 2020 ni bilo aktivnosti od razglasa epidemije.

Več o projektu je mogoče najti na njihovi spletni strani <http://www.vgc-zasavje.si>

Sodelovanje uporabnikov znotraj Medgeneracijskega središča ŠMELC:

Dogodki med vsemi skupinami uporabnikov so se v letu 2019 vršili nemoteno. Glasbena šola, vrtec, Dom Tisje in Varstveno delovni center Zagorje so med nosilci tega sodelovanja. Manjši dogodki, srečanja in podobno se vršijo dnevno, tako da je o objektu mogoče resnično govoriti kot o pravem Medgeneracijskem centru.

Potrebno je omeniti tudi aktivnosti in dogodke, ki jih je organiziral Svet za Medgeneracijsko povezovanje v občini Litija. V okviru organiziranega tedna medgeneracijskega sodelovanja se je v Šmelcu organiziralo več dogodkov.

Poleg navedenega dogodka je prostor druženja tudi kavarna z vrtom, kjer se srečujejo in združujejo vse generacije. Šmelc je kot takšna stavba ena prvih v Sloveniji in je dejansko pomenila začetek gradnje oz. projektiranja podobnih objektov.

Takšna vrsta sodelovanja dejansko pomeni dodano vrednost temu objektu.

Vzdrževanje Medgeneracijskega središča ŠMELC in okolice:

Druga osnovna dejavnost družbe je vzdrževanje Medgeneracijskega središča ŠMELC, za kar družba izvaja vse potrebne ukrepe in storitve. Urejenost okolice in pravilno delovanje vseh vgrajenih sistemov in inštalacij je za družbo izjemno pomembno, zato podajamo velik napor k tem storitvam. Glede na omejena sredstva za vzdrževanje trenutno izvršujemo predvsem tekoče in redno vzdrževanje ter čiščenje okolice in stavbe. Namenskih sredstev za investicijsko vzdrževanje družba trenutno nima.

Pogled na Medgeneracijsko središče iz reke Save:



Družba izvaja tekoče vzdrževanje vgrajene opreme in inštalacij glede na predpisane preglede in sicer družba izvaja (preko pooblaščenih organizacij):

- letne preglede in servise klimatov
- letne preglede in servis toplotne črpalke oz. hladilnega agregata
- preglede aktivne požarne zaščite
- preglede gasilnih aparatov
- preglede in servise dvigal
- preglede notranjega hidrantnega omrežja
- preglede varnostnih sistemov in alarmnih naprav

Na podlagi izdelanih planov vzdrževanj družba opravlja posamične preglede in servise vseh tehnoloških naprav in strojev, kakor je bilo z navodili posamičnih proizvajalcev določeno. Tekoče preglede in servise plačujejo najemniki. Strojna oprema je tudi zavarovana na postavki strojeloma.

V letu 2019 večjih odpovedi oz. okvar ni bilo.

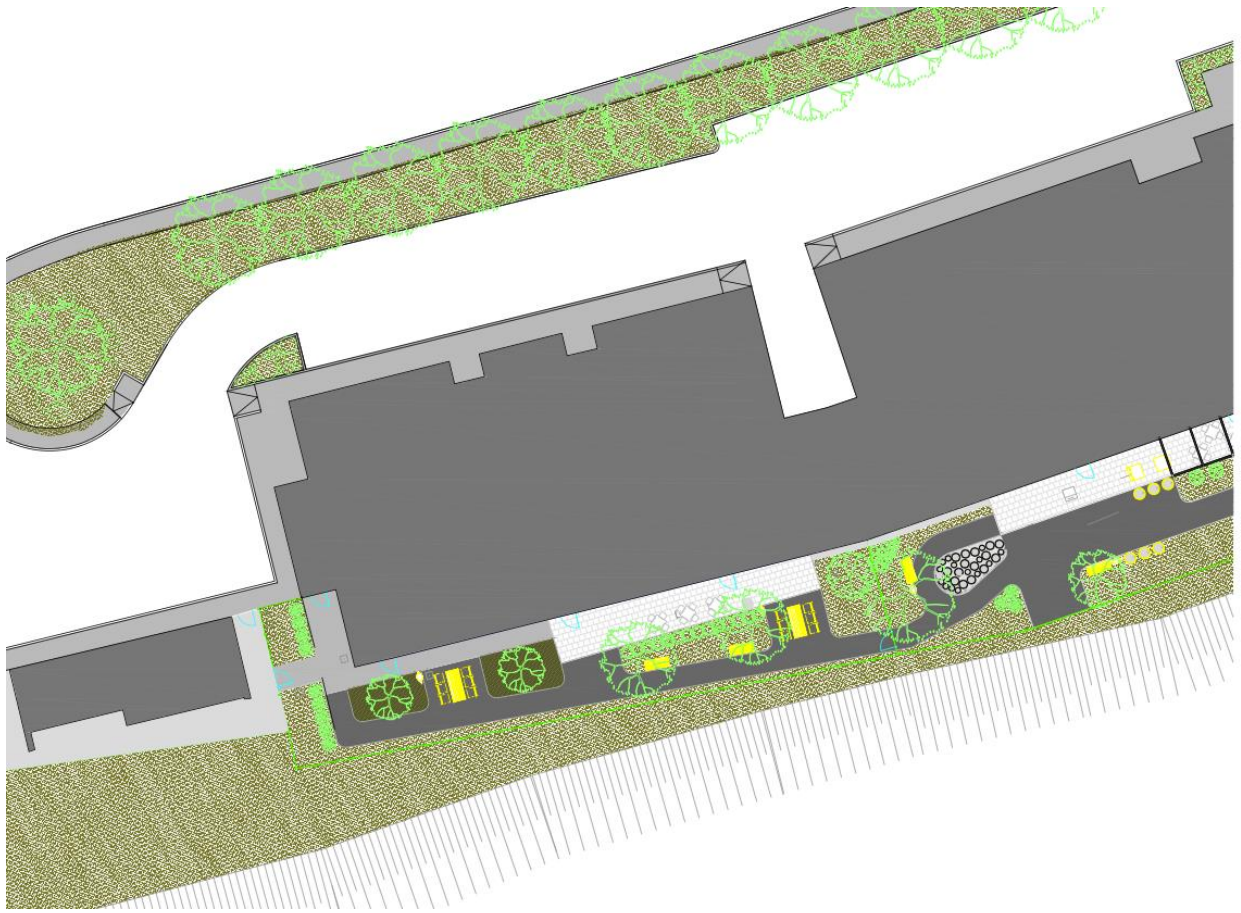
V letu 2019 je družba uredila osvežitvev oz. ponovno barvanje vseh talnih označb. Tedensko so se izvajala čiščenja zunanjih površin, okenskih steklenih površin in košnja vseh zelenic v lasti družbe SVC Litija, tako da je bil objekt in okolica zgled urejenosti.



Najemnik DOM TISJE je na vrtu kavarne TISE v letu 2018 uredil večjo parkovno površino z igrali za otroke in starejše. Gre za nujno potrebne dodatne površine, ki roko na srce ŠMELCu manjkajo, zato smo v družbi v letu 2018 pripravili projektno dokumentacijo za izvedbo parkovne površine pri ostalih delih objekta. Družba ima urejen park ob parkirišču, ki se nahaja cca. 50m stran od objekta na vzhodni strani. Za dostop morajo tako uporabniki hoditi po »sprednji« strani objekta, kjer je veliko mirujočega in tekočega prometa, zato smo v družbi ocenili, da bi bilo potrebno pristopiti k ideji, da se parkovne površine poveže zadaj, za objektom, ob reki Savi. Takšna rešitev bi omogočila povezavo vseh zelenih površin od prostorov Varstveno delovnega centra, pa vse do konca našega parka ob parkirišču.

Takšna rešitev nam postreže s parkovno površino in sprehajalno potjo v dolžini preko 250m. Uporabniki bi se sprehajali brez nevarnosti, potrebno bi bilo samo omejiti uporabo v primeru poplav, saj je del parkirišča predviden kot prelivno polje v primeru visokih poplavnih voda reke Save.

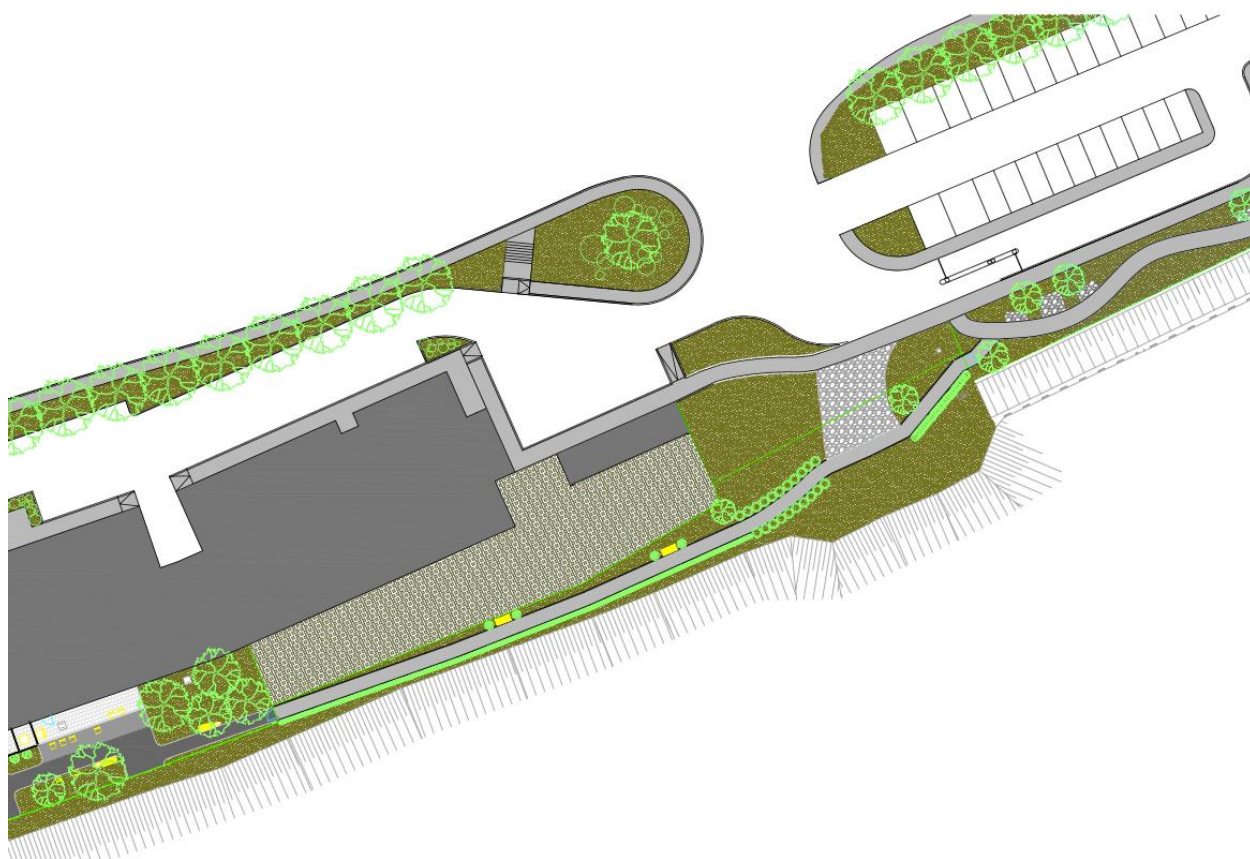
Spodnja slika prikazuje rešitev parkovnih površin ob varstveno delovnem centru:



Park bi se povezal z obstoječo ureditvijo pri kavarni Tisa in nato naprej, preko vgrajenih vrat mimo vrtca vse do obstoječega parka ob parkirišču. Na pešpoti bi se uredile dve klopi in trajna zasaditev grmovnih in drevesnih vrst. Proti reki Savi bi za zagotovitev varnosti uporabili »živo« mejo, znotraj katere bi napeljali ustrezno mehansko bariero. S tem bi omogočili ustrezno varnost pred padcem po nabrežini reke Save. Menimo, da je potrebno omogočiti večjo integracijo posamičnih uporabnikov znotraj objekta.

Takšna rešitev bi bila v veliki meri dobrodošla tudi za ostale obiskovalce ŠMELCa, saj v Litiji dejansko ni veliko urejenih parkovnih in sprehajalnih površin. Vsaj do kavarne TISA, bi lahko bila takšna pot odprta vsak dan med obratovalnim časom kavarne.

Spodnja slika prikazuje predvideno povezavo med obstoječim parkom in novo urejeno površino ob kavarni TISA.



Takšni posegi bi v veliki meri izboljšali pogoje bivanja in delovanja za vse uporabnike ŠMELCa, še dodatno povečali sprejemljivost objekta in same lokacije med starejšimi. Po podatkih pridobljenih s strani DOMA TISJE, ima sam objekt in dom visoke ocene, manjše pa so ocene ravno v primeru parkovnih in sprehajalnih površin. Ocenjujemo, da bi takšna rešitev bila povezana s stroškom cca. 10.000-13.000 EUR, mogoče pa jo je izvajati tudi po posameznih segmentih. Za ureditev takšne poti bi bilo mogoče uporabiti tudi kakšen evropski razpis oz. raziskati možnosti financiranja tudi v okviru Občine Litija, saj bi bile parkovne površine javnega značaja.

Za navedeni poseg bo družba predhodno raziskala vse možnosti izvedbe v okviru evropskih razpisov in v povezavi z najemnikom Domom Tisje.

Medgeneracijsko središče ŠMELC je relativno mlad objekt, deluje 5 leto in se trenutno ne predvideva večjih investicijskih vlaganj, ni pa mogoče v celoti odmisлити morebitne težave in poškodbe. Z rednim vzdrževanjem in pregledi imamo dober vpogled v stanje objekta in naprav. Stanje naprav in objekta je zadovoljivo, razen težav na fasadi objekta. Navedeno bo potrebno sanirati v letu 2020 in sicer pregledati morebitno zatekanje znotraj fasadnega ovoja ter urediti strokovno čiščenje fasadne površine, predvsem je to težava na severni strani, kjer prihaja do pojava alg.

Sodelovanje z Nepremičninskim skladom PIZ d.o.o.:

Družba kot upravnik stavbe zelo dobro sodeluje z lastnikom oskrbovanih stanovanj (NS PIZ d.o.o.) in podaja tudi konkretne informacije vsem zainteresiranim za najem oskrbovanih stanovanj.

Vsa stanovanja so zasedena, povpraševanja na manjka, kar pomeni, da je lokacija in sama struktura oskrbovanih stanovanj primerna. Nepremičninski sklad PIZ d.o.o. oddaja stanovanja po okvirni najemnini cca. 6 EUR/m², brez obratovalnih stroškov.

Ocena poslovanja in delovanja v letu 2020:

Družba v letu 2020 ocenjuje pozitivno poslovanje in finančni rezultat okoli pozitivne ničle, kar bo mogoče doseči z določenimi optimizacijami poslovanja.

Delovanje na področju upravljanja in vzdrževanja bo potekalo skladno s sprejetimi načrti in nebo bistveno odstopalo od leta 2019. Večjih investicijskih vlaganj ni predvidenih.

4. FINANČNI IZKAZI za leto 2019

4.1 BILANCA STANJA ZA LETO 2019

Podatki iz bilance stanja na dan 31.12.2019

v EUR

Konto	Postavka	Oznaka za AOP	Znesek	
			Tekočega leta	Prejšnjega leta
1	2	3	4	5
00, 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 30, 31, 32, 60, 61, 63, 65, 66, 67	SREDSTVA (002+032+053)	001	13.893.789	14.181.973
00, 01, 02, 03, 04, 05, 06, del 07, del 08, 09, del 13	A. DOLGOROČNA SREDSTVA (003+010+018+019+027+031)	002	13.846.668	14.049.465
del 00, del 08, del 13	I. Neopredmetena sredstva in dolgoročne aktivne časovne razmejitve (004+009)	003	2.224.294	2.224.294
del 00, del 08, del 13	1. Neopredmetena sredstva (005 do 008)	004	2.224.294	2.224.294
del 00	a) Dolgoročne premoženjske pravice	005	0	0
del 00	b) Dobro ime	006	0	0
del 00	c) Dolgoročno odloženi stroški razvijanja	007	0	0
del 00, del 08, del 13	č) Druga neopredmetena sredstva	008	2.224.294	2.224.294
del 00	2. Dolgoročne aktivne časovne razmejitve	009	0	0
del 00, 02, 03, 04, 05, del 08, del 13	II. Opredmetena osnovna sredstva (011 do 017)	010	11.622.374	11.825.170
del 00, del 02, del 03	1. Zemljišča	011	1.716.515	1.716.515
del 00, del 02, del 03	2. Zgradbe	012	9.542.315	9.696.086
del 04, del 05	3. Proizvajalne naprave in stroji	013	0	0
del 04, del 05	4. Druge naprave in oprema, drobni inventar in druga opredmetena osnovna sredstva	014	363.544	412.569
del 04, del 05	5. Biološka sredstva	015	0	0

del 02, del 04	6. Opredmetena osnovna sredstva v gradnji in izdelavi	016	0	0
del 08, del 13	7. Predujmi za pridobitev opredmetenih osnovnih sredstev	017	0	0
01	III. Naložbene nepremičnine	018	0	0
06, del 07	IV. Dolgoročne finančne naložbe (020+024)	019	0	0
06	1. Dolgoročne finančne naložbe, razen posojil (021 do 023)	020	0	0
del 06	a) Delnice in deleži v družbah v skupini	021	0	0
del 06	b) Druge delnice in deleži	022	0	0
del 06	c) Druge dolgoročne finančne naložbe	023	0	0
del 07	2. Dolgoročna posojila (025+026)	024	0	0
del 07	a) Dolgoročna posojila družbam v skupini	025	0	0
del 07	b) Druga dolgoročna posojila	026	0	0
del 08	V. Dolgoročne poslovne terjatve (028 do 030)	027	0	0
del 08	1. Dolgoročne poslovne terjatve do družb v skupini	028	0	0
del 08	2. Dolgoročne poslovne terjatve do kupcev	029	0	0
del 08	3. Dolgoročne poslovne terjatve do drugih	030	0	0
09	VI. Odložene terjatve za davek	031	0	0
del 07, del 08, 10, 11, 12, del 13, 14, 15, 16, 17, 18, 30, 31, 32, 60, 61, 63, 65, 66, 67	B. KRATKOROČNA SREDSTVA (033+034+040+048+052)	032	44.256	129.413
67	I. Sredstva (skupine za odtujitev) za prodajo	033	0	0
del 13, 30, 31, 32, 60, 61, 63, 65, 66	II. Zaloge (035 do 039)	034	0	0

30, 31, 32	1. Material	035	0	0
60	2. Nedokončana proizvodnja	036	0	0
61, 63	3. Proizvodi	037	0	0
65, 66	4. Trgovsko blago	038	0	0
del 13	5. Predujmi za zaloge	039	0	0
del 07, 17, 18	III. Kratkoročne finančne naložbe (041+045)	040	0	0
17	1. Kratkoročne finančne naložbe, razen posojil (042 do 044)	041	0	0
del 17	a) Delnice in deleži v družbah v skupini	042	0	0
del 17	b) Druge delnice in deleži	043	0	0
del 17	c) Druge kratkoročne finančne naložbe	044	0	0
del 07, 18	2. Kratkoročna posojila (046+047)	045	0	0
del 07, del 18	a) Kratkoročna posojila družbam v skupini	046	0	0
del 07, del 18	b) Druga kratkoročna posojila	047	0	0
del 08, 12, del 13, 14, 15, 16	IV. Kratkoročne poslovne terjatve (049 do 051)	048	31.647	53.014
del 08, del 12, del 13, del 15	1. Kratkoročne poslovne terjatve do družb v skupini	049	0	0
del 08, del 12, del 13, del 15	2. Kratkoročne poslovne terjatve do kupcev	050	31.641	53.012
del 08, del 13, 14, del 15, 16	3. Kratkoročne poslovne terjatve do drugih	051	6	2
10, 11	V. Denarna sredstva	052	12.609	76.400
19	C. KRATKOROČNE AKTIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	053	2.865	3.095
del 99	Zunajbilančna sredstva	054	6.682.524	6.955.940

21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98	OBVEZNOSTI DO VIROV SREDSTEV (056+072+075+085+095)	055	13.893.789	14.181.973
90, 91, 92, 93, 94, 95	A. KAPITAL (057+060+061+067+301+068-069+070-071)	056	7.174.025	7.200.263
90	I. Vpoklicani kapital (058-059)	057	8.408.905	8.408.905
del 90	1. Osnovni kapital	058	8.408.905	8.408.905
del 90	2. Nevpoklicani kapital (kot odbitna postavka)	059	0	0
91	II. Kapitalske rezerve	060	0	0
92	III. Rezerve iz dobička (062+063-064+065+066)	061	0	0
del 92	1. Zakonske rezerve	062	0	0
del 92	2. Rezerve za lastne delnice in lastne poslovne deleže	063	0	0
del 92	3. Lastne delnice in lastni poslovni deleži (kot odbitna postavka)	064	0	0
del 92	4. Statutarne rezerve	065	0	0
del 92	5. Druge rezerve iz dobička	066	0	0
94	IV. Revalorizacijske rezerve	067	0	0
95	V. Rezerve, nastale zaradi vrednotenja po pošteni vrednosti	301	0	0
del 93	VI. Preneseni čisti dobiček	068	0	0
del 93	VII. Prenesena čista izguba	069	1.208.643	1.175.114
del 93	VIII. Čisti dobiček poslovnega leta	070	0	0
del 93	IX. Čista izguba poslovnega leta	071	26.238	33.528
96	B. REZERVACIJE IN DOLGOROČNE PASIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE (073+074)	072	0	0
del 96	1. Rezervacije	073	0	0

del 96	2. Dolgoročne pasivne časovne razmejitev	074	0	0
del 97, del 98	C. DOLGOROČNE OBVEZNOSTI (076+080+084)	075	6.682.524	6.955.940
del 97	I. Dolgoročne finančne obveznosti (077 do 079)	076	6.682.524	6.955.940
del 97	1. Dolgoročne finančne obveznosti do družb v skupini	077	0	0
del 97	2. Dolgoročne finančne obveznosti do bank	078	6.682.524	6.955.940
del 97	3. Druge dolgoročne finančne obveznosti	079	0	0
del 98	II. Dolgoročne poslovne obveznosti (081 do 083)	080	0	0
del 98	1. Dolgoročne poslovne obveznosti do družb v skupini	081	0	0
del 98	2. Dolgoročne poslovne obveznosti do dobaviteljev	082	0	0
del 98	3. Druge dolgoročne poslovne obveznosti	083	0	0
del 98	III. Odložene obveznosti za davek	084	0	0
21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, del 97, del 98	Č. KRATKOROČNE OBVEZNOSTI (086+087+091)	085	37.240	25.771
21	I. Obveznosti, vključene v skupine za odtujitev	086	0	0
27, del 97	II. Kratkoročne finančne obveznosti (088 do 090)	087	0	0
del 27, del 97	1. Kratkoročne finančne obveznosti do družb v skupini	088	0	0
del 27, del 97	2. Kratkoročne finančne obveznosti do bank	089	0	0
del 27, del 97	3. Druge kratkoročne finančne obveznosti	090	0	0
22, 23, 24, 25, 26, 28, del 98	III. Kratkoročne poslovne obveznosti (092 do 094)	091	37.240	25.771
del 22, del 23, del 28, del 98	1. Kratkoročne poslovne obveznosti do družb v skupini	092	0	0
del 22, del 23, del 28, del 98	2. Kratkoročne poslovne obveznosti do dobaviteljev	093	33.201	20.801

del 23, 24, 25, 26, del 28, del 98	3. Druge kratkoročne poslovne obveznosti	094	4.040	4.970
29	D. KRATKOROČNE PASIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	095	0	0
del 99	Zunajbilančne obveznosti	096	6.682.524	6.955.940

Komentar bilance stanja:

V bilanci stanja ni bistvenih odstopanj od leta 2019. Dolgoročne obveznosti se znižujejo skladno z odplačili glavnice, prav tako se za višino amortizacije znižuje vrednost osnovnih sredstev.

Kratkoročne obveznosti v višini 37.240 EUR predstavljajo prejete fakture za stroške za mesec december 2019, ki so zapadle v mesecu januarju 2019. Družba je vse svoje obveznosti za leto 2019 tekoče poplačevala in je konec leta zaključila brez zamud pri plačilih. Kratkoročne poslovne terjatve predstavljajo izdane neplačane račune za stroške ter najemnino. **Kreditne obveznosti so še vedno visoke in znašajo na dan 1.1.2020 6.682.523,51 EUR.**

Stanje 1.1.2020 (podatki brez obračunanih obresti):

dolgoročni kredit	NLB d.d.	LD1018200213	26.07.2010	SVC Litija d.o.o.	3.213.810,56
dolgoročni kredit	NLB d.d.	LD1018200205	26.07.2010	SVC Litija d.o.o.	2.411.281,83
dolgoročni kredit	Delav. hran.d.d	72-51-51027	05.03.2014	SVC Litija d.o.o.	1.057.431,12

(še v začetku leta 2016 je stanje kreditnih obveznosti znašalo 9.270.530,05 EUR)

4.2 IZKAZ POSLOVNEGA IZIDA ZA LETO 2019

Podatki iz izkaza poslovnega izida
v obdobju 01.01.2019 - 31.12.2019

v EUR

Konto	Postavka	Oznaka za AOP	Znesek	
			Tekočega leta	Prejšnjega leta
1	2	3	4	5
del 76	A. ČISTI PRIHODKI OD PRODAJE (111+115+118)	110	680.292	681.451
del 76	I. Čisti prihodki od prodaje na domačem trgu (112 do 114)	111	680.292	681.451
del 76	1. Čisti prihodki od prodaje proizvodov in storitev razen najemnin	112	228.563	237.018
del 76	2. Čisti prihodki od najemnin	113	451.729	444.433
del 76	3. Čisti prihodki od prodaje blaga in materiala	114	0	0
del 76	II. Čisti prihodki od prodaje na trgu EU (116+117)	115	0	0
del 76	1. Čisti prihodki od prodaje proizvodov in storitev	116	0	0
del 76	2. Čisti prihodki od prodaje blaga in materiala	117	0	0
del 76	III. Čisti prihodki od prodaje na trgu izven EU (119+120)	118	0	0
del 76	1. Čisti prihodki od prodaje proizvodov in storitev	119	0	0
del 76	2. Čisti prihodki od prodaje blaga in materiala	120	0	0
60, del 61, 63	B. POVEČANJE VREDNOSTI ZALOG PROIZVODOV IN NEDOKONČANE PROIZVODNJE	121	0	0
60, del 61, 63	C. ZMANJŠANJE VREDNOSTI ZALOG PROIZVODOV IN NEDOKONČANE PROIZVODNJE	122	0	0
79	Č. USREDSTVENI LASTNI PROIZVODI IN LASTNE STORITVE	123	0	0
del 76	D. SUBVENCije, DOTACIJE, REGRESI, KOMPENZACIJE IN DRUGI PRIHODKI, KI SO POVEZANI S POSLOVNIMI UČINKI	124	0	0
del 76	E. DRUGI POSLOVNI PRIHODKI	125	646	0
60, 61, 63, 76, 79	F. KOSMATI DONOS OD POSLOVANJA (110+121-122+123+124+125)	126	680.938	681.451
40, 41, 43, 44, 47, 48, del 70, 72	G. POSLOVNI ODHODKI (128+139+144+148)	127	485.970	486.997
40, 41, del 70	I. Stroški blaga, materiala in storitev (129+130+134)	128	242.033	253.054
del 70	1. Nabavna vrednost prodanega blaga in materiala	129	0	0
40	2. Stroški porabljenega materiala (131 do 133)	130	149.784	148.487
del 40	a) stroški materiala	131	0	0

del 40	b) stroški energije	132	145.549	145.434
del 40	c) drugi stroški materiala	133	4.234	3.053
41	3. Stroški storitev (135 do 138)	134	92.249	104.567
del 41	a) transportne storitve	135	0	0
del 41	b) najemnine	136	0	0
del 41	c) povračila stroškov zaposlenim v zvezi z delom	137	606	453
del 41	č) drugi stroški storitev	138	91.643	104.114
47	II. Stroški dela (140 do 143)	139	26.242	26.507
del 47	1. Stroški plač	140	20.591	20.872
del 47	2. Stroški pokojninskih zavarovanj	141	1.822	1.847
del 47	3. Stroški drugih socialnih zavarovanj	142	1.493	1.513
del 47	4. Drugi stroški dela	143	2.335	2.275
43, 72	III. Odpisi vrednosti (145 do 147)	144	217.621	203.887
43	1. Amortizacija	145	202.797	202.833
del 72	2. Prevrednotovalni poslovni odhodki pri neopredmetenih sredstvih in opredmetenih osnovnih sredstvih	146	0	283
del 72	3. Prevrednotovalni poslovni odhodki pri obratnih sredstvih	147	14.824	771
44, 48	IV. Drugi poslovni odhodki (149+150)	148	74	3.549
44	1. Rezervacije	149	0	0
48	2. Drugi stroški	150	74	3.549
60, 61, 63, 76, 79, 40, 41, 43, 44, 47, 48, del 70, 72	H. DOBIČEK IZ POSLOVANJA (126-127)	151	194.968	194.453
60, 61, 63, 76, 79, 40, 41, 43, 44, 47, 48, del 70, 72	I. IZGUBA IZ POSLOVANJA (127-126)	152	0	0
77	J. FINANČNI PRIHODKI (155+160+163)	153	1	0
del 77	Finančni prihodki od obresti (upoštevano že v II. in III.)	154	0	0
del 77	I. Finančni prihodki iz deležev (156 do 159)	155	0	0
del 77	1. Finančni prihodki iz deležev v družbah v skupini	156	0	0
del 77	2. Finančni prihodki iz deležev v pridruženih družbah	157	0	0
del 77	3. Finančni prihodki iz deležev v drugih družbah	158	0	0

del 77	4. Finančni prihodki iz drugih naložb	159	0	0
del 77	II. Finančni prihodki iz danih posojil (161+162)	160	0	0
del 77	1. Finančni prihodki iz posojil, danih družbam v skupini	161	0	0
del 77	2. Finančni prihodki iz posojil, danih drugim	162	0	0
del 77	III. Finančni prihodki iz poslovnih terjatev (164+165)	163	1	0
del 77	1. Finančni prihodki iz poslovnih terjatev do družb v skupini	164	0	0
del 77	2. Finančni prihodki iz poslovnih terjatev do drugih	165	0	0
74	K. FINANČNI ODHODKI (168+169+174)	166	221.207	230.148
del 74	Finančni odhodki za obresti (upoštevano že v II. in III.)	167	0	0
del 74	I. Finančni odhodki iz oslabitve in odpisov finančnih naložb	168	0	0
del 74	II. Finančni odhodki iz finančnih obveznosti (170 do 173)	169	221.207	229.764
del 74	1. Finančni odhodki iz posojil, prejetih od družb v skupini	170	0	0
del 74	2. Finančni odhodki iz posojil, prejetih od bank	171	220.948	229.764
del 74	3. Finančni odhodki iz izdanih obveznic	172	0	0
del 74	4. Finančni odhodki iz drugih finančnih obveznosti	173	260	0
del 74	III. Finančni odhodki iz poslovnih obveznosti (175 do 177)	174	0	384
del 74	1. Finančni odhodki iz poslovnih obveznosti do družb v skupini	175	0	0
del 74	2. Finančni odhodki iz obveznosti do dobaviteljev in meničnih obveznosti	176	0	0
del 74	3. Finančni odhodki iz drugih poslovnih obveznosti	177	0	384
78	L. DRUGI PRIHODKI (179+180)	178	3	2.172
del 78	I. Subvencije, dotacije in podobni prihodki, ki niso povezani s poslovnimi učinki	179	0	0
del 78	II. Ostali prihodki	180	3	2.172
75	M. DRUGI ODHODKI	181	2	5
80	N. CELOTNI DOBIČEK (151-152+153-166+178-181)	182	0	0
80	O. CELOTNA IZGUBA (152-151-153+166-178+181)	183	26.238	33.528
del 81	P. DAVEK IZ DOBIČKA	184	0	0
del 81	R. ODLOŽENI DAVKI	185	0	0

del 81	S. ČISTI DOBIČEK OBRAČUNSKEGA OBDOBJA (182-184-185)	186	0	0
89	S. ČISTA IZGUBA OBRAČUNSKEGA OBDOBJA (183+184+185 oz. 184-182+185)	187	26.238	33.528
	*POVPREČNO ŠTEVILO ZAPOSLENIH NA PODLAGI DELOVNIH UR V OBRAČUNSKEM OBDOBJU (na dve decimalki)	188	1	1
	ŠTEVILO MESECEV POSLOVANJA	189	12	12

Komentar poslovnega izida:

Prihodki iz najemnin so se povečali, ne glede na odprodajo prostorov lekarne leta 2018 in izpad najemnin povezanih s tem prostorom. Tekoče poslovanje je stabilno, dobiček iz poslovanja je ostal praktično na enaki ravni kot lansko leto. Vezano na odprodajo prostorov lekarne leta 2018 so se znižali letni odhodki za obresti, ki so ob hkratnem znižanju stroškov bistveno izboljšali poslovni rezultat, ki pa je žal še vedno negativen v višini cca. 26 tisoč evrov. V letu 2020 se ocenjuje poslovanje okoli pozitivne ničle, kar bo družba dosegla še z dodatno racionalizacijo poslovanja in povečanimi prihodki. **V letu 2019 je bila bonitetna ocena družbe B2 z dinamično oceno ++, kar je dobra boniteta glede na področje poslovanja družbe.** Prizadevali si bomo še za dodatno izboljšanje poslovanja. Glede nadaljnjih racionalizacij in izboljšanj pa je potrebno poudariti da velikega manevrskega prostora družba nima, saj je stroške že bistveno oklestila in bi nadalje varčevanje škodovalo temeljnim dejavnostim družbe (vzdrževanja objekta itd.).

Družba trenutno samostojno poplačuje vse svoje obveznosti, skladno s sprejetimi zavezami nasproti bankam upnicam.

4.3 POJASNILA K FINAČNIM IZKAZOM ZA LETO 2019

Družba je že po zamenjavi vodstva v aprilu 2016 pristopila k poslovno finančni reorganizaciji podjetja in nižanju stroškov. Aktivni pristop tekom zadnjih let se je tako poznal tudi v letu 2019, ki je potekalo stabilno in skladno z načrti. Poslovanje se je v letu 2019 še dodatno izboljšalo glede na leto 2018 skoraj glede na vse kazalnike. Družba je ohranila stroške na zmerni ravni, stroške za lastno delovanje prilagodila na minimum, preostali stroški pa so v celoti vezani na delovanje objekta, vzdrževanja in izboljšave samega objekta oz. okolice, vse v okviru finančnih zmožnosti. Z racionalnim pristopom k delovanju družbe ter z maksimalnim varčevanjem na vseh postavkah je družba še dodatno zmanjšala letno izgubo, ki v letu 2019 znaša 26.238 eur.

V spodnji tabeli je prikazana primerjava bilanc med leti:

Kategorije	Leto 2018	Struktura v %	Ind 2019/2018	Leto 2019	Struktura v %
Bilanca stanja					
Sredstva	14.181.973	100	98	13.893.789	100
A. Dolgoročna sredstva	14.049.465	99,1	99	13.846.668	99,7
I. Neopredmetena sredstva in dolgoročne aktivne ča...	2.224.294	15,7	100	2.224.294	16
1. Neopredmetena sredstva	2.224.294	15,7	100	2.224.294	16
2. Dolgoročne aktivne časovne razmejitve	0	0	n.p.	0	0
II. Opredmetena osnovna sredstva	11.825.170	83,4	98	11.622.374	83,7
III. Dolgoročne finančne naložbe in Naložbene neprem...	0	0	n.p.	0	0
1. Naložbene nepremičnine	0	0	n.p.	0	0
2. Dolgoročne finančne naložbe	0	0	n.p.	0	0
IV. Dolgoročne poslovne terjatve	0	0	n.p.	0	0
V. Odložene terjatve za davek	0	0	n.p.	0	0
B. Kratkoročna sredstva	129.413	0,9	34	44.256	0,3
I. Sredstva (skupine za odtujitev) za prodajo	0	0	n.p.	0	0
II. Zaloge	0	0	n.p.	0	0
III. Kratkoročne finančne naložbe	0	0	n.p.	0	0
IV. Kratkoročne poslovne terjatve	53.014	0,4	60	31.647	0,2
V. Denarna sredstva	76.400	0,5	17	12.609	0,1
C. Kratkoročne aktivne časovne razmejitve	3.095	0	93	2.865	0
Zunajbilančna sredstva	6.955.940	49	96	6.682.524	48,1
Obveznosti do virov sredstev	14.181.973	100	98	13.893.789	100
A. Kapital	7.200.263	50,8	100	7.174.025	51,6
I. Vpoklicani kapital	8.408.905	59,3	100	8.408.905	60,5
1. Osnovni kapital	8.408.905	59,3	100	8.408.905	60,5
2. Nevpoklicani kapital (kot odbitna postavka)	0	0	n.p.	0	0
II. Kapitalske rezerve	0	0	n.p.	0	0
III. Rezerve iz dobička	0	0	n.p.	0	0
IV. Revalorizacijske rezerve	0	0	n.p.	0	0
V. Preneseni čisti poslovni izid	-1.175.114	-8,3	103	-1.208.643	-8,7

VI. Čisti poslovni izid poslovnega leta	-33.528	-0,2	78	-26.238	-0,2
B. Rezervacije in dolgoročne pasivne časovne razme...	0	0	n.p.	0	0
C. Finančne in poslovne obveznosti	6.981.710	49,2	96	6.719.764	48,4
D. Dolgoročne obveznosti	6.955.940	49	96	6.682.524	48,1
I. Dolgoročne finančne obveznosti	6.955.940	49	96	6.682.524	48,1
II. Dolgoročne poslovne obveznosti	0	0	n.p.	0	0
III. Odložene obveznosti za davek	0	0	n.p.	0	0
E. Kratkoročne obveznosti	25.771	0,2	145	37.240	0,3
I. Obveznosti, vključene v skupine za odtujitev	0	0	n.p.	0	0
II. Kratkoročne finančne obveznosti	0	0	n.p.	0	0
III. Kratkoročne poslovne obveznosti	25.771	0,2	145	37.240	0,3
F. Kratkoročne pasivne časovne razmejitev	0	0	n.p.	0	0
Zunajbilančne obveznosti	6.955.940	49	96	6.682.524	48,1
Izkaz poslovnega izida					
1. Čisti prihodki od prodaje	681.451	100	100	680.292	100
2. Sprememba vrednosti zalog proizvodov in nedokon...	0	0	n.p.	0	0
3. Usredstveni lastni proizvodi in lastne storitve	0	0	n.p.	0	0
4. Drugi poslovni prihodki (skupaj s subvencijami,...)	0	0	n.p.	646	0,1
Kosmati donos od poslovanja	681.451	100	100	680.938	100,1
5. Stroški blaga, materiala in storitev	253.054	37,1	96	242.033	35,6
a) Nabavna vrednost prodanega blaga in materiala t...	148.487	21,8	101	149.784	22
b) Stroški storitev	104.567	15,3	88	92.249	13,6
6. Stroški dela	26.507	3,9	99	26.242	3,9
a) Stroški plač	20.872	3,1	99	20.591	3
b) Stroški pokojninskih zavarovanj	1.847	0,3	99	1.822	0,3
c) Stroški drugih socialnih zavarovanj	1.513	0,2	99	1.493	0,2
d) Drugi stroški dela	2.275	0,3	103	2.335	0,3
7. Odpisi vrednosti	203.887	29,9	107	217.621	32
a) Amortizacija	202.833	29,8	100	202.797	29,8
b) Prevrednotovalni poslovni odhodki pri neopredme...	283	0	0	0	0
c) Prevrednotovalni poslovni odhodki pri obratnih ...	771	0,1	1.923	14.824	2,2
8. Drugi poslovni odhodki	3.549	0,5	2	74	0
Poslovni prihodki	681.451	100	100	680.938	100,1
Poslovni odhodki	486.997	71,5	100	485.970	71,4
Poslovni izid iz poslovanja	194.453	28,5	100	194.968	28,7
Dobiček/izgube iz poslovanja (EBIT)	194.453	28,5	100	194.968	28,7
9. Finančni prihodki iz deležev	0	0	n.p.	0	0
10. Finančni prihodki iz danih posojil	0	0	n.p.	0	0
11. Finančni prihodki iz poslovnih terjatev	0	0	283	1	0
12. Finančni odhodki iz oslabitve in odpisov finanč...	0	0	n.p.	0	0
13. Finančni odhodki iz finančnih obveznosti	229.764	33,7	96	221.207	32,5
14. Finančni odhodki iz poslovnih obveznosti	384	0,1	0	0	0

Finančni prihodki	0	0	283	1	0
Finančni odhodki	230.148	33,8	96	221.207	32,5
Drugi prihodki	2.172	0,3	0	3	0
Drugi odhodki	5	0	42	2	0
Celotni prihodki	683.623	100,3	100	680.942	100,1
Celotni odhodki	717.151	105,2	99	707.180	104
Celotni poslovni izid	-33.528	-4,9	78	-26.238	-3,9
15. Davek iz dobička	0	0	n.p.	0	0
16. Odloženi davki	0	0	n.p.	0	0
Čisti poslovni izid obračunskega obdobja	-33.528	-4,9	78	-26.238	-3,9
17. Čisti dobiček obračunskega obdobja	n.p.	n.p.	n.p.	n.p.	n.p.
Kazalniki					
KAZALNIKI INVESTIRANJA					
1. Delež osnovnih sredstev v sredstvih	83,38		100	83,65	
2. Delež obratnih sredstev v sredstvih	0,89		33	0,29	
3. Delež finančnih naložb v sredstvih	0		n.p.	0	
KAZALNIKI FINANCIRANJA					
1. Delež kapitala v financiranju	50,77		102	51,63	
2. Delež dolgov v financiranju	49,22		98	48,36	
3. Kapitalska pokritost dolgoročnih sredstev	51,24		101	51,81	
4. Finančni vzvod (celotne obveznosti do kapitala)	96,96		97	93,66	
KAZALNIKI PLAČILNE SPOSOBNOSTI					
1. Dolgoročna pokritost dolgoročnih sredstev in zalog	1,01		99	1	
2. Kratkoročni koeficient likvidnosti	5,02		24	1,19	
3. Pospešeni koeficient likvidnosti	5,02		24	1,19	
4. Razmerje med kratkoročnimi poslovnimi terjatvam...	2,06		41	0,85	
KAZALNIKI OBRAČANJA					
1. Koeficient obračanja osnovnih sredstev	0,06		102	0,06	
2. Koeficient obračanja sredstev	0,05		102	0,05	
3. Obračanje obratnih sredstev	1,6		193	3,09	
4. Obračanje zalog 1	n.p.		n.p.	n.p.	
5. Obračanje zalog 2	n.p.		n.p.	n.p.	
6. Obračanje kratkoročnih poslovnih terjatev	13,26		121	16,09	
KAZALNIKI DNEVI VEZAVE					
1. Dnevi vezave zalog 1	0		n.p.	0	
2. Dnevi vezave zalog 2	0		n.p.	0	
3. Dnevi vezave kratkoročnih poslovnih terjatev	27,53		82	22,69	
4. Dnevi vezave kratkoročnih poslovnih obveznosti	87,97		49	42,85	
5. Dnevi odloženega plačila	98,42		48	47,51	
6. Obrat denarja	-60,44		33	-20,16	
KAZALNIKI GOSPODARNOSTI, DONOSNOSTI IN DOHODKOVNOSTI					
1. Celotna gospodarnost	0,95		101	0,96	
2. Gospodarnost poslovanja	1,4		100	1,4	
3. Čista dobičkovnost skupnih prihodkov	-4,9		79	-3,85	

4. Produktivnost sredstev	0,05		102	0,05	
5. Čista donosnost sredstev	-0,23		78	-0,18	
6. Čista donosnost kapitala	-0,46		78	-0,36	
7. Multiplikator kapitala	1,97		98	1,94	
8. Dobičkovnost prihodkov iz poslovanja	28,53		100	28,63	
9. Celotna dobičkovnost prihodkov iz poslovanja	-4,92		78	-3,85	
10. Čista dobičkovnost prihodkov iz poslovanja	-4,92		78	-3,85	
11. Neto prodajna marža	-4,92		78	-3,85	
12. Delež davka iz dobička (izgube) v celotnem dobi...	0	n.p.		0	
13. Skupni prihodki na zaposlenega	670.219		101	674.200	
14. Čisti dobiček (izguba) na zaposlenega	-32.871		79	-25.978	
15. Povprečna mesečna plača na zaposlenega	1.705		100	1.699	
16. Realizirana dodana vrednost na zaposlenega	416.517		104	434.486	
DENARNI TOK					
1. Enostavni denarni tok	169.588		104	176.559	
2. Sprememba v obratnih sredstvih	-88.210		-37	33.066	
3. Popravljeni denarni tok	81.378		258	209.625	
4. Naložbe v opredmetena osnovna sredstva	0	n.p.		0	
5. Čisti kratkoročni obratni kapital	103.643		7	7.016	
6. Celotni obratni kapital	11.928.813		97	11.629.390	
7. Poslovni izid iz poslovanja po davkih	145.840		100	146.226	
8. Enostavni denarni tok 2	397.570		100	397.765	
9. Prosti denarni tok	358.545		124	445.649	

V letu 2019 je družba brez težav odplačevala kreditne obveznosti, poslovanje je potekalo v skladu z zastavljenimi cilji in je boljše od predvidevanj. Osnovni kazalniki rasti kažejo na izboljšanje poslovanja in finančno stanje in ocena posloводства je, da je družba dolgoročno poslovno stabilna.

Stroški samega poslovanja podjetja so minimalni in jih ni mogoče bistveno znižati (gre za stroške, ki so vezani na obstoj same gospodarske družbe kot so računovodski stroški ipd). Cilj, da se stroški poslovanja samega podjetja spravijo na minimum, je tudi v skladu s priporočili Računskega sodišča RS. Navedeni stroški so tisti, katerih se ob delovanju objekta MS ŠMELC skoraj ni mogoče izogniti.

Vzdrževalcu stavbe se glede na število najemnikov, zahtevnost vgrajenih sistemov inštalacij, ni mogoče izogniti, prav tako nastajajo določeni stroški vezani na upravljanje objekta (pisarniški material, pošta, bencin za kosilnice ipd.). Zavarovanje objekta je tudi obvezen strošek. Cilj posloводства je, da zaradi obstoja gospodarske družbe, ki je v 100% lasti občine, niso prikrajšana javna sredstva in da se samo delovanje družbe vodi vitko in s čim manjšimi operativnimi stroški. Potrebna pa je dobra skrb za sam objekt in okolico, tako da se ohranja vrednost aktive, zato je določen del sredstev potrebno nameniti vzdrževanju.

V prilogi tega poročila je tudi bruto bilanca za leto 2019, iz katere so razvidne posamezne postavke stroškov in prihodkov, tako da se lahko družbenik v celoti seznanja s poslovanjem družbe.

5. ZAKLJUČEK

Družba SVC Litija d.o.o. je v letu 2019 poslovala ob polni zasedenosti, kar bi glede na prvotne načrte morala izkazovati že od samega odprtja dalje. Prejšnje poslovanje je po začetku delovanja v letu 2016 pričelo s sanacijo poslovanja, tako da je sedaj po dobrih treh letih mogoče govoriti o ocenah te sanacije in načrtih za prihodnost. Poslovanje družbe je bistveno boljše od prvotnega, saj je družba v celoti oddala vse prostore, povečala prihodke in bistveno znižala stroške. Bilančni izgubi se v letu 2019 žal ni bilo mogoče izogniti, vendar se tudi v letu 2020 pričakuje dodatno znižanje izgube oz. morebiti celo pozitivno poslovanje. V letu 2020 bo potrebno narediti strateško presojo kako naprej, saj je v interesu družbe in lastnika dodatno zniževanje kreditnih obveznosti in s tem povezana možnost ukinitve družbe oz. statusno preoblikovanje. Glede na trenutno situacijo zaradi odpravljanja posledic epidemije COVIDA-19 je velika verjetnost, da bo možna uresničitev zavez danih Računskemu sodišču. Tako je lastnik družbe, Občina Litija, aktivno pristopil k pogajanju za novi kredit z znatno manjšo obrestno mero, saj je omogočeno dodatno zadolževanje občin. Poslovanje družbe bo aktivno sodelovalo z lastnikom družbe pri analizi poslovanja družbe glede na novo situacijo. Končni cilj tako ostaja ukinitve družbe oz. statusno preoblikovanje ter zmanjšanje finančne obremenjenosti družbe z manjšo obrestno mero.

Ne glede na vse pa ocenjujemo poslovanje v letu 2019 kot pozitivno in dobro, seveda pa je potrebno še dodatno zmanjšati bilančno izgubo oz. preiti na pozitivno poslovanje. Takšna izguba (v višini 26 tisoč evrov), glede na višino kapitala ne predstavlja nevarnosti za poslovanje družbe.

Priloga:

- bruto bilanca 2019

- letno poročilo 2019