Skupina KD Group in KD Group d. d.

Letno poročilo 2020

1. POSLOVNO POROČILO 3
1.1. KLJUČNI PODATKI 3
1.2. OSEBNA IZKAZNICA 3
1.3. ORGANIZIRANOST SKUPINE KD GROUP 4
1.4. DEJAVNOSTI SKUPINE KD GROUP 4
1.5. ZGODILO SE JE V LETU 2020 5
1.6. POROČILO GLAVNEGA IZVRŠNEGA DIREKTORJA KD GROUP 6
1.7. POROČILO UPRAVNEGA ODBORA DRUŽBE KD GROUP O PREVERITVI LETNEGA POROČILA DRUŽBE KD GROUP D.D. IN SKUPINE KD GROUP ZA LETO 2020 7
1.8. STRATEGIJA IN NAČRTI SKUPINE KD GROUP 10
1.9. IZJAVA O UPRAVLJANJU 12
1.9.1. Sistem upravljanja KD Group 12
1.9.2. Skupščina delničarjev KD Group d. d. 12
1.9.3. Organi vodenja in nadzora 13
1.9.4. Zunanja revizija ter sistem notranjih kontrol in upravljanje tveganj 16
1.9.5. Pojasnila v zvezi s prevzemno zakonodajo 16
1.9.6. Pooblastilo za nakup lastnih delnic 16
1.9.7. Preglednost poslovanja družbe 16
1.9.8. Upravljanje družb v Skupini KD Group 16
1.9.9. Politika raznolikosti 16
1.9.10. Izjava upravnega odbora KD Group d.d. o upoštevanju Kodeksa upravljanja Skupine KD Group 16
1.10. DELNICE, DIVIDENDE IN LASTNIŠKA STRUKTURA 17
1.10.1. Osnovni podatki o delnicah, dividendah in kapitalu 17
1.10.2. Gibanje vrednosti delnice 17
1.10.3. Lastniška struktura 17
1.10.4. Lastne delnice 18
1.11. POSLOVANJE V LETU 2020 18
1.11.1. Makroekonomsko okolje Slovenije v letu 2020 18
1.11.2. Vpliv pandemije na poslovanje Skupine KD Group 23
1.11.3. Analiza poslovanja Skupine KD Group v letu 2020 24
1.11.4. Analiza poslovanja družbe KD Group v letu 2020 28
1.12. POSLOVANJE NAŠIH DEJAVNOSTI V LETU 2020 31
1.12.1. Finančne storitve 31
1.12.2. Nepremičnine 32
1.13. RAZISKAVE IN RAZVOJ 33
1.14. UPRAVLJANJE TVEGANJ IN NOTRANJA REVIZIJA 33
1.14.1. Upravljanje tveganj na ravni Skupine KD Group 33
1.14.2. Proces upravljanja tveganj 34
1.14.3. Povezanost sistema upravljanja tveganj s poslovno strategijo Skupine KD Group 35
1.14.4. Notranja revizija 35
1.15. ZAPOSLENI IN TRAJNOSTNI RAZVOJ V SKUPINI KD GROUP 36
1.15.1. Zaposleni 36
1.15.2. Trajnostni razvoj 38
2. RAČUNOVODSKO POROČILO SKUPINE KD GROUP 43
3. RAČUNOVODSKO POROČILO KD GROUP D. D. 126

Slika na naslovnici predstavlja bodoči Center Šumi, ki bo obsegal stanovanjski, trgovsko-gostinski ter hotelski del.

1. POSLOVNO POROČILO

1.1. KLJUČNI PODATKI

	2020	2019	Indeks 2020/ 2019
SKUPINA KD GROUP			
Čisti poslovni izid (v mio EUR)	1,0	115,8	1
Sredstva (v mio EUR)	150,6	218,0	69
Lastniški kapital (v mio EUR)	130,4	206,2	63
KD GROUP D. D.			
Čisti poslovni izid (v mio EUR)	4,1	146,7	3
Sredstva (v mio EUR)	138,3	212,8	65
Lastniški kapital (v mio EUR)	135,2	207,8	65

1.2. OSEBNA IZKAZNICA

Krovna družba:	**KD Group, finančna družba, d. d.**
Skrajšano ime družbe:	KD Group d. d.[1]
Sedež:	Ljubljana, Slovenija
Naslov:	Dunajska cesta 63, 1000 Ljubljana
Država ustanovitve:	Slovenija
Telefon:	+386 1 511 27 99
E-pošta:	info@kd-group.si
Spletna stran:	www.kd-group.com
Dejavnost:	64.200 – Dejavnost holdingov
Glavni kraj poslovanja:	Ljubljana
Pravna oblika:	delniška družba d. d.
Velikost družbe:	velika družba
Matična številka:	1585126000
Davčna številka:	66296374
Identifikacijska številka za DDV:	SI66296374
Vpis v sodni register:	Okrožno sodišče v Ljubljani, št. vložka 1/34049/00
Datum ustanovitve:	3. 1. 2001
Osnovni kapital:	78.037.489,57 EUR[2]
Število delnic:	2.337.613 navadnih kosovnih delnic[3]
Oznaka delnic:	KDHR
Obvladujoče podjetje:	KD, finančna družba, d. d.

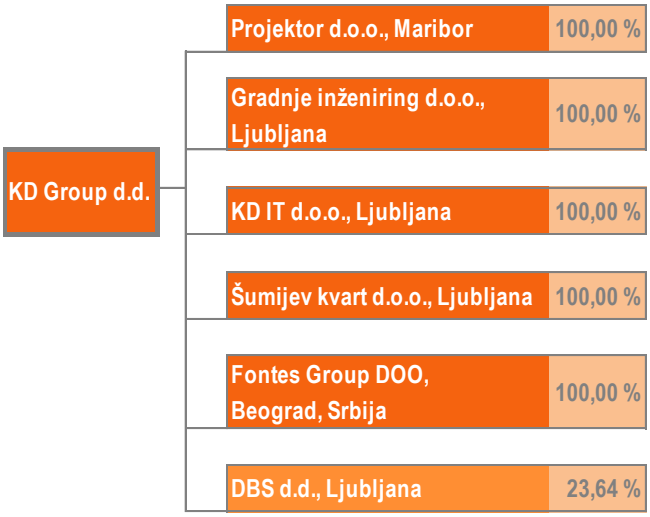
Upravni odbor KD Group na dan 31. 12. 2020

- **Aleksander Sekavčnik**, predsednik upravnega odbora
- **Matija Gantar**, namestnik predsednika upravnega odbora
- **Tomaž Butina**, član upravnega odbora
- **mag. Katarina Valentinčič Istenič**, članica upravnega odbora
- **Aljoša Tomaž**, član upravnega odbora
- **mag. Gregor Sluga**, član upravnega odbora in glavni izvršni direktor

[1] V letnem poročilu so imena družb ali podjetij ob prvi omembi in ko je navedeno celo ali skrajšano uradno ime, zapisana z oznakami organizacijskih oblik (npr. d. d.), v nadaljevanju besedila pa so oznake zaradi lažjega branja praviloma izpuščene.
[2] Do 13. 9. 2019 je osnovni kapital družbe znašal 89.321.982,98 EUR. Od 13. 9. 2019 do 3. 7. 2020 je osnovni kapital znašal 82.479.118,68 EUR. Na dan 31. 12. 2020 je osnovni kapital znašal 78.037.489,57 EUR. Na dan 8. 3. 2021 se je osnovni kapital znižal na 72.024.269,74 EUR.
[3] Do 13. 9. 2019 je bilo število delnic 2.675.640. Od 13. 9. 2020 do 3. 7. 2020 je število izdanih delnic znašalo 2.470.662. Na dan 31. 12. 2020 je število izdanih delnic znašalo 2.337.613. Z dnem 8. 3. 2021 je število izdanih delnic znašalo 2.157.487.

1.3. ORGANIZIRANOST SKUPINE KD GROUP

Organigram na dan 31. 12. 2020



Obvladujoča družba KD Group je neposredno 100 % lastnica družbe Sarbon Invest d. o. o., Uzbekistan in posredno 100 % lastnica družbe Kredo Group d. o. o., Uzbekistan. Družbi nista vključeni v konsolidirane izkaze skupine, ker sta namenjeni prodaji in njuna sredstva in obveznosti niso pomembna za resničen in pošten prikaz izkazov skupine. Prodaja je bila realizirana februarja 2021.

1.4. DEJAVNOSTI SKUPINE KD GROUP

Poslovanje Skupine KD Group vključuje naslednje dejavnosti:
- finančne storitve,
- nepremičnine.

Skupina KD Group je v preteklosti delovala kot zavarovalniški holding in pomembna upravljavka vzajemnih skladov ter premoženja institucionalnih investitorjev.

S prodajo odvisne družbe Adriatic Slovenica z vsemi njenimi odvisnimi družbami v letu 2019 so v Skupini KD Group postale ključne naložbe v nepremičninsko dejavnost. Družba se je spremenila iz strateškega v portfeljskega investitorja.

Finančne storitve

Glavna poslovna dejavnosti obvladujoče družbe KD Group je upravljanje tržnih in netržnih naložb, upravljanje prostih denarnih sredstev ter ustvarjanje finančnih donosov.

Krovna družba odloča o vseh pomembnejših strateških naložbah Skupine.

Nepremičnine

Strategija nepremičninske dejavnosti je iskanje novih priložnosti za razvoj nepremičninskih projektov in optimizacija nepremičninskega portfelja Skupine.

Dejavnost nepremičnin se izvaja na naslednjih družbah v Skupini:
- Šumijev kvart - gradnja poslovno-stanovanjskega objekta Šumi,
- Projektor – upravljanje nepremičninskega kompleksa Maribox in izvajanje kinematografske dejavnosti,
- Gradnje inženiring – razvoj nepremičninskega projekta Glince,
- Fontes Group – razvoj nepremičninskih projektov.

1.5. ZGODILO SE JE V LETU 2020

Pomembnejši dogodki v letu 2020

- 25. 5. 2020 je družba KD Group objavila sklic 27. skupščine delničarjev.
- Delničarji so se 26. 6. 2020 na 27. skupščini KD Group seznanili z letnim poročilom za leto 2019 ter potrdili predlog delitve bilančnega dobička. Del bilančnega dobička v višini 79.061.184,00 evrov se je uporabil za izplačilo dividend, kar je z upoštevanjem celotnega števila izdanih delnic (brez odštevanja lastnih delnic) znašalo bruto vrednost 32,00 evrov na delnico. Skupščina se je seznanila tudi s Poročilom o pridobivanju lastnih delnic ter potrdila zmanjšanje osnovnega kapitala z umikom lastnih delnic.
- Dne 3. 7. 2020 je bil izdan sklep sodišča o vpisu spremembe statuta družbe zaradi znižanja osnovnega kapitala z umikom lastnih delnic z oznako KDHR. Po vpisu sprememb v sodni register dne 3. 7. 2020 osnovni kapital družbe znaša 78.037.489,57 evra, število izdanih delnic z oznako KDHR pa znaša 2.337.613. Družba je v nadaljevanju izvedla umik 133.049 delnic KDHR z organiziranega trga Ljubljanske borze in izbris umaknjenih delnic iz centralnega registra vrednostnih papirjev pri KDD – Centralni klirinško depotni družbi, d.d.
- Družba KD Group je dne 10. 7. 2020 izplačala 74.803.616 evrov dividend.

Pomembni dogodki po datumu poročanja

- Družba KD Group je po datumu bilance odkupila 147.904 lastnih delnic z oznako KDHR. Količino in stanje odkupljenih lastnih delnic na vsak konec meseca družba javno objavlja.
- Na 28. skupščini družbe KD Group d. d. dne 5. 3. 2021 se je za člana upravnega odbora družbe KD Group d. d. za štiriletno mandatno obdobje, ki začne teči z dnem 11. 3. 2021, imenoval Matija Gantar.
- 8. 3. 2021 je bil v sodni register vpisan sklep o znižanju osnovnega kapitala z umikom lastnih delnic, ki ga je dne 3. 3. 2021 sprejel upravni odbor družbe KD Group d. d. Osnovni kapital družbe KD Group se je znižal za 6.013.219,83 evra in po znižanju znaša 72.024.269,74 evra. Družba je izvedla umik 180.126 lastnih delnic z oznako KDHR. Število izdanih delnic KDHR po izvedenem umiku znaša 2.157.487.
- Po prvi razglasitvi epidemije v Sloveniji v marcu 2020, je bila 18. oktobra 2020 epidemija ponovno razglašena in še vedno traja. Kljub temu, da se je konec leta 2020 začelo množično cepljenje, je težko napovedati, kdaj nam bo pandemijo uspelo zajeziti.

KD Group pomembne dogodke skladno z zakonskimi obveznostmi redno objavlja na spletnem portalu Ljubljanske borze vrednostnih papirjev SEOnet in na spletni strani družbe www.kd-group.com.

1.6. POROČILO GLAVNEGA IZVRŠNEGA DIREKTORJA KD GROUP

Po poslovno najuspešnejšem letu 2019, ko smo ustvarili visok dobiček s prodajo zavarovalnice Adriatic Slovenica d. d. (sedaj Generali d. d.), družbe za upravljanje KD Skladi d. o. o. (sedaj Generali Investments d. o. o.), poplačali večino finančnih obveznosti in zaključili obdobje, ko je skupina delovala kot zavarovalniški holding in pomembna upravljavka vzajemnih skladov ter premoženja institucionalnih investitorjev, je sledilo posebno leto 2020, ki nam bo vsem ostalo v spominu po pandemiji COVID-19. Naši delničarji so bili v letu 2020 poplačani za izkazano zaupanje, saj je družba KD Group v mesecu juliju izplačala rekordno dividendo v višini 32 evrov na delnico. Celotni znesek izplačanih dividend je znašal skoraj 75 milijonov evrov.

Skupina je poslovno leto 2020 zaključila s čistim dobičkom v višini 1 milijon evrov. Ustvarili smo 8.803 tisoč evrov finančnih prihodkov, medtem ko so finančni odhodki znašali 2.609 tisoč evrov. Sredstva so ob koncu leta 2020 znašala 151 milijonov evrov, kar je 31 odstotkov manj glede na konec leta 2019, ko so znašala 218 milijonov evrov. Sredstva so se znižala predvsem zaradi prodaj kratkoročnih finančnih naložb, saj je družba KD Group potrebovala likvidna sredstva za izplačilo dividende. Prav tako se je zaradi izplačila dividend znižal kapital skupine, ki na dan 31. 12. 2020 znaša 130 milijonov evrov. Kazalnik deleža kapitala v financiranju znaša 86,6 in, kljub znižanju v primerjavi s preteklim letom, še vedno potrjuje zastavljeno strategijo, ki temelji na visoki stopnji samofinanciranja.

Obvladujoča družba KD Group je v letu 2020 poslovala s čistim dobičkom v višini 4 milijonov evrov. Realizirali smo 11.434 tisoč evrov finančnih prihodkov. Zaradi epidemije je družba skrbno pristopila k presoji znamenj oslabitve sredstev. Popravki vrednosti so bili potrebni predvsem zaradi ustavitve poslovanja naše kinematografske dejavnosti. Na nepremičninskem segmentu pa smo celo odpravili slabitve iz preteklih let, saj se izgradnja poslovno-stanovanjskega objekta Šumi bliža koncu in že lahko ocenimo prihodnje dobičke, ki nam jih bo projekt prinesel. Za likvidnostne potrebe ob izplačilu dividend smo predvsem zmanjšali portfelj sredstev na upravljanju, ki je zasnovan tako, da je naložbeni horizont naložb usklajen z likvidnostnimi načrti družbe. Povečanje finančnih obveznosti družbe se nanaša na povečanje obveznosti iz najemov in ne pomeni dodatnega zadolževanja družbe. Dolg družbe še naprej ostaja nizek in tudi v bodoče nimamo v načrtu dodatnega zadolževanja.

Za skupino, ki nastopa kot portfeljski investitor, so zelo pomembne naložbe v nepremičninsko dejavnost. Gradimo poslovno stanovanjski objekt Šumi na elitni lokaciji v centru Ljubljane, razvijamo projekt Glince, kjer bi želeli zgraditi stanovanjsko sosesko na edinstveni lokaciji, ki leži na južnem pobočju hriba, ki je osončeno in ponuja krasne razglede proti Ljubljani in njeni okolici. V Mariboru bi želeli poleg našega kinocentra Maribox s projektom Levi breg urediti dravsko nabrežje kot podaljšek Lenta.

V letu 2020 se je kljub omejitvenim ukrepom zaradi epidemije nadaljevala gradnja Šumija. V letu 2021 je predvideno dokončanje 3. podaljšane gradbene faze za poslovni del (hotel in lokali). Dokončanje gradnje celotnega objekta je načrtovano v letu 2022. Konec leta smo pričeli s prodajo stanovanj. Lokacija projekta Šumi, ob robu starega jedra Ljubljane, z odprtim pogledom na Ljubljanski grad, ob urejeni Slovenski cesti z bistveno manjšim prometom, je pritegnila veliko kupcev. Zanimanje je res veliko in do konca leta smo že sklenili prodajne pogodbe za tretjino stanovanj.

V skupini je bila družba Projektor v letu 2020 najbolj prizadeta zaradi epidemije COVID-19. Poslovno leto se je začelo obetavno na vseh področjih poslovanja – kinematografija, gostinstvo in upravljanje. Kljub temu, da so bile kino dvorane pol leta zaprte, družba ni odpuščala zaposlenih, so pa brez prihodkov ostali številni pri njih angažirani študenti. Iz naslova kinematografske in gostinske dejavnosti je družba v letu 2020 realizirala le tretjino prihodkov predhodnega leta. Ocenjujemo, da bomo v letu 2021 ustvarili 60 % prihodkov leta 2019. Na številke pred epidemijo bi se lahko vrnili šele leta 2022.

V letu 2020 smo povečali naš tržni delniški portfelj za 0,4 milijona evrov in z aktivnim trgovanjem iskali priložnosti za realizacijo donosov. Donosnost portfelja dolžniških finančnih instrumentov je v letu 2020 znašala 0,6 %.

Načrti za leto 2021

Družba KD Group bo iz bilančnega dobička delničarjem predlagala izplačilo bruto dividende v višini 11,5 evra na delnico.

Krovna družba KD Group bo še naprej odločala o vseh pomembnejših strateških naložbah skupine, aktivno bomo upravljali naše tržne in netržne naložbe, iskali bomo priložnosti pri odkupih slabih terjatev v različnih postopkih finančnih prestrukturiranj podjetij. V okviru naše nepremičninske dejavnosti bomo optimirali nepremičninski portfelj skupine in iskali nove priložnosti na nepremičninskem trgu.

Družba bo s premišljenimi vlaganji v nove projekte, s strokovnimi sodelavci in znanjem dosegala visoke finančne donose tudi v prihodnosti.

mag. Gregor Sluga
glavni izvršni direktor

1.7. POROČILO UPRAVNEGA ODBORA DRUŽBE KD GROUP O PREVERITVI LETNEGA POROČILA DRUŽBE KD GROUP D.D. IN SKUPINE KD GROUP ZA LETO 2020

Spoštovani delničarji,

družbo KD Group, d. d., in Skupino KD Group je na podlagi pooblastil in pristojnosti, določenih v statutu družbe, v letu 2020 vodil upravni odbor družbe in v skladu z zakonskimi predpisi ter poslovnikom o delovanju upravnega odbora nadzoroval izvajanje njenih poslov.

Upravni odbor je v letu 2020 deloval v sestavi:
- Aleksander Sekavčnik – predsednik upravnega odbora,
- Matija Gantar – namestnik predsednika upravnega odbora,
- Tomaž Butina – član upravnega odbora,
- Katarina Valentinčič Istenič – članica upravnega odbora,
- Aljoša Tomaž – član upravnega odbora in
- Gregor Sluga – član upravnega odbora ter glavni izvršni direktor.

Delovanje upravnega odbora

Svojo vlogo v sistemu korporacijskega upravljanja je upravni odbor opravljal v skladu z zakonskimi možnostmi in dolžnostmi z rednim spremljanjem tekočega poslovanja, pregledovanjem delovanja izvršnih direktorjev (v nadaljevanju: vodstva družbe) ter obravnavanjem predlogov in sprejemanjem odločitev, ki so v njegovi pristojnosti. Upravni odbor je naloge opravljal dosledno in odgovorno.

Upravni odbor je v skladu s svojimi zakonskimi in statutarnimi pristojnostmi v letu 2020 redno spremljal in nadziral poslovanje družbe. Obravnaval je poročila vodstva o tekočem poslovanju in dejavnostih družbe, se seznanjal s pomembnimi poslovnimi dogodki, spremljal delo vodstva in preverjal uresničevanje sprejetih sklepov. Največ pozornosti je namenil strokovnemu nadzoru poslovanja in uresničevanju strateških odločitev družbe in Skupine KD Group ter spremljanju poslovanja družbe KD Group in odvisnih družb Skupine KD Group.

Upravni odbor KD Group se je v letu 2020 sestal na dvanajstih rednih in dveh dopisnih sejah.

Na podlagi pisnega gradiva in obrazložitev vodstva na sejah in v sodelovanju z vodstvom se je upravni odbor redno seznanjal s poslovanjem družbe. Seje upravnega odbora so bile vedno sklepčne, na njih so vsi člani dejavno sodelovali. Vodstvo družbe je upravnemu odboru posredovalo vse informacije, potrebne za izvajanje nadzora oziroma upravljanje družbe. Zato upravni odbor sodelovanje z vodstvom družbe ocenjuje kot dobro.

Revizijska komisija upravnega odbora KD Group je v letu 2020 delovala v naslednji sestavi:
- Tomaž Butina – predsednik revizijske komisije,
- Katarina Valentinčič Istenič – namestnica predsednika revizijske komisije,
- Alojz Penko – član revizijske komisije in
- Lena Lars – članica revizijske komisije.

V letu 2020 se je revizijska komisija sestala na treh rednih sejah, na katerih je obravnavala poročila o poslovanju družbe KD Group in Skupine KD Group ter načrtovani revizijski pristop pri reviziji računovodskih izkazov Skupine KD Group in družbe KD Group za leto 2020.

Na svojih sejah se je upravni odbor v okviru svojih dejavnosti seznanil z naslednjimi pomembnejšimi poslovnimi dogodki in sprejel naslednje pomembnejše sklepe:

– Na 157. seji 5. 3. 2020 je upravni odbor obravnaval revidirani letni poročili družbe KD Group in Skupine KD Group za leto 2019 in se seznanil s pozitivnim mnenjem revizorja k poročiloma. Upravni odbor je sprejel poročilo o preveritvi letnih poročil, s katerim je potrdil letni poročili družbe KD Group in Skupine KD Group ter sprejel izjavo upravnega odbora o spoštovanju Kodeksa upravljanja Skupine KD. Upravni odbor se je seznanil tudi s poročilom o razmerjih z obvladujočo družbo in o poslovanju s povezanimi družbami v letu 2019, ki ga je pripravilo vodstvo, ter ugotovil, da glede pravnih poslov in drugih dejanj z obvladujočo družbo ni prišlo do prikrajšanja KD Group kot odvisne družbe.

– Na 160. seji 21. 5. 2020 je upravni odbor sprejel dnevni red in predloge sklepov 27. skupščine delničarjev KD Group, ki je bila 26. 6. 2020.

- Na 164. seji 26. 8. 2020 je upravni odbor sprejel nerevidirano poročilo o poslovanju KD Group in Skupine KD Group za prvo polletje leta 2020.

Družba je preglednost poslovanja zagotavljala s periodičnim ter dodatnim sprotnim obveščanjem delničarjev in drugih s hkratnimi objavami na spletnih straneh Ljubljanske borze SEOnet http://seonet.ljse.si in spletnih straneh družbe www.kd-group.com.

Na podlagi navedenega upravni odbor ugotavlja, da je bil seznanjen z vsemi pomembnejšimi poslovnimi dogodki v letu 2020, ki so vplivali na poslovanje družbe in Skupine KD Group. Glede na način obveščanja in sodelovanja med vodstvom in upravnim odborom med poslovnim letom ni bilo potrebno, da bi upravni odbor ali posamezni člani zahtevali dodatne informacije ali preverjali dokumentacijo, na kateri so temeljile informacije, pomembne za odločanje.

Poročilo o razmerjih s povezanimi družbami v letu 2020

Upravni odbor je v zvezi s poslovanjem družbe v letu 2020 obravnaval tudi poročilo vodstva družbe o razmerjih s povezanimi družbami v poslovnem letu 2020. Upravni odbor glede na predloženo poročilo vodstva ugotavlja, da družba KD Group s sklenjenimi pravnimi posli s povezanimi družbami in z obvladujočo družbo ter z drugimi pravnimi dejanji ni bila oškodovana ali prikrajšana. Poročilo o razmerjih s povezanimi družbami za leto 2020 je revidirala revizijska družba KPMG Slovenija, družba za revidiranje, d. o. o., Ljubljana. Revizijska družba je 23. 4. 2021 izdala poročilo, s katerim na podlagi opravljenih postopkov in pridobljenih dokazov potrjuje, da ni opazila ničesar, zaradi česar ne bi verjela:

- da so v poročilu o odnosih do povezanih družb za leto, ki se je končalo 31. 12. 2020, navedbe v vseh pomembnih pogledih točne;
- da ni bila pri pravnih poslih, navedenih v poročilu, glede na okoliščine, ki so bile znane ob sklenitvi teh poslov, vrednost izpolnitve družbe v pomembnem pogledu nesorazmerno visoka;
- da ne obstajajo okoliščine, ki bi glede drugih dejanj, navedenih v poročilu, kazale bistveno drugačno oceno prikrajšanosti od tiste, ki jo je dalo poslovodstvo,

vse ob upoštevanju opredeljenih sodil v Poročilu neodvisnega revizorja o omejenem zagotovilu.

Letno poročilo za 2020 – stališče do revizorjevega poročila, preveritev in potrditev letnega poročila

Letno poročilo družbe KD Group in Skupine KD Group za leto 2020 (v nadaljevanju: Letno poročilo za 2020) je revidirala revizijska družba KPMG Slovenija, družba za revidiranje, d. o. o., Ljubljana. Revizijska družba je 23. 4. 2021 izdala pozitivno mnenje k Letnemu poročilu za 2020.

Revidirano Letno poročilo za leto 2020 je upravni odbor obravnaval 23. 4. 2021.

Upravni odbor je pregledal predloženo Letno poročilo za 2020 in poročilo revizorja. Na podlagi preveritve revidiranega Letnega poročila za 2020 upravni odbor ugotavlja:

- Letno poročilo za 2020 je sestavljeno v skladu z Zakonom o gospodarskih družbah, s statutom in z veljavnimi računovodskimi in poročevalskimi zahtevami;
- vsebuje vse zakonsko obvezne formalne in vsebinske sestavine letnega poročila gospodarske družbe in skladno s tem vse bistvene podatke, ki so potrebni za odločanje o njegovem sprejemu;
- vsebuje tudi poročilo o opravljeni reviziji računovodskih izkazov. Iz poročila revizorja izhaja, da računovodski izkazi kažejo resničen in pošten prikaz finančnega stanja, poslovnega izida in denarnih tokov družbe KD Group in Skupine KD Group. Pooblaščeni revizor je v poročilu podal pozitivno mnenje brez pridržkov.

Glede na navedeno upravni odbor navaja naslednji stališči:

Upravni odbor po pregledu poročila revizorja v skladu z drugim odstavkom 282. člena Zakona o gospodarskih družbah izjavlja, da k poročilu nima pripomb in se strinja z ugotovitvami v poročilu.

Upravni odbor v skladu z drugim odstavkom 282. člena Zakona o gospodarskih družbah izjavlja, da k Letnemu poročilu za 2020 nima pripomb ter **potrjuje Letno poročilo družbe KD Group, d. d., in Skupine KD Group za leto 2020.**

Predlog uporabe bilančnega dobička

Upravni odbor je v okviru preveritve Letnega poročila za 2020 ugotovil, da znaša čisti dobiček leta 2020 4.067.283,20 evra in da je družba skladno s sklepom vodstva čisti dobiček leta 2020 uporabila za naslednje namene:

- oblikovanje zakonskih rezerv v višini 203.364,16 evra.

Preostanek čistega dobička leta 2020 znaša 3.863.919,04 evra.

Bilančni dobiček na dan 31. 12. 2020 znaša 36.982.756,71 evra.

Upravni odbor bo skupščini delničarjev predlagal naslednji predlog delitve bilančnega dobička:

Bilančni dobiček, ugotovljen na dan 31. 12. 2020, v višini 36.982.756,71 evra, ki sestoji iz prenesenega čistega poslovnega izida v višini 33.118.837,67 evra in preostanka čistega dobička poslovnega leta 2020 v višini 3.863.919,04 evra, se uporabi za:

- Del bilančnega dobička največ v znesku 24.811.100,50 evra se uporabi za izplačilo dividend, kar z upoštevanjem celotnega števila izdanih delnic (brez odštevanja lastnih delnic) znaša bruto vrednost 11,50 evra na delnico.
- Preostanek bilančnega dobička najmanj v znesku 12.171.656,21 evra ter morebiten preostanek, ki nastane zaradi lastnih delnic na presečni dan za izplačilo dividend in zaradi zaokroževanja pri izplačilu dividend, ostane nerazporejen kot preneseni dobiček in bo o njegovi uporabi odločeno v naslednjih poslovnih letih.

Upravni odbor na podlagi pregleda poslovanja družbe KD Group in Skupine KD Group v letu 2020 in po preveritvi revidiranega Letnega poročila za 2020 predlaga skupščini delničarjev družbe, da mu podeli razrešnico.

Ljubljana, 23. 4. 2021

Aleksander Sekavčnik,
predsednik upravnega odbora KD Group

1.8. STRATEGIJA IN NAČRTI SKUPINE KD GROUP

Poslanstvo: odgovorna partnerstva med uporabniki, zaposlenimi in lastniki

S prodajo največje in najpomembnejše naložbe, Skupine Adriatic Slovenice, je družba KD Group spremenila naravo svojega delovanja. V ospredje je prišla družba KD Group kot finančni holding. Ključne so postale naložbe v nepremičninsko dejavnost in portfeljske naložbe. Družba se je spremenila iz strateškega v portfeljskega investitorja. Posledično sta se spremenili tako organizacijska kot finančna struktura družbe, ki sedaj temelji na visoki stopnji samofinanciranja. Sodelavcem omogočamo najboljše delovne pogoje, izobraževanje, napredovanje in spodbudno nagrajevanje za kakovostno opravljeno delo. Lastnikom prinašamo pričakovano rast in dobiček ter ustvarjamo družbeno odgovorna partnerstva med vzajemno enakopravnimi deležniki.

Vizija: razvojna rast in odzivno širjenje

KD Group ostaja specializirana družba za upravljanje kapitalskih naložb, pri čemer želi postati pomembna družba na področju nepremičninskih naložb ter razvoja in izgradnje nepremičninskih projektov, namenjenih trgu.

Vrednote: odgovornost, zaupanje, proaktivnost, strast in veselje, zmagovalna miselnost

Odgovornost
S svojim delovanjem sporočamo, da je naše ravnanje zanesljivo. Vsi deležniki lahko računajo na nas, saj ravnamo po načelu dobrega gospodarja in izpolnjujemo svoje obljube. Uresničujemo pričakovanja svojih strank, okolja in zaposlenih.

Zaupanje
Zaupanje gradimo na visokih etičnih standardih, ki temeljijo na odprtih medosebnih odnosih in zagotavljajo enotno delovanje. Z zaupanjem ustvarjamo okolje, v katerem spoštljivo in z medsebojno pomočjo odpravljamo ovire in rastemo. Naše obnašanje in delovanje je zanesljivo, saj spoštujemo skupne dogovore.

Proaktivnost
Nenehno razmišljamo o svojih naslednjih korakih, saj premoremo dovolj poguma in zrelosti, da ustvarjamo spremembe. Naš pogled je usmerjen v prihodnost. Proaktivna dejanja usmerjamo k doseganju poslovnih rezultatov in zadovoljevanju potreb naših strank, lastnikov in zaposlenih.

Strast in veselje
Ljubimo svoj posel, zato pri svojem delu izžarevamo strast in veselje. Smelo sprejemamo izzive, saj verjamemo, da lahko stvari premikamo na bolje. Strast in veselje nam dajeta zagon, da se ne ustavljamo na pol poti, pač pa nadaljujemo začrtano pot do cilja.

Zmagovalna miselnost
Z delom in rezultati dokazujemo, da smo zmagovalci. Uspehi so plod skupnega dela, sodelovanja in zagnanosti zmagovalne skupine, ki jo sestavlja več kot tisoč zaposlenih. Verjamemo v svoj uspeh, saj nas vodijo visoke moralne vrednote in spoštovanje integritete vsakega posameznika.

Strategija in pričakovani razvoj Skupine KD Group

S prodajo Adriatic Slovenice d. d. z vsemi njenimi odvisnimi družbami v letu 2019 je družba KD Group in Skupina KD, ki je po vsebini do prodaje delovala kot zavarovalniški holding in pomembna upravljavka vzajemnih skladov ter premoženja institucionalnih investitorjev, spremenila naravo svojega delovanja. Ključne so tako postale naložbe v nepremičninsko dejavnost, družba pa se je spremenila iz strateškega v portfeljskega investitorja. Posledično sta se spremenili tako organizacijska kot finančna struktura družbe, ki sedaj temelji na visoki stopnji samofinanciranja.

Poslovanje Skupine KD Group vključuje naslednje dejavnosti:
– finančne storitve,
– nepremičnine.

Finančne storitve
Finančne storitve zajemajo upravljanje tržnih in netržnih naložb, upravljanje prostih denarnih sredstev ter ustvarjanje finančnih donosov. Družba KD Group odloča o vseh pomembnejših strateških naložbah Skupine.

Nepremičnine

Strategija nepremičninske dejavnosti je iskanje novih priložnosti za razvoj nepremičninskih projektov in optimizacija nepremičninskega portfelja skupine.

Dejavnost nepremičnin se izvaja na naslednjih družbah v skupini:

- Šumijev kvart d. o. o. - gradnja poslovno-stanovanjskega objekta Šumi,
- Projektor d. o. o. – upravljanje nepremičninskega kompleksa Maribox in izvajanje kinematografske dejavnosti,
- Gradnje inženiring d. o. o. – razvoj nepremičninskega projekta Glince,
- Fontes Group d. o. o. – razvoj nepremičninskih projektov.

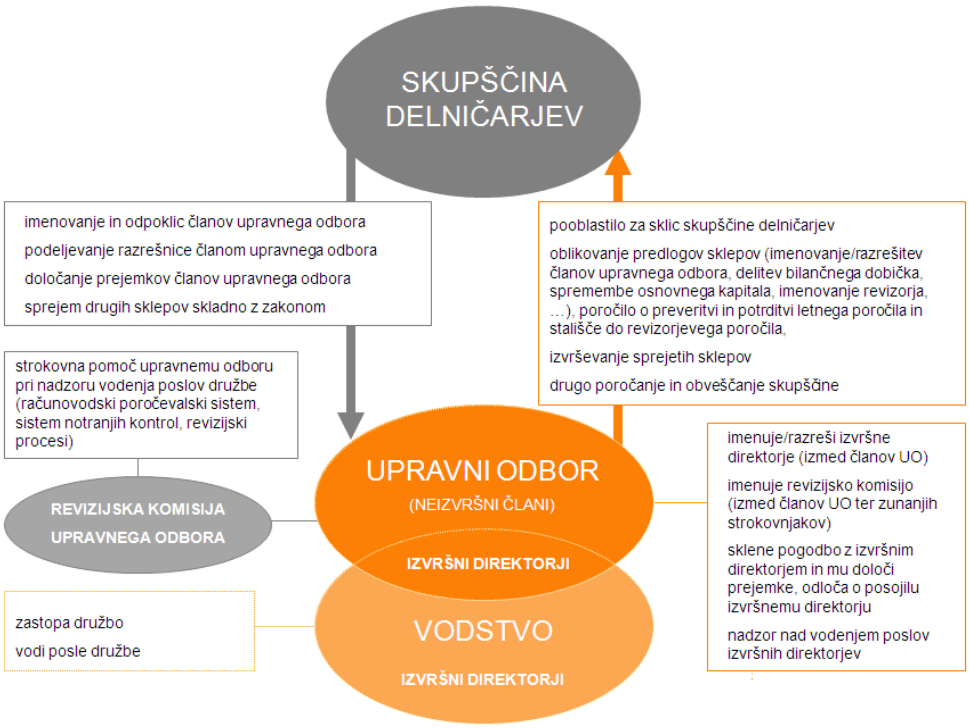
1.9. IZJAVA O UPRAVLJANJU

Odgovorno vodenje in upravljanje družbe sta temelj vseh dejavnosti Skupine KD Group. Temu poslanstvu sledijo tudi organi vodenja in nadzora obvladujoče družbe KD Group, v kateri je od 16. 11. 2009 uveljavljen enotirni sistem upravljanja. Družba KD Group v skladu z določilom petega odstavka 70. člena Zakona o gospodarskih družbah podaja izjavo o upravljanju družbe. Pojasnila, ki se navezujejo na šesti odstavek 70. člena Zakona o gospodarskih družbah, so dodana v poglavjih Delnice, dividende in lastniška struktura ter na spletni strani družbe www.kd-group.com.

1.9.1. Sistem upravljanja KD Group

Družba KD Group je novembra 2009 z dvotirnega sistema upravljanja, kjer so pristojnosti skladno z Zakonom o gospodarskih družbah razmejene med skupščino, nadzornim svetom in upravo, prešla na enotirni sistem upravljanja, ki poteka v sodelovanju med skupščino in upravnim odborom.

Organi upravljanja KD Group – naloge in pristojnosti v enotirnem sistemu upravljanja



Organa upravljanja družbe, skupščina in upravni odbor, delujeta skladno z zakonodajo, s statutom družbe in poslovnikom o delu upravnega odbora. Statut družbe je objavljen na spletnih straneh družbe www.kd-group.com.

O spremembah statuta odloča skupščina z večino najmanj treh četrtin celotnega osnovnega kapitala.

1.9.2. Skupščina delničarjev KD Group d. d.

Skupščina delničarjev družbe KD Group sprejema temeljne odločitve, ki vodijo k uresničevanju osrednjega ekonomskega cilja – ustvarjanju vrednosti za delničarje.

Delničarji uresničujejo svoje pravice na skupščini v skladu z zakonom in s statutom družbe. Glasovalno pravico zagotavlja navadna delnica; vsaka delnica ima en glas. V skladu z zakonom imajo imetniki delnic pravico do udeležbe pri upravljanju družbe, pravico do dela dobička in pravico do ustreznega dela preostalega premoženja po likvidaciji ali stečaju družbe. Pristojnosti in delovanje skupščine opredeljujeta Zakon o gospodarskih družbah in statut družbe.

Sklic skupščine družba objavlja v časopisu Dnevnik. Če zaradi obširnega gradiva ni mogoče objaviti celotnega predloga sklepa, se v sklicu navede mesto, kjer je dostopno celotno gradivo. Informacije za delničarje v zvezi z zasedanjem skupščine – sklic

skupščine, obrazložitev predlogov sklepov, obrazce za glasovanje s pooblastilom, izid glasovanja s sprejetimi sklepi skupščine ter druge informacije, določene z zakonom, pa družba objavlja na spletnih straneh družbe www.kd-group.com in spletnih straneh Ljubljanske borze SEOnet.

Dne 26. 6. 2020 je potekala 27. skupščina delničarjev družbe, na kateri je bilo zastopanih 2.174.283 navadnih imenskih kosovnih delnic z oznako KDHR, kar predstavlja 93,01 odstotka vseh delnic družbe z glasovalno pravico oz. 88,004 odstotka delnic v osnovnem kapitalu.

Na skupščini so se delničarji seznanili z letnim poročilom in poročilom upravnega odbora o preveritvi letnega poročila za poslovno leto 2019 ter podelili razrešnico članom organov vodenja in nadzora, s katero so potrdili in odobrili njihovo delo v poslovnem letu 2019 ter sprejeli sklep o uporabi bilančnega dobička. S sklepom o uporabi bilančnega dobička so delničarji odločili, da se del dobička v višini 79.061.184,00 evrov uporabi za izplačilo dividend ter v bruto vrednosti 32,00 EUR na delnico, preostanek bilančnega dobička, najmanj v znesku 30.579.701,30 evrov ter morebitni preostanek, ki je nastal zaradi lastnih delnic na presečni dan izplačila dividend in zaradi zaokroževanja pri izplačilu dividend, pa je ostal nerazporejen kot preneseni dobiček in bo o njegovi uporabi odločeno v naslednjih poslovnih letih. Delničarji so sprejeli sklep o zmanjšanju osnovnega kapitala z umikom 133.049 lastnih delnic.

Družba je delničarje na skupščini seznanila s poročilom o pridobivanju lastnih delnic.

Celotno besedilo sprejetih sklepov 27. skupščine je objavljeno in dostopno na spletnih straneh Ljubljanske borze SEOnet in spletnih straneh družbe www.kd-group.si v okviru Odnosi z vlagatelji.

1.9.3. Organi vodenja in nadzora

Pravila družbe o imenovanju ter zamenjavi članov organov vodenja in nadzora
V skladu s statutom družbe ima upravni odbor najmanj pet in največ devet članov oziroma članic. Člane upravnega odbora izvoli in odpokliče skupščina in so imenovani za mandatno dobo štirih let ter so lahko po poteku mandata ponovno izvoljeni. Člani upravnega odbora med sabo izvolijo predsednika in njegovega namestnika.

Upravni odbor izmed svojih članov ali tretjih oseb imenuje najmanj dva izvršna direktorja in največ štiri izvršne direktorje, pri čemer mora izmed svojih članov imenovati vsaj enega izvršnega direktorja. Mandat izvršnih direktorjev traja štiri leta. Predsednik upravnega odbora ali namestnik predsednika upravnega odbora ne more biti izvršni direktor družbe. Člani upravnega odbora, ki niso izvršni direktorji, se imenujejo neizvršni člani. V skladu z Zakonom o gospodarskih družbah lahko upravni odbor kadarkoli odpokliče izvršnega direktorja.

Delovanje upravnega odbora
Upravni odbor vodi in nadzira vodenje družbe ter hkrati zastopa in predstavlja družbo v vseh zadevah, ki niso v pristojnosti izvršnih direktorjev. Sklican mora biti vsaj enkrat v četrtletju.

Upravni odbor izmed svojih članov oziroma tretjih oseb imenuje izvršne direktorje, ki zastopajo in predstavljajo družbo. Pristojnosti upravnega odbora so skupne vsem članom, nekatere pa so prenesene na izvršne direktorje, tako so izvršni direktorji skladno s statutom pristojni za zastopanje in predstavljanje družbe, vodenje tekočih poslov, prijave vpisov in predložitve listin registru. Prav tako skrbijo za vodenje poslovnih knjig in sestavo letnega poročila. Izvršni direktorji vodijo posle ob upoštevanju navodil in omejitev, ki jih opredeljujejo statut, upravni odbor, skupščina družbe in poslovnik o delu izvršnih direktorjev.

Sestava upravnega odbora (UO), ki vodi in nadzira družbo KD Group, je bila v letu 2020 naslednja:
- Aleksander Sekavčnik, univerzitetni diplomirani ekonomist – predsednik UO,
- Tomaž Butina, univerzitetni diplomirani inženir računalništva – član UO in predsednik revizijske komisije UO,
- Katarina Valentinčič Istenič, magistra znanosti – članica UO in članica ter namestnica predsednika revizijske komisije UO,
- Matija Gantar, univerzitetni diplomirani ekonomist – član UO in namestnik predsednika UO,
- Aljoša Tomaž, univerzitetni diplomirani ekonomist – član UO
- Gregor Sluga, magister znanosti – član UO in glavni izvršni direktor.

Upravni odbor o svojem delovanju v poslovnem letu 2020 podrobneje poroča v poročilu upravnega odbora o preveritvi letnega poročila v poglavju Poročilo upravnega odbora družbe KD Group.

Delovanje vodstva družbe (izvršni direktorji)
Izvršni direktorji (v nadaljevanju: vodstvo družbe) predstavljajo in zastopajo družbo, vodijo posle družbe na podlagi pooblastila upravnega odbora in omejitev, ki jih opredeljujejo upravni odbor, statut in poslovnik o delu izvršnih direktorjev, ter odgovarjajo za zakonitost njenega delovanja.

Vodstvo družbe KD Group so v letu 2020 sestavljali:
- mag. Gregor Sluga, glavni izvršni direktor (član upravnega odbora),
- Zoran Bošković, izvršni direktor (ni član upravnega odbora).

Predstavitev funkcij članov upravnega odbora in vodstva v drugih poslovodnih ali nadzornih organih

Člani upravnega odbora in vodstva družbe KD Group so bili na dan 31. 12. 2020 člani poslovodnih ali nadzornih organov naslednjih družb:

Aleksander Sekavčnik

Družba	*Funkcija*
KD d. d., Ljubljana	član upravnega odbora, izvršni direktor
Šumijev kvart, d. o. o., Ljubljana	član nadzornega sveta
Sekavčnik in družbenik, d. n. o., Ljubljana	direktor
LIM Advisors Limited, British Virgin Islands	direktor

Tomaž Butina

Družba	*Funkcija*
KD d. d., Ljubljana	namestnik predsednika upravnega odbora
Šumijev kvart, d. o. o., Ljubljana	namestnik predsednika nadzornega sveta
AVRA, d. o. o., Ljubljana	direktor
Dermatologija Rogl Fabjan d. o. o., Ljubljana	direktor
Estetika Rogl Fabjan d. o. o., Ljubljana	direktor
Wilton GMBH, Gilching, Nemčija	direktor

Katarina Valentinčič Istenič

Družba	*Funkcija*
KD d. d., Ljubljana	članica upravnega odbora
Šumijev kvart, d. o. o., Ljubljana	članica nadzornega sveta
Komunala Nova Gorica d. d., Nova Gorica	članica nadzornega sveta
KVI d. o. o., Ljubljana	direktorica
VALINA UPRAVLJANJE, d. o. o. Ljubljana	direktorica
VALINA, d. o. o. Ljubljana	direktorica
VALINA CARE, d.o.o., Ljubljana	direktorica
Oddajanje turističnih nastanitev Katarina Valentinčič Istenič s. p.	direktorica

Matija Gantar

Družba	*Funkcija*
KD d. d., Ljubljana	član upravnega odbora
Šumijev kvart, d. o. o., Ljubljana	predsednik nadzornega sveta
Vila Zahod d. o. o., Ljubljana	direktor od 16. 9. 2020, prokurist do 15. 9. 2020
Alberine Investments, Limassol, Ciper	direktor
Združenje družinskih podjetij FBN Adria, Ljubljana	zastopnik od 28. 2. 2020
Freecompany d. o. o., Ljubljana	direktor od 26. 10. 2020
Matija Gantar s. p.	zastopnik od 24. 10. 2020
DRI Naložbe d. o. o., Ljubljana	direktor od 1. 12. 2020

Aljoša Tomaž

Družba	*Funkcija*
Generali Investments d. o. o., Ljubljana	član nadzornega sveta
LTM, d. o. o. Ljubljana	prokurist
Ljubljanska banka d. d., Ljubljana	predsednik nadzornega sveta

Gregor Sluga

Družba	*Funkcija*
KD IT d. d., Ljubljana	član nadzornega sveta do 20. 7. 2020
DBS d. d., Ljubljana	član nadzornega sveta od 1. 7. 2020

Zoran Bošković

Družba	*Funkcija*
KD IT d. o. o.	predsednik uprave do 16. 7. 2020, direktor od 16. 7. 2020
Šumijev kvart, d. o. o., Ljubljana	član nadzornega sveta
Nama d. d., Ljubljana	član nadzornega sveta
KB1909 d. d. v likvidaciji, Gorica, Italija	član nadzornega sveta
Inesta d. o. o.	prokurist

Lastniški deleži članov upravnega odbora in vodstva družbe

Na dan 31. 12. 2020 so bili neposredni lastniški deleži članov upravnega odbora naslednji:

- Aleksander Sekavčnik je bil imetnik treh delnic družbe, kar predstavlja 0,0001 odstotka celotnega kapitala in 0,0001 odstotka glasovalnih pravic,
- Katarina Valentinčič Istenič, Zoran Bošković, Aljoša Tomaž, Tomaž Butina, Matija Gantar in Gregor Sluga na dan 31. 12. 2020 niso bili neposredni imetniki delnic družbe.

Članom upravnega odbora in članom vodstva niso bile podeljene pravice do pridobitve ali nakupa delnic družbe KD Group.

Revizijska komisija upravnega odbora

Revizijsko komisijo upravnega odbora sestavljajo predsednik Tomaž Butina, namestnica predsednika Katarina Valentinčič Istenič in člana Alojz Penko ter Lena Lars. Revizijska komisija je organ upravnega odbora, ki podpira upravni odbor pri izpolnjevanju njegove vsestranske odgovornosti za nadziranje vodenja poslov družbe in njenih odvisnih družb, kamor spadajo tudi računovodski poročevalski sistem, sistem notranjih kontrol, revizijski procesi in procesi, s katerimi družba nadzira skladnost z zakoni, predpisi in internimi splošnimi akti ter etičnimi usmeritvami oziroma kodeksi ravnanja. Namen dela revizijske komisije je omogočiti upravnemu odboru zanesljivejše, učinkovitejše in uspešnejše delovanje pri uresničevanju vizije, poslanstva in strateških ciljev delovanja družbe in njene skupine. Revizijska komisija je strokovno delovno jedro upravnega odbora za področja, za katera je zadolžena. Svoje strokovne predloge posreduje upravnemu odboru, mu poroča o svojih ugotovitvah in odgovarja za svoje delo.

Prejemki članov upravnega odbora in vodstva v letu 2020 v Skupini KD Group

Član upravnega odbora oz. vodstva	Bruto plača (fiksni del)	Variabilni prejemki	Plačila za opravljanje funkcije in sejnine	Zavarovalne premije/ bonitete	Druge bonitete	Povračila stroškov	Regres za letni dopust in jubilejna nagrada	Dodatna plačila	Skupaj
Aleksander Sekavčnik	-	-	86.000	76	-	-	-	-	86.076
Tomaž Butina	-	-	73.050	76	-	-	-	-	73.126
Katarina Valentinčič Istenič	-	-	72.924	76	-	-	-	-	73.000
Matija Gantar	-	-	72.000	76	-	-	-	-	72.076
Aljoša Tomaž	-	-	72.000	76	-	-	-	-	72.076
Gregor Sluga	109.680	-	72.000	3.309	410	1.365	1.800	500	189.064
Zoran Bošković	141.050	-	-	676	1.468	1.310	1.800	500	146.804
Skupaj	250.730	-	447.974	4.365	1.878	2.675	3.600	1.000	712.222

Pojasnila k zgornji tabeli: Zneski so bruto in so izraženi v evrih. Upoštevajo se vsi zneski, ki so bili izplačani in so jih člani upravnega odbora (UO) in izvršni direktorji KD Group v času opravljanja svoje funkcije v KD Group v letu 2020 prejeli v KD Group in v odvisnih družbah, v katerih opravljajo funkcijo v poslovodnih ali nadzornih organih. Plačila za opravljanje funkcije in sejnine vključujejo plačilo za članstvo v UO, poslovodenja izvršnim direktorjem po pogodbi o poslovodenju oziroma zaposlitvi in sejnine za članstvo v revizijski komisiji ali nadzornemu svetu. Zavarovalne premije/bonitete vključujejo premijo za PDPZ in bonitete za managersko, življenjsko, zdravstveno in/ali nezgodno zavarovanje. Druge bonitete vsebujejo boniteto za službeno

vozilo in morebitne druge bonitete. Povračila stroškov vsebujejo povračilo stroškov v zvezi z delom (prevoz na delo/z dela in prehrana med delom). Dodatna plačila se nanašajo na izplačilo božičnice.

1.9.4. Zunanja revizija ter sistem notranjih kontrol in upravljanje tveganj

Računovodske izkaze družbe KD Group in Skupine KD Group za leto 2020 je revidirala neodvisna revizijska družba KPMG Slovenija, družba za revidiranje, d. o. o., Ljubljana. Revizijska družba je izdala pozitivno mnenje k letnemu poročilu za 2020.

Obvladovanje tveganj in delovanje notranjih kontrol je podrobneje predstavljeno v poglavju 1.14. Upravljanje tveganj in notranja revizija.

1.9.5. Pojasnila v zvezi s prevzemno zakonodajo

Imetništvo vrednostnih papirjev družbe v smislu doseganja kvalificiranega deleža, kot ga določa zakon, ki ureja prevzeme, in drugi podatki o lastniški strukturi družbe so pojasnjeni v poglavju 1.10.3. Lastniška struktura.

1.9.6. Pooblastilo za nakup lastnih delnic

Na 24. skupščini delničarjev družbe, ki je potekala 12. 7. 2018, je skupščina pooblastila upravni odbor, da lahko v imenu in za račun družbe kupi lastne delnice, katerih skupno število ne sme presegati 10 odstotkov skupnega števila delnic družbe. Pooblastilo družbi za nakup lastnih delnic velja 36 mesecev od dneva sprejema sklepa skupščine. V skladu s pooblastilom skupščine lahko upravni odbor umakne lastne delnice brez nadaljnjega sklepanja o zmanjšanju osnovnega kapitala.

1.9.7. Preglednost poslovanja družbe

Preglednost zagotavljamo predvsem z obveščanjem delničarjev in druge javnosti, in sicer z rednim obveščanjem in obveščanjem ob enkratnih dogodkih. Informacije o poslovanju in poslovnih načrtih ter druge pomembne informacije objavljamo na spletnih straneh družbe www.kd-group.com in v sistemu elektronskega obveščanja Ljubljanske borze SEOnet http://seonet.ljse.si.

1.9.8. Upravljanje družb v Skupini KD Group

Predstavniki krovne družbe, ki so v upravnih odborih in nadzornih svetih odvisnih družb, dejavno spremljajo in nadzirajo poslovanje povezanih družb.

1.9.9. Politika raznolikosti

Družba nima sprejete politike raznolikosti kot samostojne politike. Družba je marca 2017 sprejela Kodeks upravljanja Skupine KD, ki v zvezi z imenovanji organov vodenja in nadzora zasledovanje politike raznolikosti vključuje kot enega izmed kriterijev pri izboru kandidatov za člane (določbi 2.1.12 in 3.1.5.). Skupina KD je sprejela svoj lastni kodeks upravljanja in ga sklenila uporabljati namesto Kodeksa upravljanja javnih delniških družb z namenom prilagoditve glavnih načel upravljanja družb specifičnosti poslovanja Skupine KD. Družba ocenjuje, da je sistem upravljanja v tej obliki primeren za trenutno sestavo Skupine KD.

1.9.10. Izjava upravnega odbora KD Group d.d. o upoštevanju Kodeksa upravljanja Skupine KD Group

Upravni odbor družbe KD Group, finančna družba, d. d., Dunajska cesta 63, 1000 Ljubljana (v nadaljevanju: KD Group ali družba) izjavlja, da je pri upravljanju družbe KD Group v poslovnem letu 2020 izpolnjeval vsa določila Kodeksa upravljanja Skupine KD s spremembami in dopolnitvami, ki ga je upravni odbor KD Group sprejel 24. 4. 2019 in ga družba uporablja kot svoj referenčni kodeks. Kodeks upravljanja Skupine KD je objavljen na spletni strani družbe www.kd-group.com.

Ljubljana, 23. 4. 2021

Aleksander Sekavčnik,
predsednik upravnega odbora KD Group

1.10. DELNICE, DIVIDENDE IN LASTNIŠKA STRUKTURA

1.10.1. Osnovni podatki o delnicah, dividendah in kapitalu

Osnovni kapital KD Group je 31. 12. 2020 znašal 78.037.489,57 evra in je bil razdeljen na 2.337.613 rednih delnic z oznako KDHR. Do dne 13. 9. 2019 je osnovni kapital družbe KD Group znašal 89.321.982,98 evra in je bil razdeljen na 2.675.640 rednih delnic z oznako KDHR. Od 13. 9. 2020 do 3. 7. 2020 je osnovni kapital znašal 82.479.118,68 evra in je bil razdeljen na 2.470.662 rednih delnic z oznako KDHR.

Redne delnice KD Group (oznaka KDHR) so uvrščene v trgovanje na Ljubljanski borzi od 5. 2. 2001, vstopna kotacija oz. od 3. 1. 2018 standardna kotacija. Ob ustanovitvi so bile vse izdane delnice opredeljene kot navadne imenske delnice z glasovalno pravico in z nominalno vrednostjo 33,38 evra. Na prvi skupščini družbe maja 2001 je bil sprejet sklep o preoblikovanju največ 595.691 navadnih imenskih delnic v kumulativne prednostne delnice brez glasovalne pravice (KDHP). Na 18. skupščini družbe, avgusta 2013, pa je bil sprejet sklep o zmanjšanju osnovnega kapitala z umikom prednostnih participativnih kumulativnih delnic z oznako KHDP in spremembi statuta zaradi zmanjšanja osnovnega kapitala. Zato so bile delnice z oznako KDHP 15. 11. 2013 izbrisane iz centralnega registra vrednostnih papirjev pri KDD in umaknjene iz trgovanja na Ljubljanski borzi vrednostnih papirjev. Vsak imetnik prednostnih delnic je za posamezno prednostno delnico namesto izplačila v denarju 16. 5. 2014 prejel po eno novo izdano obveznico z oznako KDH3, katere izdajatelj je KD Group, z nominalnim zneskom 20 evrov.

Knjigovodska vrednost delnice KDHR je 31. 12. 2020 znašala 58,90 evra (2019: 89,09 evra). Knjigovodska vrednost delnice je izračunana kot knjigovodska vrednost kapitala ob koncu obračunskega obdobja, ki se deli s številom vseh izdanih delnic, brez lastnih delnic, ob koncu obračunskega obdobja.

Konsolidirani čisti poslovni izid na delnico je v letu 2020 znašal 0,42 evra, leta 2019 pa 47,92 evra (od tega čisti poslovni izid na delnico iz delujočega poslovanja -5,3 evra in iz ustavljenega poslovanja 53,22 evra). Čisti poslovni izid na delnico je izračunan kot čisti poslovni izid, deljen s povprečnim številom vseh izdanih navadnih delnic, brez lastnih delnic, obračunskega obdobja.

1.10.2. Gibanje vrednosti delnice

Redna delnica KDHR v letu 2020

Z redno delnico KDHR je bilo v letu 2020 na Ljubljanski borzi sklenjenih poslov v skupni vrednosti 860.454 evrov. Delnica je leto 2020 zaključila pri tržni ceni 57,00 evrov, kar je 34,1 odstotka manj v primerjavi s tržno ceno na začetku leta, ko je znašala 86,50 evra. Najnižja tržna cena v letu 2020 je bila 53,00 evrov, najvišja pa 116,00 evrov.

Temeljni kazalniki redne delnice KDHR

Podatki o delnici	31. 12. 2020	31. 12. 2019	Sprememba 2020 / 2019 (v %)
Število delnic	2.337.613	2.470.662	94,6
Tržna cena (v EUR)	57	86,5	65,9
Tržna kapitalizacija (v mio EUR)	133,2	213,7	62,4

Vir: Ljubljanska borza vrednostnih papirjev, izračuni KD Group.

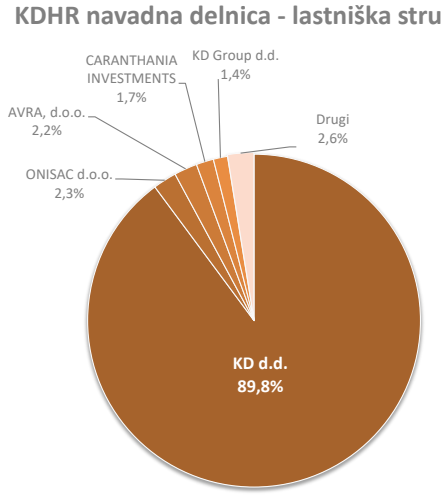
1.10.3. Lastniška struktura

Največji delničar družbe KD Group je KD, finančna družba, d. d., ki ima v lasti 2.100.093 navadnih imenskih delnic z oznako KDHR, kar je 89,8 odstotka vseh izdanih delnic družbe. Družba KD Group je v letu 2020 v vseh poslih, ki so potekali z nadrejeno družbo KD, dobila ustrezna plačila in vračila ter s posli ni bila prikrajšana.

Lastniška struktura družbe KD Group 31. 12. 2020

KDHR – navadne imenske delnice	Število delničarjev	Število delnic	Odstotek lastništva (v %)
Domače osebe	**6.393**	**2.296.361**	**98,24 %**
Pravne osebe	47	2.242.597	95,94 %
Fizične osebe	6.346	53.764	2,30 %
Tuje osebe	**175**	**41.252**	**1,76 %**
Pravne osebe	5	39.640	1,70 %
Fizične osebe	170	1.612	0,07 %
Skupaj KDHR	**6.568**	**2.337.613**	**100,00 %**

Največji imetniki navadnih delnic (KDHR) 31. 12. 2020



	Delničar	Kraj	Število delnic	Delež od vseh delnic KDHR (v %)
1	KD d. d.	LJUBLJANA	2.100.093	89,8 %
2	ONISAC d. o. o.	LJUBLJANA	53.589	2,3 %
3	AVRA, d. o. o.	LJUBLJANA	52.512	2,2 %
4	CARANTHANIA INVESTMENTS	LUXEMBOURG	39.532	1,7 %
5	KD Group d. d.*	LJUBLJANA	32.222	1,4 %
	Skupaj imetniki delnic KDHR nad 1%		**2.277.948**	**97,4 %**
	Drugi		59.665	2,6 %
	Skupaj vseh delnic KDHR		**2.337.613**	**100,0 %**

*KD Group ima 10.326 delnic KDHR dodatno prejetih v zastavo

1.10.4. Lastne delnice

Število delnic	Število 1. 1. 2020	Nakupi oz. delnice prejete v zastavo	Prodaja, sprostitev zastave oz. umik lastnih delnic	Število 31. 12. 2020	Delež v os. kapitalu (v %)
KDHR	138.596	43.001	(139.049)	42.548	1,82

Družba KD Group je bila na dan 31. 12. 2020 imetnica 42.548 lastnih navadnih delnic z oznako KDHR, od tega je 10.326 lastnih delnic, ki jih je družba KD Group prejela v zastavo v letu 2020.

1.11. POSLOVANJE V LETU 2020

1.11.1. Makroekonomsko okolje Slovenije v letu 2020

Makroekonomsko okolje Slovenije

Gospodarska aktivnost evrskega območja se je v zadnjem četrtletju 2020 ob zaostritvi zajezitvenih ukrepov v drugem valu epidemije covid-19 znova skrčila, za leto 2021 pa je predvideno postopno okrevanje. Upad v drugem valu epidemije bo predvidoma manjši kot v prvem. Podjetja in potrošniki so se novim razmeram že nekoliko prilagodili. Upad storitvenih dejavnosti, ki so jih zajezitveni ukrepi bolj prizadeli, je bil v zadnjem četrtletju po podatkih kazalnika vodij nabave (PMI) manjši kot v drugem četrtletju 2020. V predelovalnih dejavnostih anketirani, za razliko od prvega vala, skrčenja aktivnosti niso pričakovali. Po izrazitem odboju gospodarske aktivnosti v tretjem četrtletju in manjšem padcu v četrtem kot spomladi se je BDP evrskega območja po napovedih OECD in ECB v letu 2020 zmanjšal za 7,5 % oz. 7,3 %, v letu 2021 pa se bo povečal za 3,6

% oz. 3,9 %. K rasti v letošnjem letu bodo pomembno prispevali ukrepi denarne in javnofinančne politike ter rast tujega povpraševanja. Največje tveganje za uresničitev napovedi pa ostaja povezano s potekom epidemije oz. z dostopnostjo in učinkovitostjo cepiv ter s tem povezanim sproščanjem ukrepov.

Ob strogih zajezitvenih ukrepih se je na začetku zadnjega četrtletja 2020 tudi v Sloveniji prodaja v trgovini in nekaterih storitvenih dejavnostih, predvsem povezanih z zasebno potrošnjo, precej zmanjšala. Podobno kot v prvem valu epidemije je bilo najmočneje prizadeto gostinstvo, kjer se je precej zmanjšalo tudi število delovno aktivnih. Število nočitev domačih turistov je strmoglavilo, potem ko se je močno okrepilo z unovčevanjem turističnih bonov v tretjem četrtletju (ko običajno pomemben del prihodka gostinskih in nastanitvenih storitev sicer ustvarijo tuji turisti, katerih število pa je bilo letos skromno). Zmanjšali so se tudi izdatki gospodinjstev za osebne, razvedrilne, športne in druge storitve. Zaradi zaprtja nenujnih trgovin se je močno skrčila prodaja v trgovini z motornimi vozili in trgovini na drobno s poltrajnimi in trajnimi dobrinami. Zaradi manjšega prometa tovornih in osebnih vozil ter tranzita tujih turistov je bila nižja tudi prodaja v trgovini na drobno z motornimi gorivi. Podobno kot v prvem valu pa se je okrepila prodaja živil v trgovini na drobno ter prodaja po pošti in internetu. Trošenje gospodinjstev se je oktobra in novembra ob zaostritvi ukrepov za zajezitev epidemije tako znova močno zmanjšalo, nadalje se je povečalo njihovo varčevanje. Gospodinjstva so še naprej pospešeno odplačevala potrošniške kredite.

Epidemija in ukrepi za njeno zajezitev so zaradi manjšega povpraševanja močno vplivali tudi na gibanje nekaterih cen storitev in blaga. Medletni padec cen življenjskih potrebščin se je konec leta 2020 nekoliko poglobil. K temu je prispevala precejšnja umiritev rasti cen storitev in hrane, slednje povezujemo z večjo ponudbo zaradi dobre letine, skromno aktivnostjo v gostinstvu ter popolnim zaprtjem nekaterih drugih dejavnosti. V zadnjih mesecih lani je bil izrazit tudi padec cen poltrajnega blaga, predvsem oblek in obutve. K nižjim cenam so sicer še naprej v največji meri prispevale nižje cene naftnih derivatov.

V drugem valu epidemije so bile manj prizadete izvozno usmerjene dejavnosti; zaradi močnega padca v prvem valu pa se je v prvih treh četrtletjih slovenski izvozni tržni delež zmanjšal. V tretjem četrtletju se je sicer znova povečal, kar bi bilo lahko delno povezano z realizacijo v prvem valu epidemije prekinjenih izvoznih tokov. Izvoz blaga v države EU, kamor izvozimo okoli tri četrtine blaga, in proizvodnja predelovalnih dejavnosti sta se po rasti v tretjem četrtletju proti koncu leta nadalje povečala. Manjši prizadetosti industrije v zadnjem četrtletju tako v primerjavi s storitvenim sektorjem kot glede na prvi val epidemije, pritrjuje tudi podatek o porabi elektrike (največji odjemalec so industrijska podjetja), ki je bila v zadnjem četrtletju 2020 le nekoliko manjša kot pred letom, potem ko je bil spomladi padec okoli 15-odstoten. Tovorni promet po slovenskih avtocestah, ki je v prvem valu epidemije padel za okoli četrtino, pa je bil konec leta 2020 približno na ravni predhodnega leta.

Ob ohranjanju interventnih ukrepov na trgu dela in manjšem padcu gospodarske aktivnosti kot v prvem valu epidemije se je število registriranih brezposelnih decembra nekoliko povečalo večinoma kot posledica sezonskih dejavnikov. Konec decembra je bilo brezposelnih 87.283 oseb, kar je 3,7 % več kot konec novembra in 15,9 % več kot pred letom. Tudi na povprečno bruto plačo od spomladi pomembno vplivajo interventni ukrepi. V zasebnem sektorju se je medletna rast plač od aprila, ko je močno porasla zaradi vpliva metodologije izračuna statistike plač ob velikem številu napotitev zaposlenih oseb v ukrep čakanja na delo, postopoma umirjala. V javnem sektorju pa se je z razglasitvijo drugega vala epidemije in ponovnim izplačevanjem kriznih dodatkov znova nekoliko povišala.

Po izboljšanju v tretjem četrtletju se je primanjkljaj konsolidirane bilance javnega financiranja po denarnem toku proti koncu leta ponovno povečal. V enajstih mesecih 2020 je znašal 2,6 mrd EUR. Prihodki so zaradi poslabšanja epidemioloških in posledično gospodarskih razmer v oktobru in novembru ponovno zaostali za ravnjo predhodnega leta. Rast odhodkov je podobno kot v tretjem četrtletju ostala precej nižja kot v drugem četrtletju, ko je bila izplačana večina izdatkov povezanih z ukrepi covid-19. Primanjkljaj konsolidirane bilance, ki pretežno izhaja iz državnega proračuna, se je zlasti v novembru tako ponovno okrepil, še večje povečanje pa pričakujemo v decembru. Kljub temu kaže, da v celem letu ne bo dosegel ocene iz sprejetega rebalansa državnega proračuna (4,2 mrd EUR). Razkorak izhaja zlasti iz manjše rasti odhodkov od ocenjenih, kar je povezano tudi z nižjo realizacijo ukrepov za blažitev posledic epidemije od načrtovane.

Vir: Ekonomsko ogledalo, št. 1/2021, januar 2021; UMAR

Slovenski nepremičninski trg

V letu 2019 je bila na račun povečanega prometa s poslovnimi nepremičninami dosežena zgodovinsko rekordna vrednost prometa na slovenskem nepremičninskem trgu. Še pred epidemijo Covid-19 je bilo zato za leto 2020 pričakovati vrednostno manjši obseg poslov.

V prvem polletju 2020 je slovenski nepremičninski trg povsem zaznamovala epidemija Covid-19. Spomladanska razglasitev epidemije in ukrepov za njeno zajezitev je za dva meseca praktično zaustavila normalno trgovanje z nepremičninami. Temu primerno se je občutno zmanjšalo število nepremičninskih transakcij.

Vendar pa zaustavitev trgovanja ni vplivala na cene nepremičnin oziroma na trend njihove rasti. Po majskem preklicu ukrepov je namreč stanovanjski nepremičninski trg hitro ponovno oživel, tako da je obseg trgovanja kmalu dosegel raven pred

razglasitvijo epidemije. V Sloveniji so se tako cene stanovanjskih nepremičnin in zazidljivih zemljišč v prvi polovici letošnjega leta, kljub precej manjšemu številu realiziranih kupoprodaj, večinoma nekoliko zvišale. Trg poslovnih nepremičnin si ni opomogel tako hitro kot trg stanovanjskih nepremičnin, saj je število realiziranih kupoprodaj po prvem valu epidemije ostalo pod tistim pred epidemijo. Cene pisarniških prostorov ter trgovskih, storitvenih in gostinskih lokalov so sicer, tako kot že nekaj časa prej, tudi v prvi polovici leta 2020 več ali manj stagnirale.

V prvem polletju 2020 je bilo v Sloveniji evidentiranih okoli 13.300 sklenjenih kupoprodajnih pogodb za nepremičnine, katerih skupna vrednost je bila okoli 900 milijonov evrov. V primerjavi z drugim polletjem 2019 se je število kupoprodajnih poslov zmanjšalo za več kot četrtino, njihova skupna vrednost pa za tretjino. V primerjavi s prvim polletjem 2019 je bilo število poslov prav tako manjše za nekaj več kot četrtino, njihova skupna vrednost pa za okoli 37 odstotkov.

Število in vrednost sklenjenih kupoprodajnih pogodb za nepremičnine, 1. polletje 2018 - 1. polletje 2020:

Polletje	Število poslov (v tisočih)	Vrednost poslov (v milijardah €)
2018_I	18,1	1,24
2018_II	17,1	1,30
2019_I	18,0	1,41
2019_II	18,1	1,33
2020_I	13,3	0,90

Vpliv epidemije Covid-19 na nepremičninski trg je dobro razviden iz mesečnega gibanja števila in skupne vrednosti evidentiranih kupoprodajnih pogodb v prvi polovici leta 2020.

Marca 2020, ko je bila v Sloveniji sredi meseca prvič razglašena epidemija, je število sklenjenih pogodb v primerjavi z mesecem prej upadlo za nekaj več kot 20 odstotkov. Aprila 2020, ko je bilo gospodarstvo, vključno z nepremičninsko dejavnostjo oziroma ogledi nepremičnin, ves mesec praktično ustavljeno, se je število sklenjenih poslov z nepremičninami znižalo za nadaljnjih 45 odstotkov. Maja 2020, ko so bili proti koncu meseca nepremičninski ogledi spet dovoljeni, se je začelo število sklenjenih poslov, bolj ali manj sorazmerno pa tudi njihova skupna vrednost, takoj povečevati. Število sklenjenih kupoprodajnih pogodb je bilo v primerjavi z aprilom večje za 55 odstotkov. Junija 2020 se je število sklenjenih pogodb povišalo še za več kot 50 odstotkov, tako da je ponovno doseglo februarsko, torej »predkoronsko« raven.

V prvem polletju 2020 je delež stanovanjskih nepremičnin (stanovanja v večstanovanjskih stavbah in stanovanjske hiše) v skupni vrednosti sklenjenih nepremičninskih poslov znašal prek 68 odstotkov oziroma 614 od skupno 897 milijonov evrov evidentiranega prometa z nepremičninami. Na račun velikega povpraševanja po zemljiščih za stanovanjsko gradnjo so sledila zemljišča za gradnjo stavb z 12-odstotnim deležem oziroma 108 milijoni evidentiranega prometa.

Delež prometa s poslovnimi nepremičninami (pisarne, trgovski, storitveni in gostinski lokali ter turistični objekti), ki je bil v prvem polletju leta 2019 zaradi prodaj večjega števila nakupovalnih centrov neobičajno velik, se je po pričakovanju bistveno zmanjšal, in sicer na dobrih 10 odstotkov oziroma 93 milijonov evrov.

S kmetijskimi in gozdnimi zemljišči skupaj je bilo opravljenega slabe 4 odstotke prometa, z vsemi ostalimi nepremičninami skupaj pa slabih 6 odstotkov.

Število evidentiranih transakcij s stanovanji v večstanovanjskih stavbah je bilo v primerjavi z drugim polletjem 2019 manjše za 30 odstotkov, v primerjavi s prvim polletjem 2019 pa za 29 odstotkov. Število transakcij s stanovanjskimi hišami je bilo v primerjavi z drugim polletjem 2019 manjše za 24 odstotkov, v primerjavi s prvim polletjem 2019 pa za 23 odstotkov.

Zaustavitev gospodarstva zaradi epidemije je še občutneje vplivala na dejavnost trga poslovnih nepremičnin. V primerjavi z drugim polletjem 2019 je bilo število kupoprodaj poslovnih nepremičnin manjše za 42 odstotkov, v primerjavi s prvim polletjem 2019 pa za 36 odstotkov.

Po do sedaj evidentiranih podatkih je epidemija v prvi polovici leta 2020 vplivala na zmanjšanje obsega trgovanja s stanovanjskimi nepremičninami na primarnem trgu bistveno bolj kot na sekundarnem. To gre deloma pripisati temu, da v prvi polovici leta 2020 v državi ni bil dokončan noben večji stanovanjski projekt oziroma da je bila ponudba novih stanovanj razmeroma skromna, deloma pa tudi večji zadržanosti potencialnih kupcev novogradenj po razglasitvi epidemije.

Padec skupnega števila kupoprodaj kmetijskih in gozdnih zemljišč zaradi epidemije je bil v prvi polovici letošnjega leta podoben kot za stanovanjske nepremičnine.

Gibanje cen rabljenih stanovanj, ki predstavljajo daleč največji segment nepremičninskega trga, najbolje odraža trende cen stanovanjskih nepremičnin tudi v prvem polletju leta 2020. Na ravni države je v prvem polletju 2020 povprečna cena rabljenega stanovanja dosegla rekordno vrednost in prvič presegla mejo 1.900 €/m^2. V primerjavi z drugim polletjem 2019 je bila višja za 3 odstotke, v primerjavi s prvim polletjem 2019 pa za 6 odstotkov.

Trend gibanja cen hiš na ravni države je bil, ne glede na nekoliko večja statistična nihanja njihove povprečne cene, v zadnjih treh letih zelo podoben trendu gibanja cen stanovanj, le da je bila rast cen nekoliko šibkejša.

V prvem polletju 2020 tudi na cene zemljišč za gradnjo epidemija ni vplivala. Predvsem na račun visokih cen v Ljubljani so cene zazidljivih stavbnih zemljišč na ravni države zrasle še bolj kot cene stanovanjskih nepremičnin. Povprečna cena je bila v primerjavi z drugim polletjem 2019 višja za 11 odstotkov, v primerjavi s prvim polletjem 2019 pa za 9 odstotkov.

Kljub občutnemu upadu števila transakcij tudi vpliva epidemije na cene kmetijskih in gozdih zemljišč v prvem polletju 2020 ni bilo zaznati.

V Ljubljani je po relativni stagnaciji cen stanovanj od druge polovice leta 2018, povprečna cena rabljenega stanovanja prvič v zgodovini presegla 2.900 €/m2. V primerjavi z drugim polletjem 2019 je bila višja za 3 odstotke, v primerjavi s prvim polletjem 2019 pa za 5 odstotkov. V okolici Ljubljane so cene v prvem polletju 2020 praktično stagnirale. Povprečna cena rabljenega stanovanja je bila v primerjavi z drugim polletjem 2019 statistično nižja za 1 odstotek, v primerjavi s prvim polletjem 2019 pa je bila za 3 odstotke višja.

Najvišja je bila rast cen v Kranju, kjer najvišjo rast cen stanovanj beležimo od leta 2018 in je bil tudi upad števila transakcij v prvi polovici letošnjega leta najmanjši. V Mariboru in Celju je bila rast cen stanovanj v prvi polovici letošnjega leta podobna kot v Ljubljani, njihove cene pa so praktično izenačene. Podobno kot v okolici Ljubljane so tudi v Novem mestu cene stanovanj v prvi polovici leta 2020 praktično stagnirale, potem ko so v drugem polletju 2019 občutno zrasle. Samo na Obali so cene stanovanj v prvi polovici leta 2020 statistično padle, kar gre pripisati predvsem zmanjšanju števila transakcij s »počitniškimi« stanovanji. Na zmanjšano povpraševanje po nakupu stanovanj za počitniške namene je namreč negotovost zaradi epidemije vplivala bistveno bolj kot na povpraševanje po stanovanjih, s katerimi kupci rešujejo svoje osnovne stanovanjske potrebe.

Tudi za stanovanjske hiše je v prvem polletju 2020 število sklenjenih transakcij zaradi epidemije praktično povsod v Sloveniji upadlo, a malo manj kot za stanovanja v večstanovanjskih stavbah. Ta upad je bil med 5 in 20-odstoten. Največji je bil padec števila kupoprodaj na območjih Ljubljane in Okolice Ljubljane, kjer je bilo povpraševanje po stanovanjskih hišah pred epidemijo sicer največje, najmanjši pa na primestnih območjih na Štajerskem in Savinjskem območju.

Število kupoprodaj zazidljivih zemljišč je še manjše kot za hiše. Poleg tega, zaradi velike cenovne raznolikosti zazidljivih zemljišč glede na namen in pravno-upravni status zemljišč in sprememb v strukturi prodanih zemljišč, povprečne polletne cene zazidljivih zemljišč po posameznih območjih precej nihajo.
Na podlagi ocen trendov cen zazidljivih zemljišč se ugotavlja, da je ne glede na nihanja povprečnih cen od leta 2018 v največjih mestih in njihovi okolici ter na Obali prisoten razmeroma močan trend rasti cen, med tem ko cene zazidljivih zemljišč na manj urbanih območjih več ali manj stagnirajo. Rast cen v urbanih središčih je posledica velikega povpraševanja po zemljiščih za gradnjo, zaradi pomanjkanja ponudbe in visokih cen stanovanjskih novogradenj, in premajhne ponudbe ustreznih zazidljivih zemljišč.

Po spomladanskem prvem valu epidemije je na stanovanjskem nepremičninskem trgu prevladal optimizem in trg si je hitro opomogel. Število sklenjenih transakcij s stanovanjskimi nepremičninami, ki predstavljajo odločilni segment nepremičninskega trga, se je že julija vrnilo na raven pred epidemijo. Preliminarni podatki kažejo, da je bilo število transakcij razmeroma veliko tudi avgusta in septembra. Bistvenega vpliva na ponudbo in povpraševanje po stanovanjih ter na cene stanovanjskih nepremičnin prvi val epidemije torej ni imel.

Glede na to, da smo sredi drugega vala epidemije, je sedaj ključno vprašanje, kako bo na nepremičninski trg vplival ta. Ali bo lahko stanovanjski trg še enkrat brez večjih posledic prenesel ponovni upad trgovanja, do katerega bo v danih okoliščinah brez dvoma prišlo, in se bo tudi po koncu drugega vala epidemije število transakcij vrnilo na prejšnjo raven? Ali pa bo drugi val pahnil naš nepremičninski trg v globljo in dalj časa trajajočo krizo? Glede na izkušnje iz prvega vala bo to v veliki meri odvisno od trajanja drugega vala in nadaljnjega razvoja pandemije Covid-19 nasploh ter od ukrepov za zagotavljanje kupne moči in kreditne sposobnosti prebivalstva in poslovnih subjektov.

Čim dlje bo epidemija trajala, tem večja je verjetnost, da bo začela negativno in dolgoročneje vplivati na plačilno sposobno povpraševanje po stanovanjskih nepremičninah. V tem primeru bi se začel čas prodaje, predvsem novih stanovanj, podaljševati, upad števila stanovanjskih kupoprodaj pa bi bil vse dolgoročnejši. To bi vplivalo tudi na ponudbo stanovanjskih nepremičnin. Zaradi novogradenj, ki glede na trenutno gradbeno ekspanzijo prihajajo na trg v vse večjem številu, in morebitne

nezmožnosti njihove prodaje, bi začelo prihajati do presežne ponudbe novih stanovanj, do zaustavljanja stanovanjskih projektov v teku in stečajev investitorjev.

Vsekakor pa tudi v primeru globlje krize nepremičninskega trga hitrega padca cen stanovanj ni pričakovati, saj praviloma traja nekaj let, da se ponudba prilagodi in se začno cene spuščati, in še nekaj let, da dosežejo dno.

Vir: GURS, Poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za I. polletje 2020, november 2020

Slovenski borzni delniški trg

Indeks Ljubljanske borze SBI TOP je glede na vrednost ob koncu leta 2019, ko je znašal 926,10 točk, v mesecu marcu 2020 padel na 726,82 točk, nato pa se je v naslednjih treh mesecih postopno krepil in konec meseca junija 2020 dosegel vrednost 849,82 točk. Konec leta 2020 je znašal 900,37 točk.

Na Ljubljanski borzi vrednostnih papirjev je bilo v letu 2020 skupaj s svežnji za 400,9 milijona evrov prometa. Največ prometa predstavljajo posli z delnicami, in sicer je promet brez svežnjev znašal 378,4 milijona evrov, pri čemer je bilo opravljenih 42.583 poslov.

Med delnicami je bilo največ prometa z delnicami Krke (za 176 milijonov evrov), NLB (46,8), Petrola (44,4), Zavarovalnice Triglav (33,2), Save Re (28,7) Cinkarne Celje (17,1), Telekoma Slovenije (15,8) in Luke Koper (8,7).

Tržna kapitalizacija vseh vrednostnih papirjev na Ljubljanski borzi je konec decembra 2020 znašala 40.883,9 milijona evrov, od tega so predstavljale delnice 16,9 % oziroma 6.919 milijonov evrov in obveznice skupaj s komercialnimi zapisi in zakladnimi menicami 83,1 % oziroma 33.964 milijonov evrov.

Trg dolžniških vrednostnih papirjev

Dogajanje na obvezniških trgih je bilo v prvi polovici leta 2020 zelo zahtevno, saj je epidemiološka kriza zaradi virusa Covid 19 dodobra spremenila pričakovanja. Globalna ekonomija je čez noč zastala in prve posledice je bilo moč čutiti na vseh finančnih trgih že v začetku meseca marca. Prva reakcija na obvezniških trgih je bila izjemno znižanje likvidnosti. Celo najbolj likviden trg ameriških obveznic se je čez noč sredi marca »posušil«. Temu je sledilo izjemno povečanje povpraševanja po vseh »ne-tveganih« obveznicah (zahtevana donosnost ameriške 10 letne obveznice se je znižala pod 0,5 odstotka letno), na drugi strani pa velika in prisilna odprodaja vseh drugih bolj tveganih obveznic. Da bi preprečili novo finančno krizo, so z izjemno hitrimi reakcijami postregle centralne banke, ki so predstavile različne ukrepe stimulacije, od konvencionalnega znižanja obrestnih mer, do povečanja odkupovanja obveznic na sekundarnem trgu, povečanja likvidnosti trga in dostopa podjetij do neposrednega posojila pri centralni banki ter neomejene likvidnosti poslovnim bankam. Centralnim bankam so se pridružile tudi države, ki so s proračunskim trošenjem še dodatno stimulirale svoje ekonomije. Vsi ti našteti ukrepi so vodili v izboljšanje stanja na finančnih trgih. Tako so ne-tvegane obveznice izgubile nekoliko svoje vrednost, kreditni pribitki bolj tveganih pa so se znižali za polovico, kar je še vedno občutno višje kot v začetku leta, saj ostaja kar nekaj nejasnosti, kako dolga in kako močna bo zdravstvena kriza ter kako bo globalna ekonomija delovala v tem pandemičnem času.

V drugi polovici leta 2020 je bilo dogajanje na obvezniških trgih bistveno manj intenzivno, kot v prvem delu leta, saj so odzivi (več kot 25 ukrepov stimulacije) centralnih bank na epidemiološko krizo na finančne trge prinesli veliko stabilnost. Povečano povpraševanje s strani centralnih bank je povečalo apetit po tveganju investitorjev, kar je vodilo v zniževanje kreditnih pribitkov vseh bolj tveganih izdajateljev. Na drugi strani so bile zahtevane donosnosti manj tveganih izdajateljev bolj ali manj stabilne. Najboljši primer je nemška desetletna obveznica, katere zahtevana donosnost se je v polletju gibala okoli - 0,5 % letno. Bolj ko se je bližal konec leta, večje je bilo število kupcev in prodajalcev na trgu in ta se je izsušil. Tako je bilo smiselno pridobivati naložbe samo v primarnih izdajah. Zaradi izjemne stimulacije centralnih bank se je tveganje na finančnih trgih že znižalo na pred-koronski čas.

1.11.2. Vpliv pandemije na poslovanje Skupine KD Group

Pandemija COVID-19 je zajela cel svet in povzročila močan upad gospodarske aktivnosti. Temu je sledil močan odziv centralnih bank in držav z monetarnimi in fiskalnimi spodbudami. V letu 2021 se pričakuje močnejše gospodarsko okrevanje, vendar pa bo le-to odvisno od sproščanja ukrepov za zajezitev širjenja virusa ter od učinkovitosti in hitrosti cepljenja.

V Skupini KD Group smo ob izbruhu pandemije COVID-19 pričeli pozorno spremljati nastalo situacijo. Ob razglasitvi epidemije v Sloveniji v mesecu marcu 2020 smo sprejeli vse potrebne ukrepe za zajezitev širitve okužbe, da bi zagotovili nemoteno poslovanje, kjer je to mogoče, in zaščitili zdravje zaposlenih, naših poslovnih partnerjev in kupcev. Med poslovnimi procesi zagotavljamo socialno distanco, uporabljamo zaščitna sredstva in izvajamo druge ukrepe za preprečevanje prenosa okužbe (tedensko testiranje zaposlenih, dodatno čiščenje, razkuževanje, prezračevanje).

Epidemija je v skupini najbolj prizadela naš kino center Maribox. Kljub temu, da je bil center skoraj polovico leta 2020 zaprt, smo ohranili vsa delovna mesta. Podjetje Projektor je likvidnostne težave reševalo s prejemom posojila obvladujoče družbe in z uveljavljanjem državnih pomoči.

Gradnja nepremičninskega projekta Šumi je tudi v času epidemije potekala nemoteno. Izvajalec gradnje je sprejel vse potrebne ukrepe za zajezitev širitve virusa in nemoteno nadaljevanje gradbenih del. V drugi polovici leta smo pričeli s prodajo stanovanjskega dela objekta. Zanimanje kupcev je veliko in celo presega naša pričakovanja. Na podlagi izkušenj v letu 2020 ocenjujemo, da epidemija ne bo imela vpliva na znižanje prodajne cene stanovanj.

Skupina KD Group je bila pred pojavom epidemije v dobri finančni kondiciji. Kljub visokemu izplačilu dividende v mesecu juliju 2020, ima Skupina na voljo dovolj likvidnih sredstev in hitro vnovčljivih naložb, da lahko še naprej premišljeno išče nove projekte, s katerimi bi lahko dosegali visoke finančne donose.

Tveganje neugodne spremembe vrednosti naložb se je s pojavom epidemije sicer povečalo, vendar ga Skupina zmanjšuje z veliko razpršenostjo naložb in aktivnim upravljanjem portfelja.

V Skupini smo v času epidemije začasno ustavili načrtovana investicijska vzdrževanja nepremičnin. Aktivno smo pristopili k optimizaciji stroškov, racionalizaciji poslovanja, da bi omilili vplive epidemije na poslovanje Skupine.

Po prvi razglasitvi epidemije v Sloveniji v marcu 2020, je bila 18. oktobra 2020 epidemija ponovno razglašena in še vedno traja. Kljub temu, da se je konec leta 2020 začelo množično cepljenje, je težko napovedati, kdaj nam bo pandemijo uspelo zajeziti. Pričakujemo, da bodo v drugi polovici leta 2021 bistveno manjše posledice vpliva pandemije na gospodarske aktivnosti, tako doma kot po svetu. Pričakujemo tudi nadaljevanje ohlapnih denarnih in fiskalnih politik.

Zaenkrat Slovenija in druge države po celem svetu ohranjajo v veljavi omejitvene ukrepe za zajezitev širjenja okužb, kar v skupini najbolj vpliva na naš kino center Maribox, ki ostaja zaprt. Družba Projektor s pomočjo državnih ukrepov za preprečevanje negativnih posledic epidemije COVID-19 in internih ukrepov ohranja zmožnost nadaljnjega poslovanja.

Razvoj dogodkov, povezanih s širitvijo okužbe, tako v Sloveniji kot na svetovni ravni, njenimi posledicami in s tem povezanimi ukrepi, je še vedno zelo negotov, nepredvidljiv. V Skupini bomo še naprej spremljali situacijo. Osredotočali se bomo na zagotavljanje nemotenega poslovanja v oteženih okoliščinah. S prepoznavanjem in obvladovanjem tveganj bomo tudi v bodoče zagotavljali stabilnost poslovanja Skupine.

1.11.3. Analiza poslovanja Skupine KD Group v letu 2020

SKUPINA KD GROUP			
IZKAZ POSLOVNEGA IZIDA	**2020**	**2019**	**Indeks**
Prihodki (v mio. EUR)	19,6	12,3	159
Odhodki (v mio. EUR)	(18,7)	(25,5)	73
Čisti poslovni izid (v mio. EUR)	1,0	115,8	1
BILANCA STANJA	**31.12.2020**	**31.12.2019**	
Sredstva (v mio. EUR)	150,6	218,0	69
Kapital (v mio. EUR)	130,4	206,2	63
Finančne obveznosti (v mio. EUR)	2,5	2,0	122
KAZALNIKI	**2020**	**2019**	
Donosnost kapitala - ROE (v %) [4]	0,6	72,0	1
Čisti poslovni izid na delnico (v EUR) [5]	0,42	47,91	1
Celotna gospodarnost [6]	1,0	0,5	217
	31.12.2020	**31.12.2019**	
Knjigovodska vrednost delnice (v EUR) [7]	56,84	88,42	64
Delež kapitala v financiranju [8]	86,6	94,6	92

Kazalnik deleža kapitala v financiranju se je v letu 2020 znižal in je znašal 86,6, kar pa še vedno potrjuje zastavljeno strategijo, ki temelji na visoki stopnji samofinanciranja, saj je znižanje kazalnika posledica povečanja finančnih obveznosti iz naslova najema in ne dodatnega zadolževanja.

Kazalnik celotne gospodarnosti se je glede na leto 2019 povišal in znaša malo več kot 1 - z eno enoto odhodkov smo ustvarili 1,05 enote prihodkov.

Znižal se je tudi kazalnik donosnosti kapitala (ROE), ki nam pove, da smo z eno denarno enoto kapitala v letu 2020 ustvarili 1,006 denarne enote.

[4] **Donosnost kapitala - ROE (v %):**
čisti poslovni izid / povprečni kapital * 100

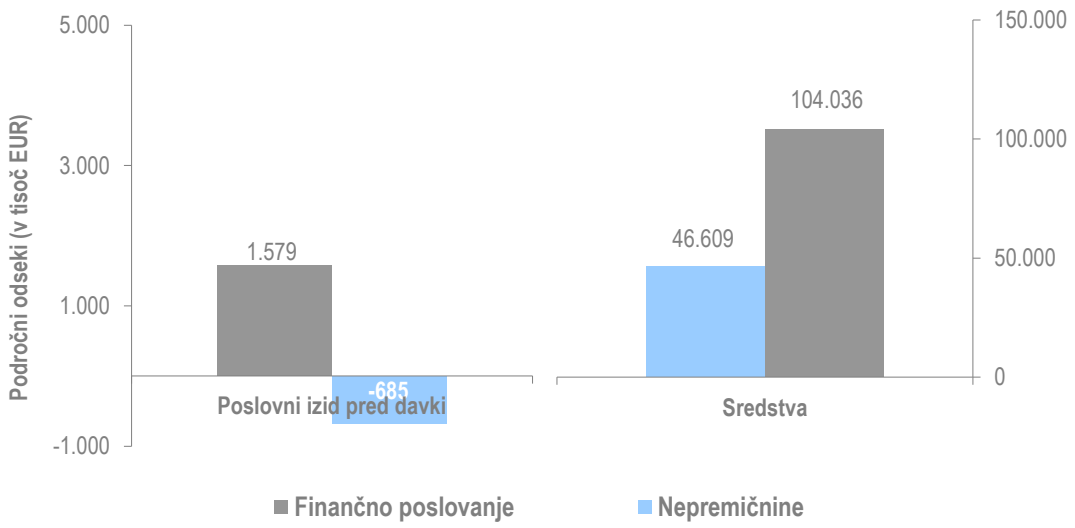
[5] **Čisti poslovni izid na delnico, ki pripada večinskim lastnikom družbe:**
čisti poslovni izid večinskih lastnikov / povprečno število vseh navadnih izdanih delnic (brez lastnih delnic)

[6] **Celotna gospodarnost:**
celotni prihodki / celotni odhodki

[7] **Knjigovodska vrednost delnice:**
knjigovodska vrednost kapitala večinskih lastnikov / število vseh izdanih delnic brez lastnih delnic

[8] **Delež kapitala v financiranju:**
kapital / obveznosti do virov sredstev * 100

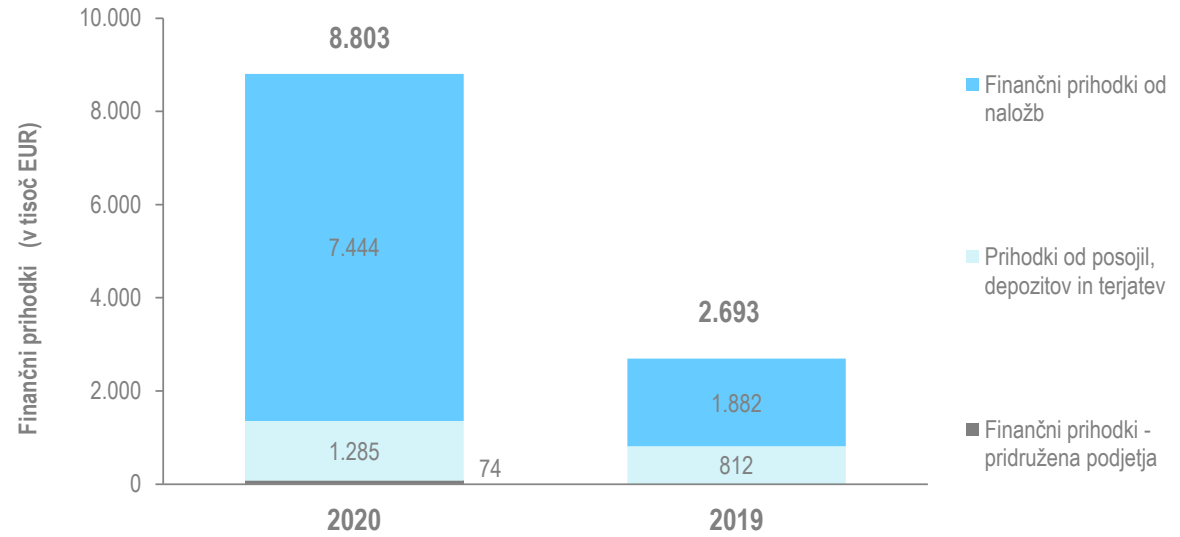
Struktura poslovnega izida pred davki v letu 2020 in sredstev po segmentih na 31. 12. 2020 (v tisoč EUR)



Finančni prihodki

Finančni prihodki so znašali **8,8 milijona evrov,** medtem ko so v letu 2019 znašali 2,7 milijona evrov. Največji del predstavljajo finančni prihodki od naložb, ki so znašali 7,4 milijona evrov. Prihodki od posojil, depozitov in terjatev so znašali 1,3 milijona evrov, finančni prihodki od pridruženih podjetij pa so znašali 74 tisoč evrov.

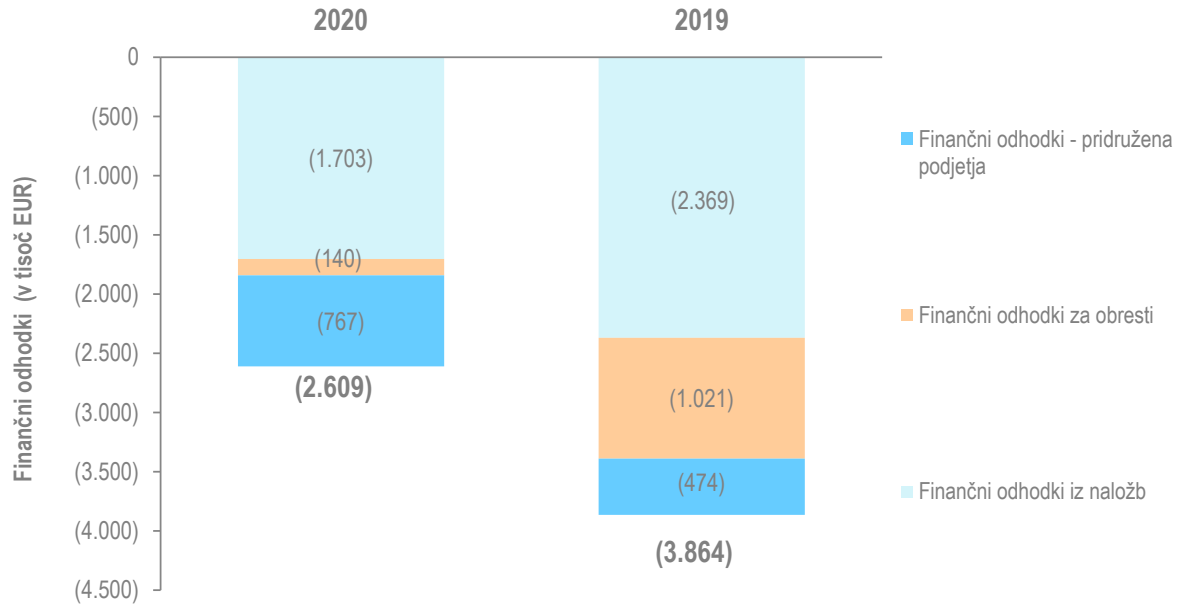
Finančni prihodki po vrstah v letih 2020 in 2019 (v tisoč EUR)



Finančni odhodki

Finančni odhodki so znašali **2,6 milijona evrov,** kar je 32 odstotkov manj kot v letu 2019. Največ so se znižali finančni odhodki iz naložb, ki so znašali 1,7 milijona evrov. Finančni odhodki od pridruženih podjetij so porasli na 0,8 milijona evrov, na drugi strani so se znižali finančni odhodki za obresti za 0,9 milijona evrov glede na leto 2019.

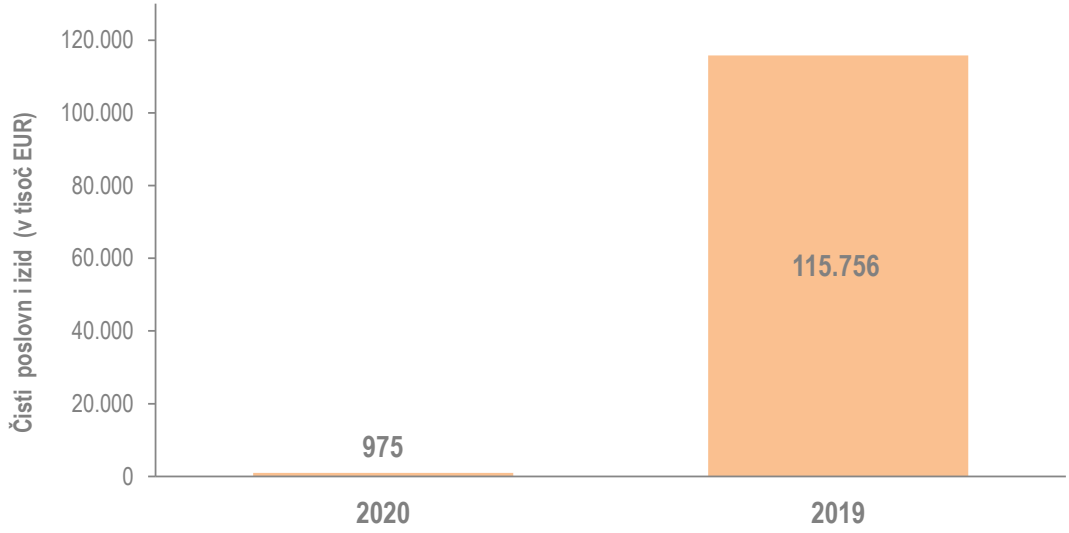
Finančni odhodki po vrstah v letih 2020 in 2019 (v tisoč EUR)



Čisti poslovni izid

Skupina je v letu 2020 poslovala s **čistim dobičkom v višini enega milijona evrov,** medtem ko je dobiček v letu 2019 zaradi prodaje Adriatic Slovenica znašal 115,8 milijona evrov, od tega je znašala izguba iz delujočega poslovanja 12,8 milijona evrov, dobiček iz ustavljenega poslovanja pa je znašal 128,6 milijona evrov (dobiček zaradi prodaje Adriatic Slovenice).

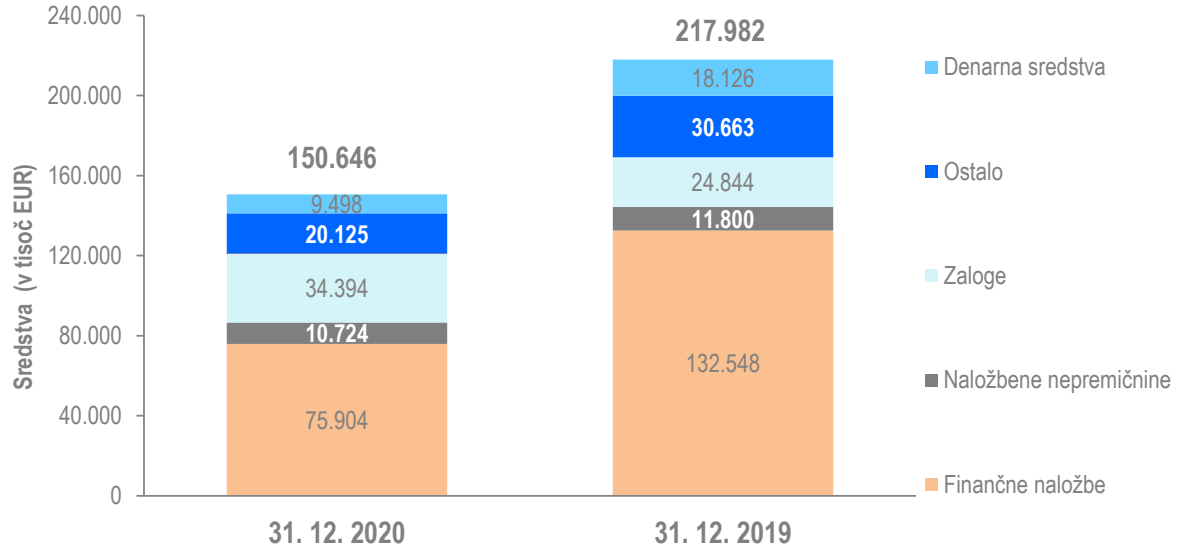
Čisti poslovni izid v letih 2020 in 2019 (v tisoč EUR)



Sredstva

Sredstva so na dan 31. 12. 2020 znašala **150,6 milijona evrov,** kar je 31 odstotkov manj glede na konec leta 2019. V letu 2020 so bile izplačane dividende, kar je vplivalo na znižanje finančnih naložb in denarnih sredstev. Zaradi oslabitve so se za 9 odstotkov znižale naložbene nepremičnine, medtem ko so se terjatve (znotraj postavke Ostalo) znižale zaradi prejetega drugega dela kupnine iz prodaje Adriatic Slovenice. Na drugi strani so se za 38 odstotkov oziroma 9,6 milijona evrov povišale vrednosti zalog (gradnja Centra Šumi).

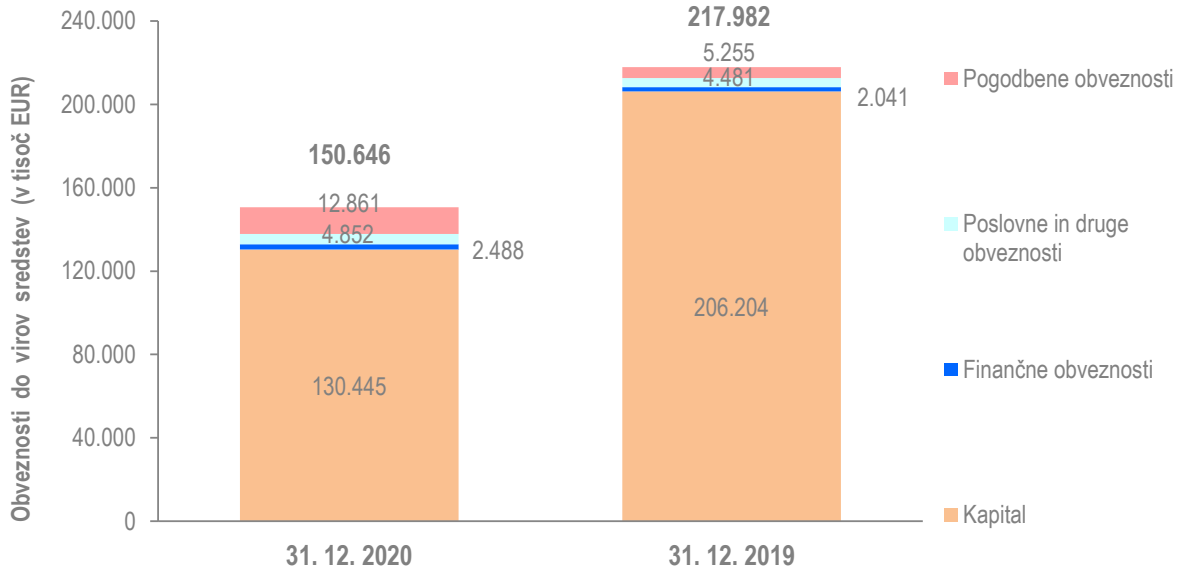
Sredstva po vrstah na 31. 12. 2020 in 31. 12. 2019 (v tisoč EUR)



Obveznosti do virov sredstev

Kapital se je zaradi že omenjenega izplačila dividend glede na konec leta 2019 **znižal za 37 odstotkov in je znašal 130,4 milijona evrov.** Povišale so se pogodbene obveznosti, ki so znašale 12,9 milijona evrov (povišanje predvsem iz naslova prejetih predujmov in ar za prodajo posameznih delov objekta v bodočem Centru Šumi). Finančne obveznosti so znašale 2,5 milijona evrov, kar je 0,4 milijona evrov več kot ob koncu leta 2019.

Obveznosti do virov sredstev po vrstah na 31. 12. 2020 in 31. 12. 2019 (v tisoč EUR)



1.11.4. Analiza poslovanja družbe KD Group v letu 2020

KD GROUP D.D.			
IZKAZ POSLOVNEGA IZIDA	**2020**	**2019**	**Indeks**
Prihodki (v mio. EUR)	12,0	173,3	7
Odhodki (v mio. EUR)	(7,9)	(20,2)	39
Čisti poslovni izid (v mio. EUR)	4,1	146,7	3
BILANCA STANJA	**31.12.2020**	**31.12.2019**	
Sredstva (v mio. EUR)	138,3	212,8	65
Kapital (v mio. EUR)	135,2	207,8	65
Finančne obveznosti (v mio. EUR)	2,5	2,0	122
KAZALNIKI	**2020**	**2019**	
Donosnost kapitala - ROE (v %) [9]	2,4	100,0	2
Čisti poslovni izid na delnico (v EUR) [10]	1,77	60,71	3
Celotna gospodarnost [11]	1,5	8,6	18
	31.12.2020	**31.12.2019**	
Knjigovodska vrednost delnice (v EUR) [12]	58,90	89,09	66
Delež kapitala v financiranju [13]	97,8	97,6	100

Kazalnik deleža kapitala v financiranju se je v letu 2020 ostal na podobni ravni kot v predhodnem letu in potrjuje zastavljeno strategijo, ki temelji na visoki stopnji samofinanciranja.

Kazalnik celotne gospodarnosti se je v glede na rekordno leto 2019 znižal, še vedno pa je znašal več kot 1 - z eno enoto odhodkov smo ustvarili 1,5 enote prihodkov.

Znižal se je tudi kazalnik donosnosti kapitala (ROE), ki nam pove, da smo z eno denarno enoto kapitala v letu 2020 ustvarili 1,024 denarne enote.

[9] **Donosnost kapitala - ROE (v %):**
čisti poslovni izid
povprečni kapital * 100

[10] **Čisti poslovni izid na delnico:**
čisti poslovni izid
povprečno število vseh navadnih izdanih delnic (brez lastnih delnic)

[11] **Celotna gospodarnost:**
celotni prihodki
celotni odhodki

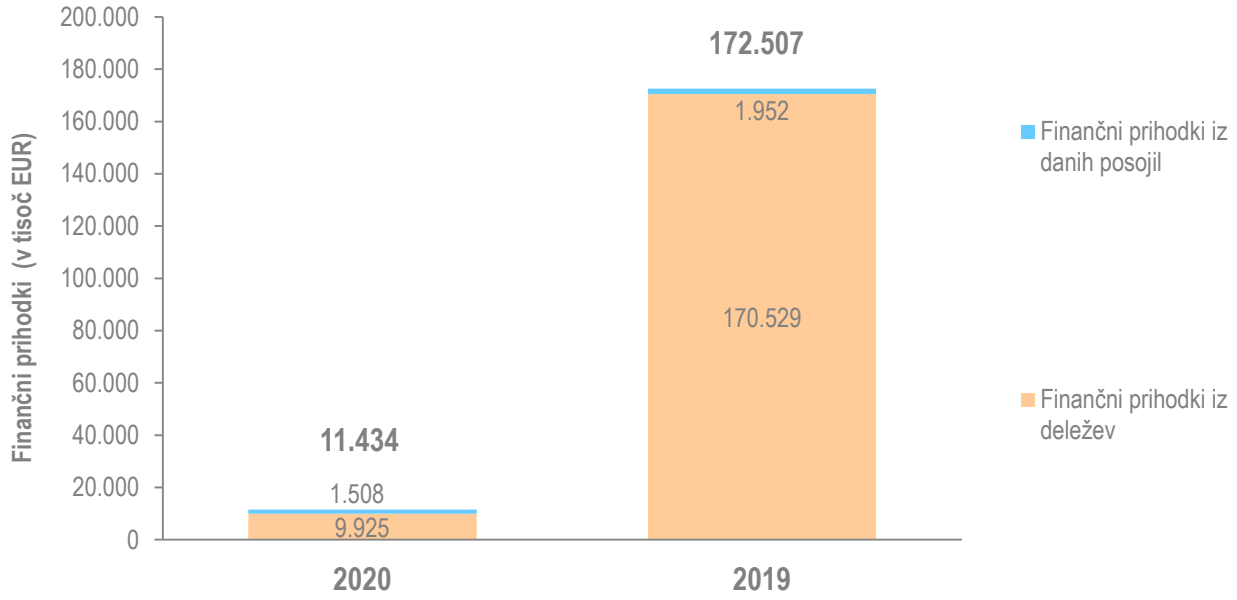
[12] **Knjigovodska vrednost delnice:**
knjigovodska vrednost kapitala
število vseh izdanih delnic (brez lastnih delnic)

[13] **Delež kapitala v financiranju:**
kapital
obveznosti do virov sredstev * 100

Finančni prihodki

Finančni prihodki so v letu 2020 znašali **11,4 milijona evrov,** kar je 7 odstotkov prihodkov leta 2019, ko so bili prihodki rekordno visoki zaradi prodaje Adriatic Slovenice. Največji del predstavljajo finančni prihodki iz deležev (9,9 milijona evrov), sledijo finančni prihodki iz danih posojil, ki so znašali 1,5 milijona evrov, kar je 23 odstotkov manj kot v letu 2019.

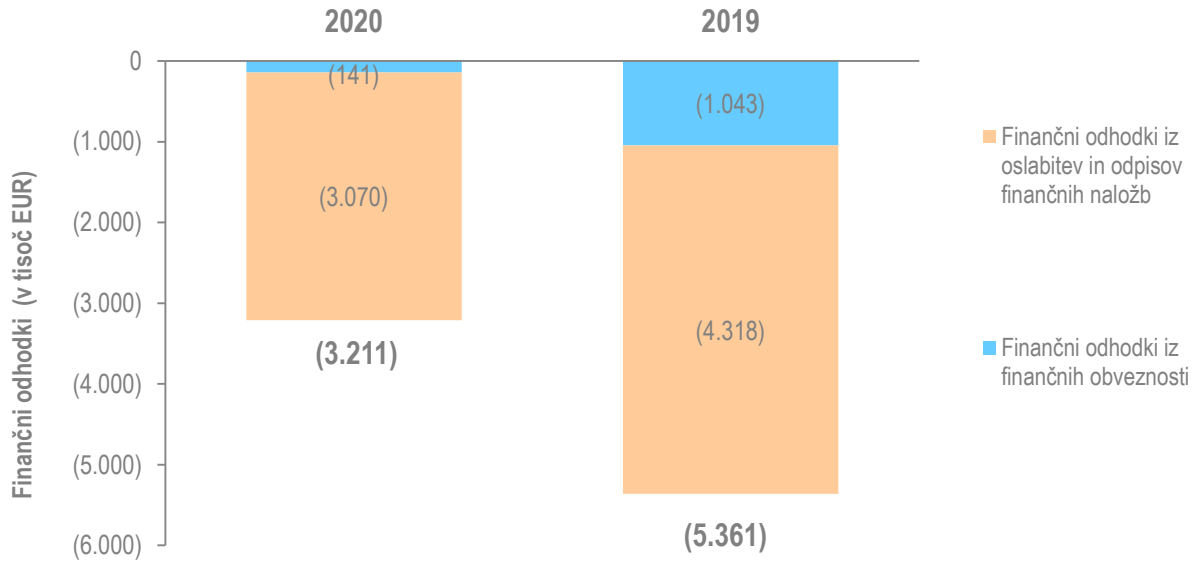
Finančni prihodki po vrstah v letih 2020 in 2019 (v tisoč EUR)



Finančni odhodki

Finančni odhodki so znašali **3,2 milijona evrov,** kar je 40 odstotkov manj kot v letu 2019. Največji del predstavljajo oslabitve oziroma odpisi finančnih naložb, ki so znašali 3,1 milijona evrov, medtem ko jih je bilo v letu 2019 za 4,3 milijona evrov. Znižali so se tudi odhodki iz finančnih obveznosti (obresti), glede na predhodno leto so bili nižji za 0,9 milijona evrov.

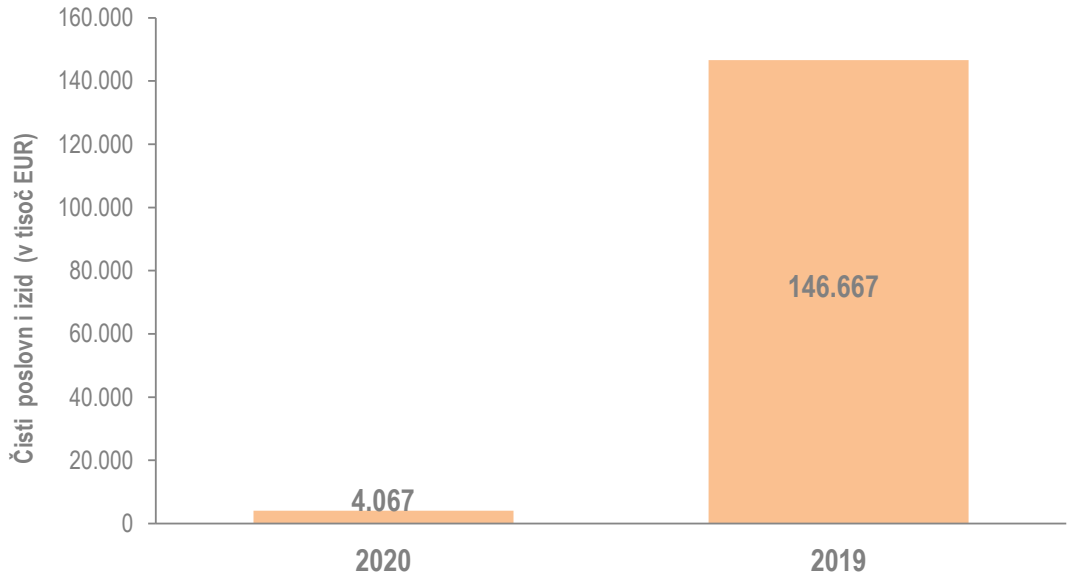
Finančni odhodki po vrstah v letih 2020 in 2019 (v tisoč EUR)



Čisti poslovni izid

KD Group d. d. je v letu 2020 posloval s **čistim dobičkom v višini 4,1 milijona evrov,** medtem ko je v letu 2019 dobiček znašal 146,7 milijona evrov.

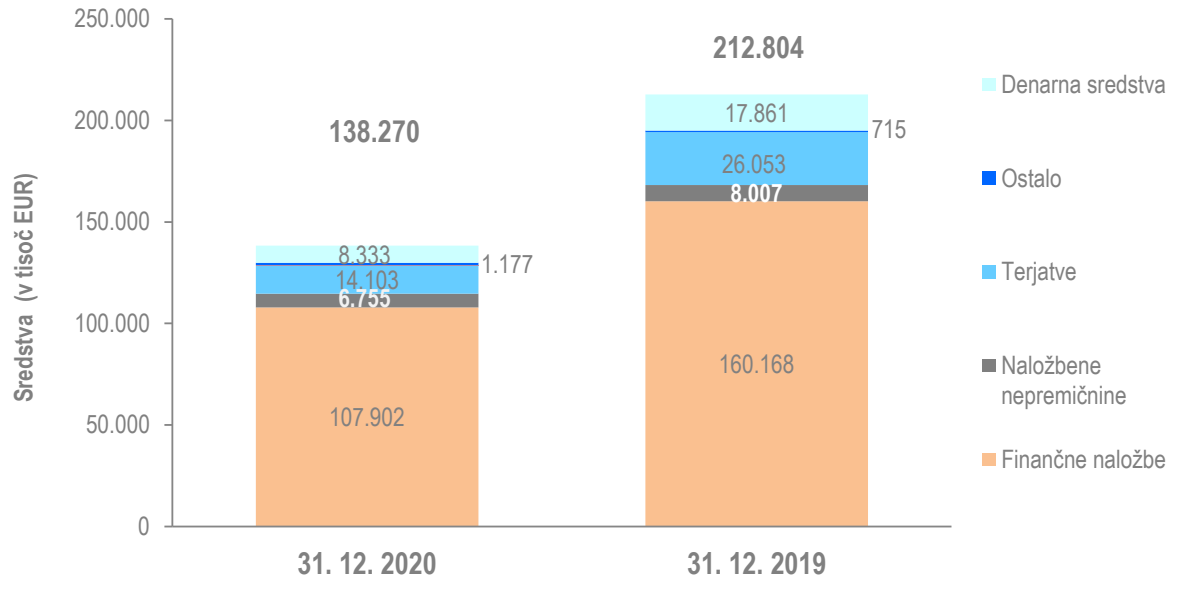
Čisti poslovni izid v letih 2020 in 2019 (v tisoč EUR)



Sredstva

Sredstva so ob koncu leta znašala **138,3 milijona evrov,** kar je 35% manj glede na konec leta 2019. V letu 2020 so bile izplačane dividende, kar je vplivalo na znižanje finančnih naložb in denarnih sredstev. Zaradi oslabitve so se znižale naložbene nepremičnine, medtem ko so se terjatve znižale zaradi prejetega drugega dela kupnine iz prodaje Adriatic Slovenice.

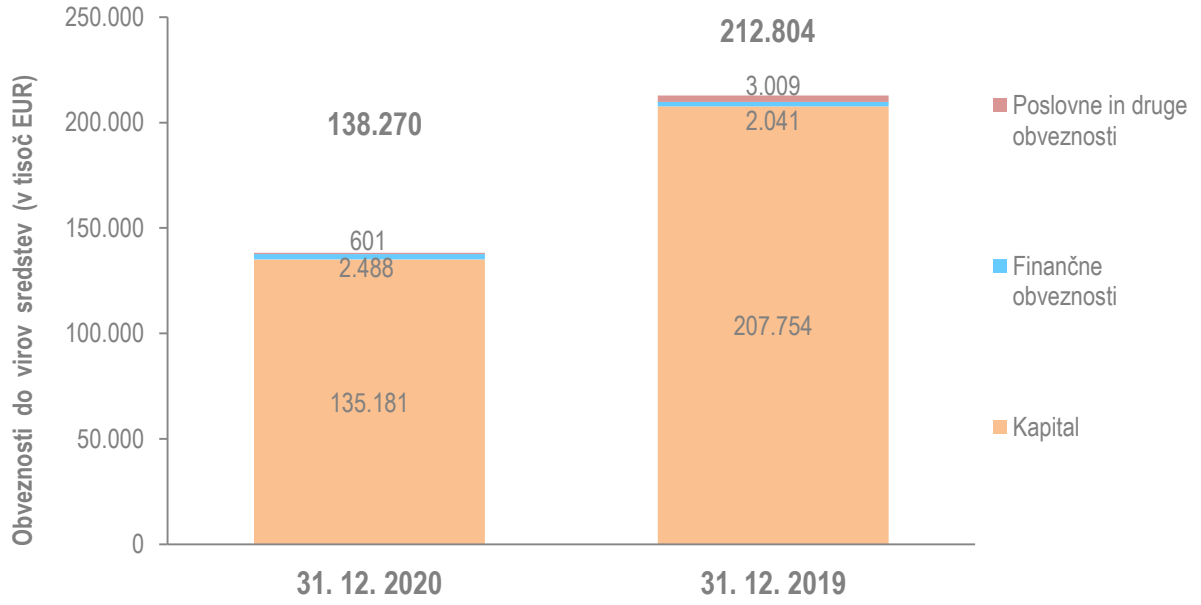
Sredstva po vrstah 31. 12. 2020 in 31. 12. 2019 (v tisoč EUR)



Obveznosti do virov sredstev

Kapital se je zaradi že omenjenega izplačila dividend **znižal za 35 %** glede na konec leta 2019 **in je tako znašal 135,2 milijona evrov.** Finančne obveznosti ob koncu leta znašale **2,5 milijona evrov,** kar je 0,45 milijona evrov več kot ob koncu predhodnega leta.

Obveznosti do virov sredstev po vrstah 31. 12. 2020 in 31. 12. 2019 (v tisoč EUR)



1.12. POSLOVANJE NAŠIH DEJAVNOSTI V LETU 2020

1.12.1. Finančne storitve

Dejavnost upravljanja tržnih in netržnih naložb se opravlja predvsem na obvladujoči družbi KD Group.

Opis aktivnosti v letu 2020

Mandat na Generali Investments
Od pričetka upravljanja portfelja v februarju 2019 so se ob upoštevanju cilja ohranjanja premoženja izvajale različne strategije, pri čemer se je hrbtenica portfelja osnovala na obveznicah, katerih naložbeni horizonti so blizu likvidnostnega načrta družbe. V iskanju višjega donosa pa se je taktično vstopalo v pozicije daljših ročnosti in delnic, za katere je bilo ocenjeno, da nudijo visok tveganju prilagojen donos, ob relativno nizki maksimalni potencialni izgubi. Vrednost portfelja v primerjavi z 31. 12. 2019 se je zmanjšala predvsem zaradi likvidnostnih potreb ob izplačilu dividend. Donosnost portfelja v letu 2020 je znašala 0,6 % (donosnost primerjalnega indeksa 1 %), donosnost portfelja od prvega vplačila v letu 2019 do 31. 12. 2020 je znašala 3,42 % (donosnost primerjalnega indeksa 1,89 %).

Upravljanje prostih denarnih sredstev
Preostala denarna sredstva, namenjena tekočemu poslovanju družbe in realizaciji predvidenih poslovnih dogodkov v letu 2020, so bila po načelu zagotavljanja ustrezne likvidnosti ob primerni donosnosti oziroma minimiziranju obrestnih odhodkov, diverzificirana v bančne depozite z različnimi ročnostmi.

Tržni portfelj
Del tržnega portfelja vrednostnih papirjev je sestavljen pretežno iz družb prve kotacije Ljubljanske borze. Vrednost portfelja je konec leta 2020 znašala 1,5 milijona evrov in se je povečala za 0,4 milijona evrov v primerjavi s koncem preteklega leta. Doseženi dividendni donos na nabavno vrednost portfelja je predstavljal 4,81 %, poleg tega so bili doseženi neto donosi iz naslova realiziranih kapitalskih dobičkov v višini 8,36 % nabavne vrednosti prodanih vrednostni papirjev.

1.12.2. Nepremičnine

Strategija nepremičninske dejavnosti je iskanje novih priložnosti za razvoj nepremičninskih projektov in optimizacija nepremičninskega portfelja Skupine KD Group.

Šumijev kvart d. o. o.
Družba Šumijev kvart nadaljuje z gradnjo Poslovno stanovanjskega objekta Šumi po projektni dokumentaciji, ki na severnem delu objekta predvideva hotel, namesto prvotno predvidenih pisarniških prostorov. Zaradi epidemije smo zaznali motnje pri dobavi določenih materialov iz tujine, sicer pa je gradnja potekala brez prekinitev. Dokončanje objekta (s hotelom in lokali do 3. podaljšane gradbene faze) je predvideno konec leta 2021, pridobitev uporabnega dovoljenja za stanovanja, kletne etaže in skupne dele objekta je predvideno spomladi 2022. Sklepanje prodajnih pogodb s kupci stanovanj se je pričelo jeseni leta 2020. Zanimanje kupcev za stanovanja na elitni lokaciji v samem središču Ljubljane je veliko in do konca leta 2020 smo sklenili prodajne pogodbe za tretjino stanovanj.

Gradnje inženiring d. d.
Družba Gradnje inženiring ima v lasti nepozidana stavbna zemljišča na območju Ljubljane na dveh lokacijah: Bizovik in Glince. V Bizoviku je po namenski rabi stavbno zemljišče, vendar prostorsko neurejeno in komunalno neopremljeno. Leži na območju, ki ga je potrebno urediti z Občinskim podrobnim prostorskim načrtom. Zaradi manjše površine razvoj zemljišča s strani družbe ni smiseln, zato družba zemljišče prodaja.

Na območju Podutika ima družba več zemljiških parcel skupne velikosti cca 47.600 m^2, dobrih 60 % je gozdnega zemljišča, ostalo je stavbno zemljišče. Za del gozdnega zemljišča so bile v preteklosti dane pobude za spremembo namembnosti, ki pa niso bile nikoli sprejete. Zemljišče, ki je po namenski rabi stavbno, je prostorsko neurejeno in komunalno neopremljeno. Del zemljišča leži na območju predvidenega OPPN 190, ki je veliko cca 42.700 m^2. Zemljišče v lasti družbe predstavlja večji del tega območja (41,6 %), je povezano, vendar ni zaokroženo. Družba je leta 2015 sprejela odločitev, da prične s prostorskim razvojem tega območja. Predviden prostorski razvoj območja OPPN je zahteven zaradi razdrobljenosti lastništva in topografije, vendar je edinstven po legi, saj leži na južnem pobočju hriba, ki je osončeno in ponuja krasne razglede proti Ljubljani in njeni okolici. Razvoj OPPN ne bo možen brez komasacije ali dodatnega nakupa zemljišč s strani družbe, zato se je družba odločila, da bo v prihodnjih letih pričela z odkupi zemljišč.

Projektor d. o. o.
Družba Projektor upravlja in vodi investicije v nepremičnino Maribox, ki vključuje kinodvorane, najemniške lokale, garažno hišo in zunanje površine. Ob tem družba Projektor samostojno opravlja in razvija tudi kinematografsko dejavnost. Kino center Maribox poleg samega objekta kinocentra s parkirno hišo in ploščadjo ob objektu predstavljajo tudi zemljišča v okolici. Za ureditev območja okoli kompleksa Maribox je potrebna zaokrožitev celotne lokacije, za kar bo potreben nakup dodatnih zemljišč. Idejna zasnova projekta Levi breg predstavlja ureditev dravskega nabrežja kot podaljšek Lenta in izvedbo stanovanjsko poslovne stavbe zahodno na platoju ob Mariboxu. Pričeli smo s postopki za spremembo OPPN na območju Maribox.

V skupini je bila prav družba Projektor v letu 2020 najbolj prizadeta zaradi epidemije COVID-19. Poslovno leto se je začelo obetavno na vseh področjih poslovanja – kinematografija, gostinstvo in upravljanje. V primerjavi z letom 2019 so v prvih dveh mesecih poslovanja beležili 7 % rast števila obiskovalcev, 12 % rast prihodkov od prodaje kino vstopnic in 16 % rast concession prodaje. Tržni delež se je povišal z 8,5 % na 10,2 %. Tudi na področju upravljanja so bili obeti dobri, saj so se povečali prihodki garažne hiše in zaznali smo povečano povpraševanje za neoddane prostore. Mesec marec pa je situacijo obrnil na glavo. Z razglasitvijo epidemije 13. marca 2020 so se vrata Mariboxa zaprla do 27. maja in družba je ostala brez prihodkov. Za kritje plač, najemnin, dajatev in obratovalnih stroškov je družba prejela posojilo od obvladujoče družbe. Družba je vložila zahtevke za izplačilo vseh državnih pomoči, do katerih je bila upravičena. Ob ponovnem odprtju Mariboxa so se soočili s številnimi omejevalnimi ukrepi in pomanjkanjem novih filmov. Oktobra se je kino dejavnost ponovno zaprla. Kljub temu, da so bile kino dvorane pol leta zaprte, družba ni odpuščala zaposlenih, so pa brez prihodkov ostali številni pri njih angažirani študenti. Iz naslova kinematografske in gostinske dejavnosti je družba v letu 2020 realizirala le tretjino prihodkov predhodnega leta. Ocenjujemo, da bomo v letu 2021 ustvarili 60 % prihodkov leta 2019. Na številke pred epidemijo pa bi se lahko vrnili šele leta 2022.

Podatki o pomembnejših odvisnih družbah

Šumijev kvart, nepremičninska in holdinška dejavnost, d. o. o.
Naslov: Dunajska cesta 63, 1000 Ljubljana, Slovenija
Telefon: + 386 1 511 27 80
E-pošta: info@sumicenter.si
Spletna stran: www.sumicenter.si
Direktor: Miha Gostiša

Gradnje inženiring, inženiring in trgovina, d. o. o.
Naslov: Dunajska cesta 63, 1000 Ljubljana, Slovenija
Telefon: +386 1 511 27 80
Direktor: Miha Gostiša

Projektor, družba za kinematografske storitve, d. o. o.
Naslov: Loška cesta 13, 2000 Maribor
Telefon: + 386 2 820 17 42
E-pošta: info@projektor-mb.si
Spletna stran: www.maribox.si
Direktor: Stjepan Jerić

1.13. RAZISKAVE IN RAZVOJ

Aktivnosti na področju raziskav in razvoja se v skupini ne izvajajo.

1.14. UPRAVLJANJE TVEGANJ IN NOTRANJA REVIZIJA

Upravljanje tveganj predstavlja pomemben vidik poslovanja družbe KD Group in Skupine KD Group. Učinkovit proces upravljanja tveganj pomaga družbi in skupini pri uresničevanju strateških ciljev in izpolnjevanju njunega poslanstva. Upravljanje tveganj je vključeno v celoten poslovni proces družbe in usklajeno s strategijo družbe in skupine. Družba s celovito obravnavo in obvladovanjem tveganj, ki jim je izpostavljena pri izvajanju svoje dejavnosti, izboljšuje svoje korporativno upravljanje v korist vseh svojih deležnikov, delničarjev, vlagateljev, strank in zaposlencev.

Upravljanje tveganj vodstvo skupine razume kot prvo linijo obrambe v družbi oziroma v skupini ter kot način, da se prepreči nastanek razmer, ki bi lahko ogrozile obstoj skupine. Pri tem kapital družbe dopolnjuje obvladovanje tveganj v smislu zagotavljanja izpolnjevanja obveznosti skupine tudi ob zanjo neugodnih izrednih dogodkih. Obvladovanje tveganj je eden osrednjih delov strateškega upravljanja skupine.

Družba in skupina za doseganje navedenih ciljev vzpostavljata upravljanje tveganj skladno z zakonodajo in ob upoštevanju dobre poslovne prakse, kar zahteva sistematičen pristop k upravljanju tveganj na vseh področjih in ravneh delovanja družbe in skupine, kar nam omogoča prepoznavanje in ocenjevanje tveganj, njihovo obvladovanje z ustreznimi ukrepi in spremljanje.

1.14.1. Upravljanje tveganj na ravni Skupine KD Group

Sistem upravljanja tveganj na ravni Skupine KD Group je prilagojen strukturi, naravi, obsegu ter kompleksnosti in tveganosti poslov, s katerimi se skupina ukvarja. Upoštevati mora razlike v tveganjih, s katerimi se pri poslovanju soočajo posamezne družbe, posebnosti posameznega podjetja, poslovnega okolja in učinke tveganj posamezne članice na druge članice in celotno skupino. Skupina posveča posebno pozornost pri tem koncentraciji tveganj in njihovi ustrezni razpršitvi.

Upravni odbor upravlja tveganja, prisotna v posameznih družbah v Skupini KD Group in na ravni skupine kot celote. V skladu s svojimi zakonskimi in statutarnimi pristojnostmi sprejema letni poslovni načrt, ki vključuje srednjeročni pogled na poslovanje družbe in skupine, v nadaljevanju pa redno spremlja in nadzira poslovanje družbe. V poslovnem načrtu vsako leto postavi smernice glede razmerja med tveganji, donosi in kapitalom, med letom pa izvaja redne kontrole in postavlja smernice za izvajanje poslovnih politik in strategij za posamezne družbe v skupini. Obravnava poročila vodstva o tekočem poslovanju in dejavnostih družbe, seznanja se s pomembnimi poslovnimi dogodki, spremlja delo vodstva in preverja uresničevanje sprejetih sklepov. Največ pozornosti nameni strokovnemu nadzoru poslovanja in uresničevanju strateških odločitev družbe in Skupine KD Group ter spremljanju poslovanja družbe KD Group in odvisnih družb Skupine KD Group. Posamezne družbe v skupini so vzpostavile sistem poročanja, ki omogoča redno nadzorovanje tveganj, ki so jim izpostavljene, in spremljanje uresničevanja s planom zadanih ciljev poslovanja.

Revizijska komisija podpira upravni odbor pri izpolnjevanju njegove vsestranske odgovornosti za nadziranje vodenja poslov družbe in njenih odvisnih družb, kamor spadajo tudi računovodski poročevalski sistem, sistem notranjih kontrol, revizijski procesi in procesi, s katerimi družba nadzira skladnost z zakoni, predpisi in internimi splošnimi akti ter etičnimi usmeritvami oziroma kodeksi ravnanja. Revizijska komisija je strokovno delovno jedro upravnega odbora za področja, za katera je zadolžena. Svoje strokovne predloge posreduje upravnemu odboru, mu poroča o svojih ugotovitvah in odgovarja za svoje delo.

Posle vodita izvršna direktorja v skladu z letnim planom in na podlagi pooblastil upravnega odbora, statuta ter odgovarjata za zakonitost delovanja družbe. Preko sej vodstva sta izvršna direktorja redno in ustrezno obveščena o vseh zadevah družbe. Poseben poudarek na sejah vodstva je likvidnostno poročilo in spremljanje naložb. Izvršna direktorja se z vodji posameznih področij sestajata praviloma enkrat tedensko.

Sistem upravljanja tveganj zajema najmanj naslednja najpomembnejša področja tveganj:
- kapitalska ustreznost,
- upravljanje sredstev in obveznosti,
- naložbe,
- likvidnost,
- upravljanje tržnih, kreditnih, operativnih, likvidnostnih tveganj in tveganj koncentracije ter vseh drugih tveganj, ki jim je družba izpostavljena.

Strateška tveganja se nanašajo na dolgoročni razvoj skupine in v tem okviru tudi posameznih družb v skupini. Strateško tveganje je tveganje nastanka izgube, ki nastane zaradi nepravilnih poslovnih odločitev, neustreznega izvajanja sprejetih odločitev in premajhne odzivnosti na spremenjeno poslovno okolje. Opredeljena vizija in strategija skupine in njenih posameznih družb ter izvajanje in redno preverjanje ustreznosti družb so mehanizem, prek katerega se ta tveganja upravljajo. Sprejemanje investicijskih odločitev glede investiranja v posamezna področja oziroma dejavnosti so ključnega strateškega pomena. Sistem vodenja in upravljanja je prilagojen in usmerjen k doseganju razvoja in rasti posameznih področij ter doseganju zahtevane donosnosti.

Skupina je izpostavljena predvsem **finančnim tveganjem**. Finančna tveganja so tveganja, da pritoki zaradi tržnih sprememb na trgu kapitala in denarja ter poslovanja in bonitet komitentov in izdajateljev finančnih instrumentov ne bodo zadostovali za kritje odtokov. Najpomembnejše sestavine tega tveganja so tveganje spremembe obrestne mere, tveganje spremembe tečajev vrednostnih papirjev ter valutno in kreditno tveganje. Namen procesa obvladovanja finančnih tveganj sta predvsem stabilnost poslovanja in zmanjšanje izpostavljenosti posameznim tveganjem na sprejemljivo raven.

Tržno tveganje je tveganje nastanka izgube ali neugodne spremembe v finančnem položaju družbe, ki nastane zaradi nihanj v višini in spremenljivosti tržnih cen sredstev, obveznosti in finančnih instrumentov. Tveganje se uravnava z ustrezno razpršenostjo kratkoročnih in dolgoročnih naložb. Tveganja pri sredstvih v upravljanju so opredeljena z naložbeno politiko portfelja, kjer so natančno opredeljene izpostavljenosti po vrstah, tržnosti, boniteti, likvidnosti, valuti in maksimalni izpostavljenosti do posamične naložbe. S portfeljem si družba želi zagotavljati visoko likvidnost in manjši poudarek je na donosu naložb. Z naložbami v borzni portfelj in druge portfeljske naložbe si družba zagotavlja donosnost in obenem visoko likvidnost. S strateškimi naložbami družba zasleduje predvsem povečanje vrednosti naložb.

Kreditno tveganje je tveganje izgube ali neugodne spremembe v finančnem položaju družbe zaradi nihanj v kreditnem položaju izdajateljev vrednostnih papirjev, nasprotnih strank in morebitnih dolžnikov, ki so jim izpostavljene družbe v obliki tveganja neplačila nasprotne stranke, tveganja spremembe kreditnega pribitka in tveganja koncentracije tržnega tveganja.

Likvidnostno tveganje je tveganje družbe, da ne more unovčiti naložb in drugih sredstev za poravnavo svojih finančnih obveznosti, ko te zapadejo. Likvidnostno tveganje se uravnava z naložbami v depozite z ustrezno ročnostjo in visoko likvidne državne obveznice.

Operativno tveganje je tveganje izgube družbe zaradi neprimernega ali neuspešnega izvajanja notranjih procesov, ravnanja ljudi ali delovanja sistemov ali zaradi zunanjih dogodkov. Kadrovsko tveganje se uravnava s planom in ustrezno kadrovsko strukturo. Za uravnavanje IT tveganja je družba najela zunanjega usposobljenega izvajalca.

Pri **tveganju upravljanja kapitala** je prvi cilj zagotavljanje zadostne in primerne kapitalske ustreznosti družbe in skupine.

1.14.2. Proces upravljanja tveganj

Proces upravljanja tveganj v družbi in skupini ima jasno določene pristojnosti, odgovornosti in pooblastila. Upravljanje tveganj je ugotavljanje, merjenje oziroma ocenjevanje, obvladovanje in spremljanje tveganj na vseh ravneh, vključno s poročanjem o tveganjih, ki jim je ali bi jim lahko bila družba oziroma skupina izpostavljena pri svojem poslovanju.

Ukrepi za upravljanje tveganj in postopki za izvajanje in spremljanje izvajanja teh ukrepov so določeni za vsako vrsto tveganja, ki jim je skupina izpostavljena pri posameznih vrstah poslov, ki jih opravlja, in za tveganja, ki jim je izpostavljena pri vseh poslih, ki jih opravlja.

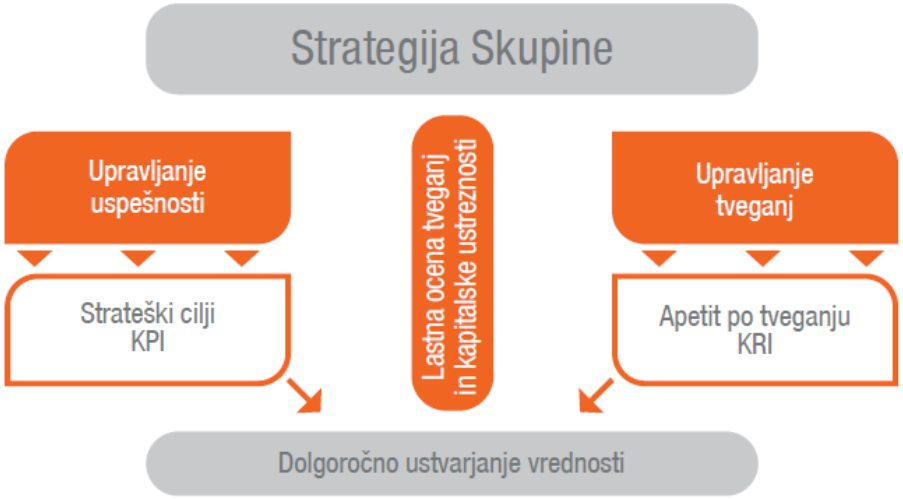
Proces upravljanja tveganj vsebuje naslednje ključne korake:

- ugotavljanje – prepoznavanje tveganj, ki obsega celovito in pravočasno prepoznavanje tveganj, katerim je oziroma bi jim lahko bila izpostavljena Skupina, in analizo vzrokov za njihov nastanek;
- merjenje oziroma ocenjevanje tveganj, ki obsega izdelavo kvantitativnih in/ali kvalitativnih ocen za merljiva in/ali nemerljiva tveganja, ki so bila prepoznana v postopku ugotavljanja tveganj;
- obvladovanje tveganj, ki obsega postopek izbire in uvedbe ukrepov za zniževanje tveganj;
- spremljanje tveganj, ki obsega pravila glede odgovornosti, pogostosti in načina spremljanja tveganj;
- poročanje o tveganjih, ki obsega vsebino rednih in izrednih poročil ter pogostost poročanja.

1.14.3. Povezanost sistema upravljanja tveganj s poslovno strategijo Skupine KD Group

Upravljanje tveganj se začne s strategijo skupine, kot pri vseh drugih dejavnostih, ki so povezane s poslovanjem. Po oblikovanju strategije se vzpostavijo nadzorni mehanizmi, ki omogočajo, da se strategija izvaja tako, da lahko vsi timi optimalno izvajajo ključne dejavnike vrednosti in učinkovito upravljajo tveganja, ki nastanejo pri teh dejavnikih.

Povezanost strategije poslovanja skupine s sistemom upravljanja tveganj



Temeljni koncept strategije upravljanja tveganj je na podlagi strategije poslovanja in upravljanja kapitala (zmogljivosti tveganj) določiti ustrezen apetit po tveganjih, vključno s toleranco do najpomembnejših tveganj.

Apetit po tveganjih predstavlja na ravni podjetja skupni znesek tveganja, ki ga je skupina pripravljena sprejeti pri uresničevanju svojega poslanstva in vizije, poslovnih in strateških ciljev.

Dopustne meje tveganja predstavljajo največje tveganje, ki ga je skupina pripravljena sprejeti glede na vsako kategorijo tveganja za doseganje poslovnih in strateških ciljev, tako da družba kumulativno deluje v okviru opredeljenega apetita po tveganju. Operativni limiti se nanašajo na vsakodnevne poslovne odločitve.

1.14.4. Notranja revizija

Obvladujoča družba in njene odvisne družbe nimajo vzpostavljene službe za notranjo revizijo.

1.15. ZAPOSLENI IN TRAJNOSTNI RAZVOJ V SKUPINI KD GROUP

1.15.1. Zaposleni

V Skupini KD Group smo s svojim delovanjem v storitveni panogi močno odvisni od zadovoljstva, zavzetosti in motiviranosti naših zaposlenih, ker le tako lahko zadovoljimo želje in potrebe naših deležnikov – strank, poslovnih partnerjev in posledično lastnikov.

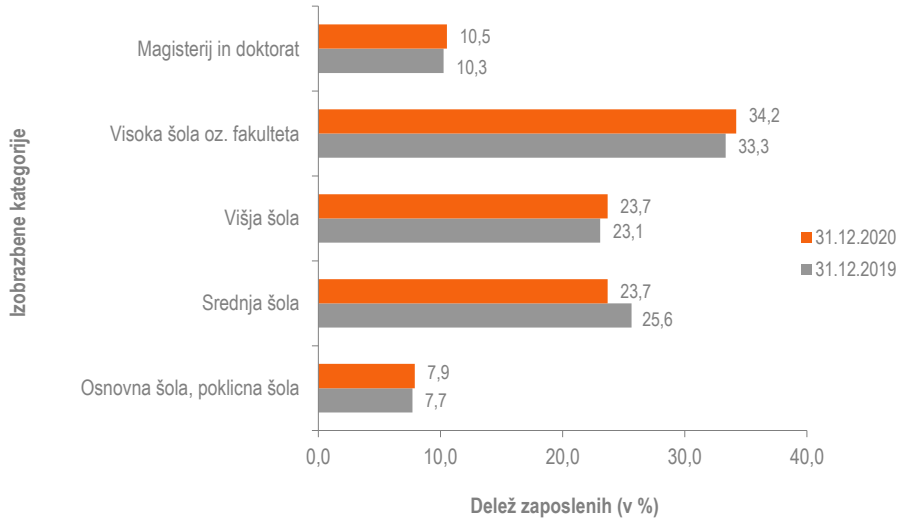
Število in izobrazbena struktura zaposlenih v družbi KD Group in Skupini KD Group

V Skupini KD Group je bilo na 31. 12. 2020 ob upoštevanju deleža zaposlitve v posamezni družbi 38 zaposlenih, medtem ko je bilo konec leta 2019 število zaposlenih 39.

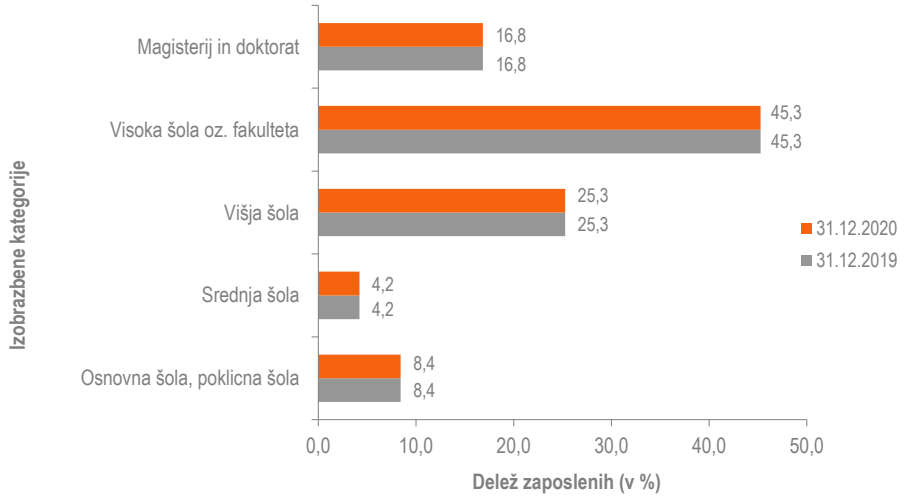
Zaposleni po družbah	31. 12. 2020		31. 12. 2019		Indeks 31. 12. 2020/ 31. 12. 2019
	FTE *	delež v %	FTE *	delež v %	
Finančno poslovanje					
KD Group d. d., Ljubljana	23,75	60,9%	23,75	60,9%	100
KD IT d. o. o., Ljubljana	/	/	/	/	/
Nepremičnine					
Šumijev Kvart d. o. o., Ljubljana	0,25	0,6%	0,25	0,6%	100
Gradnje inženiring d. o. o., Ljubljana	/	/	/	/	/
Projektor d. o. o., Ljubljana	14	38,5%	15	38,5%	93
Fontes Group d. o. o., Beograd	/	/	/	/	/
Skupina KD Group	**38,0**	**100,0%**	**39,0**	**100,0%**	**97,4**

* FTE – število zaposlenih glede na delež zaposlitve v posamezni družbi.

Izobrazbena struktura zaposlenih v Skupini KD Group 31. 12. 2020 v primerjavi z 31. 12. 2019



Izobrazbena struktura zaposlenih v družbi KD Group d. d. na 31. 12. 2020 v primerjavi z 31. 12. 2019



Izobraževanje in razvoj zaposlenih

Družba in skupina zaposlenim omogoča najboljše možnosti za razvoj kompetenc in nenehno osebno rast, večjo kreativnost in smisel za timsko delo, sposobnost prilagajanja tržnim spremembam in lažje sprejemanje poslovnih odločitev. Razvoj zaposlenih razumemo kot prepoznavno vrednoto naše družbe.

Zavedamo se, da so samo usposobljeni in izobraženi zaposleni ključ do uspeha. Zato vlagamo v razvoj zaposlenih in s tem ohranjamo oziroma povečujemo trende rasti in mislimo na prihodnost. Za dolgoročni uspeh je nujno potrebno kakovostno načrtovanje izobraževanj, pri čemer smo lahko uspešni le v primeru, da razpolagamo s podatki katera znanja naši zaposleni že imajo, hkrati pa upoštevamo njihove motive, interese in potrebe. Z zbranimi informacijami dobimo vpogled v področja, kjer so primanjkljaji. Z natančnim načrtovanjem, izvajanjem in tudi nadzorovanjem pa poskrbimo za osebnostni, strokovni in delovni razvoj naših zaposlenih.

Zaposleni največ specifičnih znanj pridobijo v okviru delovnega mesta, hkrati pa se jim omogoči tudi udeležba na zunanjih predavanjih (izpopolnjevanja ali usposabljanja), s pomočjo katerih svoja znanja bodisi osvojijo ali nadgradijo. Večina izobraževanj je praktično naravnanih in usmerjena v to, da se lahko pridobljena znanja takoj prenesejo v vsakodnevno delovanje. V družbi in skupini omogočamo zaposlenim tudi obnavljanje različnih licenc ter podpiramo timsko delo.

Skrb za zaposlene, varstvo in zdravje pri delu, socialna varnost

Ker želimo, da so naši zaposleni strokovni, izobraženi in visoko motivirani, veliko pozornosti usmerjamo v izobraževanje, kot tudi skrbi, da zaposleni svoje delo opravljajo varno. Prizadevamo si za izboljšanje delovnih pogojev, prisluhnemo potrebam zaposlenih in skrbimo za njihovo motiviranosti znotraj poslovnega okolja.

Zaposlenim smo tudi leta 2020 zagotavljali varno delo v zdravem delovnem okolju. Skrbimo, da izvajamo vse potrebne ukrepe za zagotovitev varnosti in zdravja pri delu, glede preprečevanja nevarnosti in tveganja pri delu, obveščanja in usposabljanja delavcev, dajanja navodil, ustrezne organiziranosti ter zagotavljanja potrebnih materialnih sredstev v skladu z Izjavo o varnosti z oceno tveganja. Vsa delovna opravila organizacijsko in z ustreznimi tehničnimi sredstvi urejamo na način, da ne bi prišlo do možnosti ogrožanja varnosti in zdravja zaposlenih.

V skupini redno skrbimo za zdravje in dobro počutje zaposlenih skladno z zakonodajo s področja varnosti in zdravja pri delu. Tako smo v letu 2020 zaposlene vključevali v obvezne in razširjene preventivne zdravstvene preglede ter s pomočjo zunanjih izvajalcev organizirali usposabljanja za varstvo pri delu in požarno varstvo.

Pozitivno klimo smo spodbujali tudi s pomočjo različnih ukrepov in aktivnosti s področja promocije zdravja. Posvečali smo se krepitvi sposobnosti in pridobivanju veščin za preventivno ukrepanje, zdravo prehranjevanje, spodbujanje gibanja in aktivnega življenja, ozaveščanju in pomoči pri obvladovanju negativnih dejavnikov stresa ter tehnikam za krepitev dobrih odnosov na delovnem mestu.

28. aprila 2020 je bil svetovni dan Varnosti in zdravja pri delu, katerega moto, »Ustavimo epidemijo!« je prevzela tematika svetovnega boja proti bolezni COVID-19. Nujnost spoštovanja ukrepov še nikoli ni bila bolj pomembna. Kot delodajalec smo odgovorni za varno in zdravo delo delavcev ter sprejetje in izvajanje vseh potrebnih ukrepov v ta namen, tudi v trenutnih epidemioloških razmerah, pri čemer smo pridobili in upoštevati usmeritve in priporočila medicinske stroke in ukrepe vlade, namenjene varovanju delavcev pred okužbo.

V ta namen je družba zaposlenim omogočila opravljanje dela na domu, o čemer v skladu z zakonodajo obvešča Inšpektorat RS za delo. Za lažjo organizacijo dela se je vodstvo družbe odločilo, da se situacija spremlja tedensko. Vodje so bili obveščeni o pogojih dela v poslovni stavbi. Vsi zaposleni so bili pozvani, da ob najmanjših znakih bolezni ostanejo doma. Uporaba razkužil in maske je postala obvezna. Omejili smo število zaposlenih v pisarnah, število obiskovalcev in udeležencev na sestankih.

Pri zagotovitvi IT infrastrukture delodajalec omogoča, da se delavec od doma preko VPN povezave varno poveže v omrežje družbe. Delavec do poslovnega okolja in podatkov, ki jih potrebuje za delo, vedno dostopa zgolj preko varne VPN povezave in zaščitenih aplikacij delodajalca in podatkov ne obdeluje na drugi lokaciji. Dostop do interneta, ki je pogoj za povezavo v informacijski sistem ter dostop do elektronske pošte, zagotovi delavec sam, za kar prejme ustrezno nadomestilo.

Ponosni smo, da se v organizirane oblike promocije zdravja vključuje vedno večje število zaposlenih. To gre pripisati atraktivnosti vsebin in povečanju zavedanja zaposlenih o pomembnosti zdravega načina življenja. To se dokazano kaže tako v večjem zadovoljstvu zaposlenih in s tem večji produktivnosti pri delu, kot tudi v zmanjševanju poškodb, zdravstvenih okvar in bolezni, ki imajo za posledico zdravstveno nezmožnost zaposlenega za delo.

Skupina spodbuja tudi športno dejavnost in aktivno druženje zaposlenih zunaj delovnega časa, saj s tem prispeva k bolj zdravemu načinu življenja zaposlenih in pomaga ustvariti pozitivno klimo tudi med delovnim procesom. Ponosni smo, da smo v času epidemioloških razmer omogočili zaposlenim on-line vadbo, ki vsaj malo pripomore k boljšemu počutju in ohranjanju aktivnega življenjskega sloga.

Za utrjevanje dobrih medsebojnih odnosov v skupini smo v prilagojenih razmerah v letu 2020 organizirali druženja zaposlenih preko on-line storitev. Prilagodili smo tudi tradicionalno obdarovanje otrok zaposlenih.

Na področju socialne varnosti zaposlenim nudimo možnost vključitve v kolektivno dodatno pokojninsko zavarovanje , ki ga je delodajalec sklenil oziroma ga sofinancira za svoje zaposlene.

Skupina KD Group zaposluje 2 invalida tretje stopnje, pri čemer nobena invalidnost ni posledica poškodbe pri delu ali poklicne bolezni nastale pri delodajalcu. S preventivnimi ukrepi se trudimo preprečiti nastanek novih omejitev iz naslova invalidnosti. Poleg preventivne in kurativne skrbi za njihovo zdravje hkrati zagotavljamo, da lahko svoje delo nadaljujejo na delovnih mestih, ki ustrezajo njihovim omejitvam.

Z zaposlitvijo invalidov družba presega kvote invalidnosti, zato od 2019 uveljavlja nagrado za preseganje kvot invalidnosti s strani Javnega štipendijskega, razvojnega, invalidskega in preživninskega sklada RS. Hkrati je družbi priznana pravica do oprostitve plačila prispevkov za pokojninsko in invalidsko zavarovanje.

1.15.2. Trajnostni razvoj

Družbena odgovornost

Skupina KD Group je dejaven partner, ki aktivno podpira, soustvarja in izboljšuje okolje, v katerem deluje in posluje. Delovanje je usmerjeno v skrb za zaposlene in zagotavljanje njihovega primernega ter varnega delovnega okolja, ob čemer upoštevamo / spoštujemo mednarodne in domače standarde s področja dela in človekovih pravic. V varnem, prijetnem in stimulativnem delovnem okolju naši zaposleni s pomočjo spodbujanja k sodelovanju in povezovanju razvijajo sebe in podjetniške ideje.

Do kupcev in dobaviteljev imamo pošten odnos, ker je to temeljna podlaga za dobro dolgoročno sodelovanje. Hkrati imamo jasno začrtan skrben odnos do narave in okolja, v katerem delujemo.

Z nacionalnimi in lokalnimi sponzorskimi in donatorskimi projekti se vključujemo v družbeno okolje, saj menimo, da tudi na ta način lahko pripomoremo k uveljavljanju vrednot, v katere trdno verjamemo.

Zaposleni

V Skupini KD Group si prizadevamo, da svojim zaposlenim zagotavljamo spodbudno delovno okolje in omogočamo njihov strokovni razvoj. Zaposleni so spodbujeni k sodelovanju in povezovanju, s čimer se pripomore k razvoju inovativnih idej in napredovanja.

Ker se zavedamo pomembnosti neformalnih druženj, Skupina KD organizira in podpira tudi slednja. Tako imamo srečanje vseh zaposlenih, za otroke pa poskrbimo z dogodkoma »Dedek Mraz za otroke zaposlenih« in »Dan odprtih vrat«. Zunaj delovnega časa se zaposleni lahko udeležujejo najrazličnejših oblik rekreacije in športnih prireditev, kar imamo urejeno preko zunanjega športnega društva.

V letošnjem letu smo v skrbi za zdravje naših zaposlenih dodatno upoštevali usmeritve in priporočila medicinske stroke in ukrepe vlade, namenjene varovanju delavcev pred okužbo. Omogočeno jim je bilo opravljanje dela na domu, zagotovili smo zadostno količino razkužil in zaščitnih mask, omejili smo število zaposlenih v pisarnah, število obiskovalcev in udeležencev na sestankih. Vse več sestankov in srečanj se odvija on-line. Pričakujemo, da bo delo od doma in srečevanje z uporabo tehnologije ostalo pomemben del delovnega procesa tudi po prenehanju zdravstvenih razlogov.

V Skupini KD Group zaposlenim zagotavljamo varno delo v zdravem delovnem okolju in ob pozitivnih medsebojnih odnosih. Temu so namenjene tudi športne aktivnosti, druženja na letnih srečanjih, preventivni zdravstveni pregledi zaposlenih ter kolektivna nezgodna in prostovoljna dodatna pokojninska zavarovanja, ki jih družba (so)financira zaposlenim.

Naravno okolje

Pri svojem vsakodnevnem delovanju zaposleni ravnamo odgovorno: varčujemo z električno energijo in ločujemo odpadke.

Ena izmed osrednjih dejavnosti družb Skupine KD Group je tudi izgradnja nepremičnin in s tem povezane dejavnosti. Večji del dejavnosti s tega področja predstavljajo nepremičninski projekti. Izgradnja stavb je neposredno povezana z okoljskimi vplivi, česar se v Skupini zavedamo in pri svojem delovanju ravnamo odgovorno. Pri realizaciji svojih projektov upoštevamo vso veljavno zakonodajo z gradbenega področja in področja energetske učinkovitosti - EU direktive, uredbe in ostale pravno zavezujoče dokumente, načela trajnostnega razvoja (uporaba obnovljivih virov, napredni energetski sistemi, uporaba kakovostnih materialov,...) in uporabljamo sodobne tehnologije ter materiale, ki so okolju prijaznejši.

Družbeno okolje

V družbeno okolje se aktivno vključujemo predvsem s sponzorstvi in donatorstvom, s katerimi izkazujemo jasno povezanost s korporativnimi vrednotami – zaupanjem, rastjo, spoštovanjem, odličnostjo in podporo. Zaposleni v Skupini KD Group se že tradicionalno redno udeležujejo krvodajalskih akcij.

Izobraževanje

V Skupini KD Group se zavedamo, kako pomembno je, da so naši zaposleni ustrezno izobraženi in usposobljeni, zato jim omogočamo različna izobraževanja ter obnavljanja licenc.

Šport

S podpiranjem različnih športnih dejavnosti želimo razširiti idejo o aktivnem in družabnem preživljanju prostega časa.

Humanitarna dejavnost

V Skupini KD Group se zavedamo, kako lahko življenjske stiske prizadenejo posameznike, zato podpiramo različne humanitarne akcije. Pomagamo na različne načine in sicer z zbiranjem denarnih sredstev, plastičnih zamaškov, papirja, rabljenih igrač, šolskih potrebščin in še česa. Sodelujemo tako s posamezniki, kot tudi društvi. Ravno tako podpiramo in organiziramo krvodajalske akcije, ki se jih udeležuje vse več zaposlenih.

AS Fundacija nadaljuje svoje temeljno poslanstvo že od leta 1995 (takrat še kot Ajda, kasneje kot KD Fundacija) in z dodeljevanjem finančne pomoči podpira pri študiju talentirane mlade posameznike na različnih področjih, predvsem glasbe in umetnosti. S pomočjo fundacije je leta 2020 na najboljših univerzah po vsem svetu znanje pridobivalo 6 mladih štipendistov.

Konsolidirani računovodski izkazi s pojasnili za Skupino KD Group za leto, končano 31. decembra 2020

Vsebina

2. RAČUNOVODSKO POROČILO SKUPINE KD GROUP 43
2.1. IZJAVA O ODGOVORNOSTI POSLOVODSTVA 44
2.2. POROČILO NEODVISNEGA REVZORJA 46
2.3. KONSOLIDIRANI RAČUNOVODSKI IZKAZI 55
2.3.1. Konsolidirani izkaz finančnega položaja na 31. 12. 2020 55
2.3.2. Konsolidirani izkaz poslovnega izida za leto, končano 31. 12. 2020 56
2.3.3. Konsolidirani izkaz drugega vseobsegajočega donosa za leto, končano 31. 12. 2020 57
2.3.4. Konsolidirani izkaz sprememb lastniškega kapitala za leto, končano 31. 12. 2020 58
2.3.5. Konsolidirani izkaz sprememb lastniškega kapitala za leto, končano 31. 12. 2020 – nadaljevanje 59
2.3.6. Konsolidirani izkaz denarnih tokov za leto, končano 31. 12. 2020 60
2.4. POJASNILA H KONSOLIDIRANIM RAČUNOVODSKIM IZKAZOM 61
2.4.1. Poročevalska družba 61
2.4.2. Izjava o skladnosti 61
2.4.3. Funkcionalna in predstavitvena valuta 61
2.4.4. Predpostavka delujočega podjetja 61
2.4.5. Primerjalni podatki 61
2.4.6. Glavne računovodske ocene in presoje 63
2.4.7. Spremembe standardov in pojasnil 65
2.4.8. Osnove za uskupinjevanje 72
2.4.9. Področni in območni odseki 74
2.4.10. Prevedbe iz tujih valut 75
2.5. POVZETEK POMEMBNIH RAČUNOVODSKIH USMERITEV 76
2.5.1. Neopredmetena sredstva 76
2.5.2. Opredmetena sredstva 76
2.5.3. Naložbene nepremičnine 77
2.5.4. Finančne naložbe v pridruženih družbah 78
2.5.5. Finančni instrumenti 78
2.5.6. Poštena vrednost 80
2.5.7. Slabitve 82
2.5.8. Zaloge 84
2.5.9. Druga sredstva 84
2.5.10. Nekratkoročna sredstva in obveznosti, namenjeni za prodajo 85
2.5.11. Denar in denarni ustrezniki 85
2.5.12. Kapital 85
2.5.13. Rezervacije 86
2.5.14. Pogodbene obveznosti 86
2.5.15. Pasivne časovne razmejitve 87
2.5.16. Finančni prihodki in finančni odhodki 87
2.5.17. Poslovni prihodki in poslovni odhodki 87
2.5.18. Davek od dohodka 88
2.5.19. Ustavljeno poslovanje 89
2.6. OBVLADOVANJE TVEGANJ 89
2.6.1. Obvladovanje kapitalske ustreznosti in upravljanje s kapitalom 89
2.6.2. Obvladovanje finančnih tveganj 90
2.6.3. Hierarhija poštene vrednosti 95
2.7. POROČANJE PO POSLOVNIH ODSEKIH 96
2.7.1. Podatki o poslovanju po področnih odsekih 97
2.7.2. Podatki o poslovanju po posameznih območnih odsekih 98
2.8. POJASNILA K POSAMEZNIM POSTAVKAM RAČUNOVODSKIH IZKAZOV 99
2.8.1. Neopredmetena sredstva 99
2.8.2. Opredmetena osnovna sredstva 100
2.8.3. Naložbene nepremičnine 101
2.8.4. Finančne naložbe v pridruženih družbah 103
2.8.5. Zaloge 103
2.8.6. Druga sredstva 104
2.8.7. Finančne naložbe 104
2.8.8. Terjatve 107
2.8.9. Denar in denarni ustrezniki 108
2.8.10. Kapital 109
2.8.11. Rezervacije 110
2.8.12. Finančne obveznosti 111
2.8.13. Pogodbene obveznosti 113

2.8.14. Obveznosti za odmerjeni davek 113
2.8.15. Poslovne obveznosti 113
2.8.16. Finančni prihodki 114
2.8.17. Finančni odhodki 114
2.8.18. Deleži v poslovnem izidu pridruženih družb 115
2.8.19. Poslovni prihodki 115
2.8.20. Povečanje / (zmanjšanje) vrednosti zalog 116
2.8.21. Poslovni odhodki 116
2.8.22. Davki 117
2.8.23. Čisti dobiček/izguba na delnico 119
2.8.24. Dividende na delnico 119
2.8.25. Pogojne obveznosti 119
2.8.26. Ustavljeno poslovanje 120
2.8.27. Vstopi in izstopi odvisnih družb 121
2.8.28. Posli s povezanimi osebami 121
2.8.29. Dodatna pojasnila v skladu z Zakonom o gospodarskih družbah, ki jih MSRP ne zahtevajo 122
2.8.30. Dogodki po datumu izdelave bilance stanja 123

2. RAČUNOVODSKO POROČILO SKUPINE KD GROUP

2.1. IZJAVA O ODGOVORNOSTI POSLOVODSTVA

Člani upravnega odbora družbe KD Group, d. d. Ljubljana v skladu s 60. a členom Zakona o gospodarskih družbah zagotavljajo, da je letno poročilo Skupine KD Group za leto 2020, vključno z izjavo o upravljanju, sestavljeno in objavljeno v skladu z Zakonom o gospodarskih družbah, Zakonom o trgu finančnih instrumentov ter Mednarodnimi standardi računovodskega poročanja, kot jih je sprejela Evropska unija.

Upravni odbor družbe KD Group, d. d. je sprejel konsolidirane izkaze in letno poročilo Skupine KD Group 23. aprila 2021.

Upravni odbor družbe:

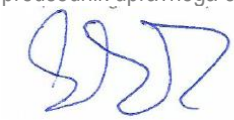
- potrjuje računovodske izkaze Skupine KD Group in uporabljene računovodske usmeritve ter pojasnila k računovodskim izkazom;
- izjavlja, da so računovodski izkazi Skupine KD Group pripravljeni ob predpostavki nadaljevanja poslovanja v prihodnosti, da se izbrane računovodske usmeritve dosledno uporabljajo in da so razkrite morebitne spremembe le-teh;
- je odgovoren za ukrepe za preprečevanje in odkrivanje prevar ter nepravilnosti ter za zagotavljanje ohranjanja vrednosti premoženja Skupine KD Group.

V skladu s 134. členom Zakona o trgu finančnih instrumentov, člani upravnega odbora družbe KD Group, d. d., izjavljajo:

- da je računovodsko poročilo Skupine KD Group za leto 2020 sestavljeno v skladu z Mednarodnimi standardi računovodskega poročanja, kot jih je sprejela Evropska unija, ustreznim okvirom računovodskega poročanja ter da daje resničen in pošten prikaz sredstev in obveznosti, finančnega položaja in poslovnega izida Skupine KD Group;
- da poslovno poročilo Skupine KD Group za leto 2020 vključuje pošten prikaz razvoja in izidov poslovanja družbe, finančnega položaja, vključno z opisom bistvenih vrst tveganj, ki jim je Skupina KD Group izpostavljena.

Ljubljana, 23. aprila 2021

Aleksander Sekavčnik
predsednik upravnega odbora



mag. Gregor Sluga
član upravnega odbora, glavni izvršni direktor

Matija Gantar
namestnik predsednika upravnega odbora

Tomaž Butina
član upravnega odbora

mag. Katarina Valentinčič Istenič
članica upravnega odbora

Aljoša Tomaž
član upravnega odbora

2.2. POROČILO NEODVISNEGA REVIZORJA

KPMG SLOVENIJA, podjetje za revidiranje, d.o.o.
Železna cesta 8a
SI-1000 Ljubljana
Slovenija

Telefon: +386 (0) 1 420 11 60
Internet: http://www.kpmg.si

Poročilo neodvisnega revizorja

Lastnikom družbe KD Group, finančna družba, d.d.

Poročilo o reviziji konsolidiranih računovodskih izkazov

Mnenje

Revidirali smo priložene konsolidirane računovodske izkaze družbe KD Group, finančna družba, d.d. in njenih odvisnih družb (»skupine«), ki vključujejo konsolidiran izkaz finančnega položaja na dan 31. 12. 2020, konsolidiran izkaz poslovnega izida, konsolidiran izkaz drugega vseobsegajočega donosa, konsolidiran izkaz gibanja kapitala in konsolidiran izkaz denarnih tokov za tedaj končano leto ter povzetek bistvenih računovodskih usmeritev in druge pojasnjevalne informacije.

Po našem mnenju so priloženi konsolidirani računovodski izkazi resničen in pošten prikaz konsolidiranega finančnega položaja skupine na dan 31. 12. 2020 ter njenega konsolidiranega poslovnega izida in denarnih tokov za tedaj končano leto v skladu z Mednarodnimi standardi računovodskega poročanja, kot jih je sprejela evropska Unija (»MSRP kot jih je sprejela EU).

© 2021 KPMG SLOVENIJA, podjetje za revidiranje, d.o.o., slovenska družba z omejeno odgovornostjo in članica globalne organizacije neodvisnih članic, ki so povezane s KPMG International Limited, zasebno angleško družbo z omejeno odgovornostjo. Vse pravice pridržane.

TRR: SI56 2900 0000 1851 102
vpis v sodni register: Okrožno sodišče v Ljubljani
št. reg. vl.: 061/12062100
osnovni kapital: 54.892,00 EUR
ID za DDV: SI20437145
matična št.: 5648556

Podlaga za mnenje

Revizijo smo opravili v skladu z Mednarodnimi standardi revidiranja (MSR) in Uredbo EU št. 537/2014 Evropskega parlamenta in sveta z dne 16. 4. 2014 o posebnih zahtevah v zvezi z obvezno revizijo subjektov javnega interesa (UL L 158, 27.5.2014, str. 77-112 - Uredba EU št. 537/2014). Naše odgovornosti na podlagi teh pravil so opisane v tem poročilu v odstavku Revizorjeva odgovornost za revizijo konsolidiranih računovodskih izkazov. V skladu s Kodeksom etike za računovodske strokovnjake, ki ga je izdal Odbor za mednarodne standarde etike za računovodske strokovnjake (Kodeks IESBA) ter etičnimi zahtevami, ki se nanašajo na revizijo konsolidiranih računovodskih izkazov v Sloveniji, potrjujemo svojo neodvisnost. Potrjujemo tudi, da smo izpolnili vse druge etične zahteve v skladu s temi zahtevami in Kodeksom IESBA.

Verjamemo, da so pridobljeni revizijski dokazi zadostna in ustrezna podlaga za naše revizijsko mnenje.

Ključne revizijske zadeve

Ključne revizijske zadeve so tiste zadeve, ki so na osnovi naše strokovne presoje najbolj pomembne pri reviziji konsolidiranih računovodskih izkazov tekočega obdobja. Te zadeve smo naslovili v okviru naše revizije konsolidiranih računovodskih izkazov kot celote in pri oblikovanju našega mnenja o teh izkazih. V zvezi z ključnimi revizijskimi zadevami ne podajamo ločenega mnenja.

Oslabitev naložb, merjenih po nabavni vrednosti

Knjigovodska vrednost naložb v pridružene družbe na dan 31.12.2020: 6.590.964 EUR (2019: nič), oslabitev teh naložb v letu 2020: 767.025 EUR (2019: nič)

Sklicujemo se na konsolidirane računovodske izkaze: Pojasnilo 2.5.4 Finančne naložbe v pridružene družbe (računovodske usmeritve), Pojasnilo 2.5.7 Slabitve (računovodske usmeritve), Pojasnilo 2.5.16 Finančni prihodki in finančni odhodki (računovodske usmeritve), Pojasnilo 2.8.4 Finančne naložbe v pridružene družbe (pojasnila), Pojasnilo 2.8.16 Finančni prihodki (pojasnila), Pojasnilo 2.8.17 Finančni odhodki (pojasnila).

Ključna revizijska zadeva	*Naš odziv*
Skupina ima naložbo v delnice pridružene družbe, ki deluje znotraj bančnega sektorja. Na datum vsakokratnega računovodskega poročanja poslovodstvo presoja obstoj znamenj oslabitev. Takšna znamenja oslabitev so med drugimi pomembne izgube družb, negativni kapital in/ali poslovanje pod načrtovanim. Za naložbo, ki kaže znamenja oslabitev, skupina ocenjuje njeno nadomestljivo vrednost. V procesu ugotavljanja nadomestljivih vrednosti poslovodstvo uporablja pomembne ocene in presoje, ki so vključene v oceno vrednosti naložb, merjenih po nabavni vrednosti; med drugimi se presojajo uporabljene predpostavke, kot so stopnje rasti, diskontne stopnje in načrtovani prihodki. Zaradi okoliščin opisanih zgoraj smo oslabitev naložbe v pridruženo družbo, opredelili kot ključno revizijsko zadevo.	Naši revizijski postopki, ki smo jih opravili z vključitvijo naših strokovnjakov za vrednotenje vrednosti podjetij, so med drugimi vključevali: • Ovrednotenje strokovnosti, izkušenj in neodvisnosti, lastnih strokovnjakov skupine za vrednotenje in njihove zunanje ocenjevalce vrednosti; • Kritično presojanje uporabljenih ključnih predpostavk in presoj pri oceni nadomestljive vrednosti naložbe. Med drugim je to vključevalo ocenjevanje ustreznosti: - Diskontnih stopenj – med drugim s sklicevanjem na javno razpoložljive zunanje vire; - Stopenj rasti – med drugimi s sklicevanjem na javno dostopna statistična poročila, pripravljena s strani javnih agencij;

	- Načrtovanih prihodnjih prihodkov – s sklicevanjem na pretekle finančne dosežke in uporabo našega poznavanja panoge. • Ovrednotenje zadostnosti in ustreznosti razkritij skupine o uporabljenih ključnih predpostavkah in ocenah uporabljenih pri ocenjevanju nadomestljive vrednosti naložbe v pridruženo družbo.

Nadomestljiva vrednost naložbenih nepremičnin

Knjigovodska vrednost naložbenih nepremičnin na dan 31.12.2020: 10.724.023 EUR (31.12.2019: 11.799.872 EUR), pripoznana slabitev v letu 2020 1.340.666 (2019: EUR 4.322.932).

Sklicujemo se na konsolidirane računovodske izkaze: Pojasnilo 2.5.3 Naložbene nepremičnine (računovodske usmeritve), Pojasnilo 2.5.6 Poštena vrednost (računovodske usmeritve), Pojasnilo 2.5.17 Poslovni prihodki in poslovni odhodki (računovodske usmeritve), Pojasnilo 2.5.7 Slabitve (računovodske usmeritve), Pojasnilo 2.8.3 Naložbene nepremičnine (pojasnila), Pojasnilo 2.8.19 Poslovni prihodki (pojasnila), Pojasnilo 2.8.21 Poslovni odhodki (pojasnila).

Ključna revizijska zadeva	*Naš odziv*
Skupina z naložbenimi nepremičninami, ki so merjene po nabavni vrednosti, ali pridobiva prihodke od najemnin ali pa želi ustvariti dobiček pri prodaji. Med naložbenimi nepremičninami so izkazana zemljišča Glince in Fontes , več poslovnih prostorov po Sloveniji, ter Maribox Maribor, kulturno-zabavni in poslovni center. Spremembe prostorskih ureditev, ki lahko vplivajo na vrednost zemljišča in dejstvo, da je del nepremičnin neoddan in generira nizke prihodke od najemnin, so pokazatelji, ki bi v teh okoliščinah lahko pomenili, da je nadomestljiva vrednost teh sredstev nižja od njihove knjigovodske vrednosti. Zato je skupina izvedla presojo nadomestljive vrednosti naložbenih nepremičnin. Skupina nadomestljivo vrednost naložbenih nepremičnin ugotavlja kot vrednost pri uporabi ali, kot pošteno vrednost, zmanjšano za stroške prodaje, ali po potrebi na oba načina. Ugotavljanje nadomestljive vrednosti vsebuje pomembne poslovodske ocene in presoje, ki so vključene v oceno vrednosti naložbenih nepremičnin, ki so jih za skupino izvedli zunanji ocenjevalci vrednosti nepremičnin. Presoje med drugimi vključujejo predpostavke, kot so uporabljena diskontna stopnja, projekcije bodočih denarnih tokov (na osnovi bodočih najemnin) in primerljive tržne transakcije.	Naši revizijski postopki, v katere smo vključili neodvisne zunanje veščake s področja ocenjevanja vednosti nepremičnin, so med drugimi vključevali: • Preveritev zasnove in vzpostavitve ključnih notranjih kontrol glede ocene, merjenja in pripoznanja oslabitev naložbenih nepremičnin, vključno s kontrolami identificiranja znamenj oslabitev in merjenja nadomestljivih vrednosti sredstev; • Ovrednotenje usposobljenosti in neodvisnosti ocenjevalcev vrednosti nepremičnin, ki jih je angažirala skupina; • Kritično ovrednotenje ustreznosti metod vrednotenja, ki jih je uporabila skupina in njeni zunanji ocenjevalci vrednosti pri določitvi nadomestljivih vrednosti naložbenih nepremičnin in njihove skladnosti z relevantnimi standardi računovodskega poročanja; • Kritično presojo predpostavk, uporabljenih v cenitvenih poročilih nepremičnin, s poudarkom na bodočih denarnih tokovih in diskontni stopnji, kar smo primerjali z relevantnimi zunanjimi in internimi viri, kot so podpisane najemne pogodbe, stopnja zasedenosti, itd.; • Kritično presojo uporabljenih predpostavk za ugotavljanje nadomestljive vrednosti zemljišč, s poudarkom na pregledu

Zaradi zgoraj navedenega in ker je nadomestljiva vrednost naložbenih nepremičnin visoko občutljiva na spremembe uporabljenih predpostavk, smo to področje opredelili kot ključno revizijsko zadevo.	uporabljenih podatkov o tržnih transakcijah; • Poleg zgoraj navedenega za nepremičnino Maribox Maribor presoja primernosti uporabljenih primerljivih tržnih transakcij, kar smo med drugimi primerjali z javno dostopnimi informacijami; • Ovrednotenje zadostnosti in ustreznosti razkritij o ključnih predpostavkah, uporabljenih pri presoji potrebnih slabitev.

Druge informacije

Za druge informacije je odgovorno poslovodstvo. Druge informacije obsegajo »Poslovno poročilo«, ki je sestavni del letnega poročila. Druge informacije ne vključujejo konsolidiranih računovodskih izkazov in našega revizorjevega poročila o njih. Druge informacije smo dobili pred datumom izdaje revizorjevega poročila, razen Poročila upravnega odbora družbe KD Group, finančna družba, d.d. o preveritvi letnega poročila družbe KD Group, finančna družba, d.d. in Skupine KD Group za leto 2020, ki je del Poslovnega poročila in bo na voljo po datumu revizorjevega poročila.

Naše mnenje o konsolidiranih računovodskih izkazih ne vključuje drugih informacij, in, razen v obsegu, ki je drugače izrecno naveden v našem poročilu, o njih ne izražamo nikakršnega zagotovila.

V povezavi z opravljeno revizijo konsolidiranih računovodskih izkazov je naša odgovornost prebrati druge informacije in pri tem presoditi, ali so druge informacije pomembno neskladne s konsolidiranimi računovodskimi izkazi, zakonskimi zahtevami ali našim poznavanjem, pridobljenim pri revidiranju, ali se kako drugače kažejo kot pomembno napačne.

Vezano na Poslovno poročilo smo presodili ali vključuje razkritja, kot jih zahteva Zakon o gospodarskih družbah, veljaven od 4. 5. 2006 (Uradni list RS št. 42/2006 s spremembami in dopolnitvami) v nadaljevanju »zakonska določila«.

Na osnovi postopkov, ki smo jih opravili pri reviziji konsolidiranih računovodskih izkazov in na osnovi zgoraj opisanih postopkov menimo:

- da so informacije v Poslovnem poročilu za poslovno leto, za katero so pripravljeni konsolidirani računovodski izkazi, v vseh pomembnih pogledih skladne z informacijami v konsolidiranih računovodskih izkazih; ter
- da je bilo Poslovno poročilo v vseh pomembnih pogledih pripravljeno v skladu z zakonskimi določili.

Poleg tega smo v luči poznavanja in razumevanja skupine in okolja, v katerem ta posluje, ki smo ga pridobili pri opravljanju revizije, dolžni poročati, če bi zaznali pomembno napako v poslovnem poročilu in drugih informacijah, ki smo jih pridobili pred datumom izdaje tega poročila. V zvezi s tem nimamo o čem poročati.

Odgovornost poslovodstva in pristojnih za upravljanje za konsolidirane računovodske izkaze

Poslovodstvo je odgovorno za pripravo in pošteno predstavitev konsolidiranih računovodskih izkazov v skladu s Mednarodnimi standardi računovodskega poročanja, kot jih je sprejela EU, in za tako notranje kontroliranje, kot je v skladu z odločitvijo poslovodstva potrebno, da omogoči pripravo konsolidiranih računovodskih izkazov, ki ne vsebujejo pomembno napačne navedbe zaradi prevare ali napake.

Poslovodstvo je pri pripravi konsolidiranih računovodskih izkazov skupine odgovorno za oceno njene sposobnosti, da nadaljuje kot delujoče podjetje, razkritje zadev, povezanih z delujočim podjetjem in uporabo predpostavke delujočega podjetja kot osnovo za računovodenje, razen če namerava poslovodstvo podjetje likvidirati ali zaustaviti poslovanje, ali če nima druge možnosti, kot da napravi eno ali drugo.

Pristojni za upravljanje so odgovorni za nadzor nad pripravo konsolidiranih računovodskih izkazov skupine.

Revizorjeva odgovornost za revizijo konsolidiranih računovodskih izkazov

Naši cilji so pridobiti sprejemljivo zagotovilo o tem ali so konsolidirani računovodski izkazi kot celota brez pomembno napačne navedbe zaradi prevare ali napake, in izdati revizorjevo poročilo, ki vključuje naše mnenje. Sprejemljivo zagotovilo je visoka stopnja zagotovila, vendar ni jamstvo, da bo revizija, opravljena v skladu z MSR in Uredbo EU št. 537/2014, vedno odkrila pomembno napačno navedbo, če ta obstaja. Napačne navedbe lahko izhajajo iz prevare ali napake ter se štejejo za pomembne, če je upravičeno pričakovati, da posamično ali skupaj vplivajo na gospodarske odločitve uporabnikov, sprejete na podlagi teh konsolidiranih računovodskih izkazov.

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

- prepoznamo in ocenimo tveganja pomembno napačne navedbe v konsolidiranih računovodskih izkazih, bodisi zaradi napake ali prevare, oblikujemo in izvajamo revizijske postopke kot odzive na ocenjena tveganja ter pridobimo zadostne in ustrezne revizijske dokaze, ki zagotavljajo podlago za naše mnenje. Tveganje, da ne bomo odkrili napačne navedbe, ki izvira iz prevare, je višje od tistega, povezanega z napako, saj prevara lahko vključuje skrivne dogovore, ponarejanje, namerno opustitev, napačno razlago ali izogibanje notranjim kontrolam;
- se seznanimo z notranjimi kontrolami, pomembnimi za revizijo z namenom oblikovanja revizijskih postopkov, ki so okoliščinam primerni, vendar ne z namenom izraziti mnenje o učinkovitosti notranjih kontrol skupine;
- presodimo ustreznost uporabljenih računovodskih usmeritev in razumnost računovodskih ocen ter z njimi povezanih razkritij poslovodstva;
- na podlagi pridobljenih revizijskih dokazov o obstoju pomembne negotovosti glede dogodkov ali okoliščin, ki zbujajo dvom v sposobnost skupine, da nadaljuje kot delujoče podjetje, sprejmemo sklep o primernosti poslovodske uporabe predpostavke delujočega podjetja, kot podlage računovodenja. Če sklenemo, da obstaja pomembna negotovost, smo dolžni v revizorjevem poročilu opozoriti na ustrezna razkritja v konsolidiranih računovodskih izkazih ali, če so taka razkritja neustrezna, prilagoditi mnenje. Naši sklepi temeljijo na revizijskih dokazih, pridobljenih do datuma izdaje revizorjevega poročila. Kasnejši dogodki ali okoliščine lahko povzročijo prenehanje skupine kot delujočega podjetja;
- ovrednotimo splošno predstavitev, strukturo in vsebino konsolidiranih računovodskih izkazov vključno z razkritji ter ovrednotimo ali konsolidirani računovodski izkazi predstavljajo zadevne posle in dogodke na način, da je dosežena poštena predstavitev;
- pridobimo zadostne in ustrezne revizijske dokaze v zvezi s finančnimi informacijami družb oz. poslovnih aktivnosti v skupini, da bi izrazili mnenje o konsolidiranih računovodskih izkazih. Odgovorni smo za načrtovanje, nadzor in izvedbo revizije konsolidiranih računovodskih izkazov. Odgovorni smo za naše mnenje.

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

Pristojnim za upravljanje posredujemo tudi izjavo o spoštovanju etičnih zahtev v zvezi z neodvisnostjo in jim predstavimo vsa razmerja in druge zadeve, ki bi morebiti lahko vplivale na našo neodvisnost ter kjer je to primerno, o uporabljenih varovalih.

Izmed zadev, ki smo jih predstavili pristojnim za upravljanje, določimo tiste zadeve, ki so bile najpomembnejše pri reviziji konsolidiranih računovodskih izkazov tekočega obdobja in so zato ključne revizijske zadeve. Te zadeve opišemo v našem revizorjevem poročilu, razen če zakoni ali predpisi omejujejo javno razkritje zadeve ali ko v izredno redkih okoliščinah opredelimo, da naj zadeve ne bi vključili v naše poročilo zaradi negativnih posledic.

KPMG

Poročilo o drugih pravnih in regulatornih zadevah

Delničarji družbe KD Group, finančna družba, d.d. so nas na seji skupščine 30. 8. 2019 imenovali za revizorja konsolidiranih računovodskih izkazov Skupine KD Group za leto, ki se je končalo 31. 12. 2020. Obdobje neprekinjenega izvajanja revizije traja osem let.

Potrjujemo, da:

- je naše revizijsko mnenje skladno z dodatnim poročilom, ki je bilo predloženo revizijski komisiji družbe dne 16. 4. 2021;
- nismo izvajali nedovoljenih nerevizijskih storitev, kot so navedene v 5. členu Uredbe EU št. 537/2014. Tudi med izvedbo revizije smo ostali neodvisni od revidirane skupine.

Za skupino v obdobju na katero se nanašajo konsolidirani računovodski izkazi, poleg obvezne revizije in drugih storitev, razkritih v poslovnem poročilu ali konsolidiranih računovodskih izkazih skupine, nismo opravili nobenih drugih storitev.

V imenu revizijske družbe

KPMG SLOVENIJA,
podjetje za revidiranje, d.o.o.

Boštjan Mertelj
pooblaščeni revizor

Nevenka Kržan
pooblaščena revizorka
direktorica
KPMG Slovenija, d.o.o.
1

Ljubljana, 23. april 2021

6

KPMG SLOVENIJA, podjetje za revidiranje, d.o.o.
Železna cesta 8a
SI-1000 Ljubljana
Slovenija

Telefon: +386 (0) 1 420 11 60
Internet: http://www.kpmg.si

Poročilo neodvisnega revizorja s sprejemljivim zagotovilom o skladnosti elektronskih računovodskih izkazov Skupine KD Group z zahtevami uredbe o enotni elektronski obliki (Uredba ESEF) Delegirane uredbe Komisije EU št. 2019/815

Lastnikom družbe KD Group, finančna družba, d.d.

Opravili smo posel dajanja sprejemljivega zagotovila o tem, ali so konsolidirani računovodski izkazi v elektronski obliki (ESEF dokumenti), vsebovani v elektronski datoteki 549300BYRMGEH57IQL04-2020-12-31.zip z vrednostjo zgoščevalne funkcije E2YjpxoHUpOJz+o= (»digitalni izkazi«), ki jo je pripravilo poslovodstvo družbe KD Group, finančna družba, d.d. (družba) in njenih odvisnih družb (»skupina«).

Odgovornost poslovodstva in pristojnih za upravljanje

Poslovodstvo družbe je odgovorno za pripravo in vsebino digitalnih izkazov v skladu z zahtevami Uredbe ESEF. Ta odgovornost vključuje:

- pripravo digitalnih izkazov v veljavni XHTML obliki;
- izbiro in uporabo ustreznih oznak iXBRL z uporabo presoje, kjer je to potrebno;
- zagotavljanje skladnosti med digitaliziranimi informacijami in konsolidiranimi računovodskimi izkazi, predstavljenimi v človeško berljivi obliki; in
- načrtovanje, izvajanje in vzdrževanje notranjega nadzora, pomembnega za uporabo Uredbe ESEF.

Pristojni za upravljanje so pristojni za nadzor nad pripravo računovodskega poročanja skupine.

Revizorjeva odgovornost

Naša odgovornost je, da na podlagi dokazov, ki smo jih pridobili, izrazimo sklep s sprejemljivim zagotovilom, da sta oblika in elektronsko označevanje digitalnih izkazov v vseh pomembnih pogledih skladna z zahtevami Uredbe ESEF, veljavnimi za leto 2020. Naš posel dajanja sprejemljivega zagotovila smo opravili v skladu z Mednarodnim standardom dajanja zagotovil 3000 (prenovljen) - Posli dajanja zagotovil razen revizij ali preiskav računovodskih informacij iz preteklosti (MSZ 3000), ki ga je izdal Odbor za Mednarodne standarde revidiranja in dajanja zagotovil.

Sprejemljivo zagotovilo v skladu z MSZ 3000 vključuje postopke za pridobitev dokazov o skladnosti z Uredbo ESEF. Narava, čas in obseg izbranih postopkov so odvisni od presoje revizorja, vključno z oceno tveganj bistvenih odstopanj od zahtev, določenih v Uredbi ESEF, bodisi zaradi prevare ali napake.

© 2021 KPMG SLOVENIJA, podjetje za revidiranje, d.o.o., slovenska družba z omejeno odgovornostjo in članica globalne organizacije neodvisnih članic, ki so povezane s KPMG International Limited, zasebno angleško družbo z omejeno odgovornostjo. Vse pravice pridržane.

TRR: SI56 2900 0000 1851 102
vpis v sodni register: Okrožno sodišče v Ljubljani
št. reg. vl.: 061/12062100
osnovni kapital: 54.892,00 EUR
ID za DDV: SI20437145
matična št.: 5648556

KPMG

Naša neodvisnost in obvladovanje kakovosti

Delovali smo v skladu z zahtevami glede neodvisnosti in etičnimi zahtevami Kodeksa etike za računovodske strokovnjake (Code of Ethics for Professional Accountants), ki ga je izdal Odbor za Mednarodne standarde etike za računovodske strokovnjake (International Ethics Standards Board for Accountants). Kodeks je zasnovan na temeljnih načelih integritete, objektivnosti, strokovne usposobljenosti in dolžne skrbnosti, zaupnosti ter strokovnega vedenja.

Naše podjetje deluje v skladu z Mednarodnimi standardi obvladovanja kakovosti 1 (MSOK 1) in skladno z njimi vzdržuje celovit sistem obvladovanja kakovosti, vključno z dokumentiranimi politikami in postopki glede skladnosti z etičnimi zahtevami, poklicnimi standardi in veljavnimi pravnimi ter regulativnimi zahtevami.

Povzetek opravljenega dela

V okviru obsega opravljenega dela smo med drugim izvedli naslednje postopke:

- pridobitve razumevanja označevanja in Uredbe ESEF, vključno z notranjim kontroliranjem nad postopkom označevanja, pomembnim za posel;
- pridobitve zadostnih in ustreznih dokazov o učinkovitosti ustreznih notranjih kontrol nad postopkom označevanja, kadar ocena tveganja pomembnih napačnih navedb vključuje pričakovanje, da takšen notranji nadzor deluje učinkovito ali postopki, ki niso preskusni nadzor, sami ne morejo zagotoviti zadostnih ustreznih dokazov;
- uskladitve označenih podatkov z revidiranimi konsolidiranimi računovodskimi izkazi skupine datiranimi 23. aprila 2021;
- ocenjevanja popolnosti označevanja skupine konsolidiranih računovodskih izkazov;
- ocenjevanja ustreznosti uporabe elementov iXBRL, izbranih iz taksonomije ESEF, in ustvarjanje razširitvenih elementov, kadar v taksonomiji ESEF ni bil ugotovljen noben ustrezen element;
- ocene uporabe razširitvenih elementov; in
- ocenjevanja ustreznosti oblike digitalnih izkazov.

Menimo, da pridobljeni dokazi zadoščajo in so ustrezna podlaga za naš sklep.

Sklep

Naše mnenje je bilo oblikovano na podlagi zadev, opisanih v tem poročilu.

Po našem mnenju oblika in elektronsko označevanje digitalnih izkazov skupine, vključenih v elektronsko datoteko 549300BYRMGEH57IQL04-2020-12-31.zip na dan in za leto, ki se je končalo 31. decembra 2020, v vseh pomembnih vidikih ustrezata Uredbi ESEF.

KPMG

Odstavek o drugih zadevah

V tem poročilu o konsolidiranih računovodskih izkazih skupine ne izražamo revizijskega mnenja, sklepa o pregledu ali kakršnega koli drugega sklepa. Ne dajemo nobenega zagotovila glede drugih informacij, ki so objavljanje skupaj z digitalnimi izkazi.

Naše revizijsko mnenje v zvezi s konsolidiranimi računovodskimi izkazi skupine za leto, ki se je končalo 31. decembra 2020, je navedeno v poročilu neodvisnega revizorja z dne 23. april 2021.

V imenu revizijske družbe

KPMG SLOVENIJA,
podjetje za revidiranje, d.o.o.

Boštjan Mertelj
pooblaščeni revizor

Nevenka Kržan
pooblaščena revizorka
direktorica

KPMG Slovenija, d.o.o.
1

Ljubljana, 23. april 2021

2.3. KONSOLIDIRANI RAČUNOVODSKI IZKAZI

2.3.1. Konsolidirani izkaz finančnega položaja na 31. 12. 2020

(v EUR)	Pojasnilo	31. 12. 2020	31. 12. 2019
SREDSTVA			
Neopredmetena sredstva	2.8.1.	44.183	424.910
Opredmetena osnovna sredstva	2.8.2.	1.843.959	1.374.221
Naložbene nepremičnine	2.8.3.	10.724.023	11.799.872
Finančne naložbe v pridruženih družbah	2.8.4.	6.590.964	-
Zaloge	2.8.5.	34.393.997	24.844.445
Druga sredstva	2.8.6.	3.536.354	2.563.311
Odložene terjatve za davek	2.8.22.	312.271	203.617
Posojila in depoziti	2.8.7.1.	7.650.297	49.064.669
Finančna sredstva, razpoložljive za prodajo	2.8.7.2.	3.787.150	12.630.483
Finančna sredstva, vrednotena po pošteni vrednosti	2.8.7.3.	57.875.790	70.852.625
Terjatve za odmerjeni davek	2.8.8.1.	614.516	18.179
Poslovne terjatve	2.8.8.2.	13.773.716	26.079.175
Denar in denarni ustrezniki	2.8.9.	9.498.354	18.126.034
SREDSTVA		**150.645.574**	**217.981.541**
OBVEZNOSTI DO VIROV SREDSTEV			
Kapital		**130.445.466**	**206.203.656**
Kapital, ki pripada večinskim lastnikom družbe		130.445.466	206.203.656
Osnovni kapital	2.8.10.1.	78.037.490	82.479.119
Kapitalske rezerve	2.8.10.2.	13.105.338	8.663.709
Rezerve iz dobička	2.8.10.3.	7.212.756	7.009.392
Prevedbena rezerva	2.8.10.4.	(845.357)	(843.313)
Rezerve, nastale zaradi prevrednotenja po pošteni vrednosti	2.8.10.5.	(167.986)	(38.668)
Zadržani dobički	2.8.10.6.	33.103.225	108.933.417
Obveznosti		**20.200.108**	**11.777.885**
Rezervacije	2.8.11.	289.438	243.355
Finančne obveznosti	2.8.12.	2.487.811	2.041.199
Pogodbene obveznosti	2.8.13.	12.860.630	5.255.456
Obveznosti za odmerjeni davek	2.8.14.	-	2.409.737
Poslovne obveznosti	2.8.15.	4.562.229	1.828.138
OBVEZNOSTI DO VIROV SREDSTEV		**150.645.574**	**217.981.541**

Računovodske usmeritve in pojasnila so sestavni del konsolidiranih računovodskih izkazov.

2.3.2. Konsolidirani izkaz poslovnega izida za leto, končano 31. 12. 2020

(v EUR)	Pojasnilo	1. 1. - 31. 12. 2020	1. 1. - 31. 12. 2019 prilagojeno
Finančni prihodki – finančna sredstva, vrednotena po pošteni vrednosti preko poslovnega izida	2.8.16.1.	2.220.898	1.599.106
Finančni prihodki – finančna sredstva, razpoložljiva za prodajo	2.8.16.2.	5.222.955	282.572
Prihodki od posojil, depozitov in terjatev	2.8.16.3.	1.284.569	811.634
FINANČNI PRIHODKI		**8.728.422**	**2.693.312**
Finančni odhodki - pridružena podjetja	2.8.17.1.	(767.025)	(474.466)
Finančni odhodki – finančna sredstva, vrednotena po pošteni vrednosti preko poslovnega izida	2.8.17.2.	(1.702.543)	(20.953)
Finančni odhodki – finančna sredstva, razpoložljiva za prodajo	2.8.17.3.	-	(2.348.177)
Finančni odhodki za obresti	2.8.17.4.	(139.887)	(1.020.505)
FINANČNI ODHODKI		**(2.609.455)**	**(3.864.101)**
Deleži v poslovnem izidu pridruženih družb	**2.8.18.**	**74.214**	**-**
Čisti prihodki od prodaje	2.8.19.1.	1.019.554	2.388.673
Drugi prihodki iz poslovanja	2.8.19.2.	193.296	1.628.215
POSLOVNI PRIHODKI		**1.212.850**	**4.016.888**
Povečanje / (zmanjšanje) vrednosti zalog proizvodov	2.8.20.	**9.568.189**	**5.610.377**
Stroški storitev	2.8.21.1.	(11.287.866)	(11.474.126)
Stroški dela	2.8.21.2.	(2.498.477)	(2.901.758)
Stroški materiala in blaga		(319.657)	(473.010)
Amortizacija	2.8.21.3.	(529.361)	(669.761)
Oslabitev naložbenih nepremičnin	2.8.21.4.	(1.340.666)	(4.949.783)
Prevrednotovalni poslovni odhodki		(6.584)	(218.790)
Drugi poslovni odhodki		(97.904)	(965.047)
POSLOVNI ODHODKI		**(16.080.515)**	**(21.652.275)**
POSLOVNI IZID PRED OBDAVČITVIJO		**893.705**	**(13.195.799)**
Davek od dobička	2.8.22.	80.801	379.818
ČISTI POSLOVNI IZID IZ DELUJOČEGA POSLOVANJA		**974.506**	**(12.815.981)**
Čisti dobiček iz ustavljenega poslovanja	2.8.26.	-	128.571.797
ČISTI POSLOVNI IZID POSLOVNEGA LETA		**974.506**	**115.755.816**
Čisti poslovni izid, ki pripada:			
- lastnikom obvladujoče družbe		974.506	115.755.816
- lastnikom neobvladujočih deležev		-	-
Skupaj		**974.506**	**115.755.816**
Čisti dobiček (izguba) na delnico iz delujočega poslovanja, ki pripada lastnikom obvladujoče družbe	2.8.23.	0,42	(5,30)
Čisti dobiček (izguba) na delnico iz ustavljenega poslovanja, ki pripada lastnikom obvladujoče družbe	2.8.23.	-	53,22
Skupaj čisti dobiček (izguba) na delnico, ki pripada lastnikom obvladujoče družbe	2.8.23.	**0,42**	**47,92**

Računovodske usmeritve in pojasnila so sestavni del konsolidiranih računovodskih izkazov.

2.3.3. Konsolidirani izkaz drugega vseobsegajočega donosa za leto, končano 31. 12. 2020

(v EUR)	Pojasnilo	1. 1. – 31. 12. 2020	1. 1. – 31. 12. 2019
Čisti poslovni izid poslovnega leta		**974.506**	**115.755.816**
Postavke, ki v kasnejših obdobjih ne bodo prerazvrščene v poslovni izid			
Sprememba presežka iz prevrednotenja na pridruženih družbah		(10.577)	-
		(10.577)	**-**
Postavke, ki bodo v kasnejših obdobjih lahko prerazvrščene v poslovni izid			
Učinek iz naslova prerazvrstitve v poslovni izid ob prodaji finančnih sredstev, razpoložljivih za prodajo		(43.544)	(4.449)
Učinek iz naslova prevrednotenja finančnih sredstev, razpoložljivih za prodajo		(103.050)	4.633
Davek	2.8.22.	27.853	(35)
		(118.741)	**149**
Prevedbena rezerva		(2.044)	14.158
Drugi vseobsegajoči donos v obdobju		**(131.362)**	**14.307**
Celotni vseobsegajoči donos poslovnega leta		**843.144**	**115.770.123**
Celotni vseobsegajoči donos poslovnega leta, ki pripada:			
- lastnikom obvladujoče družbe		843.144	115.770.123
- lastnikom neobvladujočih deležev		-	-
Skupaj		843.144	115.770.123

Računovodske usmeritve in pojasnila so sestavni del konsolidiranih računovodskih izkazov.

2.3.4. Konsolidirani izkaz sprememb lastniškega kapitala za leto, končano 31. 12. 2020

	(v EUR)	Osnovni kapital	Kapitalske rezerve	Rezerve iz dobička – zakonske rezerve	Rezerve iz dobička – rezerve za lastne delnice	Rezerve iz dobička – lastne delnice	Prevedbena rezerva	Rezerve zaradi vrednotenja po pošteni vrednosti	Zadržani dobički	Kapital večinskega lastnika	Neobvladujoči delež	Skupaj
A.2	**Stanje 1. 1. 2020**	**82.479.119**	**8.663.709**	**7.009.392**	**8.525.246**	**(8.525.246)**	**(843.313)**	**(38.668)**	**108.933.417**	**206.203.656**	**-**	**206.203.656**
B.1	**Spremembe lastniškega kapitala – transakcije z lastniki**	**(4.441.629)**	**4.441.629**	**-**	**(8.564.539)**	**6.766.821**	**-**	**-**	**(74.803.616)**	**(76.601.334)**	**-**	**(76.601.334)**
	Nakup lastnih delnic	-	-	-	-	(1.797.718)	-	-	-	(1.797.718)	-	**(1.797.718)**
	Umik lastnih delnic	(4.441.629)	4.441.629	-	(8.564.539)	8.564.539	-	-	-	-	-	**-**
	Izplačilo dividend	-	-	-	-	-	-	-	(74.803.616)	(74.803.616)	-	**(74.803.616)**
B.2	**Celotni vseobsegajoči donos poročevalskega obdobja**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**(2.044)**	**(129.318)**	**974.506**	**843.144**	**-**	**843.144**
	Vnos čistega poslovnega izida poročevalskega obdobja	-	-	-	-	-	-	-	974.506	974.506	-	**974.506**
	Spremembe rezerv, nastalih zaradi vrednotenja finančnih naložb po pošteni vrednosti	-	-	-	-	-	-	(118.741)	-	(118.741)	-	**(118.741)**
	Druge sestavine vseobsegajočega donosa	-	-	-	-	-	(2.044)	(10.577)	-	(12.621)	-	**(12.621)**
B.3	**Spremembe v kapitalu**	**-**	**-**	**203.364**	**1.797.718**	**-**	**-**	**-**	**(2.001.082)**	**-**	**-**	**-**
	Oblikovanje zakonskih rezerv	-	-	203.364	-	-	-	-	(203.364)	-	-	-
	Oblikovanje rezerv za lastne delnice	-	-	-	1.797.718	-	-	-	(1.797.718)	-	-	-
C.	**Stanje 31. 12. 2020**	**78.037.490**	**13.105.338**	**7.212.756**	**1.758.425**	**(1.758.425)**	**(845.357)**	**(167.986)**	**33.103.225**	**130.445.466**	**-**	**130.445.466**

2.3.5. Konsolidirani izkaz sprememb lastniškega kapitala za leto, končano 31. 12. 2020 – nadaljevanje

	(v EUR)	Osnovni kapital	Kapitalske rezerve	Rezerve iz dobička – zakonske rezerve	Rezerve iz dobička – rezerve za lastne delnice	Rezerve iz dobička – lastne delnice	Prevedbena rezerva	Rezerve zaradi vrednotenja po pošteni vrednosti	Zadržani dobički	Kapital večinskega lastnika	Neobvladujoči delež	Skupaj
A.2	**Stanje 1. 1. 2019**	**89.321.983**	**812.097**	**22.786**	**2.424.829**	**(2.424.829)**	**(1.114.536)**	**456.205**	**25.601.666**	**115.100.201**	**105.887**	**115.206.088**
B.1	**Spremembe lastniškega kapitala – transakcije z lastniki**	**(6.842.864)**	**6.842.864**	**-**	**(17.754.902)**	**(6.634.551)**	**-**	**-**	**-**	**(24.389.453)**	**-**	**(24.389.453)**
	Nakup lastnih delnic	-	-	-	-	(24.389.453)	-	-	-	(24.389.453)	-	**(24.389.453)**
	Umik lastnih delnic	(6.842.864)	6.842.864	-	(17.754.902)	17.754.902	-	-	-	-	-	**-**
B.2	**Celotni vseobsegajoči donos poročevalskega obdobja**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**14.158**	**149**	**115.755.816**	**115.770.123**	**-**	**115.770.123**
	Vnos čistega poslovnega izida poročevalskega obdobja	-	-	-	-	-	-	-	115.755.816	115.755.816	-	**115.755.816**
	Spremembe rezerv, nastalih zaradi vrednotenja finančnih naložb po pošteni vrednosti	-	-	-	-	-	-	149	-	149	-	**149**
	Druge sestavine vseobsegajočega donosa	-	-	-	-	-	14.158	-	-	14.158	-	**14.158**
B.3	**Spremembe v kapitalu**	**-**	**1.008.748**	**6.986.606**	**23.855.319**	**534.134**	**257.065**	**(495.022)**	**(32.424.065)**	**(277.215)**	**(105.887)**	**(383.102)**
	Oblikovanje zakonskih rezerv	-	-	6.986.606	-	-	-	-	(6.986.606)	-	-	-
	Oblikovanje rezerv za lastne delnice	-	-	-	23.104.637	-	-	-	(23.104.637)	-	-	-
	Druge spremembe v kapitalu – izstop iz skupine	-	1.008.748	-	750.682	534.134	257.065	(495.022)	(2.332.822)	(277.215)	(105.887)	(383.102)
C.	**Stanje 31. 12. 2019**	**82.479.119**	**8.663.709**	**7.009.392**	**8.525.246**	**(8.525.246)**	**(843.313)**	**(38.668)**	**108.933.417**	**206.203.656**	**-**	**206.203.656**

Računovodske usmeritve in pojasnila so sestavni del konsolidiranih računovodskih izkazov. Pojasnila k tabeli gibanja kapitala so prikazana v pojasnilu 2.8.10.

2.3.6. Konsolidirani izkaz denarnih tokov za leto, končano 31. 12. 2020

(v EUR)	Pojasnilo	1. 1. – 31. 12. 2020	1. 1. – 31. 12. 2019 prilagojeno
DENARNI TOKOVI PRI POSLOVANJU			
Poslovni izid pred davki		**893.705**	**(13.195.799)**
Prilagoditev za:			
Amortizacija		529.361	669.761
(Dobiček) / Izguba pri prodaji opredmetenih osnovnih sredstev		58	148.347
(Dobiček) / Izguba pri prodaji neopredmetenih sredstev		-	524
(Dobiček) / Izguba pri prodaji naložbenih nepremičnin		-	(75.077)
Oslabitev / (Odprava oslabitve) naložbenih nepremičnin	2.8.3.	1.340.666	4.322.932
(Dobiček) / Izguba pri prodaji finančnih naložb v pridruženih družbah	2.8.17.1.	-	474.466
Oslabitev / (Odprava oslabitev) finančnih naložb v pridruženih družbah	2.8.17.1.	767.024	-
Deleži v poslovnem izidu finančnih naložb v pridruženih družbah	2.8.18.	(74.214)	-
Finančni prihodki	2.8.16.	(8.728.421)	(2.693.312)
Finančni odhodki	2.8.17.	1.842.430	951.458
Slabitev / (Odprava slabitev) poslovnih terjatev in posojil		3.060	(822.549)
Slabitev finančnih sredstev, razpoložljivih za prodajo	2.8.17.3.	-	2.438.178
Ostale nedenarne postavke		-	671.327
Sprememba zalog	2.8.5.	(9.549.552)	(5.615.265)
Sprememba poslovnih in drugih terjatev	2.8.8.	1.332.416	(6.317.055)
Sprememba poslovnih in drugih obveznosti		10.385.348	5.039.922
Neto (pridobitve) / prodaje finančnih sredstev, vrednotenih po pošteni vrednosti prek poslovnega izida	2.8.7.	13.495.190	(69.274.472)
Prejemki od dividend		141.867	273.457
Prejemki, ustvarjeni pri poslovanju		**12.378.938**	**(83.003.157)**
Izdatki za davek		(3.006.074)	(58.504)
PREBITEK PREJEMKOV / (IZDATKOV) PRI POSLOVANJU		**9.372.864**	**(83.061.661)**
DENARNI TOKOVI PRI NALOŽBENJU			
Prejemki od prodaje ustavljenega poslovanja		10.000.000	228.677.924
Izdatki za nakup opredmetenih osnovnih sredstev	2.8.2.	(153.463)	(1.001.793)
Prejemki od prodaje opredmetenih osnovnih sredstev		-	49.159
Izdatki za nakup neopredmetenih sredstev	2.8.1.	(2.892)	(17.400)
Izdatki za nakup naložbenih nepremičnin	2.8.3.	-	(14.434.897)
Prejemki od prodaje naložbenih nepremičnin	2.8.3.	-	450.000
Prejemki od prodaje finančnih naložb v pridruženih družbah	2.8.4.	-	2.510.470
Izdatki za nakup finančnih sredstev, razpoložljivih za prodajo	2.8.7.2.	(3.156.917)	(4.332.740)
Prejemki od prodaje finančnih sredstev, razpoložljivih za prodajo	2.8.7.2.	9.640.392	201.026
Izdatki za dana posojila povezanim osebam		(200.000)	(7.420.000)
Prejemki od vrnjenih danih posojil povezanim osebam		36.246.486	-
Izdatki za dana posojila in depozite		(2.241.683)	(17.553.343)
Prejemki od vrnjenih posojil in depozitov		7.966.689	13.584.050
Prejemki od obresti		925.503	220.621
PREBITEK PREJEMKOV / (IZDATKOV) PRI NALOŽBENJU		**59.024.115**	**200.933.077**
DENARNI TOKOVI PRI FINANCIRANJU			
Izdatki od obveznic	2.8.12.	(70.280)	(14.867.240)
Prejemki od prejetih posojil		35.000.000	1.000.000
Izdatki za vračilo prejetih posojil		(35.190.167)	(61.974.129)
Izdatki za nakupe lastnih delnic		(1.797.718)	(24.389.453)
Izdatki za izplačilo dividend		(74.803.616)	-
Izdatki za obresti		(162.878)	(671.888)
PREBITEK PREJEMKOV / (IZDATKOV) PRI FINANCIRANJU		**(77.024.659)**	**(100.902.710)**
DENARNI IZID V OBDOBJU		**(8.627.680)**	**16.968.706**
ZAČETNO STANJE DENARJA IN DENARNIH USTREZNIKOV		**18.126.034**	**1.157.287**
Tečajne razlike		-	41
KONČNO STANJE DENARJA IN DENARNIH USTREZNIKOV		**9.498.354**	**18.126.034**

Računovodske usmeritve in pojasnila so sestavni del konsolidiranih računovodskih izkazov.

2.4. POJASNILA H KONSOLIDIRANIM RAČUNOVODSKIM IZKAZOM

2.4.1. Poročevalska družba

Obvladujoča družba KD Group in njene odvisne družbe predstavljajo Skupino KD Group (Skupina), katere glavne dejavnosti so finančne storitve, ki vključujejo upravljanje tržnih in netržnih naložb, in nepremičninska dejavnost, v okviru katere se skupina z upravljanjem in gradnjo nepremičnin.

Družba KD Group, d. d., je delniška družba s sedežem v Ljubljani, Dunajska 63, Slovenija. Njene delnice kotirajo na prostem trgu Ljubljanske borze. Nadrejena družba je KD, d. d., s sedežem v Ljubljani, Dunajska 63.

Izvršna direktorja družbe KD Group sta sestavila konsolidirane računovodske izkaze in letno poročilo ter jih predložila v preverbo in potrditev upravnemu odboru. Računovodski izkazi in letno poročilo Skupine KD Group se lahko pridobijo na sedežu družbe. Skupina je vključena v konsolidirane izkaze obvladujoče družbe KD, finančna družba, d. d. (skrajšano ime KD d. d.), Dunajska cesta 63, 1000 Ljubljana, kjer so konsolidirani računovodski izkazi tudi na voljo za vpogled. To je tudi najvišji nivo, kamor sta družba KD Group d. d. in Skupina KD Group vključeni v konsolidirane računovodske izkaze.

2.4.2. Izjava o skladnosti

Konsolidirani računovodski izkazi Skupine KD Group so sestavljeni v skladu z Mednarodnimi standardi računovodskega poročanja (MSRP), kot jih je sprejela Evropska unija, ter s pojasnili, ki jih sprejema Odbor za pojasnjevanje mednarodnih standardov računovodskega poročanja (OPMSRP) in jih je sprejela tudi Evropska unija, in v skladu z določili Zakona o gospodarskih družbah (ZGD).

Upravni odbor je 23. aprila 2021 na seji upravnega odbora odobril izdajo konsolidiranih računovodskih izkazov in letnega poročila Skupine KD Group.

2.4.3. Funkcionalna in predstavitvena valuta

Skupinski izkazi so sestavljeni v evrih, ki so funkcionalna valuta obvladujoče družbe. Vse računovodske informacije, predstavljene v evrih, so zaokrožene na evro, če ni drugače določeno.

2.4.4. Predpostavka delujočega podjetja

Računovodski izkazi so pripravljeni ob predpostavki delujočega podjetja. Bistvenim negotovostim, ki utegnejo povzročiti precejšen dvom o sposobnosti skupine za nadaljevanje delovanja, skupina ni izpostavljena.

Skupina je finančno stabilna. Spremenjenim okoliščinam se aktivno prilagaja, redno spremlja in ocenjuje tveganja, katerim je izpostavljena in sprejema ustrezne ukrepe za zmanjševanje tveganj.

V nadaljevanju so predstavljene glavne računovodske ocene in presoje, ki najbolj močno vplivajo na zneske, pripoznane v računovodskih izkazih. Razkritja glede izpostavljenosti likvidnostnemu in drugim finančnim tveganjem so predstavljena v pojasnilu 2.6.

2.4.5. Primerjalni podatki

Odprava napačne predstavitve računovodskih izkazov

- Skupina je v letu 2020 ugotovila napačno predstavitev realiziranega dobička ob prodaji odvisne družbe Adriatic Slovenica, zmanjšanega za pripadajoči davek od dobička, v izkazu poslovnega izida in izkazu denarnih tokov za obdobje od 1. januarja 2019 do 31. decembra 2019. Posledično je bil dobiček od ustavljenega poslovanja v letu 2019 podcenjen. Napaka je bila popravljena s popravkom vseh zadevnih postavk računovodskih izkazov za predhodno obdobje.

- Skupina je v letu 2020 ugotovila napačno predstavitev denarnih tokov, povezanih s spremembami finančnih naložb v pridruženih podjetjih in finančnih naložb, razpoložljivih za prodajo, v izkazu denarnih tokov za obdobje od 1. januarja 2019

do 31. decembra 2019. Ti denarni tokovi so bili predstavljeni kot denarni tokovi, ustvarjeni pri poslovanju in ne kot denarni tokovi, ustvarjeni pri naložbenju, kar bi bil pravilen prikaz teh denarnih tokov. Posledično so bili denarni tokovi pri poslovanju podcenjeni in denarni tokovi pri naložbenju pa previsoko izkazani. Napaka je bila popravljena s popravkom vseh zadevnih postavk računovodskih izkazov za predhodno obdobje.

Čisti izid poslovnega leta 2019 se zaradi odprave napačne predstavitve postavk ni spremenil.

Sprememba predstavitve postavk v okviru računovodskih izkazov
Skupina je v letu 2020 spremenila predstavitev postavk v izkazu poslovnega izida z namenom zagotavljanja ustreznejše predstavitve. Sprememba predstavitve vpliva tudi na postavke izkaza poslovnega izida za predhodno obdobje.

V naslednjih tabelah so povzeti vplivi na konsolidirane računovodske izkaze skupine zaradi odprave napačne predstavitve računovodskih izkazov in spremembe predstavitve postavk poslovnih prihodkov in poslovnih odhodkov.

1. Konsolidirani izkaz finančnega položaja

V konsolidiranem izkazu finančnega položaja ni sprememb.

2. Konsolidirani izkaz poslovnega izida

(v EUR)	1. 1. – 31. 12. 2019 poročano	1. 1. – 31. 12. 2019 prilagoditev	1. 1. – 31. 12. 2019 prerazvrstitev	1. 1. – 31. 12. 2019 prilagojeno
Finančni prihodki – odvisna podjetja	135.812.626	(135.812.626)	-	-
FINANČNI PRIHODKI	**138.505.938**	**(135.812.626)**	**-**	**2.693.312**
Čisti prihodki od prodaje	-	-	2.388.673	2.388.673
Prihodki iz pogodb s kupci	1.951.067	-	(1.951.067)	-
Prihodki od najemnin naložbenih nepremičnin	437.606	-	(437.606)	-
Drugi prihodki iz poslovanja	-	-	1.628.215	1.628.215
Prihodki od odtujitve naložbenih nepremičnin	75.077	-	(75.077)	-
Prevrednotovalni poslovni prihodki	1.533.589	-	(1.533.589)	-
Drugi poslovni prihodki	8.465	-	(8.465)	-
POSLOVNI PRIHODKI	**4.005.804**	**-**	**11.084**	**4.016.888**
Drugi poslovni prihodki	11.084	-	(11.084)	-
DRUGI PRIHODKI	11.084	-	(11.084)	-
Amortizacija	(387.505)	-	(282.256)	(669.761)
Oslabitev naložbenih nepremičnin	-	-	(4.949.783)	(4.949.783)
Odhodki naložbenih nepremičnin	(5.232.039)	-	5.232.039	-
POSLOVNI ODHODKI	**(20.687.228)**	**-**	**(965.047)**	**(21.652.275)**
Drugi poslovni odhodki	(964.561)	-	(486)	(965.047)
Drugi finančni odhodki	(486)	-	486	-
DRUGI ODHODKI	(965.047)	-	965.047	-
POSLOVNI IZID PRED OBDAVČITVIJO	**122.616.827**	**(135.812.626)**	**-**	**(13.195.799)**
DAVEK	**(6.393.837)**	**6.773.655**		**379.818**
Čisti poslovni izid iz delujočega poslovanja	**116.222.990**	**(129.038.971)**	**-**	**(12.815.981)**
Dobiček iz ustavljenega poslovanja	**(467.174)**	**129.038.971**	**-**	**128.571.797**
Čisti dobiček (izguba) na delnico iz delujočega poslovanja, ki pripada lastnikom obvladujoče	48,11	(53,41)	-	(5,30)
Čisti dobiček (izguba) na delnico iz ustavljenega poslovanja, ki pripada lastnikom obvladujoče	(0,19)	53,41	-	53,22
Skupaj čisti dobiček (izguba) na delnico, ki pripada lastnikom obvladujoče družbe				**47,92**

3. Konsolidirani izkaz drugega vseobsegajočega donosa

V konsolidiranem izkazu drugega vseobsegajočega donosa ni sprememb.

4. Konsolidirani izkaz denarnih tokov

(v EUR)	1. 1. – 31. 12. 2019 poročano	1. 1. – 31. 12. 2019 prilagoditev	1. 1. – 31. 12. 2019 prerazvrstitev	1. 1. – 31. 12. 2019 prilagojeno
Poslovni izid pred davki	122.616.827	(135.812.626)	-	(13.195.799)
(Dobiček) / Izguba pri prodaji odvisne družbe	(135.812.626)	135.812.626	-	-
Neto (pridobitve) / prodaje pridruženih podjetij	2.510.470	(2.510.470)	-	-
Neto (pridobitve) / prodaje finančnih sredstev, razpoložljivih za prodajo	(4.131.714)	4.131.714	-	-
Prejemki, ustvarjeni pri poslovanju	(84.624.401)	1.621.244	-	(83.003.157)
PREBITEK PREJEMKOV / (IZDATKOV) PRI POSLOVANJU	**(84.682.905)**	**1.621.244**	**-**	**(83.061.661)**
Prejemki od prodaje finančnih naložb v pridruženih družbah	-	2.510.470	-	2.510.470
Izdatki za nakup finančnih sredstev, razpoložljivih za prodajo	-	(4.332.740)	-	(4.332.740)
Prejemki od prodaje finančnih sredstev, razpoložljivih za prodajo	-	201.026	-	201.026
PREBITEK PREJEMKOV / (IZDATKOV) PRI NALOŽBENJU	**202.554.321**	**(1.621.244)**	**-**	**200.933.077**

2.4.6. Glavne računovodske ocene in presoje

Skupina izdeluje ocene in predpostavke, ki vplivajo na poročane zneske sredstev in obveznosti v naslednjem finančnem letu. Ocene in presoje se kontinuirano preverjajo in temeljijo na preteklih izkušnjah in drugih dejavnikih, vključno s pričakovanji prihodnjih dogodkov, ki se v danih okoliščinah zdijo smiselni.

Negativen vpliv COVID-19 predstavlja močan znak, da je bil sprožen eden ali več znamenj oslabitve, zato je skupina za pomembnejša sredstva ocenila nadomestljivo vrednost, čisto iztržljivo vrednost oziroma pošteno vrednost in na podlagi cenitev pripoznala odhodke iz oslabitev.

V nadaljevanju so predstavljene najpomembnejše ocene, predpostavke in presoje, za katere obstaja precejšnje tveganje, ki bi lahko vplivalo na bistvene prilagoditve knjigovodskih vrednosti sredstev in obveznosti za naslednja poslovna obdobja.

Podrobnejše informacije o občutljivosti knjigovodskih vrednosti na metode, predpostavke in ocene, na katerih temeljijo izračuni za poročane znesek sredstev, obveznosti, morebitne spremembe predpostavk in merjenj glede na zadnje letno ali medletno poročanje in slabitev v računovodskih izkazih leta 2020 so pojasnjene v poglavju 2. 8. kot pojasnila k posameznim postavkam računovodskih izkazov.

Slabitve vrednosti finančnih naložb v pridružene družbe
V Skupini se za finančne naložbe v pridružene družbe opravijo slabitve, kadar poslovodstvo ugotovi, da je prišlo do pomembnega ali dlje trajajočega zmanjšanja nadomestljive vrednosti sredstev pod njihovo nabavno vrednostjo. Določitev, kaj je pomembno ali dolgotrajnejše, zahteva presojo. Pri tej presoji Skupina preverja med drugim finančno stanje izdajatelja, uspešnost panoge in sektorja, spremembe v tehnologiji in denarnih tokovih iz dejavnosti in financiranja ter spremembe delujočega trga za takšno finančno sredstvo zaradi morebitnih finančnih težav izdajatelja.

V primeru obstoja dokazov o oslabitvi naložbe se znesek izgube zaradi oslabitve izmeri kot razlika med knjigovodsko in nadomestljivo vrednostjo naložbe.

Ocena nadomestljive vrednosti se izračuna z uporabo različnih tehnik vrednotenja. Te vključujejo uporabo primerljivih transakcij med dobro obveščenimi strankami, če so na voljo, primerjavo s trenutno pošteno vrednostjo drugega instrumenta,

ki ima podobne bistvene značilnosti, metode diskontiranih denarnih tokov in druge tehnike vrednotenja, ki jih običajno uporabljajo udeleženci na trgu (knjigovodska vrednost, multiplikatorji, dividendni donos). Če obstaja metoda vrednotenja, ki jo udeleženci na trgu običajno uporabljajo za določanje cene instrumenta in je dokazala zanesljivost pri oceni cen, dobljenih pri dejanskih tržnih poslih, se uporabi ta metoda.

Slabitve vrednosti finančnih sredstev, razpoložljivih za prodajo
V Skupini se za **finančna sredstva, razpoložljiva za prodajo, merjena po pošteni vrednosti**, opravijo prevrednotenja, kadar poslovodstvo ugotovi, da je prišlo do pomembnega ali dlje trajajočega zmanjšanja poštene vrednosti sredstev pod njihovo nabavno vrednostjo. Določitev, kaj je pomembno ali dolgotrajnejše, zahteva presojo. Pri tej presoji Skupina preverja med drugim normalno volatilnost tečaja delnice in trajanje padanja tečajev, finančno stanje izdajatelja, uspešnost panoge in sektorja, spremembe v tehnologiji in denarnih tokovih iz dejavnosti in financiranja ter spremembe delujočega trga za takšno finančno sredstvo zaradi morebitnih finančnih težav izdajatelja.

V svojih računovodskih usmeritvah je Skupina kot kriterij pomembnosti, ki vpliva na pripoznavanje tega dela slabitve pri lastniških vrednostnih papirjih v izkazu poslovnega izida, določila kot pomembno znižanje poštene vrednosti pod nabavno za več kot 20 % oziroma dolgotrajno znižanje v obdobju 9 mesecev.

V primeru obstoja dokazov o oslabitvi naložbe se znesek izgube zaradi oslabitve izmeri kot razlika med knjigovodsko in pošteno vrednostjo naložbe.

Ocena poštene vrednosti se izračuna z uporabo različnih tehnik vrednotenja. Te vključujejo uporabo primerljivih transakcij med dobro obveščenimi strankami, če so na voljo, primerjavo s trenutno pošteno vrednostjo drugega instrumenta, ki ima podobne bistvene značilnosti, metode diskontiranih denarnih tokov in druge tehnike vrednotenja, ki jih običajno uporabljajo udeleženci na trgu (knjigovodska vrednost, multiplikatorji, dividendni donos). Če obstaja metoda vrednotenja, ki jo udeleženci na trgu običajno uporabljajo za določanje cene instrumenta in je dokazala zanesljivost pri oceni cen, dobljenih pri dejanskih tržnih poslih, se uporabi ta metoda.

Ugotavljanje nadomestljive vrednosti naložbenih nepremičnin
V Skupini se najmanj enkrat letno preverja nadomestljiva vrednost naložbenih nepremičnin zaradi morebitnih slabitev, in sicer s cenitvami zunanjih pooblaščenih cenilcev za vrednotenje nepremičnin. Kot nadomestljiva vrednost velja poštena vrednost, zmanjšana za stroške prodaje, ali vrednost pri uporabi, odvisno od tega, katera je večja.

Naložbene nepremičnine so ocenjene po na donosu zasnovanem načinu, z upoštevanjem tržnih najemnin in ocenjene mere kapitalizacije, pri čemer se predpostavi realna netvegana donosnost, premija za tveganje in premija za ohranitev glavnice (kapitala).

Ugotavljanje čiste iztržljive vrednosti zalog nepremičnin
V Skupini se najmanj enkrat letno preverja čista iztržljiva vrednost zalog nepremičnin, in sicer s cenitvami zunanjih pooblaščenih cenilcev za vrednotenje nepremičnin. Čista iztržljiva vrednost je ocenjena prodajna vrednost, zmanjšana za ocenjene stroške dokončanja in ocenjene stroške v zvezi s prodajo.

Zaloge nedokončane proizvodnje, ki vključujejo gradnjo poslovno-stanovanjskega objekta Šumi, so ocenjene po na donosu zasnovanem načinu, z upoštevanjem tržnih najemnin in ocenjene mere kapitalizacije, pri čemer se predpostavi realna netvegana donosnost, premija za tveganje in premija za ohranitev glavnice (kapitala).

Slabitev sredstev, vrednotenih po odplačni vrednosti
Skupina na dan bilance stanja oceni, ali obstaja kak nepristranski dokaz o morebitni oslabljenosti finančnega sredstva, vrednotenega po odplačni vrednosti (posojila, terjatve). Izgube zaradi oslabitve se pripoznajo, če obstajajo objektivni dokazi o oslabitvi zaradi dogodka(-ov) po začetnem pripoznanju finančnih sredstev, ki vpliva(-jo) na ocenjene prihodnje denarne tokove finančnega sredstva. Nepristranski dokazi o morebitni oslabljenosti finančnega sredstva se nanašajo na pokazatelje, ki bi nakazovali znižanje prihodnjih denarnih tokov, in sicer:

- pomembne finančne težave izdajatelja oz. dolžnika,
- prekinitev pogodbe,
- verjetnost, da bo šel dolžnik v stečaj oz. se bo drugače finančno reorganiziral,
- ustavljeno trgovanje z vrednostnimi papirji izdajatelja s finančnimi težavami,
- podatki kažejo, da obstajajo merljivi dokazi o zmanjšanju prihodnjih denarnih tokov, glede na denarne tokove ob začetnem pripoznanju ipd.

Poslovodstvo pri tem uporablja ocene, ki temeljijo na izgubah, ugotovljenih v preteklosti. Metodologija in predpostavke, ki se uporabljajo pri določitvi zneskov in datumov denarnih tokov, se tekoče preverjajo zaradi odpravljanja razlik med ocenjenimi in dejanskimi podatki.

Poslovodstvo pri oceni pričakovanih prihodnjih denarnih tokov sredstva le-te ocenjuje z upoštevanjem prejetih zavarovanj.

Če obstaja objektivni dokaz, da je nastala izguba zaradi oslabitve, se njen znesek izmeri kot razlika med knjigovodsko vrednostjo sredstva in sedanjo vrednostjo pričakovanih prihodnjih denarnih tokov sredstva, diskontiranih po prvotni efektivni obrestni meri finančnega sredstva. Izguba zaradi oslabitev se pripozna v izkazu poslovnega izida.

2.4.7. Spremembe standardov in pojasnil

Računovodski izkazi Skupine KD Group so pripravljeni v skladu z Mednarodnimi standardi računovodskega poročanja (v nadaljevanju MSRP), kot jih je sprejela Evropska unija in se nanašajo na obdobje od 1. 1. 2020 do 31. 12. 2020.

Računovodske usmeritve, uporabljene pri pripravi skupinskih računovodskih izkazov, so enake kot pri pripravi skupinskih računovodskih izkazov za poslovno leto, končano na 31. 12. 2019. Izjema so na novo sprejeti oziroma prenovljeni standardi in pojasnila, ki jih je izdal mednarodni računovodski organ (International Accounting Standards Board – IASB) in njegov pristojni komite (International Financial reporting Interpretations Committee IFRIC of the IASB) ki veljajo za obdobja, ki se začnejo s 1. 1. 2020, in ki jih je sprejela Evropska unija (v nadaljevanju EU).

2.4.7.1. Odlog uporabe MSRP 9 Finančni instrumenti do 31. decembra 2020

Skupina kot ponudnik zavarovanj je v letu 2018 skladno z dopolnilom k MSRP 4, Uporaba MSRP 9 Finančni instrumenti v povezavi z MRSP 4 Zavarovalne pogodbe, izkoristila možnost začasne oprostitve uporabe MSRP 9, ki je pričel veljati s 1. 1. 2018.

Ponovna presoja
Struktura dejavnosti Skupine se od 31. 12. 2015 do 31. 12. 2018 ni pomembno spremenila, zato ponovna presoja glede tega, ali so dejavnosti skupine pretežno povezane z zavarovanjem, ni bila potrebna.

Dne 13. 2. 2019 je družba KD Group d. d. odsvojila 100 % delež v odvisni družbi Adriatic Slovenica d.d. Skupina Adriatic Slovenica je v Skupini KD Group predstavljala segment premoženjskega zavarovanja, življenjskega zavarovanja, zdravstvenega zavarovanja in upravljanja premoženja.

V Skupini KD Group je torej v letu 2019 prišlo do bistvene spremembe dejavnosti in skupina ob ponovni presoji na dan 31. 12. 2019 ne izpolnjuje več pogojev za začasno oprostitev uporabe MSRP 9. Skladno z 20.J členom MSRP 4 bo skupina uporabljala začasno oprostitev uporabe MSRP 9 do 31. 12. 2020. Pred pričetkom uporabe MSRP 9 (za poročevalsko leto 2019 in 2020) bo skupina skladno z 39.D© točko MSRP4 podrobno obrazložila spremembe dejavnosti Skupine in kvalitativne opise učinkov na računovodske izkaze Skupine.

Poštena vrednost finančnih sredstev in znesek spremembe poštene vrednosti
Naslednja tabela prikazuje pošteno vrednost na dan 31. 12. 2020 in znesek spremembe poštene vrednosti v letu 2020 za finančna sredstva, katerih denarni tokovi predstavljajo izključno plačila glavnice in obresti na neodplačano glavnico, brez finančnih sredstev v posesti za trgovanje v skladu MSRP 9 in brez finančnih sredstev, ki jih upravlja zunanje upravljavec in katerih uspešnost se meri na podlagi poštene vrednosti.

(v EUR)	Poštena vrednost 31. 12. 2020	Sprememba poštene vrednosti v 2020
Posojila in depoziti	7.650.297	-
Terjatve	14.388.232	-
Denar in denarni ustrezniki	9.498.354	-
Skupaj	**31.536.883**	**-**

Naslednja tabela prikazuje pošteno vrednost ostalih finančnih sredstev, ki niso prikazana v zgornji tabeli, na dan 31. 12. 2020 in znesek spremembe poštene vrednosti teh sredstev v letu 2020. Ta finančna sredstva so sestavljena iz sredstev, katerih denarni tokovi ne predstavljajo izključno plačila glavnice in obresti na neodplačano glavnico, sredstva, ki zadostijo pogojem MSRP 9 za razvrstitev v skupino v posesti za trgovanje in finančnih sredstev, ki jih upravlja zunanje upravljavec in katerih uspešnost se meri na podlagi poštene vrednosti.

(v EUR)	Poštena vrednost 31.12.2020	Sprememba poštene vrednosti v 2020
Sredstva, katerih denarni tokovi ne predstavljajo izključno plačila glavnice in obresti		
Sredstva v posesti za trgovanje	57.875.790	(1.686.836)
Sredstva, ki se upravljajo in katerih uspešnost se meri na podlagi poštene vrednosti		
Lastniški vrednostni papirji	3.787.150	(146.594)
Skupaj	**61.662.940**	**(1.833.430)**

Razkritja glede izpostavljenosti kreditnemu tveganju teh sredstev, vključno s koncentracijo kreditnega tveganja, so predstavljena v poglavju 2.6.2. Obvladovanje finančnih tveganj.

2.4.7.2. Prehod na MSRP 9 s 1. januarjem 2021

Skupina je z letom 2021 uvedla MSRP 9, ki nadomešča standard MRS 39. MSRP 9 določa nova pravila glede pripoznavanja in razvrščanja finančnih sredstev ter uvaja nov model pripoznavanja pričakovanih izgub že ob začetni pripoznavi finančnega instrumenta.

Skupina pripozna finančno sredstvo ali finančno obveznost v svojem izkazu finančnega položaja samo, kadar skupina postane stranka v pogodbenih določbah finančnega instrumenta.

Pripoznanje ali odprava pripoznanja se pri običajnem nakupu ali prodaji finančnega sredstva obračuna na datum sklenitve posla.

Ob začetnem pripoznanju se finančni instrumenti merijo po pošteni vrednosti. Pošteni vrednosti finančnega instrumenta, ki ni merjeno po pošteni vrednosti prek poslovnega izida, se ob začetnem pripoznanju prištejejo transakcijski stroški, ki neposredno izhajajo iz pridobitve oziroma izdaje finančnega instrumenta. Kasnejše merjenje je odvisno od razvrstitve finančnega instrumenta.

Skupina odpravi pripoznanje finančnega sredstva, kadar potečejo pogodbene pravice do denarnih tokov iz finančnega sredstva, ali ko prenese pogodbene pravice do prejema denarnih tokov iz finančnega sredstva, kar pomeni, da prenese skoraj vsa tveganja in koristi lastništva finančnega sredstva. Skupina odpravi finančno obveznost, kadar je le-ta izpolnjena, razveljavljena ali zastarana.

a) Razvrščanje in merjenje v skladu z MSRP 9

Z uvedbo novega standarda MSRP 9 so **finančna sredstva** ob prvem pripoznanju, odvisno od poslovnega modela in značilnosti denarnih tokov, razvrščena v tri skupine:

- finančna sredstva merjena po odplačni vrednosti,
- finančna sredstva merjena po pošteni vrednosti preko drugega vseobsegajočega donosa (v nadaljevanju DVD) ter
- finančna sredstva merjena po pošteni vrednosti prek izkaza poslovnega izida (v nadaljevanju IPI) in v izkazu finančnega položaja predstavljena kot
    - finančna sredstva za trgovanje;
    - finančna sredstva, obvezno merjena po pošteni vrednosti prek izkaza poslovnega izida ter
    - finančna sredstva, določena za merjenje po pošteni vrednosti prek izkaza poslovnega izida.

Skupina je poslovne modele določila glede na način, kako upravlja s skupino finančnih sredstev, z namenom doseganja poslovnih ciljev, in sicer za:

1. **poslovni model za zbiranje pogodbenih denarnih tokov** (merjenje po odplačni vrednosti)

Finančno sredstvo se meri po odplačni vrednosti samo takrat, ko izpolnjuje oba izmed naslednjih pogojev:
- sredstvo je del poslovnega modela, katerega cilj je zbiranje pogodbenih denarnih tokov in
- pogodbeni denarni tokovi so predvideni na določene datume in predstavljajo izključno plačilo glavnice in obresti na neodplačano glavnico (SPPI kriteriji).

V ta poslovni model skupina uvršča dana posojila in depozite, terjatve iz poslovanja in dolžniške vrednostne papirje, ki zadostijo pogojem za takšno razvrstitev. Skupina spremlja kreditno tveganje finančnih sredstev s ciljem čim bolj zmanjšati kreditne izgube. Merjenje uspešnosti temelji na obrestni marži in zmanjšanju kreditnega tveganja.

Do prodaje finančnih sredstev v tem poslovnem modelu lahko pride, ko se kreditno tveganje poveča. Prav tako lahko prihaja do občasnih prodaj zaradi nepričakovanih potreb skupine po financiranju. Prodaje velikih vrednosti so lahko občasne.

V primeru povečanja pogostosti ali vrednosti prodaj v določenem obdobju, skupina obrazloži razloge za navedene prodaje in dokazuje, zakaj ne odražajo spremembe poslovnega modela. Prodaje so skladne s ciljem posedovanja finančnih sredstev z namenom prejemanja pogodbenih denarnih tokov, če se izvedejo blizu dospelosti (manj kot 6 mesecev pred zapadlostjo), prihodki od prodaj pa so približno enaki prejemkom iz naslova preostalih pogodbenih denarnih tokov.

2. **poslovni model za zbiranje pogodbenih denarnih tokov in prodajo** (merjenje po pošteni vrednosti preko DVD)

a) Dolžniški finančni instrument (obveznice, posojila, terjatve) se razvrsti v ta model, če izpolnjuje oba izmed naslednjih pogojev:
   - sredstvo je del poslovnega modela, katerega cilj je zbiranje pogodbenih denarnih tokov in prodaja in
   - pogodbeni denarni tokovi so predvideni na določene datume in predstavljajo izključno plačilo glavnice in obresti na neodplačano glavnico (SPPI kriteriji).

   Računovodska obravnava dolžniških finančnih instrumentov je naslednja:
   - v bilanci stanja so pripoznani po pošteni vrednosti, v izkazu poslovnega izida so pripoznani po odplačni vrednosti;
   - dobički in izgube, razen pričakovanih kreditnih izgub in tečajnih razlik, se pripoznajo v DVD, dokler pripoznanje ni odpravljeno;
   - ob odpravi pripoznanja se kumulativni dobiček ali izguba, pripoznana v DVD, prerazporedi v izkaz poslovnega izida.

b) Lastniški finančni instrumenti (delnice, deleži), ki ni namenjen trgovanju, se lahko ob začetnem pripoznanju nepreklicno razvrsti kot finančno sredstvo merjeno po pošteni vrednosti preko DVD.

   Računovodska obravnava v skladu s takšno razvrstitvijo je naslednja:
   - takšno sredstvo ni predmet oslabitve v skladu z MSRP 9;
   - vse tečajne razlike se pripoznajo v DVD;
   - zneski, pripoznani v DVD, se ne prenašajo v IPI;
   - prihodki iz dividend se pripoznajo v IPI.

V ta poslovni model skupina razvršča predvsem lastniške vrednostne papirje, za katere je ob začetnem pripoznanju izbrala nepreklicno opcijo vrednotenja po pošteni vrednosti preko DVD. Gre za finančna sredstva, ki ne kotirajo na organiziranem trgu in strateške naložbe. Merjenje uspešnosti teh finančnih sredstev temelji na njihovi pošteni vrednosti in realiziranih dobičkih iz prodaj ter dividendnem donosu. Skupina spremlja predvsem tržno tveganje teh finančnih sredstev.

Prodaje v tem poslovnem modelu so bolj pogoste, kot pri modelu zbiranja pogodbenih denarnih tokov.

3. **Drugi poslovni modeli** (merjenje po pošteni vrednosti preko IPI)

Vsa ostala finančna sredstva (trgovanje, varovanje pred tveganji ipd.), ki ne zadostijo pogojem za razvrstitev za merjenje po odplačni vrednosti ali pošteni vrednosti preko DVD, se pripoznajo in merijo po pošteni vrednosti preko IPI. Enako velja tudi za dolžniške finančne instrumente, ki ne prestanejo SPPI testa.

V druge poslovne modele so razvrščeni predvsem dolžniški in lastniški vrednosti papirji, ki kotirajo na organiziranem trgu in jih skupina poseduje z namenom trgovanja. Merjenje uspešnosti teh naložb temelji na pošteni vrednosti finančnih sredstev. V tem poslovnem modelu skupina spremlja tržno tveganje finančnih instrumentov.

Finančne obveznosti se kasneje merijo lahko:
- po odplačni vrednosti.
- po pošteni vrednosti prek poslovnega izida, če so namenjene trgovanju, če gre za izvedene finančne instrumente ali pa je bilo ob začetnem pripoznanju nepreklicno določeno, da se merijo po pošteni vrednosti prek poslovnega izida.

b) Ocena poslovnega modela

Pri opredelitvi poslovnega modela skupina upošteva naslednje informacije:
- politike in cilje za portfelj finančnih sredstev oziroma posamezna finančna sredstva ter delovanje teh politik v praksi;

- pogostost, obseg in časovno razporeditev prodaj v preteklih obdobjih, razloge za prodaje in pričakovanja o prihodnji prodajni dejavnosti;
- način vrednotenja uspešnosti poslovnega modela in finančnih sredstev, ki se upravljajo v skladu z njim, in način poročanja o tem poslovodstvu;
- tveganja, ki vplivajo na uspešnost poslovnega modela (in finančnih sredstev, ki se upravljajo v skladu z njim), in zlasti način, kako se navedena tveganja obvladujejo;
- način določanja variabilnega dela prejemka managerja, odgovornega za te posle (na primer, ali prejemki temeljijo na pošteni vrednosti upravljanih sredstev ali na obsegu prejetih pogodbenih denarnih tokov), na podlagi kriterijev nagrajevanja, določenih v internih aktih skupine.

Ocena poslovnega modela temelji na pričakovanih scenarijih brez upoštevanja najslabših možnih scenarijev in stresnih scenarijev.

c) Pregled značilnosti pogodbenih denarnih tokov – SPPI test

Poleg določitve poslovnega modela skupina izvede tudi presojo ali ima posojilo značilnosti pogodbenih denarnih tokov, ki so izključno odplačilo glavnice in obresti na neporavnano glavnico (SPPI test).

Za namen te presoje je glavnica poštena vrednost ob začetnem pripoznanju, obresti pa sestavljajo nadomestilo za časovno vrednost denarja, nadomestilo za kreditno tveganje, nadomestilo za druga osnovna posojilna tveganja ali stroške (npr. likvidnostno tveganje, administrativni stroški) in profitno maržo.

Presoja značilnosti pogodbenih denarnih tokov se izvaja skladno z določili MSRP 9 in internimi navodili o izvajanju SPPI testa na podlagi vprašalnika. Presoja se opravi ob začetnem pripoznanju finančnega sredstva in ob vsaki spremembi pogodbenih denarnih tokov.

Pri presoji pogoja, ali pogodbeni denarni tokovi predstavljajo izključno plačilo glavnice in obresti, skupina presoja pogodbene značilnosti finančnega instrumenta. Ta ocena vključuje tudi presojo, ali finančno sredstvo vsebuje pogodbena določila, ki lahko spremenijo čas in znesek pogodbenih denarnih tokov na način, da ta pogoj ne bi bil več izpolnjen. Pri tem skupina upošteva:

- možne dogodke, ki bi lahko spremenili čas in znesek pogodbenih denarnih tokov;
- možnost predčasnega odplačevanja oziroma podaljševanja časa odplačevanja;
- pogoje, ki skupino omejujejo pri denarnih tokovih določenih sredstev (npr. podrejenost izplačil);
- značilnosti, ki spremenijo pojmovanje časovne vrednosti denarja (npr. periodično ponastavljanje obrestnih mer, vezava plačila obresti na določeno spremenljivko npr. čisti dobiček dolžnika ali delniški indeks in ni vezano na spremembo kreditnega tveganja);
- obstoj elementov preproste posojilne pogodbe.

Če bi denarni tokovi povzročili več kot zanemarljivo izpostavljenost tveganju, ki ni v skladu z osnovnimi posojilnimi značilnostmi, se finančno sredstvo obvezno pripozna po pošteni vrednosti preko IPI.

d) Politika računovodske obravnave spremenjenih finančnih sredstev

Ob spremenjenih pogodbenih denarnih tokovih finančnega sredstva skupina oceni, ali so bili pogoji spremenjeni do te mere, da se finančno sredstvo bistveno spremeni in postane novo. Pri oceni se med drugim upoštevajo naslednji dejavniki:

- razlog za spremembo denarnih tokov,
- uvedba možnosti konverzije v lastniški kapital,
- zamenjava prvotno dogovorjenega dolžnika z novim dolžnikom, ki ni povezana stranka prvotnega dolžnika,
- ali sprememba spremeni rezultat SPPI testa.

Če sprememba povzroči odpravo pripoznanja finančnega sredstva, se novo finančno sredstvo na začetku pripozna po pošteni vrednosti, razlika pa se pripozna kot dobiček ali izguba iz odprave pripoznanja. Če sprememba ne povzroči bistveno drugačnih denarnih tokov, se ne odpravi pripoznanje finančnega sredstva, ampak gre za modifikacijo.

Ob prestrukturiranju posojil, ki ne povzroči odpravo pripoznanja finančnega sredstva (npr. podaljšanje roka vračila glavnice in / ali obresti, odlog vračila glavnice in / ali obresti), skupina popravi knjigovodsko vrednost finančnega sredstva na podlagi diskontirane vrednosti ocenjenih prihodnjih denarnih tokov po spremenjenih pogojih in izvirni efektivni obrestni meri ter učinek iz tega naslova pripozna v izkazu poslovnega izida.

e) Prerazvrščanje finančnih instrumentov med kategorijami

V primeru spremembe poslovnega modela se finančno sredstvo lahko prerazvrsti. Prerazvrstitev se uporablja za naprej od datuma prerazvrstitve. Pričakuje se, da bodo prerazvrstitve zelo redke.

f) Izvedeni finančni instrumenti

Izvedeni finančni instrumenti (npr. terminske pogodbe, zamenjave, opcije) se ob začetnem pripoznanju v izkazu finančnega položaja stanja pripoznajo po pošteni vrednosti. Izvedeni finančni instrumenti se vrednotijo po pošteni vrednosti, ki se določi na podlagi objavljene tržne cene, modela diskontiranih denarnih tokov ali ob uporabi drugih modelov vrednotenja. Pozitivne poštene vrednosti se v izkazu finančnega položaja prikažejo kot sredstvo oziroma kot obveznost, če je njihova poštena vrednost negativna.

g) Oslabitev finančnih instrumentov

V skladu z MSRP 9 je skupina prešla z modela nastalih kreditnih izgub na model pričakovanih kreditnih izgub, kar pomeni, da skupina pripoznava ne samo kreditne izgube, ki so že nastale, ampak tudi izgube, za katere se pričakuje, da bodo nastale v prihodnjih obdobjih.

Popravek vrednosti za pričakovane kreditne izgube skupina pripozna za vsa posojila in terjatve ter dolžniška finančna sredstva, ki niso merjena po pošteni vrednosti preko izkaza poslovnega izida.

Če se je kreditno tveganje za finančni instrument od začetnega pripoznanja znatno povečalo, skupina na vsak datum poročanja izmeri popravek vrednosti za izgubo kot znesek, ki je enak pričakovanim kreditnim izgubam v celotnem obdobju trajanja.

Če se na datum poročanja kreditno tveganje pri finančnem sredstvu od začetnega pripoznanja ni znatno povečalo, skupina izmeri popravek vrednosti za izgubo kot znesek, ki je enak pričakovanim kreditnim izgubam v 12-mesečnem obdobju.

Za terjatve do kupcev in druge terjatve, ki ne vsebujejo pomembne sestavine financiranja, se uporabi poenostavljen pristop, ki zahteva, da se popravek vrednosti za izgubo vedno izmeri kot znesek, enak pričakovanim kreditnim izgubam v celotnem obdobju trajanja.

Skupina ocenjuje pomembno povečanje tveganja za neplačilo na podlagi primernih in dokazljivih informacij, ki se lahko pridobijo brez pretiranih stroškov ali prizadevanj, kar zajema kvalitativne in kvantitativne informacije ter analizo na podlagi preteklih izkušenj in v prihodnost usmerjenih informacij.

Skupina razvršča finančne instrumente v 3 skupine:

1. skupina: donosna posojila
   - od začetnega pripoznanja ni prišlo do znatnega povečanja kreditnega tveganja
   - pripoznan popravek vrednosti v višini enoletne izgube
2. skupina: slabo donosna posojila
   - od začetnega pripoznanja je prišlo do znatnega povečanja kreditnega tveganja
   - pripoznan popravek vrednosti za obdobje celotnega trajanja finančnega sredstva
3. skupina: oslabljena posojila
   - posojila, za katera obstajajo objektivni dokazi o oslabitvi
   - enaka obravnava kot za slabitve v skladu MRS 39
   - pripoznan popravek vrednosti za vseživljenjske izgube.

Predvideva se, da je prišlo do znatnega povečanja kreditnega tveganja:

- ko je bonitetna ocena na datum poročanja znatno slabša v primerjavi z bonitetno oceno ob začetnem pripoznanju;
- kadar je dolžnik v zamudi s plačilom več kot 30 dni;
- če je skupina pripravljena odobriti dolžniku prestrukturiranje pogodbe (npr. podaljšanje roka plačila, sprememba anuitetnega načrta, znižanje obrestne mere ipd.)

Pričakovane kreditne izgube za finančna sredstva v 1. skupini se izračunajo na podlagi verjetnosti neplačila v 12 mesecih ali krajšem obdobju, če je zapadlost finančnega sredstva krajša od 1 leta.

Pričakovane kreditne izgube za finančna sredstva v 2. skupini se izračunajo na podlagi verjetnosti neplačila v celotnem obdobju trajanja sredstva.

Oslabitve na skupinski ravni za finančna sredstva prve in druge skupine se izračunajo tako, da se izpostavljenost ob neplačilu (EAD – exposure at default) pomnoži z ustrezno verjetnostjo neplačila (PD – probability of default) in izgubo ob neplačilu (LGD – loss given default). Verjetnost neplačila se določi z internim modelom na podlagi gibanj in napovedi izbranih makroekonomskih spremenljivk. Izpostavljenost ob neplačilu (EAD – exposure at default) odraža pričakovano stanje finančnega sredstva v primeru nastopa neplačila. Izguba ob neplačilu odraža pričakovano izgubo, ki bo nastala v primeru neplačila.

Obravnava slabitev finančnih instrumentov v 3. skupini je enaka kot v skladu z MRS 39. Skupina slabi finančno sredstvo individualno, če gre za posamično pomembno finančno sredstvo, ki je razvrščeno v 3. skupino. Meja materialnosti za posamične slabitve znaša 100.000 evrov. Višina izgube se oceni kot razlika med knjigovodsko vrednostjo finančnega sredstva in neto sedanjo vrednostjo pričakovanih denarnih tokov, diskontiranih na datum bilance stanja po izvirni efektivni obrestni meri finančnega sredstva. Pričakovani denarni tokovi se ocenijo na podlagi več scenarijev. Pri oceni pričakovanih kreditnih izgub delujočih podjetij se upoštevajo denarni tokovi iz rednega delovanja dolžnika in denarni tokovi iz naslova prodaje zavarovanj. V primeru predpostavke prenehanja poslovanja dolžnika se pričakuje poplačilo izključno iz naslova zavarovanj. Višina poplačila iz naslova zavarovanj temelji na oceni tržne vrednosti zavarovanj.

Posebna obravnava je namenjena finančnim sredstvom, oslabljenim že ob nakupu (POCI), pri katerih se popravki vrednosti pripoznajo samo za pričakovane izgube v obdobju od začetnega pripoznanja naprej.

Pri oceni pričakovanih kreditnih izgub skupina upošteva najdaljše pogodbeno obdobje, v katerem je izpostavljena kreditnemu tveganju.

Skupina vključuje informacije, usmerjene v prihodnost, tako v oceno znatnega povečanja kreditnega tveganja kot v merjenje pričakovanih kreditnih izgub. Kot informacije, usmerjene v prihodnost, se upošteva makroekonomske dejavnike (npr. stopnja brezposelnosti, rast BDP, obrestne mere, cene stanovanj) in ekonomske napovedi.

Vsi parametri tveganj se izračunavajo enkrat letno oziroma pogosteje, če se gospodarske napovedi spremenijo občutneje v primerjavi s predhodnimi napovedmi.

Učinek prehoda

V skladu z zahtevami glede prehoda na MSRP 9 primerjalni podatki ne bodo preračunani. Prilagoditev zaradi sprejetja MSRP 9 bo pripoznana v zadržanem dobičku in drugem vseobsegajočem donosu na dan 1. 1. 2021. Zaradi prehoda na MSRP 9 se bo kapital skupine povečal za 62.985 evrov.

Razvrstitev finančnih instrumentov v skladu z MRS 39 in novim MSRP 9 na dan 1. 1. 2021

(v EUR)	Razvrstitev po MRS 39	Razvrstitev po MSRP 9	Knjigovodska vrednost MRS 39	Knjigovodska vrednost MSRP 9
Dolžniški vrednostni papirji	PVIPI (poštena vrednost)	PVIPI*	57.875.790	57.875.790
Lastniški vrednostni papirji	PVDVD (razpoložljivo za prodajo)	PVDVD**	2.076.401	2.198.788
Lastniški vrednostni papirji	PVDVD (razpoložljivo za prodajo)	PVIPI	1.710.749	1.710.749
Dana posojila in depoziti	Odplačna vrednost (Posojila in terjatve)	Odplačna vrednost	7.650.297	7.641.877
Terjatve	Odplačna vrednost (Posojila in terjatve)	Odplačna vrednost	14.388.232	14.361.522
Denar in denarni ustrezniki	Odplačna vrednost (Posojila in terjatve)	Odplačna vrednost	9.498.355	9.488.857
Sredstva			**93.199.824**	**93.277.583**

* po pošteni vrednosti preko izkaza poslovnega izida
**po pošteni vrednosti preko drugega vseobsegajočega donosa

Naložbe v kapitalske instrumente, ki so bile razvrščene v finančne naložbe razpoložljive za prodajo in po MRS 39 vrednotene po pošteni vrednosti, je skupina v skladu MSRP 9 razvrstila v skupino po pošteni vrednosti prek poslovnega izida.

Naložbe v kapitalske instrumente, ki so bile razvrščene v finančne naložbe razpoložljive za prodajo in po MRS 39 vrednotene po nabavni vrednosti, je skupina v skladu MSRP 9 nepreklicno določila za merjenje po pošteni vrednosti prek drugega vseobsegajočega donosa in jih razvrstila v skupino po pošteni vrednosti prek drugega vseobsegajočega donosa.

Razvrstitev in merjenje naložb v dolžniške vrednostne papirje, izmerjene po pošteni vrednosti preko poslovnega izida, ker so namenjene trgovanju, se z novim standardom ni spremenila.

Finančne naložbe v posojila in terjatve bo skupina v skladu z novim standardom razvrstila v skupino finančnih sredstev, merjenih po odplačni vrednosti.

Učinek prehoda na MSRP 9 na kapital na dan 1. 1. 2021:

(v EUR)	**Vpliv na kapital**
Prevrednotenje finančnih naložb	122.387
Pripoznanje pričakovanih kreditnih izgub	(44.628)
Odloženi davek	(14.774)
Skupaj	**62.985**

2.4.7.3. Standardi, pojasnila in spremembe objavljenih standardov, ki še niso veljavni

Novi standardi in pojasnila, navedeni v nadaljevanju, še niso veljavni in se med pripravo letnih računovodskih izkazov za poslovno leto, ki se je končalo 31. decembra 2020, niso upoštevali.

Skladno z zahtevami Mednarodnih standardov računovodskega poročanja in EU bodo morala podjetja za prihodnja obdobja upoštevati dopolnjene in spremenjene standarde in pojasnila.

Standardi in pojasnila, ki na dan 31. decembra 2020 še niso bili potrjeni s strani EU

MSRP 16 Najem – spremembe najemnin zaradi posledic pandemije COVID-19
Dopolnila najemniku omogočajo, da pri obračunu sprememb najemnin, ki so posledica pandemije koronavirusa Covid-19, ne upošteva zahtev standarda MSRP 16, temveč na podlagi praktične rešitve vsako spremembo najemnin, ki je neposredna posledica pandemije, obračuna na enak način kot vse druge spremembe, ki niso spremembe najemnin in, ki sodijo v sklop standarda MSRP 16 pod pogojem, da so izpolnjeni vsi naslednji pogoji:
- sprememba najemnin ima za posledico spremembo nadomestila za najem, ki je ali enako ali manjše od nadomestila določenega neposredno pred spremembo;
- vsako znižanje najemnin vpliva samo na plačila, ki po prvotni pogodbi zapadejo v plačilo 30. junija 2021 ali prej;
- vsi drugi pogoji najema ostanejo v veliki meri nespremenjeni.

Dopolnilo ni imelo vpliva na računovodske izkaze skupine.

MSRP 10 Konsolidirani računovodski izkazi in MRS 28 Finančne naložbe v pridružena podjetja in skupne podvige
Spremembe pojasnjujejo, da je obseg pripoznavanja dobička ali izgube pri poslu s pridruženim družbam ali skupnim podvigom odvisen od tega, ali prodana ali vložena sredstva predstavljajo poslovni subjekt:
- dobiček ali izguba se pripoznata v celoti, če se posel med vlagateljem in pridruženimi družbami ali skupnim podvigom nanaša na prenos sredstva ali sredstev, ki predstavljajo poslovni subjekt (bodisi v lasti odvisnega podjetja ali ne), medtem ko se
- dobiček ali izguba pripoznata delno, če se posel med vlagateljem in pridruženimi družbami ali skupnim podvigom nanaša na sredstva, ki ne predstavljajo poslovnega subjekta, tudi če so v lasti odvisnega podjetja.

Evropska komisija se je odločila, da sprejetje odloži za nedoločen čas. Skupina predvideva, da spremembe na dan prve uporabe ne bodo pomembno vplivale na njene računovodske izkaze.

MRS 1 Predstavitev računovodskih izkazov: Razvrstitev obveznosti med kratkoročne in dolgoročne
Spremembe pojasnjujejo, da razvrstitev obveznosti med kratkoročne in dolgoročne obveznosti temelji izključno na pravici družbe, da odloži poravnavo obveznosti za najmanj 12 mesecev. Dopolnilo služi kot pomoč podjetjem pri razvrščanju obveznosti z negotovim datumom poravnave.

Sprememba velja za letna obdobja, ki se začnejo 1. januarja 2023 ali pozneje; zgodnja uporaba je dovoljena. Skupina predvideva, da spremembe na dan prve uporabe ne bodo pomembno vplivale na njene računovodske izkaze,

MRS 16 Nepremičnine, naprave in opreme: Nepremičnine, naprave in oprema – Iztržki pred predvideno uporabo
Dopolnila podjetju prepovedujejo, da bi od stroškov nabave nepremičnin, strojev in opreme odštela izkupiček od prodaje proizvodov v obdobju priprave sredstva na njegovo predvideno uporabo. Podjetje pripozna izkupiček od prodaje in s tem povezane stroške v poslovnem izidu.

Sprememba velja za letna obdobja, ki se začnejo 1. januarja 2022 ali pozneje; zgodnja uporaba je dovoljena. Skupina predvideva, da spremembe na dan prve uporabe ne bodo pomembno vplivale na njene računovodske izkaze,

MRS 37 Rezervacije, pogojne obveznosti in pogojna sredstva: Kočljive pogodbe – stroški izpolnitve pogodbe
Dopolnila določajo stroške, ki jih podjetje upošteva pri opredelitvi stroškov izpolnitve pogodbe pri odločanju, ali je pogodba kočljiva. Sprememba pojasnjuje, da se pri določanju stroškov izpolnitve pogodbe vključijo vsi stroški, ki se neposredno nanašajo na pogodbo. Stroški izpolnitve pogodbe obsegajo dodatne stroške izpolnitve pogodbe in razporeditev drugih stroškov, ki so neposredno povezani z izpolnjevanjem pogodbe.
Sprememba velja za letna obdobja, ki se začnejo 1. januarja 2022 ali pozneje; zgodnja uporaba je dovoljena. Skupina predvideva, da spremembe na dan prve uporabe ne bodo pomembno vplivale na njene računovodske izkaze,

Letne izboljšave k MSRP standardom 2018 – 2020
Letne izboljšave 2018-2020 prinašajo nekatera manjša dopolnila standardov MSRP 1 – Prva uporaba mednarodnih standardov računovodskega poročanja, MSRP 9 – Finančni instrumenti, MRS 41 – Kmetijstvo ter ilustrativne primere k standardu MSRP 16 – Najemi.

2.4.8. Osnove za uskupinjevanje

Skupinski računovodski izkazi so sestavljeni iz računovodskih izkazov obvladujoče družbe in njenih odvisnih družb na dan 31. 12. 2020.

Sestava Skupine KD Group v letu 2020

(v EUR)	Odstotek udeležbe	Velikost sredstev 31. 12. 2020	Velikost kapitala 31. 12. 2020	Čisti poslovni izid 1. 1. – 31. 12. 2020
Obvladujoče družba				
KD Group d. d., Ljubljana, Slovenija		138.269.859	135.180.931	4.067.283
Odvisna podjetja				
Fontes Group d. o. o., Beograd, Srbija	100,00	1.598.575	1.595.862	(8.413)
Gradnje inženiring d. o. o., Ljubljana, Slovenija	100,00	2.026.518	2.026.506	(214.089)
KD IT d. o. o., Ljubljana, Slovenija	100,00	6.005	6.005	(4.095)
Projektor d. o. o., Maribor, Slovenija	100,00	911.047	528.719	(285.448)
Šumijev kvart d. o. o., Ljubljana, Slovenija	100,00	42.654.053	5.529.571	(330.116)
Pridružena podjetja				
Skupina DBS, Ljubljana, Slovenija*	23,64	1.047.141.000	68.720.000	1.256.000

*podatki za poslovno leto 2019

Obvladujoča družba KD Group je neposredno 100 % lastnica družbe Sarbon Invest d. o. o., Uzbekistan in posredno 100 % lastnica družbe Kredo Group d. o. o., Uzbekistan. Družbi nista vključeni v konsolidirane izkaze skupine, ker sta namenjeni prodaji in njuna sredstva in obveznosti niso pomembna za resničen in pošten prikaz izkazov skupine. Prodaja je bila realizirana februarja 2021.

V letu 2020 je družba pridobila dodatni delež banke DBS d. d. in naložbo razvrstila med pridružene družbe. Podatki o poslovanju banke za leto 2020 v času sprejema letnega poročila še niso na voljo, zato so za namene kapitalske metode uporabljeni podatki za zadnje javno objavljene podatke, to je za poslovno leto 2019.

Sestava Skupine KD Group v letu 2019

(v EUR)	Odstotek udeležbe	Velikost sredstev 31. 12. 2019	Velikost kapitala 31. 12. 2019	Čisti poslovni izid 1. 1. – 31. 12. 2019
Obvladujoča družba				
KD Group d. d., Ljubljana, Slovenija		212.804.289	207.754.437	146.667.141
Odvisna podjetja				
Fontes Group d. o. o., Beograd, Srbija	100,00	1.597.042	1.594.412	(11.211)
Gradnje inženiring d. d., Ljubljana, Slovenija	100,00	2.217.767	240.595	(1.593.710)
KD IT d. d., Ljubljana, Slovenija	100,00	10.187	10.100	(14.161)

Projektor d. d., Maribor, Slovenija	100,00	1.055.397	814.167	(80.075)
Šumijev kvart d. o. o., Ljubljana, Slovenija	100,00	28.084.018	4.859.687	(242.412)

Družba KD Group je dne 13. 2. 2019 odsvojila 100 % delež v odvisni družbi Adriatic Slovenica, zavarovalna družba, d. d. S prenosom vseh delnic družbe Adriatic Slovenica na novega imetnika družbo Generali CEE Holding b. v. je bil zaključen prodajni postopek v skladu s Pogodbo o prodaji 100 % deleža v družbi Adriatic Slovenica z dne 23. 5. 2018. S prodajo odvisne družbe Adriatic Slovenica so iz Skupine KD Group izstopile tudi vse odvisne in pridružene družbe družbe Adriatic Slovenica. Poslovanje Skupine Adriatic Slovenica je za primerjalno obdobje od 1. 1. 2018 do 31. 12. 2018 in za obdobje od 1. 1. 2019 do 31. 1. 2019 vključeno v izkaze Skupine KD Group kot ustavljeno poslovanje. Izstop Skupine Adriatic Slovenica je bil evidentiran po stanju na dan 31. 1. 2019. V Skupini KD Group je Skupina Adriatic Slovenica predstavljala segment premoženjskega zavarovanja, življenjskega zavarovanja, zdravstvenega zavarovanja in upravljanja premoženja.

S prodajo odvisne družbe Adriatic Slovenica so iz Skupine KD Group izstopile tudi vse odvisne in pridružene družbe družbe Adriatic Slovenica, in sicer:

Družbe v Skupini Adriatic Slovenica	% lastništva	Neposredni lastnik
Adriatic Slovenica d. d., Koper, Slovenija	100,00	KD Group d. d.
Agent d. o. o., Izola, Slovenija	100,00	Adriatic Slovenica d. d.
KD Fondovi d. o. o., Skopje, Makedonija	94,60	Generali Investments d. o. o.
KD Locusta Fondovi d. o. o., Zagreb, Hrvaška	90,00	Generali Investments d. o. o.
Generali Investments d. o. o., Ljubljana, Slovenija	100,00	Adriatic Slovenica d. d.
Prospera d. o. o., Koper, Slovenija	100,00	Adriatic Slovenica d. d.
Viz d. o. o., Koper, Slovenija	100,00	Adriatic Slovenica d. d.
Zdravje AS d. o. o., Koper, Slovenija	100,00	Adriatic Slovenica d. d.
Nama d. d., Slovenija	48,58	Adriatic Slovenica d. d.
Medifit d. o. o., Slovenija	48,00	Adriatic Slovenica d. d.

Za družbo Firsthouse Investments ltd. Se je v januarju 2019 začel postopek likvidacije. Družba je bila izbrisana iz sodnega registra dne 4. 10. 2019.

Dne 17. 4. 2019 je skupščina delničarjev KD Group dala soglasje k pripojitvi družb KD Kapital d. o. o. in KD Kvart d. o. o. k družbi KD Group. Obračunski dan pripojitve je 1. 1. 2019. Pripojitev je bila vpisana v sodni register dne 15. 7. 2019 in velja od obračunskega dneva pripojitve dalje.

V mesecu juniju je prišlo do odsvojitve pridružene družbe SRC d. o. o., katere 34,80 % lastnik je bila družba KD IT d. d.

Dne 10. 7. 2019 je bil zaključen stečaj družbe Seaway Design d. o. o. – v stečaju in družba je bila izbrisana iz sodnega registra.

Dne 11. 12. 2019 je bil prodan 100 % delež v družbi DRI Naložbe d. o. o.

Odvisne družbe

Odvisne družbe so družbe, katere obvladujoča družba in njene odvisne družbe posredno ali neposredno obvladujejo.

Obvladujoča družba obvladuje podjetje le, če so izpolnjeni vsi naslednji pogoji:
- ima vpliv na podjetje, v katero naloži, kar pomeni, da lahko na podlagi obstoječih pravic trenutno usmerja pomembne dejavnosti, to so dejavnosti, ki bistveno vplivajo na donos tega podjetja;
- je izpostavljena spremenljivemu donosu ali ima pravice do spremenljivega donosa iz svoje udeležbe v podjetju;
- lahko na podlagi svojega vpliva na podjetje, v katero naloži, vpliva na znesek svojega donosa.

Obvladovanje obstaja, ko ima obvladujoča družba:
- neposredno ali posredno, prek odvisnih družb, več kot polovico glasovalne moči v družbi, razen če je v izjemnih primerih mogoče nedvoumno dokazati, da tako posedovanje ne prinaša obvladovanja,
- polovico ali manj glasovalne moči in:
    - obvladuje prek polovice glasovalnih pravic na podlagi dogovora z drugimi finančnimi vlagatelji,
    - ima moč voditi politiko financiranja in poslovanja v družbi po zakonu ali na podlagi pogodbe,

- ima moč imenovati ali odpoklicati večino članov upravnega odbora ali ustreznega odločevalnega organa,
- ima večino glasov na sejah upravnega odbora ali ustreznega odločevalnega organa.

Poslovne združitve se obračunajo z uporabo prevzemne metode na datum prevzema oziroma od dne, ko Skupina obvladuje odvisno družbo.

Za vse odvisne družbe se uporablja metoda popolnega uskupinjevanja od dne, ko skupina obvladuje odvisno družbo. Iz skupine so odvisne družbe izključene v trenutku, ko preneha kontrolni vpliv obvladujoče družbe ali družbe v skupini.

Računovodski izkazi družb v skupini so pripravljeni za isto poročevalsko obdobje kot računovodski izkazi obvladujoče družbe, z uporabo istih računovodskih usmeritev. Računovodske usmeritve posameznih družb v Skupini so usklajene, kjer pa niso, so v računovodskih izkazih izvedene ustrezne prilagoditve. Ob pripravi skupinskih računovodskih izkazov so izločeni vsi posli, stanja, nerealizirani dobički in izgube oziroma prihodki in odhodki, ki izhajajo iz poslov znotraj skupine, in dividende med povezanimi družbami.

Ob izgubi vpliva v odvisni družbi mora Skupina:

- odpraviti pripoznanje sredstev (vključno z dobrim imenom) in obveznosti odvisne družbe,
- odpraviti pripoznanje knjigovodske vrednosti vseh neobvladujočih deležev,
- odpraviti celotni znesek tečajnih razlik, ki so bile pripoznane v kapitalu,
- pripoznati pošteno vrednost prejetega nadomestila,
- pripoznati pošteno vrednost vseh preostalih naložb,
- pripoznati vse presežke ali primanjkljaje v izkazu poslovnega izida, ustrezno prerazvrstiti delež obvladujoče družbe v postavkah, ki so bile predhodno pripoznane v drugem vseobsegajočem donosu, v izkaz poslovnega izida ali zadržani dobiček.

Skupina v konsolidacijo ne vključi odvisnih družb, če to ni pomembno za resničen in pošten prikaz finančnega položaja, poslovnega izida, denarnih tokov in gibanja kapitala vseh družb, ki so vključene v konsolidacijo kot celote. Informacija je pomembna, če bi opustitev, napačna navedba ali zakrivanje te informacije lahko vplivala na odločitve, ki jih uporabniki računovodskih izkazov za splošne namene sprejmejo na podlagi teh računovodskih izkazov.

Pridružene družbe

Pridružene družbe, v katerih ima Skupina pomemben vpliv, vendar ne obvladuje njihove finančne in poslovne usmeritve, so v konsolidirane računovodske izkaze vključene po kapitalski metodi.

Pomemben vpliv obstaja, če ima Skupina neposredno ali posredno, prek odvisnih družb, 20 % ali več glasovalne moči v družbi, razen če je mogoče nedvoumno dokazati, da temu ni tako.

Če ima Skupina neposredno ali posredno, prek odvisnih družb, manj kot 20 % glasovalne moči, se predpostavlja, da nima pomembnega vpliva, razen če je možno dokazati obstoj enega ali več naslednjih dejstev:

- zastopstvo v upravnem odboru ali enakovrednem organu upravljanja podjetja,
- sodelovanje pri odločanju, tudi sodelovanje pri odločanju o dividendah ali drugih izplačilih,
- pomembni posli med obvladujočo družbo ter družbo, v katero investira,
- medsebojno izmenjavanje vodilnega osebja ali
- zagotavljanje bistvenih strokovnih informacij.

Posli z lastniki neobvladujočih deležev

Vsi posli z lastniki neobvladujočih deležev se v Skupini obravnavajo kot posli z nepovezanimi strankami. Pri nakupih dodatnih deležev od manjšinskih lastnikov se razlika med danim nadomestilom in knjigovodsko vrednostjo pridobljenega deleža v neto premoženju odvisen družbe poračuna prek kapitala. Dobički oziroma izgube, ki nastanejo pri prodaji manjšinskim lastnikom, se pripoznajo v kapitalu.

Neobvladujoči deleži so izkazani kot posebna postavka lastniškega kapitala Skupine. Čisti dobiček oziroma čista izguba se razdeli na čisti dobiček oziroma izgubo večinskega lastnika in čisti dobiček oziroma izgubo lastnika neobvladujočega deleža.

2.4.9. Področni in območni odseki

Področni oziroma območni odseki so posamezni deli poslovanja Skupine, ki so izpostavljeni različnim stopnjam dobičkonosnosti, možnostim za rast, pričakovanjem glede prihodnosti in tveganjem. Področni odsek je tako prepoznaven sestavni del Skupine, ki se ukvarja s skupino sorodnih proizvodov ali storitev, ter je predmet tveganj in donosov, drugačnih od tistih v drugih področnih odsekih. Območni odsek je prepoznaven sestavni del Skupine, ki se ukvarja s proizvodi in storitvami v posebnem gospodarskem okolju, ter je predmet tveganj in donosov, drugačnih od tistih v drugih sestavnih delih, delujočih v drugih gospodarskih okoljih.

Poslovodstvo spremlja poslovanje predvsem na nivoju posameznih družb kot pravnih oseb in ne na konsolidirani podlagi.

Glavne dejavnosti Skupine oziroma področni odseki so naslednji:

- finančne storitve, ki vključujejo upravljanje tržnih in netržnih finančni naložb, upravljanje prostih denarnih sredstev z namenom ustvarjanja finančnih donosov
- nepremičnine, ki zajemajo razvoj nepremičninskih projektov in upravljanje nepremičninskega portfelja.

Skupina ima razširjeno svoje poslovanje na treh glavnih geografskih območjih, in sicer:

- Slovenija,
- EU,
- druge države.

Skupina posluje predvsem v Sloveniji, zanemarljiv delež pa v državah Evropske unije in drugih državah jugovzhodne Evrope.

2.4.10. Prevedbe iz tujih valut

Stanje in promet

Preračuni sredstev in obveznosti v tujih valutah se v funkcionalno valuto opravijo po menjalnem tečaju na dan posameznega poslovnega dogodka. Pozitivne in negativne tečajne razlike, nastale iz takih poslov, in prevrednotenja denarnih sredstev in obveznosti, izraženih v tujih valutah, na dan bilance stanja v funkcionalno valuto, se pripoznajo v izkazu poslovnega izida. Če se sam poslovni dogodek pripozna direktno v kapitalu, se tudi tečajne razlike iz prevrednotenja v funkcionalno valuto pripoznajo direktno v kapitalu.

Denarne postavke v tujih valutah so pretvorjene v funkcionalno valuto po referenčnih tečajih Evropske centralne banke ali tečajnici Banke Slovenije (za valute, za katere Evropska centralna banka ne objavlja referenčnih tečajev) na zadnji dan leta. Nedenarne postavke, ki so izmerjene po nabavni vrednosti v tuji valuti, so pretvorjene po tečaju na dan posla, nedenarne postavke, ki so izmerjene po pošteni vrednosti v tuji valuti, pa so pretvorjene po tečaju na dan, ko je bila poštena vrednost določena.

V okviru spremembe poštene vrednosti denarnih vrednostnih papirjev v tuji valuti, ki so razporejeni v skupino sredstev, razpoložljivih za prodajo, se sprememba odplačne vrednosti zaradi spremembe menjalnega tečaja obravnava ločeno od drugih sprememb knjigovodske vrednosti vrednostnih papirjev. Tečajne razlike, ki nastanejo zaradi preračuna odplačne vrednosti, se pripoznajo v izkazu poslovnega izida, druge spremembe knjigovodske vrednosti pa se pripoznajo preko drugega vseobsegajočega donosa.

Tečajne razlike pri nedenarnih postavkah finančnih sredstev in obveznostih se obravnavajo kot sestavni del dobičkov ali izgub iz vrednotenja po pošteni vrednosti. Tečajne razlike pri nedenarnih postavkah finančnih sredstev in obveznostih, ki se merijo po pošteni vrednosti prek izkaza poslovnega izida, se pripoznajo v izkazu poslovnega izida kot del dobičkov ali izgub iz vrednotenja po pošteni vrednosti. Tečajne razlike pri nedenarnih postavkah finančnih sredstev, razpoložljivih za prodajo, se pripoznajo preko drugega vseobsegajočega donosa.

Odvisne družbe

Računovodski izkazi odvisnih družb, od katerih nobena ni prisotna v hiperinflacijskem poslovnem okolju in katerih funkcionalna valuta je različna od predstavitvene valute, ki jo uporablja Skupina, so preračunani v to valuto, kot sledi:

- sredstva in obveznosti so preračunani po referenčnem tečaju Evropske centralne banke ali tečajnici Banke Slovenije na dan bilance stanja,
- prihodki in odhodki so preračunani po povprečnem letnem referenčnem tečaju ali tečaju Banke Slovenije,
- vse nastale tečajne razlike so pripoznane kot posebna sestavina kapitala (prevedbene razlike).

V skupinskih računovodskih izkazih se nastale tečajne razlike iz naslova prevedbe računovodskih izkazov odvisnih družb pripoznajo neposredno preko drugega vseobsegajočega donosa. Ob odtujitvi take naložbe se tečajne razlike v zvezi z njo pripoznajo v izkazu poslovnega izida skupaj z dobičkom oziroma izgubo pri prodaji.

2.5. POVZETEK POMEMBNIH RAČUNOVODSKIH USMERITEV

2.5.1. Neopredmetena sredstva

Po prvotnem pripoznanju se neopredmetena sredstva vodijo po njihovi nabavni vrednosti, zmanjšani za amortizacijski popravek in morebitno izgubo zaradi oslabitve (model nabavne vrednosti). Ob pripoznanju Skupina opredeli tudi dobo koristnosti neopredmetenega sredstva, in sicer kot dokončno oziroma nedokončno. V primeru dokončne dobe koristnosti se neopredmeteno sredstvo amortizira na podlagi dobe koristnosti oziroma se ne amortizira, če je njegova doba koristnosti nedokončna.

Dobro ime
Sredstva, obveznosti in pogojne obveznosti, pridobljene v poslovni združitvi, ki jih je mogoče pripoznati ločeno, se ob začetnem pripoznanju pripoznajo po pošteni vrednosti. Presežek nad nakupno vrednostjo poslovne združitve in pridobljenim deležem v čisti pošteni vrednosti opredeljivih sredstev, dolgov in pogojnih obveznosti je dobro ime, izkazano med neopredmetenimi sredstvi z nedokončno dobo koristnosti.

Dobro ime, ki nastane s pridobitvijo odvisnih družb, se izkazuje med neopredmetenimi sredstvi po nabavni vrednosti, zmanjšano za morebitne izgube zaradi slabitev. Preveritev ustreznosti dobrega imena se opravi enkrat na leto, morebitne slabitve pa se izkažejo v izkazu poslovnega izida. Presoja slabitev dobrega imena se opravlja s cenitvami zunanjih veščakov ali internimi vrednotenji. Odprava slabitev dobrega imena ni mogoča. Dobički in izgube pri odtujitvi odvisnih družb vključujejo tudi vrednost dobrega imena, ki se nanaša na odtujeno odvisno družbo.

Presežek poštene vrednosti s poslovno združitvijo pridobljenih sredstev, dolgov in pogojnih obveznosti nad njihovo nakupno vrednostjo se letno presoja za znamenja oslabitve.

Dobro ime je za namen preverjanja oslabitve razporejeno na enote, ki ustvarjajo denar. Dobro ime je razporejeno na tiste enote, ki ustvarjajo denar, za katere se pričakuje, da bodo imele koristi zaradi sinergij, ki izhajajo iz poslovne združitve.

Druga neopredmetena sredstva
Med neopredmetenimi sredstvi z dokončno dobo koristnosti izkazuje Skupina programsko opremo in licence. Za pridobljeno programsko opremo se v nabavno vrednost vključijo tudi stroški pridobitve in usposobitve za uporabo, za materialne pravice pa le stroški pridobitve. Skupina v okviru celotne dobe uporabnosti posameznega neopredmetenega sredstva dosledno razporeja njegov amortizirljivi znesek med posamezna obračunska obdobja kot tedanjo amortizacijo. Skupina uporablja metodo enakomernega časovnega amortiziranja.

Ocenjena doba koristnosti za neopredmetena sredstva s končno dobo koristnosti je naslednja:

Licence	5 do 10 let
Programska oprema	5 do 10 let

2.5.2. Opredmetena sredstva

Opredmetena sredstva so zemljišča, zgradbe in oprema, ki jih Skupina uporablja za opravljanje svoje dejavnosti. Po začetnem pripoznanju se izkazujejo po nabavni vrednosti, zmanjšani za amortizacijski popravek vrednosti in morebitno nabrano izgubo zaradi oslabitve (model nabavne vrednosti). Opredmeteno osnovno sredstvo, ki izpolnjuje pogoje za pripoznanje kot sredstvo, se na začetku izmeri po nabavni vrednosti. Nabavna vrednost zajema nakupno ceno, uvozne carine in nepovratne dajatve ter neposredne stroške usposobitve za uporabo. Pozneje nastali stroški, ki so povezani z opredmetenimi sredstvi, povečujejo njihovo nabavno vrednost le, če povečujejo prihodnje koristi v primerjavi s prej ocenjenimi in jih je mogoče zanesljivo izmeriti. Stroški vzdrževanja in popravil se izkazujejo v izkazu poslovnega izida v obdobju, ko so nastali.

Pripoznanje knjigovodske vrednosti opredmetenih sredstev se odpravi ob odtujitvah, ali kadar od njih ni več mogoče pričakovati koristi. Dobički ali izgube, ki izhajajo iz odprave pripoznanja posameznega sredstva in predstavljajo razliko med prodajno in knjigovodsko vrednostjo sredstva, se izkazujejo med drugimi poslovnimi prihodki ali odhodki.

Najemi
Najemnik na datum začetka najema pripozna opredmeteno osnovno sredstvo, ki predstavlja pravico do uporabe, in obveznost iz najema. Opredmeteno osnovno sredstvo, pridobljeno na podlagi najema, je sestavni del opredmetenih osnovnih sredstev najemodajalca.

Njegova nabavna vrednost zajema:
- znesek začetnega merjenja obveznosti iz najema;
- plačila najemnine, ki so bila izvedena na datum začetka najema ali pred njim, zmanjšana za prejete spodbude za najeme;
- začetne neposredne stroške;
- oceno stroškov, ki bodo nastali najemniku pri demontaži ali odstranitvi sredstva, ki je predmet najema, obnovitvi mesta, na katerem se nahaja, ali vrnitvi sredstva, ki je predmet najema, v stanje, kot ga zahtevajo pogoji najema.

Najemnik na datum začetka najema izmeri obveznost iz najema po sedanji vrednosti najemnin, ki na ta dan še niso plačane. Pri izračunu sedanje vrednosti najemnin je diskontna mera z najemom povezana obrestna mera, če jo je mogoče določiti, v nasprotnem primeru pa predpostavljena obrestna mera za izposojanje, ki jo mora plačati najemnik.

Družba ob sklenitvi pogodbe oceni, ali gre za najemno pogodbo. Pogodba je najemna pogodba, če se z njo prenaša pravica do obvladovanja uporabe identificiranega sredstva za določeno obdobje v zameno za nadomestilo.

Trajanje najema je obdobje, v katerem najema ni mogoče odpovedati, skupaj z:
- obdobjem, za katero velja možnost podaljšanja najema, če je precej gotovo, da bo najemnik to možnost izrabil;
- obdobjem, za katero velja možnost odpovedi najema, če je precej gotovo, da najemnik te možnosti ne bo izrabil.

Najemnik po datumu začetka najema meri obveznost iz najema tako, da:
- poveča knjigovodsko vrednost, kar odraža obrestovanje obveznosti iz najema;
- zmanjša knjigovodsko vrednost, kar odraža izvedena plačila najemnine; in
- ponovno izmeri knjigovodsko vrednost, ki mora odražati ponovne ocene ali spremembe najema ali spremembe po vsebini nespremenljivih najemnin.

Kratkoročnih najemov in najemov, pri katerih je sredstvo, ki je predmet najema, majhne vrednosti, se ne pripozna kot sredstvo, ampak se pripozna najemnine, povezane s temi najemi, kot odhodke na podlagi enakomerne časovne metode skozi celotno trajanje najema. Za kratkoročni najem velja najem, katerega doba najema traja do enega leta. Najem majhne vrednosti je najem, katerega vrednost znaša do 5.000 evrov, pri čemer se upošteva vrednost novega sredstva, ki je predmet najema.

Amortizacija
Amortizirljiva vrednost posameznih opredmetenih sredstev se v njihovi življenjski dobi sistematično prenaša v izkaz poslovnega izida. Skupina uporablja metodo enakomernega časovnega amortiziranja. Zemljišča se ne amortizirajo. Amortizacija se obračunava posamično.

Ocenjena doba koristnosti za opredmetena sredstev je naslednja:

Pravica do uporabe – zgradbe	3 leta
Oprema za opravljanje dejavnosti	4 do 14 let
Pisarniška in druga oprema	2 do 8 let

Oslabitev
V Skupini se najmanj enkrat letno oceni, ali obstajajo znaki, ki bi kazali na oslabljenost opredmetenih osnovnih sredstev. Če skupina ugotovi, da taki znaki obstajajo, se oceni nadomestljiva vrednost. Knjigovodska vrednost opredmetenih osnovnih sredstev ne sme presegati njihove nadomestljive vrednosti. Kot nadomestljiva vrednost velja poštena vrednost, zmanjšana za stroške prodaje, ali vrednost pri uporabi, odvisno od tega, katera je večja. Samo če je nadomestljiva vrednost manjša od njegove knjigovodske vrednosti, se knjigovodska vrednost zmanjša na nadomestljivo vrednost. Takšno zmanjšanje je izguba zaradi oslabitve, ki se pripozna v izkazu poslovnega izida. Izgube zaradi oslabitve se razveljavijo, kadar in samo kadar se je spremenila ocena, uporabljena za ugotovitev nadomestljive vrednosti opredmetenega osnovnega sredstva, potem ko je bila pripoznana zadnja izguba zaradi oslabitve. V takšnem primeru se knjigovodska vrednost sredstva poveča na njegovo nadomestljivo vrednost. Takšno povečanje je razveljavitev izgube zaradi oslabitve, ki se pripozna v izkazu poslovnega izida.

2.5.3. Naložbene nepremičnine

Naložbene nepremičnine so nepremičnine (zemljišče, zgradbe ali deli zgradb ali oboje), ki jih ima Skupina zato, da bi prinašale najemnino in/ali povečevale vrednost naložbe ali oboje, ne pa za administrativne potrebe oziroma za prodajo v okviru rednega poslovanja. Na začetku se pripoznajo po nabavni vrednosti z vključenimi vsemi stroški, pozneje pa se zmanjšujejo za amortizacijski popravek in morebitno izgubo zaradi oslabitve (model nabavne vrednosti) kot opredmetena sredstva.

Skupina enkrat letno preveri delež naložbenih nepremičnin, ki jih imajo druga podjetja v Skupini v najemu, in ustrezno v skupinskih bilancah izkaže vrednost naložbenih nepremičnin med opredmetenimi osnovnimi sredstvi.

Načini pripoznavanja, odprave pripoznavanja, obračunavanje amortizacije in oslabitve so opredeljeni v okviru opredmetenih osnovnih sredstev. Stroški rednega servisiranja naložbenih nepremičnin se nanašajo na popravila in vzdrževanje ter se evidentirajo kot strošek.

Ocenjena doba koristnosti za naložbene nepremičnine je naslednja:

Zgradbe in deli zgradb	17 do 33 let

2.5.4. Finančne naložbe v pridruženih družbah

Pridružene družbe so vse družbe, v katerih ima Skupina pomemben, vendar ne prevladujoč vpliv. Pomemben vpliv obstaja, če ima družba KD Group neposredno ali posredno, prek odvisnih družb, 20 % ali več glasovalne moči v družbi, razen če je mogoče nedvoumno dokazati, da temu ni tako. Če ima KD Group neposredno ali posredno, prek odvisnih družb, manj kot 20 % glasovalne moči, se predpostavlja, da nima pomembnega vpliva, razen če je možno dokazati obstoj naslednjega: zastopstvo v upravnem odboru ali ustreznem odločevalnem organu družbe, sodelovanje pri odločanju, pomembni posli med obvladujočo družbo ter družbo, v katero investira, medsebojno izmenjavanje vodilnega osebja ali zagotavljanje bistvenih strokovnih informacij.

Finančne naložbe v kapital pridruženih družb so vrednotene po kapitalski metodi, po kateri se naložba najprej pripozna po nabavni vrednosti, nato pa povečuje ali zmanjšuje za pripadajoči del dobička ali izgube ter presežka iz prevrednotenja pridružene družbe. Prejete dividende zmanjšujejo nabavno vrednost finančne naložbe v pridruženo družbo.

Delež Skupine v poslovnem izidu pridruženih družb se pripozna v izkazu poslovnega izida Skupine, njen delež v gibanju rezerv pa se pripozna v drugem vseobsegajočem donosu Skupine.

Če je delež Skupine v izgubah pridružene družbe enak ali večji kot naložba v pridruženo družbo (vključno z nezavarovanimi terjatvami do pridružene družbe), Skupina preneha pripoznavati svoj delež v izgubah, razen če ima Skupina pravne ali druge obveznosti v imenu pridružene družbe. Če taka pridružena družba pozneje začne izkazovati dobiček, se v Skupini začne pripoznavati sorazmerni del dobička šele potem, ko delež čistega dobička doseže delež nepripoznane čiste izgube.

Nerealizirani dobički iz transakcij med Skupino in pridruženimi družbami so izločeni do višine pripadajočega lastniškega deleža Skupine v posamezni pridruženi družbi.

2.5.5. Finančni instrumenti

Finančni instrument je vsaka pogodba, na podlagi katere nastane finančno sredstvo enega podjetja in finančna obveznost ali kapitalski instrument drugega podjetja.

Skupina pripozna finančno sredstvo ali finančno obveznost le takrat, kadar postane del pogodbenih določb v finančnem instrumentu.

Ob začetnem pripoznanju se finančno sredstvo ali finančna obveznost pripozna po pošteni vrednosti. Če gre za finančno sredstvo ali finančno obveznost, ki ni razvrščena v kategorijo, izmerjeno po pošteni vrednosti preko poslovnega izida, se pošteni vrednosti prištejejo tudi transakcijski stroški, ki nastanejo ob pridobitvi ali izdaji finančnega instrumenta.

Po začetnem pripoznanju Skupina izmeri **finančna sredstva** po njihovi pošteni vrednosti, brez odštetja transakcijskih stroškov ob prodaji ali drugačni odtujitvi, razen naslednjih finančnih sredstev:

- posojila in terjatve, ki se izmerijo po odplačni vrednosti po metodi efektivnih obresti
- finančne naložbe v posesti do zapadlosti v plačilo, ki se izmerijo po odplačni vrednosti po metodi efektivnih obresti
- finančne naložbe v kapitalske instrumente, ki nimajo kotirajoče cene na delujočem trgu in katerih poštene vrednosti ni mogoče zanesljivo izmeriti.

Po začetnem pripoznanju Skupina izmeri vse **finančne obveznosti** po odplačni vrednosti z uporabo metode efektivnih obresti, razen finančnih obveznosti po pošteni vrednosti prek poslovnega izida

Za kategorijo prvotnega pripoznanja finančnih instrumentov je odgovorno poslovodstvo.

Odprava pripoznanja je odstranitev prej pripoznanega finančnega sredstva ali finančne obveznosti. Skupina odpravi pripoznanje finančnega sredstva, kadar pogodbene pravice do denarnih tokov iz finančnega sredstva potečejo, ali ko prenese pogodbene pravice do prejema denarnih tokov iz finančnega sredstva, kar pomeni, da prenese skoraj vsa tveganja in koristi lastništva finančnega sredstva. Skupina odpravi finančno obveznost, kadar je le-ta izpolnjena, razveljavljena ali zastarana,

2.5.5.1. Finančna sredstva

Finančna sredstva, vrednotena po pošteni vrednosti prek poslovnega izida, so tiste naložbe, ki so v posesti za trgovanje in so pridobljene predvsem za prodajo v kratkem obdobju, ali pa so del portfelja pripoznanih finančnih instrumentov, ki se obravnavajo skupaj in za katere obstajajo dokazi o nedavnem kratkoročnem prinašanju dobičkov, npr. sredstva na upravljanju.

Posojila in terjatve so neizpeljana finančna sredstva z določenimi ali določljivimi plačili, ki jih družba po začetnem pripoznanju meri po odplačni vrednosti z metodo diskontiranja vrednosti prihodnjih denarnih tokov z uporabo efektivnih obrestnih mer in ki ne kotirajo na borznem trgu.

Odkupi slabih terjatev oziroma posojil se ob začetnem pripoznanju izmerijo po nabavni vrednosti in se oslabitev ne pripozna. Poslabšana kreditna kakovost zaradi visokega kreditnega tveganja se odraža v velikem popustu ob pridobitvi naložbe. Pri nadaljnjem merjenju se izračuna kreditnemu tveganju prilagojena efektivna obrestna mera, ki vključuje začetne pričakovane kreditne izgube. Spremembe pričakovanih kreditnih izgub se pripoznajo med finančnimi prihodki oziroma finančnimi odhodki.

Finančna sredstva, razpoložljiva za prodajo, so neizpeljana finančna sredstva, opredeljena kot razpoložljiva za prodajo in niso razvrščena v nobeno od prej navedenih skupin.

Ob začetnem pripoznanju se naložba izmeri po pošteni vrednosti, vključujoč vse transakcijske stroške posla. Obresti dolžniških vrednostnih papirjev v okviru skupine za prodajo razpoložljivih finančnih sredstev se izračunajo z uporabo metode efektivne obrestne mere in so izkazane v izkazu poslovnega izida. Finančno sredstvo, razpoložljivo za prodajo, se pripozna z datumom trgovanja.

Spremembe v pošteni vrednosti vrednostnih papirjev, opredeljenih kot razpoložljivih za prodajo, se pripoznajo glede na vsebino nastanka spremembe poštene vrednosti. Tako se tečajne razlike za dolžniške vrednostne papirje pripoznajo v izkazu poslovnega izida, druge spremembe (npr. sprememba tržnega tečaja) pa se pripoznajo neposredno v drugem vseobsegajočem donosu. Pri lastniških vrednostnih papirjih se vse spremembe poštene vrednosti pripoznajo v drugem vseobsegajočem donosu. Pri prodaji ali slabitvi vrednostnih papirjev, opredeljenih kot razpoložljivih za prodajo, se nabrane prilagoditve v drugem vseobsegajočem donosu odpravijo in učinki izkažejo v izkazu poslovnega izida.

Finančna sredstva, razpoložljiva za prodajo, so tista, ki jih ima Skupina nedoločen čas in ki se lahko prodajo ob poslabšanju likvidnosti Skupine ali pri spremembah obrestnih mer, deviznih tečajev in cen vrednostnih papirjev.

Izvedeni finančni instrumenti, vključno s terminskimi posli, terminskimi pogodbami in zamenjavami, so v bilanci stanja začetno pripoznani po pošteni vrednosti. Izvedeni finančni instrumenti se vrednotijo po pošteni vrednosti, ki se ustrezno določi na osnovi objavljene tržne cene, modela diskontiranih denarnih tokov ali z uporabo cenovnih modelov. Poštene vrednosti so v bilanci stanja izkazane med sredstvi pri pozitivnem vrednotenju oziroma obveznostmi pri negativnem vrednotenju.

Način pripoznanja dobičkov in izgub iz sprememb poštenih vrednosti je odvisen od tega, ali je izvedeni finančni instrument računovodsko obravnavan kot instrument za varovanje pred tveganjem, in od vrste varovanja.

2.5.5.2. Finančne obveznosti

Skupina med **finančnimi obveznostmi** izkazuje prejeta posojila in obveznosti iz naslova izdanih obveznic, ki so na začetku izkazana po pošteni vrednosti, brez vključenih stroškov odobritve ter obveznosti iz najema. Po začetnem merjenju se izkazujejo po odplačni vrednosti, vsa razlika med prvotno pripoznano vrednostjo posojila in plačanim zneskom pa se pripozna v izkazu poslovnega izida v obdobju nastanka z uporabo metode efektivne obrestne mere.

Prejeta posojila se izkazujejo kot kratkoročna, razen če ima Skupina brezpogojno pravico poravnati obveznosti v dobi, daljši od 12 mesecev od dne izdelave bilance stanja.

Na dan začetka najema pripozna skupina obveznosti iz najema po sedanji vrednosti vseh plačil najemnin v celotnem obdobju trajanja najema, ki na ta dan še niso plačane. Pri izračunu sedanje vrednosti najemnin je diskontna mera z najemom povezana obrestna mera, če jo je mogoče določiti, v nasprotnem primeru pa predpostavljena obrestna mera izposojanja, ki jo mora

plačati najemnik. Knjigovodska vrednost obveznosti iz najema se ponovno oceni v primeru spremembe najemne pogodbe ali spremenjenih predpostavk glede obdobja trajanja najema.

Če Skupina odkupi svoj lastni dolg, se njegovo pripoznanje odpravi, razlika med knjigovodsko vrednostjo obveznosti in prejetim nadomestilom pa se vključi med finančne prihodke.

Poslovne obveznosti se v začetku izkazujejo po izvirni vrednosti, ki izhajajo iz ustreznih listin. Kasneje se povečujejo v skladu z listinami, zmanjšujejo pa se na enaki osnovi ali na osnovi odplačil.

Med poslovnimi obveznostmi Skupina izkazuje obveznosti za odmerjeni davek, druge obveznosti do države, obveznosti do dobaviteljev, do zaposlencev in druge poslovne obveznosti..

2.5.6. Poštena vrednost

Poštena vrednost je cena, ki bi se prejela za prodajo sredstva ali plačala za prenos obveznosti v redni transakciji med udeleženci na trgu na datum merjenja.

Po pošteni vrednosti se v računovodskih izkazih izkazujejo finančna sredstva, izmerjena po pošteni vrednosti skozi poslovni izid in za prodajo razpoložljiva finančna sredstva, za katera je objavljena cena na delujočem trgu.

Poštena vrednost je dokazana, če jo je mogoče zanesljivo izmeriti. Odvisna je od razpoložljivosti tržnih podatkov, na osnovi katerih družba lahko ocenjuje pošteno vrednost. Za kotirajoča finančna sredstva (lastniške in dolžniške vrednostne papirje), za katera obstaja cena na delujočem trgu vrednostnih papirjev, se poštena vrednost ugotavlja kot zmnožek enot finančnega sredstva in kotirajoče tržne cene oziroma zaključnega tečaja na dan bilance stanja. Ustrezen zaključni tečaj Skupina izbere glede na vrsto finančne naložbe in glede na organizirani trg vrednostnih papirjev, na katerem kotira finančna naložba.

Skupina pri oceni poštene vrednosti **lastniških vrednostnih papirjev** sproti presoja kriterij aktivnosti trga, pri čemer zaključni tečaj zadnjega dne, ko se je z vrednostnim papirjem trgovalo, ne sme biti starejši od enega meseca in uporabljeni tečaj mora temeljiti na ustrezni likvidnosti oziroma mora promet na dan tečaja (redni posli, brez svežnjev) znašati vsaj 20 % vrednosti celotne pozicije vrednostnega papirja (tržna vrednost zadnjega vrednotenja) ali v absolutnem znesku najmanj 50.000 evrov. Kot kriterij se upošteva manjša izmed vrednosti.

Skupina pri oceni poštene vrednosti **dolžniških vrednostnih papirjev,** s katerimi se trguje na organiziranem trgu vrednostnih papirjev, za vrednotenje na dan bilance stanja določi tečaj na podlagi zaključnega tečaja, objavljenega na borzi, na dan bilance stanja. Če podatka o zaključnem tečaju na dan bilance stanja za posamezni dolžniški vrednostni papir ni, se uporabi zaključni tečaj zadnjega dne, ko se je z dolžniškim vrednostnim papirjem trgovalo.

Pri **naložbenih nepremičninah** je potrebno letno razkriti pošteno vrednost. Za ocenjevanje poštene vrednosti se uporabljajo naslednje metode vrednotenja nepremičnin:

- na donosu zasnovan način: ta način temelji na principu sedanje vrednosti bodočih donosov – to je najemnin in podobnih dohodkov, ki izhajajo iz gospodarjenja z nepremičnino (vrednost v uporabi),
- način tržnih primerjav: s tem načinom določimo indikacijsko vrednost nepremičnine na osnovi transakcij za enako oz. zelo podobno nepremičnino. Ta način je zlasti uporaben za nepremičnine, ki se v velikem številu prodajajo na sekundarnem trgu (poštena vrednost).

Poštena vrednost **finančnih obveznosti iz obveznic** se za potrebe poročanja določi na osnovi borznega tečaja na dan poročanja.

Metode ocenjevanja in pomembnejše parametre za posamezna finančna sredstva predstavljamo v tabeli v nadaljevanju, kjer se uporaba različnih vrst metod klasificira tudi glede na hierarhijo poštene vrednosti.

Razvrščanje v hierarhijo poštene vrednosti

Za povečanje skladnosti in primerljivosti merjenja poštene vrednosti in povezanih razkritij se finančna sredstva razvrščajo v tri ravni (nivoje) hierarhije poštene vrednosti. Razvrščanje v posamezni nivo temelji na vložkih v tehnike ocenjevanja vrednosti, ki se uporabljajo za merjenje poštene vrednosti. V hierarhiji poštene vrednosti imajo največjo prednost neprilagojene, kotirane cene na delujočih trgih za enaka sredstva ali obveznosti (vložki Nivo 1), najmanjšo prednost pa neopazovani vložki (vložki Nivo 3).

Skupina pri razvrščanju v hierarhijo sledi naslednjim vložkom v tehnike ocenjevana vrednosti:

- Nivo 1: določajo vložki, ki predstavljajo kotirane cene (neprilagojene) na delujočih trgih za enaka sredstva ali obveznosti, do katerih lahko podjetje dostopa na datum merjenja. Le te zagotavljajo najzanesljivejši dokaz poštene vrednosti, pri čemer se morajo za merjenje poštene vrednosti uporabljati brez prilagoditve.
- Nivo 2: določajo vložki, ki niso kotirane cene, vključene v Nivo 1, in jih je mogoče neposredno ali posredno opazovati za sredstvo ali obveznost. Če ima sredstvo ali obveznost določeno (pogodbeno) trajanje, mora biti vložek mogoče opazovati v celotnem trajanju sredstva ali obveznosti. Med vložke Nivoja 2 spadajo: kotirane cene za podobna sredstva ali obveznosti na delujočih trgih, kotirane cene za enaka ali podobna sredstva ali obveznosti na nedelujočih trgih, vložki, ki niso kotirane cene, ki jih je mogoče opazovati za sredstvo ali za obveznosti ter vložki, potrjeni na trgu.
- Nivo 3: določajo neopazovani vložki, ki vključujejo majhno tržno komponento, če sploh obstaja, za sredstvo ali obveznost na datum merjenja. Cilj merjenja poštene vrednosti ostane enak, tj. izhodna cena na datum merjenja z vidika udeleženca na trgu, ki ima v lasti sredstvo ali dolguje obveznost. Zato morajo neopazovani vložki izražati predpostavke, ki bi jih udeleženci na trgu uporabili pri določanju cene sredstva ali obveznosti, vključno s predpostavkami o tveganjih.

Skupina finančna sredstva, za katere ni delujočega trga in katerih poštene vrednosti ni mogoče zanesljivo izmeriti, vrednoti po nabavni vrednosti in posebej presoja potrebo po oslabitvi. Ta finančna sredstva razvršča v nivo 3 hierarhije poštene vrednosti.

Prikaz tehnik ocenjevanja vrednosti in vložki za Nivo 2 in Nivo 3 razvrščanja v hierarhijo poštene vrednosti

Vrsta finančnih naložb	Metoda ocenjevanja	Pomembnejši parametri	Hierarhija poštene vrednosti
INTERNI / EKSTERNI OCENJEVALCI			
Dolžniški vrednostni papirji	**Interni model**		
Dolžniški vrednostni papirji – državni	izračun zahtevane donosnosti,	tehtanega povprečja donosnosti dveh likvidnih državnih vrednostnih papirjev iste države, s krajšo in daljšo ročnostjo	nivo 2
		utež: število dni med datumom zapadlosti opazovanega vrednostnega papirja in datumom zapadlosti vrednostnega papirja, za katerega ugotavljamo pošteno vrednost	
Dolžniški vrednostni papirji podjetij in finančnih Institucij	izračun vsote zahtevane donosnosti za	državno obveznico primerljive ročnosti,	nivo 2
		kreditnega tveganja za tveganje panoge (CDS), ob upoštevanju primerljive ročnosti in stopnje investicijskega razreda,	
		nelikvidnost.	
Lastniški vrednostni papirji	**Interni model**		
	metoda primerljivih podjetij uvrščenih na borzo	tržni kazalniki: P/E, P/B, P/S, P/EBITDA, F/FCF, ki temeljijo na borznih kotacijah oz. cenah primerljivih podjetij in izbranih finančnih kategorij ocenjevanega podjetja.	Nivo 3
	Pooblaščeni zunanji cenilci		
	diskontiranje denarnih tokov	g (stopnja rasti obdobja konstantne rasti)	
		neto marža (obdobje konstantne rasti)	
		diskontna stopnja	
		diskont za pomanjkanje tržljivosti	
Naložbene nepremičnine	**Pooblaščeni zunanji cenilci**		
	metoda tržnih primerjav	analiza dejanskih tržnih transakcij z nepremičninami	nivo 3
	na donosu zasnovan način	sedanja vrednost bodočih pričakovanih donosov	
		stopnja kapitalizacije (donos in vračilo)	
		diskontna stopnja	
		dodatek za pomanjkanje tržljivosti (nelikvidnost)	
	metoda čiste vrednosti sredstev	sprememba cen nepremičnin	
ZUNANJI OCENJEVALCI (organizator trga)			
Dolžniški vrednostni papirji – sestavljeni	stohastični model, mrežni model HW1f in HW2f	krivulja EUR SWAP obrestnih mer, kreditni pribitki izdajatelja, kreditni pribitki primerljivih izdajateljev, volatilnost obrestnih mer, korelacijska matrika, volatilnost delniškega indeksa	nivo 2
Lastniški vrednostni papirji – sestavljeni	stohastični model	krivulja EUR SWAP obrestnih mer, kreditni pribitki izdajatelja, kreditni pribitki primerljivih izdajateljev, volatilnost delniškega indeksa	nivo 2
BLOOMBERG BVAL			
Dolžniški vrednostni papirji – državni	diskontiranje denarnih tokov	krivulja EUR SWAP obrestnih mer, kreditni pribitki izdajatelja, kreditni pribitki primerljivih izdajateljev, sklenjeni posli, dejanske kotacije, indikativne kotacije, ocena tečaja BVAL 6-10	nivo 2

		krivulja EUR SWAP obrestnih mer, kreditni pribitki izdajatelja, kreditni pribitki primerljivih izdajateljev, indikativne kotacije, ocena tečaja BVAL 1-5	nivo 3
Dolžniški vrednostni papirji podjetij in finančnih Institucij	diskontiranje denarnih tokov	krivulja EUR SWAP obrestnih mer, kreditni pribitki izdajatelja, kreditni pribitki primerljivih izdajateljev, sklenjeni posli, dejanske kotacije, indikativne kotacije, ocena tečaja BVAL 6-10	nivo 2
		krivulja EUR SWAP obrestnih mer, kreditni pribitki izdajatelja, kreditni pribitki primerljivih izdajateljev, indikativne kotacije, ocena tečaja BVAL 1-5	nivo 3

2.5.7. Slabitve

c) Finančne naložbe v pridruženih družbah

Skupina za potrebe računovodskega poročanja enkrat letno presoja znamenja oslabitev finančnih naložb v pridružene družbe. Po začetnem pripoznanju družba na dan bilance stanja preverja, ali obstaja kak nepristranski dokaz o morebitni oslabljenosti finančne naložbe. Če tak dokaz obstaja, se naložbo oslabi.

Nepristranski dokazi o oslabitvi naložbe v pridruženo podjetje so predvsem:
- pomembne finančne težave družbe,
- izmerljivo zmanjšanje ocenjenih prihodnjih denarnih tokov,
- slabši rezultati poslovanja, povečanje izgub iz poslovanja,
- znižanje vrednosti sredstev družbe.

Pri obstoju dokazov o oslabitvi naložbe se znesek izgube zaradi oslabitve izmeri kot razlika med knjigovodsko in nadomestljivo vrednostjo naložbe.

Ocena nadomestljive vrednosti se izračuna z uporabo različnih tehnik vrednotenja. Te vključujejo uporabo primerljivih transakcij med dobro obveščenimi strankami, če so na voljo, primerjavo s trenutno pošteno vrednostjo drugega instrumenta, ki ima podobne bistvene značilnosti, metode diskontiranih denarnih tokov in druge tehnike vrednotenja, ki jih običajno uporabljajo udeleženci na trgu (knjigovodska vrednost, multiplikatorji, dividendni donos). Če obstaja metoda vrednotenja, ki jo udeleženci na trgu običajno uporabljajo za določanje cene instrumenta in je dokazala zanesljivost pri oceni cen, dobljenih pri dejanskih tržnih poslih, se uporabi ta metoda.

d) Finančna sredstva, vrednotena po odplačni vrednosti

Skupina na dan bilance stanja oceni, ali obstaja kak nepristranski dokaz o morebitni oslabljenosti finančnih sredstev ali skupine finančnih sredstev. Izgube zaradi oslabitve se pripoznajo in sredstva prevrednotijo, če obstajajo objektivni dokazi o oslabitvi zaradi dogodka(-ov) po začetnem pripoznavanju finančnih sredstev, ki vpliva(-jo) na ocenjene prihodnje denarne tokove finančnega sredstva ali skupin finančnih sredstev. Nepristranski dokazi, da je finančno sredstvo ali skupina finančnih sredstev precenjena, vključujejo opazovane podatke o poslovanju zunanjih družb in se nanašajo na naslednje dogodke:

- pomembne finančne težave izdajatelja ali dolžnika,
- prekinitev pogodbe, kot je neizpolnitev ali odložitev izpolnitve obveznosti plačila obresti ali glavnice,
- jamstva Skupine dolžniku zaradi ekonomskih ali pravnih razlogov glede sposobnosti dolžnika, dopustitev, ki sicer upniku ne bi bila dodeljena,
- ko postane verjetno, da bo šel dolžnik v stečaj oziroma se bo drugače finančno reorganiziral,
- ustavljeno trgovanje z vrednostnimi papirji izdajateljev s finančnimi težavami,
- ko podatki kažejo, da obstajajo merljivi dokazi o zmanjšanju prihodnjih denarnih tokov skupine finančnih sredstev glede na denarne tokove ob začetnem pripoznavanju teh sredstev, čeprav zmanjšanja še ni mogoče povezati s posameznim finančnim sredstvom Skupine, vključujoč:
  - neugodne spremembe v plačilnih sposobnostih dolžnikov Skupine ali
  - nacionalne ali lokalne ekonomske pogoje, ki vplivajo na nesolventnost Skupine.

Če obstaja objektivni dokaz, da je pri posojilih in terjatvah ali finančnih sredstvih v posesti do zapadlosti v plačilo, izkazanih po odplačni vrednosti, nastala izguba zaradi oslabitve, se njen znesek izmeri kot razlika med knjigovodsko vrednostjo sredstva in sedanjo vrednostjo pričakovanih prihodnjih denarnih tokov sredstva (izključujoč prihodnje kreditne izgube, ki se še niso zgodile), diskontiranih po prvotni efektivni obrestni meri finančnega sredstva. Knjigovodsko vrednost sredstva je treba zmanjšati s preračunom na kontu popravka vrednosti, izguba zaradi oslabitve pa se pripozna v poslovnem izidu kot prevrednotovalni finančni odhodek. Če ima dolg ali finančni instrument, ki je v lasti do dospelosti, spremenljivo obrestno mero, se za diskontiranje denarnih tokov in ugotavljanje morebitnih izgub iz oslabitve uporablja trenutno veljavna obrestna mera, določena v pogodbi. Skupina lahko izmeri morebitno potrebo po oslabitvi tudi tako, da kot pošteno vrednost uporabi tržno ceno na delujočem trgu.

Če je posojilo neizterljivo, se odpiše v breme odhodkov za oslabitve posojil. Posojila se štejejo kot neizterljiva takrat, ko so opravljeni vsi potrebni postopki izterjave in je bil znesek izgube določen. Naknadna poplačila odpisanih dolgov zmanjšujejo odhodke za oslabitev posojil v izkazu poslovnega izida.

Če je posojilo neizterljivo, se odpiše v breme odhodkov za oslabitve posojil. Posojila se štejejo za neizterljiva takrat, ko so opravljeni vsi potrebni postopki izterjave in je bil znesek izgube določen. Naknadna poplačila odpisanih dolgov zmanjšujejo odhodke za oslabitev posojil v izkazu poslovnega izida, če so poplačila prejeta v tekočem letu, sicer pa povečujejo prevrednotovalne prihodke.

Poslovne terjatve so najprej pripoznane po pošteni vrednosti, nato pa se praviloma merijo po odplačni vrednosti po metodi efektivnih obresti, zmanjšani za slabitve. Poslovne terjatve so oslabljene, če obstajajo nedvoumni pokazatelji, da je unovčljivost terjatev vprašljiva zaradi npr. dolžnikove nelikvidnosti (blokada transakcijskega računa), uvedbe prisilne poravnave ali stečaja. Če taki dokazi obstajajo, je pri terjatvah, izkazanih po odplačni vrednosti, treba preveriti, ali je nastala izguba zaradi oslabitve, ki se pripozna v poslovnem izidu kot finančni odhodek. Izguba zaradi oslabitve je znesek, za katerega knjigovodska vrednost presega nadomestljivo vrednost terjatve. Nadomestljiva vrednost poslovnih terjatev, izkazanih po odplačni vrednosti, se izračuna kot sedanja vrednost pričakovanih prihodnjih denarnih tokov, razobrestenih po izvirni efektivni obrestni meri. Slabitve poslovnih terjatev so izkazane kot prevrednotovalni poslovni odhodek v izkazu poslovnega izida.

Skupina na dan bilance stanja oceni iztržljivo vrednost posamičnih terjatev na osnovi dejansko realiziranih denarnih tokov v preteklih obdobjih. Kjer ni pričakovati, da bodo terjatve v celoti poravnane, se pripravi izračun slabitev posamičnih terjatev.

Če se v poznejših obdobjih znesek odhodkov zaradi oslabitve dolžniških vrednostnih papirjev zmanjša in je možno zmanjšanje objektivno povezati z dogodkom, ki je nastal po pripoznavanju oslabitve (tak dogodek je lahko na primer izboljšanje kreditne ocene dolžnika), se prvotno pripoznane izgube zaradi oslabitve zmanjšajo s prilagoditvijo posamezne postavke s pripoznanjem prihodkov v izkazu poslovnega izida.

e) Finančna sredstva, razpoložljiva za prodajo

V Skupini se za finančna sredstva, razpoložljiva za prodajo, opravijo slabitve, kadar poslovodstvo ugotovi, da je prišlo do pomembnega ali dlje trajajočega zmanjšanja poštene vrednosti sredstev pod njihovo nabavno vrednost. Določitev, kaj je pomembno ali dolgotrajnejše, zahteva presojo. Pri tej presoji Skupina preverja med drugim naslednje: normalno volatilnost tečaja delnice in trajanje padanja tečajev, finančno stanje izdajatelja, uspešnost panoge in sektorja, spremembe v tehnologiji in denarnih tokovih iz dejavnosti in financiranja ter spremembe delujočega trga za takšno finančno sredstvo zaradi morebitnih finančnih težav izdajatelja.

Pri presoji dolgotrajnejšega zmanjšanja poštene vrednosti za lastniške vrednostne papirje pod njihovo nabavno vrednost se upošteva obdobje največ 9 mesecev od dneva, ko se je kapitalskim instrumentom poštena vrednost prvič zmanjšala pod nabavno vrednost in je ostala nižja za celotno obdobje 9 mesecev, medtem ko pri presoji pomembnega zmanjšanja poštene vrednosti poslovodstvo upošteva najmanj 20-odstotno znižanje poštene vrednosti glede na nabavno vrednost. Oslabitev

dolžniških vrednostnih papirjev se izvede, v kolikor se pojavijo finančne težave izdajatelja, če pride do kršenja pogodbe in neizpolnitve obveznosti plačila, reprogramiranja dolga ali se pojavi verjetnost stečaja.

Če taki znaki oslabitve obstajajo, se kumulativna izguba kot razlika med nabavno in trenutno pošteno vrednostjo, zmanjšano za že pripoznane izgube zaradi oslabitve v izkazu poslovnega izida, prenese iz kapitala v izkaz poslovnega izida. Če se v poznejših obdobjih poštena vrednost dolžniškega instrumenta, razvrščenega med sredstva, razpoložljiva za prodajo, poveča, povečanje pa se lahko neposredno poveže z dogodkom, ki je nastal po pripoznavanju oslabitve v dobičku ali izgubi, se odhodki zaradi oslabitve odpravijo z izkazom poslovnega izida.

Če za finančni instrument ni delujočega trga, se ugotovi poštena vrednost z uporabo metode vrednotenja. Metode vrednotenja obsegajo uporabo zadnjega posla med obveščenima in voljnima strankama, če so na voljo, primerjavo s trenutno pošteno vrednostjo drugega instrumenta, ki ima podobne bistvene značilnosti, proučitev diskontiranih denarnih tokov in modele za določanje cen opcij. Če obstaja metoda vrednotenja, ki jo udeleženci na trgu običajno uporabljajo za določanje cene instrumenta in je dokazala zanesljivost pri oceni cen, dobljenih pri dejanskih tržnih poslih, se uporabi ta metoda.

Pri metodi diskontiranega denarnega toka se uporabijo s strani poslovodstva ocenjeni bodoči denarni tokovi in diskontne stopnje, ki odražajo obrestne mere za primerljive instrumente. Če poštene vrednosti ni mogoče izmeriti, se finančni instrumenti vrednotijo po nabavni vrednosti (plačani ali prejeti znesek), povečani za vse stroške, ki so nastali zaradi te transakcije.

f) Naložbene nepremičnine

Najmanj enkrat letno poslovodstvo preverja nadomestljivo vrednost naložbenih nepremičnin zaradi morebitnih slabitev in sicer s cenitvami zunanjih pooblaščenih cenilcev za vrednotenje nepremičnin. Za nove nepremičnine se upošteva nabavna vrednost kot poštena vrednost nepremičnin.

Pri presojanju znamenj slabitev naložbenih nepremičnin se upoštevata kriterija donosnosti posamezne nepremičnine in tržne donosnosti. V kolikor dejanska donosnost posamezne nepremičnine presega zahtevano donosnost nepremičnin, nepremičnina ne izkazuje znamenj slabitev. V nasprotnem primeru se za nepremičnino ugotavlja nadomestljiva vrednost in sicer se uporabljajo naslednje metode vrednotenja nepremičnin (opredeljeno tudi v tehnikah vrednotenja v poglavju poštene vrednosti):

- na donosu zasnovan način: ta način temelji na principu sedanje vrednosti bodočih donosov – to je najemnin in podobnih dohodkov, ki izhajajo iz gospodarjenja z nepremičnino (vrednost v uporabi),
- način tržnih primerjav: s tem načinom določimo indikacijsko vrednost nepremičnine na osnovi transakcij za enako oz. zelo podobno nepremičnino. Ta način je zlasti uporaben za nepremičnine, ki se v velikem številu prodajajo na sekundarnem trgu (poštena vrednost).

Oslabitev naložbene nepremičnine na iztržljivo vrednost se opravi, če se ugotovi, da je njena nadomestljiva vrednost nižja od knjigovodske vrednosti. Nadomestljiva vrednost je praviloma tista, ki je večja od vrednosti v uporabi ali poštene vrednosti zmanjšane za stroške prodaje.

2.5.8. Zaloge

Zaloge se v poslovnih knjigah izkazujejo po nabavni ali iztržljivi vrednosti, odvisno od tega, katera je nižja. Nabavno vrednost sestavljajo nakupna cena in neposredni stroški nabave, v primeru gradnje nepremičninskih projektov pa zalogo sestavljajo tudi stroški financiranja. Čista iztržljiva vrednost je ocenjena prodajna cena, zmanjšana za ocenjene stroške dokončanja in ocenjene stroške v zvezi s prodajo.

Zaloge nedokončane proizvodnje, ki vključujejo gradnjo poslovno-stanovanjskega objekta Šumi. Načini ocenjevanja iztržljive vrednosti projekta v izgradnji se glede na posamezne dele objekta razlikujejo. Uporabljeni so naslednji načini ocenjevanja: na donosu zasnovanem načinu, z upoštevanjem tržnih najemnin in ocenjene mere kapitalizacije, pri čemer se predpostavi realna netvegana donosnost, premija za tveganje in premija za ohranitev glavnice (kapitala), način tržnih primerjav in metoda preostale vrednosti.

Če je knjigovodska vrednost zaloge nižja od izračunane vrednosti, neposredno povezani stroški povečujejo vrednost zaloge. Če Skupina oceni, da je knjigovodska vrednost višja od iztržljive vrednosti, se stroški financiranja prenehajo pripisovati v zalogo.

2.5.9. Druga sredstva

Med drugimi sredstvi Skupina izkazuje kratkoročne časovne razmejitve.

Kratkoročne časovne razmejitve so terjatve ali druga sredstva in obveznosti, ki se bodo po predvidevanjih pojavili v letu dni in katerih nastanek je verjeten, višina pa zanesljivo ocenjena. Kratkoročne časovne razmejitve so lahko usredstvene (aktivne) ali udolgovljene (pasivne) časovne razmejitve. Aktivne časovne razmejitve je mogoče obravnavati kot terjatve oziroma dolgove v širšem pomenu. Terjatve in obveznosti se nanašajo na znane ali neznane stranke, do katerih bodo v letu dni nastale prave terjatve in dolgovi.

Aktivne časovne razmejitve
Aktivne kratkoročne časovne razmejitve zajemajo kratkoročno odložene stroške oziroma kratkoročno odložene odhodke ter kratkoročno nezaračunane prihodke. Izkazujejo se v zneskih, ki izhajajo iz ustreznih listin, ki dokazujejo njihov nastanek in obstoj.

2.5.10. Nekratkoročna sredstva in obveznosti, namenjena za prodajo

Med sredstva in obveznosti za prodajo Skupina razvrsti tista nekratkoročna sredstva in obveznosti, za katerih knjigovodsko vrednost se utemeljeno predvideva, da bo poravnana s prodajo in ne z nadaljnjo uporabo. Sredstva, ki izpolnijo sodila za razvrstitev, podjetje neha amortizirati in jih izmeri po knjigovodski vrednosti ali po pošteni vrednosti, zmanjšani za stroške prodaje (po tisti, ki je nižja).
Pri razvrščanju sredstev na nekratkoročna sredstva, namenjena prodaji, morajo biti izpolnjeni naslednji pogoji:

- sredstvo mora biti na voljo za takojšnjo prodajo;
- prodaja mora biti zelo verjetna;
- poslovodstvo mora sprejeti plan prodaje ter sredstvo aktivno prodajati po razumni ceni glede na pošteno vrednost sredstva;
- verjetnost, da bo prišlo do pomembne spremembe plana prodaje ali do prenehanja aktivnosti v zvezi s prodajo, mora biti minimalna;
- pričakuje se, da bo prodaja zaključena v roku enega leta;
- sredstva, pri katerih pogoji niso več izpolnjeni, je treba prerazvrstiti nazaj med osnovna sredstva oziroma drugo kategorijo sredstev (naložbene nepremičnine). V tem primeru je treba takšno sredstvo izmeriti po nižji od obeh vrednosti:
    - knjigovodski vrednosti pred razvrstitvijo med nekratkoročna sredstva za prodajo, zmanjšani za amortizacijo, ki bi bila pripoznana, če sredstvo ne bi bilo prerazvrščeno; pri tem vsa za nazaj obračunana amortizacija bremeni poslovni izid tekočega poslovnega leta;
    - nadomestljivi vrednosti na dan prerazvrstitve z nekratkoročnih sredstev za prodajo nazaj med osnovna sredstva.

2.5.11. Denar in denarni ustrezniki

Kot denar in denarni ustrezniki se izkazujejo gotovina, knjižni denar, depoziti pri bankah na odpoklic in depoziti z ročnostjo vezave do 3 mesecev.

2.5.12. Kapital

Članice Skupine KD Group pripoznavajo in evidentirajo spremembe v kapitalu v skladu z določili Zakona o gospodarskih družbah (ZGD-1).

Kapital odraža lastniško financiranje podjetja in je z vidika podjetja njegova obveznost do lastnikov, ki zapade v plačilo, če podjetje preneha delovati. Opredeljen je ne samo z zneski, ki so jih lastniki vložili v podjetje, temveč tudi z zneski, ki so se pojavili pri poslovanju podjetja. Zmanjšujejo ga izguba pri poslovanju in izplačila.

Kapital Skupine sestavljajo:

- osnovni (vpisani) kapital,
- kapitalske rezerve,
- rezerve iz dobička,
- lastne delnice,
- prevedbena rezerva,
- rezerve, nastale zaradi prevrednotenja po pošteni vrednosti,
- zadržani dobički.

Osnovni kapital je opredeljen z zneski, ki so jih vložili lastniki. Osnovni kapital predstavlja nominalno vrednost vplačanih navadnih kosovnih delnic v evrih.

Obvladujoča družba ima izdane navadne imenske delnice. Stroški in nadomestila, ki jih je mogoče neposredno pripisati izdaji novih delnic oziroma opcij oziroma pridobitvi podjetja, se izkažejo kot zmanjšanje kapitala. Izkazujejo se neto, zmanjšani za davke.

Rezerve so namensko opredeljeni del čistega dobička, ki služi poravnavanju možnih izgub v prihodnjih letih in kupovanju lastnih delnic.

Kapitalske in zakonske rezerve se v presežnem znesku lahko uporabijo za povečanje osnovnega kapitala iz sredstev družbe in za kritje čiste izgube poslovnega leta ter kritje prenesene čiste izgube, če se hkrati ne uporabijo rezerve iz dobička za izplačilo dobička družbenikom.

Rezerve za lastne delnice se morajo sprostiti in se lahko sprostijo samo, če so bile lastne delnice odtujene ali umaknjene.

Vse sestavine kapitala zunaj osnovnega kapitala pripadajo lastnikom osnovnega kapitala v sorazmerju z njihovimi lastniškimi deli osnovnega kapitala.

Lastne delnice družbe, vključno s stroški, ki se nanašajo neposredno na njihovo pridobitev, zmanjšujejo kapital družbe. Ob odtujitvi lastnih delnic se vsi dobički ali izgube poračunajo direktno v kapitalu.

Rezerve, nastale zaradi prevrednotenja po pošteni vrednosti, se pripoznajo na podlagi opravljenega prevrednotenja sredstev, izvedenega med letom v določenem obračunskem obdobju. Skupina v okviru rezerv, nastalih zaradi prevrednotenja, izkazuje spremembe, nastale pri vrednotenju finančnih sredstev, razpoložljivih za prodajo, po pošteni vrednosti.

Dividende na navadne delnice se pripoznajo kot obveznost na dan, ko njihovo izplačilo potrdi skupščina lastnikov družbe.

2.5.13. Rezervacije

Rezervacije se oblikujejo za sedanje obveze, ki izhajajo iz preteklih dogodkov, ki se bodo poravnale v obdobju, ki ni z gotovostjo določeno in katerih velikost je mogoče zanesljivo oceniti.

Dolgoročni zaslužki zaposlencev

V Skupini so družbe v skladu z zakonodajo države, kolektivnimi pogodbami in internimi akti zavezane k plačilu jubilejnih nagrad zaposlencem ter odpravnin ob njihovi upokojitvi. Po slovenski zakonodaji se zaposlenci upokojijo po 40 letih delovne dobe in če izpolnjujejo določene pogoje, so upravičeni do izplačil v enkratnem znesku. Zaposlenci so prav tako upravičeni do dodatnega izplačila za vsakih deset let delovne dobe v Skupini.

Skupina pripoznava celotne aktuarske dobičke in izgube v izkazu poslovnega izida ob nastanku. Bodoče obveznosti so izračunane na podlagi aktuarskega izračuna.

Skupina enkrat letno oblikuje rezervacije za jubilejne nagrade in odpravnine ob upokojitvi. Rezervacije za odpravnine in jubilejne nagrade se pripoznavajo skupinsko. Rezervacije se pri porabljanju zmanjšujejo neposredno za nastale obveznosti v zvezi s stroški, za katere so bile oblikovane, zato se pri porabljanju rezervacij stroški ne pojavljajo več v izkazu poslovnega izida. Pri zmanjšanju rezervacij zaradi njihovega porabljanja ali odpravljanja se uporablja metoda fifo. Skupina na bilančni presečni dan ugotovi in v izkazu poslovnega izida pripozna prihodek ali odhodek v zvezi s preračunom rezervacij kot razliko med začetnim in končnim stanjem rezervacij.

Glavne predpostavke, vključene v izračun rezervacij za odpravnine ob upokojitvi in jubilejne nagrade, so:
- pričakovana rast plač je enaka diskontni stopnji,
- trenutno veljavne višine odpravnin in jubilejnih nagrad,
- fluktuacija zaposlenih, ki je odvisna predvsem od njihove starosti.

2.5.14. Pogodbene obveznosti

Pogodbene obveznosti so obveze skupine za prenos delov objekta Šumi. Obveznost se meri kot znesek nadomestila, prejetega od kupca. Med pogodbeni obveznostmi skupina evidentira obveznosti iz naslova prejetih avansov in ar za prodajo posameznih delov stanovanjsko-poslovnega objekta Šumi. Pripoznana obveznost predstavlja obvezo skupine, da bodisi prenese dele nepremičnin v prihodnosti bodisi vrne prejeto nadomestilo.

2.5.15. Pasivne časovne razmejitve

Pasivne časovne razmejitve, ki zajemajo vračunane stroške neizkoriščenega dopusta, kratkoročno vnaprej vračunane stroške in kratkoročno odložene prihodke, kratkoročne obveznosti za izplačilo dividend in druge poslovne obveznosti, kot so kratkoročne obveznosti do zaposlencev, obveznosti do dobaviteljev, do države, za varščine, za prejete predujme ipd.

Obveze za kratkoročne zaslužke zaposlenih se merijo po nominalni vrednosti in so pripoznane kot stroški dela v izkazu poslovnega izida. Kratkoročni zaslužki zaposlenih predstavljajo plače, regresi idr.

Kratkoročno vnaprej vračunani stroški so oblikovani z namenom enakomerne obremenitve poslovnega izida, kljub temu da se stroški še niso pojavili. Poslovodstvo na podlagi preteklih dogajanj v poslovanju lahko ocenjuje stroške, ki bodo nastali za obravnavano obdobje, čeprav še ni prejelo ustrezne listine. Na podlagi te ocene, z enakomerno dinamiko upošteva znesek v računovodskem izkazu. Ko se poslovni dogodek pojavi, se vnaprej vračunani stroški zmanjšajo in se preko poslovnega izida pripozna razlika med vračunanimi in dejanskimi stroški. Med kratkoročne vnaprej vračunane stroške Skupina vračunava tudi stroške za neizkoriščene dopuste.

2.5.16. Finančni prihodki in finančni odhodki

Skupina v tej postavki izkazuje finančne prihodke in finančne odhodke iz naložb v pridružena podjetja, v odvisna podjetja, iz naložb namenjenih prodaji, iz naložb merjenih po pošteni vrednosti preko poslovnega izida, izvedenih finančnih inštrumentov in posojil, depozitov ter terjatev.

Finančni prihodki vsebujejo prihodke od dividend, obresti, realizirane kapitalske dobičke in tečajne razlike. Finančni odhodki pa vsebujejo obresti, realizirane kapitalske izgube, odhodke iz oslabitev in tečajne razlike.

Prihodki in odhodki za obresti se pripoznajo v poslovnem izidu ob njihovem nastanku in se izračunajo po metodi efektivnih obresti, razen za finančna sredstva, razvrščena v skupino po pošteni vrednosti preko poslovnega izida, kjer se izračunajo po metodi nominalnih obresti.

Metoda efektivne obrestne mere je metoda, s katero se izračuna odplačna vrednost finančnega sredstva ali finančne obveznosti, in metoda razporejanja obrestnih prihodkov ali odhodkov prek določenega obdobja. Efektivna obrestna mera je mera, ki natančno diskontira prihodnje denarne tokove v celotni dobi finančnega instrumenta na njegovo čisto knjigovodsko vrednost. Pri izračunu efektivne obrestne mere Skupina upošteva vsa pogodbena določila finančnega instrumenta (na primer opcijo predplačil), ne upošteva pa prihodnjih izgub. Izračun upošteva tudi vsa nadomestila, ki so predmet plačil med pogodbenimi partnerji in so sestavni del efektivne obrestne mere, transakcijske stroške in vse druge premije in diskonte.

Po izvedeni oslabitvi finančnega instrumenta se obrestni prihodki instrumenta pripoznajo z uporabo obrestne mere, ki je bila upoštevana pri izračunu diskontirane vrednosti prihodnjih denarnih tokov za namene merjenja izgube iz oslabitve.

V konsolidirani bilanci stanja se obresti od dolžniških vrednostnih papirjev izkazujejo skupaj s finančnimi naložbami.

Finančni odhodki se pripoznajo ob obračunu, ne glede na plačila, ki so povezana z njimi.

Dobiček (izguba) od prodaje naložb se pripozna v poslovnem izidu med realiziranimi finančnimi prihodki in odhodki.

Prihodki in odhodki od tečajnih razlik, ki se izračunajo za sredstva v tuji valuti. Tečajne razlike se na bilančni dan preračunajo po referenčnem tečaju Evropske centralne banke, ki ga objavlja Banka Slovenije. Za tečaje tujih valut, ki jih objavlja Banka Slovenije mesečno, se lahko uporabi tudi ustrezni tečaj poslovne banke.

Prihodki od dividend za kapitalski instrument se pripoznajo v poslovnem izidu, ko podjetje pridobi pravico do plačila.

Izgube zaradi oslabitve se pripoznajo in sredstva prevrednotijo, če obstajajo stvarni objektivni dokazi o slabitvi zaradi dogodka, ki je nastal po začetnem pripoznanju sredstev in vpliva na ocenjene bodoče denarne tokove finančnega sredstva.

2.5.17. Poslovni prihodki in poslovni odhodki

Prihodki iz pogodb s kupci se pripoznajo na osnovi sklenjenih pogodb s kupci in sicer ob prenosu obvladovanja blaga ali storitev na kupca v znesku, ki odraža nadomestilo, za katerega Skupina pričakuje, da je do njega upravičena v zameno za to blago ali storitev.

Izvršitvena obveza je obljuba kupcu zagotoviti blago ali storitve. Prihodki se pripoznajo v trenutku, ko Skupina izpolni izvršitveno obvezo. To je takrat, ko se na kupca prenese obvladovanje nad proizvodom ali storitvijo. Obvladovanje pomeni, da kupec lahko usmerja uporabo sredstva in prejema vse bistvene koristi iz sredstva ter lahko tudi prepreči drugim uporabo in prejemanje koristi iz sredstva. Pri prihodkih iz pogodb s kupci iz naslova opravljanja storitev, nastane izpolnitev izvršitvene obveze v trenutku, ko je storitev opravljena, pri blagu pa, ko je izročeno kupcu. Prihodki se pripoznajo v neto vrednosti brez davka na dodano vrednost in drugih davkov.

Transakcijska cena je znesek nadomestila, za katerega družba pričakuje, da ga bo prejela v zameno za prenos blaga oz. izvršitev obljubljenih storitev kupcu. Pri pogodbah s kupci, ki vključujejo več izvršitvenih obvez, se transakcijska cena razdeli na posamezne izvršitvene obveze na podlagi relativnih samostojnih cen blaga oziroma storitev.

Skupina med **poslovne prihodke** uvršča prihodke iz pogodb s kupci, ki zajemajo predvsem prihodke od prodaje kinovstopnic in gostinstva, prihodke od najemnin naložbenih nepremičnin, prihodke od odtujitve naložbenih nepremičnin, prevrednotovalne poslovne prihodke in prihodke iz odprave dolgoročnih rezervacij.

Prihodki od najemnin naložbenih nepremičnin se pripoznavajo na podlagi sklenjenih najemnih pogodb.

Skupina med **poslovne odhodke** evidentira stroške materiala in storitev, stroške dela, amortizacijo, odhodke v zvezi z naložbenimi nepremičninami in druge prevrednotovalne poslovne odhodke. V izkazu poslovnega izida so stroški prikazani po naravnih vrstah.

Stroški materiala in storitev se pripoznavajo na podlagi listin, ki dokazujejo, da so povezani z nastalimi gospodarskimi koristmi.

Stroški amortizacije so zneski nabavne vrednosti neopredmetenih sredstev in opredmetenih osnovnih sredstev, ki v posameznih obračunskih obdobjih prehajajo iz teh sredstev v nastajajoče poslovne učinke.

Odhodki v zvezi z naložbenimi nepremičninami vključujejo amortizacijo naložbenih nepremičnin, odhodke v zvezi z oslabitvijo naložbenih nepremičnin in realizirane izgube ob odsvojitvi naložbenih nepremičnin.

Skupina med druge prihodke uvršča izredne prihodke, kot na primer prejete kazni in odškodnine.

Skupina med druge odhodke evidentira predvsem druge poslovne odhodke, kot so denarne kazni in odškodnine, izplačila za humanitarne, kulturne namene ipd.

2.5.18. Davek od dohodka

Odmerjeni davek

V Skupini so davki obračunani v skladu z določbami ustrezne zakonodaje, ki veljajo za posamezno državo, v katerih so odvisne družbe Skupine. V Republiki Sloveniji se davek od dohodkov pravnih oseb za leto 2020 obračunava po 19 % stopnji.

Odložene terjatve in obveznosti za davek

Odloženi davek je namenjen pokrivanju začasne razlike, ki nastane med knjigovodsko vrednostjo sredstev in obveznosti do virov sredstev in davčno vrednostjo po metodi obveznosti po bilanci stanja. So ali obdavčljive začasne razlike ali odbitne začasne razlike. Če posel ni poslovna združitev in ne vpliva niti na računovodski dobiček niti na obdavčljivi dobiček, Skupina ne pripozna iz tega izhajajočih odloženih obveznosti ali terjatev za davek niti pri začetnem pripoznanju niti pozneje.

Odložene terjatve za davek so zneski davka iz dobička, ki bodo povrnjeni v prihodnjih obdobjih glede na odbitne začasne razlike, prenos neizrabljenih davčnih izgub v naslednja obdobja in prenos neizrabljenih davčnih dobropisov v naslednja obdobja. Odložene obveznosti davek so zneski davka, ki ga bo treba poravnati v prihodnjih obdobjih glede na obdavčljive začasne razlike. Odložene obveznosti za davek so pripoznane v celoti. Odložene terjatve in obveznosti za davek se ne diskontirajo in se pobotajo, če se nanašajo na davek iz dobička, ki pripada isti davčni oblasti in imajo podjetja v Skupini zakonsko izterljivo pravico pobotati odmerjene terjatve in obveznosti za davek.

Odložene terjatve za davek za začasne razlike so pripoznane, če je verjetno, da bodo začasne razlike odpravljene v predvidljivi prihodnosti in bo na razpolago obdavčljivi dobiček, tako da bo mogoče izrabiti obdavčljive 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 neizrabljene davčne dobropise.

Odložene terjatve za davek se pregledujejo na dan bilance stanja in se oslabijo za tisti del terjatev, za katerega ni več mogoče pričakovati, da bo v prihodnosti obstajal ustrezen obdavčljivi dobiček, v breme katerega bo mogoče uporabiti neizkoriščene davčne izgube.

Učinki pripoznanja odloženih terjatev ali obveznosti za davek se pripoznajo kot prihodek ali odhodek v izkazu poslovnega izida Skupine, razen kadar se davek pojavi iz poslovnega dogodka, ki se je pripoznal neposredno preko drugega vseobsegajočega donosa ali iz poslovne združitve.

2.5.19. Ustavljeno poslovanje

Ustavljeno poslovanje je sestavni del podjetja, ki je bil odtujen ali razvrščen med sredstva za prodajo, in predstavlja samostojen važnejši program področja ali območja poslovanja:

- je del enotnega usklajenega načrta za odtujitev samostojne važnejše smeri področja ali območja delovanja, ali
- je odvisno podjetje, pridobljeno izključno z namenom ponovne prodaje.

2.6. OBVLADOVANJE TVEGANJ

Skupina KD Group je pri svojem poslovanju izpostavljena strateškim, finančnim, operativnim in naključnim tveganjem. Glede na to, da je Skupina KD Group prodala celotno Skupino Adriatic Slovenica v začetku leta 2019, ni več izpostavljena zavarovalnemu tveganju.

Strateška tveganja se nanašajo na dolgoročni razvoj Skupine in v tem okviru tudi posameznih družb v Skupini. Opredeljena vizija, poslanstvo in strategije Skupine in njenih posameznih družb ter izvajanje in redno preverjanje ustreznosti družb so mehanizem, prek katerega se ta tveganja upravljajo. Sprejemanje investicijskih odločitev glede investiranja v posamezna področja oziroma dejavnosti je glede na zelo raznoliko dejavnost družb v lastništvu KD Group ključnega strateškega pomena. Sistem vodenja in upravljanja (corporate governance) je prilagojen in usmerjen k doseganju razvoja in rasti posameznih področij ter doseganju zahtevane donosnosti.

Skupina je izpostavljena finančnim tveganjem predvsem prek finančnih sredstev in obveznosti. Finančna tveganja so tveganja, da pritoki zaradi tržnih sprememb na trgu kapitala in denarja ter poslovanja in bonitet komitentov in izdajateljev finančnih instrumentov ne bodo zadostovali za kritje odtokov. Najpomembnejše sestavine tega tveganja so tveganje spremembe obrestnih mer, tveganje spremembe tečajev vrednostnih papirjev ter valutno in kreditno tveganje.

Namen procesa obvladovanja finančnih tveganj sta predvsem stabilnost poslovanja in zmanjšanje izpostavljenosti posameznim tveganjem na sprejemljivo raven. Skupina je izpostavljena predvsem finančnim tveganjem.

Obvladovanje tveganj je kontinuiran ciklični proces, ki ga je mogoče razdeliti v tri stopnje. Na prvi stopnji je identifikacija potencialnih tveganj. Na drugi stopnji so posamezna tveganja modelirana in izmerjena. Ti modeli se uporabljajo kot podlaga za merjenje stopnje izpostavljenosti posamične družbe v Skupini in Skupine posameznim tveganjem. Na podlagi identifikacije in merjenja tveganj v Skupini uprava sprejme ustrezne ukrepe za zmanjšanje ali obvladovanje teh tveganj (tretja stopnja). Vzvodi uprave so različni in odvisni od stopnje izpostavljenosti in tipa tveganja.

Uprava družbe upravlja tveganja, prisotna v posameznih družbah v Skupini in na ravni Skupine kot celote. Postavlja smernice glede razmerja med tveganji, donosi in kapitalom, izvaja periodične kontrole in postavlja smernice za izvajanje poslovnih politik in strategij za posamezne družbe v Skupini.

Posamezne družbe v Skupini so vzpostavile sistem poročanja za potrebe uprave, ki omogoča redno nadzorovanje tveganj, ki so jim izpostavljene.

2.6.1. Obvladovanje kapitalske ustreznosti in upravljanje s kapitalom

Uprava se je odločila za ohranjanje velikega kapitalskega obsega, da bi tako zagotovila zaupanje vseh deležnikov in nadaljnji razvoj Skupine KD Group. Kot enega od strateških kazalnikov je Skupina opredelila donosnost kapitala kot razmerje med doseženim čistim dobičkom večinskih lastnikov in povprečno vrednostjo lastniškega kapitala večinskih lastnikov. Skupina si

prizadeva za ohranjanje ravnotežja med večjimi donosi, ki bi jih omogočila večja zadolženost, ter prednostmi in varnostjo močne kapitalske strukture.

Donosnost kapitala je eden od strateških kazalnikov letnega načrta Skupine, ki se določi in sprejme na podlagi spremljanja dogajanja v okolju in v skladu z ohranjanjem optimalne strukture kapitala. Donosnost kapitala se izračunava kot razmerje med doseženim čistim poslovnim izidom in povprečno vrednostjo stanja celotnega kapitala, v okviru katerega je odšteta vrednost čistega dobička.

Naložbeni načrti, politika optimalne strukture kapitala ter pričakovanja in interesi delničarjev so temelj oblikovanja dividendne politike. Družba izplačuje dividende enkrat letno. Predlog višine dividende oblikuje upravni odbor obvladujoče družbe. Dividende se oblikujejo iz bilančnega dobička obvladujoče družbe, ki se oblikuje v skladu z veljavnimi predpisi v Sloveniji, sklep o njegovi uporabi pa sprejme skupščina delničarjev.

Skupina KD Group nima posebnih ciljev glede lastništva zaposlenih in nima nobenega programa delniških opcij. V letu 2020 v Skupini ni prišlo do spremembe v načinu upravljanja kapitala.

2.6.2. Obvladovanje finančnih tveganj

Skupina je izpostavljena finančnim tveganjem predvsem prek finančnih sredstev in obveznosti. Finančna tveganja so tveganja, da pritoki zaradi tržnih sprememb na trgu kapitala in denarja ter poslovanja in bonitet komitentov in izdajateljev finančnih instrumentov ne bodo zadoščali za kritje odtokov. Najpomembnejše komponente tega tveganja so likvidnostno tveganje, kreditno tveganje in tržno tveganje, kjer je Skupina izpostavljena tveganju spremembe obrestnih mer, tveganju spremembe tečajev vrednostnih papirjev, spremembe cen in valutnemu tveganju.

Likvidnostna tveganja so tveganja, da Skupina ne bo sposobna poplačati vseh obveznosti, vključno s potencialnimi obveznostmi. Skupina si prizadeva uresničiti cilj, da je v vsakem trenutku sposobna zagotavljati likvidnost in da je trajno sposobna izpolnjevati vse svoje obveznosti z ustrezno višino kapitala (solventnost).

Glavni vir kreditnega tveganja Skupine izhaja iz finančnih naložb, pri čemer se Skupina sooča s tveganjem nastanka finančne izgube zaradi neizpolnitve obveznosti zaradi razlik med dejanskimi in pogodbeno določenimi izpolnitvami obveznosti. Gre za tveganje, da nasprotna stranka ne bo zmožna izplačati dolgovanih zneskov ob zapadlosti.

Tržna tveganja nastopajo predvsem pri nalaganju sredstev, kjer obstaja možnost, da se ne izpolnijo pričakovanja glede gibanja naložb oziroma se ne izpolnijo v celoti. Tveganje neugodne spremembe vrednosti naložb je lahko posledica sprememb tečajev tujih valut, obrestnih mer ali tržne cene vrednostnih papirjev.

Skupina upravlja in obvladuje tveganja, katerim je izpostavljena, tako da redno spremlja denarne tokove in zagotavlja, da ima vedno na razpolago dovolj likvidnih sredstev za poravnavo svojih obveznosti, da nalaga svoja sredstva tako, da dosega dovolj veliko dolgoročno donosnost, ki presega višino donosa pri zavarovalnih obveznostih, da usklajuje trajanje finančnih sredstev s finančnimi obveznostmi, da zagotavlja ustreznost finančnih sredstev.

Tabele v nadaljevanju prikazujejo, kako Skupina upravlja in nadzira svoja finančna tveganja. Tabela prikazuje stanje vseh sredstev in obveznosti po posameznih postavkah ter kako višina posameznih finančnih sredstev in vseh ostalih sredstev ustreza višini obveznosti.

Analiza finančnih sredstev in finančnih obveznosti za upravljanje finančnih tveganj

(v EUR)	31. 12. 2020	31. 12. 2019
SREDSTVA		
Dolžniški vrednostni papirji	57.875.790	70.852.625
Po pošteni vrednosti preko IPI	57.875.790	70.852.625
- tržni	14.747.958	14.379.248
- državne obveznice	43.127.832	56.473.377
Lastniški vrednostni papirji	3.787.150	12.630.483
Razpoložljivi za prodajo	3.787.150	12.630.483
- tržni	1.467.377	4.607.228
- netržni	2.319.773	8.023.255
Posojila in depoziti	7.650.297	49.064.669
Skupaj finančne naložbe	**69.313.237**	**132.547.777**
Terjatve	13.773.716	26.079.175

Denar in denarni ustrezniki	9.498.354	18.126.034
Skupaj sredstva	**92.585.307**	**176.752.986**
OBVEZNOSTI		
Finančne obveznosti	2.487.811	2.041.199
Poslovne obveznosti	4.426.808	1.737.755
Skupaj obveznosti	**6.914.619**	**3.778.954**

Sredstva in obveznosti po pričakovani ročnosti

(v EUR)	**31. 12. 2020**	**31. 12. 2019**
Dolgoročna sredstva		
Dolgoročna finančna sredstva	8.470.913	13.527.099
Dolgoročne terjatve	33.125	10.033.125
Ostala dolgoročna sredstva	19.515.399	13.802.620
	28.019.437	**37.362.844**
Kratkoročna sredstva		
Kratkoročna finančna sredstva	60.842.324	119.020.677
Kratkoročne terjatve	14.355.106	16.046.050
Ostala kratkoročna sredstva	43.892.353	42.988.659
	119.089.783	**178.055.386**
Skupaj sredstva	**147.109.220**	**215.418.230**

(v EUR)	**31. 12. 2020**	**31. 12. 2019**
Dolgoročne obveznosti		
Dolgoročne finančne obveznosti	2.264.858	1.767.788
Dolgoročne pogodbene obveznosti	2.313.730	5.255.456
Dolgoročne poslovne obveznosti	1.481.042	555.965
	6.059.630	**7.579.209**
Kratkoročne obveznosti		
Kratkoročne finančne obveznosti	222.953	273.411
Kratkoročne pogodbene obveznosti	10.546.900	-
Kratkoročne poslovne obveznosti	2.945.766	3.591.527
	13.715.619	**3.864.938**
Skupaj obveznosti	**19.775.249**	**11.444.147**

Likvidnostno tveganje

Izpostavljenost likvidnostnemu tveganju se odraža v možnosti nastanka likvidnostnih problemov oziroma v nezmožnosti Skupine za tekoče izpolnjevanje obveznosti iz poslovanja Skupine.

Skupina obvladuje likvidnostno tveganje z zagotavljanjem primerne strukture in ustrezne razpršenosti naložb, s planiranjem prihodnjih denarnih tokov za pokritje prihodnjih predvidljivih obveznosti ter z zagotavljanjem primernega obsega visoko likvidnih naložb za pokrivanje prihodnjih nepredvidljivih obveznosti.

Pregled zapadlosti obveznosti v letu 2020 – nediskontirani denarni tokovi

(v EUR)	**Knjigovodska vrednost**	**Brez zapadlosti**	**do 1 leta**	**1-3 let**	**3-5 let**	**nad 5 let**
Dolžniški vrednostni papirji (izdani)	1.513.782	-	88.160	176.321	1.513.420	-
Druge finančne obveznosti	974.029	-	201.621	420.028	403.227	16.801
Pogodbene obveznosti	12.860.630	-	10.574.572	2.286.058	-	-
Poslovne obveznosti in rezervacije	4.716.246	-	2.946.349	1.462.601	174.377	132.919
Skupaj obveznosti	**20.064.687**	**-**	**13.810.702**	**4.345.008**	**2.091.024**	**149.720**

Pregled zapadlosti obveznosti v letu 2019 – nediskontirani denarni tokovi

(v EUR)	Knjigovodska vrednost	Brez zapadlosti	do 1 leta	1-3 let	3-5 let	nad 5 let
Dolžniški vrednostni papirji (izdani)	1.622.343	-	92.377	184.755	1.678.187	-
Druge finančne obveznosti	418.856	-	199.274	231.876	-	-
Pogodbene obveznosti	5.255.456	-	-	5.255.456	-	-
Poslovne obveznosti in rezervacije	4.390.847	-	3.649.735	635.637	18.440	87.035
Skupaj obveznosti	**11.687.502**	**-**	**3.941.386**	**6.307.724**	**1.696.627**	**87.035**

Analiza zapadlosti v plačilo finančnih sredstev, namenjenih obvladovanju likvidnostnega tveganja, na dan 31. 12. 2020

(v EUR)	Knjigovodska vrednost	Brez zapadlosti	do 1 leta	1-5 let	nad 5 let
Dolžniški vrednostni papirji	57.875.790	-	57.875.790	-	-
Finančna sredstva, razpoložljiva za prodajo	3.787.150	3.787.150	-	-	-
Dana posojila in depoziti	7.650.297	-	-	7.576.157	74.140
Terjatve	14.388.232	-	14.355.107	-	33.125
Denar in denarni ustrezniki	9.498.354	-	9.498.354	-	-
Skupaj	**93.199.823**	**3.787.150**	**81.729.251**	**7.576.157**	**107.265**

Analiza zapadlosti v plačilo finančnih sredstev, namenjenih obvladovanju likvidnostnega tveganja, na dan 31. 12. 2019

(v EUR)	Knjigovodska vrednost	Brez zapadlosti	do 1 leta	1-5 let	nad 5 let
Dolžniški vrednostni papirji	70.852.625	-	70.852.625	-	-
Finančna sredstva, razpoložljiva za prodajo	12.630.483	12.630.483	-	-	-
Dana posojila in depoziti	49.064.669	-	41.531.921	4.288.166	3.244.582
Terjatve	26.097.354	-	16.064.229	10.000.000	33.125
Denar in denarni ustrezniki	18.126.034	-	18.126.034	-	-
Skupaj	**176.771.165**	**12.630.483**	**146.574.809**	**14.288.166**	**3.277.707**

Kreditno tveganje

Kreditno tveganje predstavlja potencialno izgubo Skupine v primeru, če tretja stranka oziroma dolžnik ne izpolni obveznosti. Najbolj izpostavljena področja kreditnemu tveganju so finančne naložbe in posojila, pri čemer se Skupina sooča s tveganjem nastanka finančne izgube zaradi neizpolnitve obveznosti in s tem razlike med dejanskimi in pogodbeno določenimi izpolnitvami obveznosti.

Skupina je najbolj izpostavljena kreditnemu tveganju pri dolžniških vrednostnih papirjih, kjer tveganje zmanjšuje s čim večjo izpostavljenostjo do izdajateljev z boljšo bonitetno oceno. Kreditno tveganje pri danih posojilih se zmanjšuje s pridobivanjem in preverjanjem javno dostopnih podatkov o trenutnem finančnem stanju posojilojemalcev, njihovi prihodnji plačilni sposobnosti in z iskanjem različnih možnosti za zavarovanje terjatev (pojasnilo 2.8.5.).

Tveganje, da posojila ne bodo poravnana pravočasno, je zmerno.

Največja izpostavljenost kreditnemu tveganju 31. 12. 2020

(v EUR)	AAA-A	BBB-B	CCC-C	Brez kreditne ocene	Skupaj
Dolžniški vrednostni papirji	8.151.567	49.724.223	-	-	57.875.790
Posojila in depoziti	-	2.241.683	-	5.408.614	7.650.297
Skupaj finančne naložbe	**8.151.567**	**51.965.906**	**-**	**5.408.614**	**65.526.087**
Terjatve	742.419	13.087.976	-	557.837	14.388.232
Denar in denarni ustrezniki	-	1.443.649	-	8.054.705	9.498.354
Sredstva, ki so izpostavljena kreditnemu tveganju	**8.893.986**	**66.497.531**	**-**	**14.021.156**	**89.412.673**

Največja izpostavljenost kreditnemu tveganju 31. 12. 2019

(v EUR)	AAA-A	BBB-B	CCC-C	Brez kreditne ocene	Skupaj
Dolžniški vrednostni papirji	13.830.175	57.022.450	-	-	70.852.625
Posojila in depoziti	-	5.000.778	-	44.063.891	49.064.669
Skupaj finančne naložbe	**13.830.175**	**62.023.228**	**-**	**44.063.891**	**119.917.294**
Terjatve	-	25.764.396	-	332.958	26.097.354
Denar in denarni ustrezniki	-	8.809.710	-	9.316.324	18.126.034
Sredstva, ki so izpostavljena kreditnemu tveganju	**13.830.175**	**96.597.334**	**-**	**53.713.173**	**164.140.682**

Finančna sredstva po zapadlosti

(v EUR)	Nezapadla in neoslabljena	Zapadlo in neoslabljeno do 30 dni	Zapadlo in neoslabljeno od 31 do 90 dni	Zapadlo in neoslabljeno od 91 do 270 dni	Zapadlo in neoslabljeno nad 270 dni	Zapadlo in oslabljeno – bruto vrednost (individualno)	Zapadlo in oslabljeno – popravek vrednosti (individualna slabitev)	Skupaj
31.12.2020								
Dolžniški vrednostni papirji	57.875.790	-	-	-	-	-	-	57.875.790
Posojila in depoziti	7.650.297	-	-	-	-	541.197	(541.197)	7.650.297
Terjatve	14.376.230	1.750	2.518	-	7.734	272.960	(272.960)	14.388.232
SKUPAJ	**79.902.317**	**1.750**	**2.518**	**-**	**7.734**	**814.157**	**(814.157)**	**79.914.319**
31.12.2019								
Dolžniški vrednostni papirji	70.852.625	-	-	-	-	-	-	70.852.625
Posojila in depoziti	49.064.669	-	-	-	-	541.197	(541.197)	49.064.669
Terjatve	26.055.795	17.430	-	870	23.259	279.879	(279.879)	26.097.354
SKUPAJ	**145.973.089**	**17.430**	**-**	**870**	**23.259**	**821.076**	**(821.076)**	**146.014.648**

Analiza občutljivosti tržnih tveganj

Dejavniki

Metode in predpostavke, uporabljene pri pripravi analize občutljivosti za tiste vrste tržnih tveganj, katerim je Skupina izpostavljena.

Dejavnik občutljivosti	Opis dejavnika
Sprememba obrestne mere	Vpliv na spremembo v tržnih obrestnih merah za ±50 bp (to pomeni: če se tržna obrestna mera spremeni za 50 indeksnih točk (basic points), kolikšen je vpliv na dobiček in na kapital).
Sprememba cen delnic	Vpliv na spremembe tržne cene finančnih sredstev se odraža pri spremembi cene delnice, 31. decembra 2020 za ±15 %.

Tveganje spremembe cen lastniških vrednostnih papirjev

Gre za tveganje, povezano z lastniškimi vrednostnimi papirji, in sicer, da bodo cene le-teh nihale in s tem vplivale na pričakovane donose finančnih sredstev oziroma njihovo izkazano vrednost v naložbenem portfelju Skupine. Za obvladovanje tega tveganja Skupina svojo naložbeno politiko oblikuje tako, da dosega ustrezno sektorsko in geografsko razpršenost delniških naložb, ne presega dovoljenih limitov izpostavljenosti do posameznega izdajatelja ter sredstva nalaga v naložbe z ustreznim razmerjem med tveganjem in donosnostjo.

Spodnja tabela povzema rezultate analize občutljivosti za cene lastniških vrednostnih papirjev, pri čemer prikaz vpliva na kapital izključuje vpliv na izkaz poslovnega izida.

2020

(v EUR)	Vpliv na dobiček pred davki	Vpliv na kapital
Sprememba cen delnic + 15%	-	568.073
Sprememba cen delnic – 15%	(568.073)	-

2019

(v EUR)	Vpliv na dobiček pred davki	Vpliv na kapital
Sprememba cen delnic + 15%	-	1.894.572
Sprememba cen delnic – 15%	(1.894.572)	-

Obrestno tveganje

Tveganje spremembe obrestne mere odraža tveganje, da se bo poštena vrednost prihodnjih denarnih tokov finančnih instrumentov zmanjšala glede na pričakovanja o prihodnjih denarnih tokovih ob nakupu finančnega instrumenta. Lahko se odrazi v spremembi tržne vrednosti naložb v dolžniške vrednostne papirje s fiksnimi donosi, razen v primeru njihove razvrstitve v skupino naložb, ki se držijo do zapadlosti ali pa v tveganju, povezanim z zmožnostjo reinvestiranja finančnih sredstev ob zapadlosti naložb v najmanj enakih pogojih kot za finančna sredstva, ki so zapadla.

Za obvladovanje obrestnega tveganja Skupina uporablja naslednje postopke:
- v primeru obveznosti z vnaprej določljivimi denarnimi tokovi uporablja postopke imunizacije, s katero izenačuje povprečno trajanje naložb s povprečnim trajanjem obveznosti;
- zagotavljanje ujemanja aktivnih in pasivnih obrestnih mer;
- zagotavljanje ustrezne strukture naložb glede na donosnost in trajanje.

Izpostavljenost obrestnemu tveganju

(v EUR)	31. 12. 2020	31. 12. 2019
Dolžniški vrednostni papirji	57.875.790	70.852.625
Posojila in depoziti	7.650.297	49.064.669
Denar in denarni ustrezniki	9.498.354	18.126.034
Obrestovana finančna sredstva	**75.024.441**	**138.043.328**
Izdane obveznice	1.513.782	1.622.343
Obrestovane finančne obveznosti	**1.513.782**	**1.622.343**

Spodnja tabela povzema rezultate analize občutljivosti za cene dolžniških vrednostnih papirjev, pri čemer prikaz vpliva na kapital izključuje vpliv na izkaz poslovnega izida.

2020

(v EUR)	Vpliv na dobiček pred davki	Vpliv na kapital
Sprememba obrestne mere + 50 bt	370.405	-
Sprememba obrestne mere – 50 bt	(370.405)	-

2019

(v EUR)	Vpliv na dobiček pred davki	Vpliv na kapital
Sprememba obrestne mere + 50 bt	510.139	-
Sprememba obrestne mere – 50 bt	(510.139)	-

Valutno tveganje

Valutno tveganje je tveganje, da se bo razmerje med domačo valuto, v kateri se vrednotijo naložbe, in valuto, v kateri je izražena vrednost posamezne naložbe, gibalo v takšni smeri, da bo to negativno vplivalo na vrednost naložb.

Spodnja tabela povzema izpostavljenost Skupine valutnemu tveganju na dan 31. decembra. V tabelo so vključeni zneski finančnih sredstev ter finančnih obveznosti po valutah.

Izpostavljenost valutnemu tveganju 31. 12. 2020

(v EUR)	EUR	Drugo	Skupaj
Sredstva			
Finančna sredstva po pošteni vrednosti preko IPI	57.875.790	-	57.875.790
- Dolžniški vrednostni papirji	57.875.790	-	57.875.790
Finančna sredstva, razpoložljiva za prodajo	3.787.134	16	3.787.150
- Lastniški vrednostni papirji	3.787.134	16	3.787.150
Posojila in depoziti	7.650.297	-	7.650.297
Skupaj finančne naložbe	**69.313.221**	**16**	**69.313.237**
Terjatve	13.772.271	1.445	13.773.716
Denar in denarni ustrezniki	9.491.228	7.126	9.498.354
Skupaj sredstva, ki so izpostavljena valutnemu tveganju	**92.576.720**	**8.587**	**92.585.307**
Obveznosti			
Finančne obveznosti	2.487.811	-	2.487.811
Pogodbene obveznosti	12.860.630	-	12.860.630
Poslovne obveznosti	4.426.808	-	4.426.808
Skupaj obveznosti, ki so izpostavljena valutnemu tveganju	**19.775.249**	**-**	**19.775.249**

Izpostavljenost valutnemu tveganju 31. 12. 2019

(v EUR)	EUR	Drugo	Skupaj
Sredstva			
Finančna sredstva po pošteni vrednosti preko IPI	56.565.817	14.286.808	70.852.625
- Dolžniški vrednostni papirji	56.565.817	14.286.808	70.852.625
Finančna sredstva, razpoložljiva za prodajo	12.630.467	16	12.630.483
- Lastniški vrednostni papirji	12.630.467	16	12.630.467
Posojila in depoziti	49.064.669	-	49.064.669
Skupaj finančne naložbe	**118.260.953**	**14.286.824**	**132.547.777**
Terjatve	26.077.729	1.446	26.079.175
Denar in denarni ustrezniki	18.122.475	3.559	18.126.034
Skupaj sredstva, ki so izpostavljena valutnemu tveganju	**162.461.157**	**14.291.829**	**176.752.986**
Obveznosti			
Finančne obveznosti	2.041.199	-	2.041.199
Pogodbene obveznosti	5.255.456	-	5.255.456
Poslovne obveznosti	1.737.755	-	1.737.755
Skupaj obveznosti, ki so izpostavljena valutnemu tveganju	**9.034.410**	**-**	**9.034.410**

2.6.3. Hierarhija poštene vrednosti

Poštena vrednost finančnih sredstev in obveznosti je znesek, s katerim je mogoče zamenjati sredstvo ali poravnati dolg med dobro obveščenima in voljnima strankama v premišljenem poslu. Ocena poštene vrednosti finančnih naložb je odvisna od razpoložljivosti tržnih podatkov, na osnovi katerih Skupina lahko ocenjuje pošteno vrednost. Za merjenje finančnih sredstev po poštenih vrednostih in njihovo razvrščanje v hierarhije Skupina uporabi tehnike ocenjevanja vrednosti, predstavljene v poglavju 2.5.6.

Sredstva terjatev iz poslovanja in obveznosti iz poslovanja, ki so kratkoročne narave, niso vključena v prikaz sredstev in obveznosti po pošteni vrednosti, ker se zanje ugotavlja, da je knjigovodska vrednost zelo dober približek poštene vrednosti.

Finančna sredstva in obveznosti po hierarhiji poštene vrednosti

(v EUR)	Knjigovodska vrednost 31. 12. 2020	Poštena vrednost 31. 12. 2020	Nivo 1	Nivo 2	Nivo 3
Finančna sredstva, merjena po pošteni vrednosti					
Finančna sredstva po pošteni vrednosti preko poslovnega izida	57.875.790	57.875.790	57.875.790	-	-
Finančna sredstva, razpoložljiva za prodajo	3.787.150	3.787.150	1.467.377	-	2.319.773
Skupaj finančna sredstva merjena po pošteni vrednosti	**61.662.940**	**61.662.940**	**59.343.167**	**-**	**2.319.773**
Finančna sredstva, za katere je poštena vrednost razkrita					
Dana posojila in depoziti	7.650.297	7.650.297	-	-	7.650.297
Skupaj finančna sredstva, za katere je poštena vrednost razkrita	**7.650.297**	**7.650.297**	**-**	**-**	**7.650.297**
Finančna obveznost merjena po pošteni vrednosti					
Izvedeni finančni inštrumenti	-	-	-	-	-
Skupaj finančne obveznosti merjena po pošteni vrednosti	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Obveznosti, za katere je poštena vrednost razkrita					
Izdane obveznice	1.513.783	1.579.903	1.579.903	-	-
Skupaj obveznosti, za katere je poštena vrednost razkrita	**1.513.783**	**1.579.903**	**1.579.903**	**-**	**-**

Do 31. 12. 2020 Skupina ni izvedla prerazvrstitve finančnih sredstev med skupinami zaradi spremembe namena uporabe teh sredstev, prav tako ni prišlo do prerazvrstitev zaradi spremembe tržnih razmer na kapitalskih trgih.

(v EUR)	Knjigovodska vrednost 31. 12. 2019	Poštena vrednost 31. 12. 2019	Nivo 1	Nivo 2	Nivo 3
Finančna sredstva, merjena po pošteni vrednosti					
Finančna sredstva po pošteni vrednosti preko poslovnega izida	70.852.625	70.852.625	70.852.625	-	-
Finančna sredstva, razpoložljiva za prodajo	1.075.182	1.075.182	1.075.182	-	-
Skupaj finančna sredstva merjena po pošteni vrednosti	**71.927.807**	**71.927.807**	**71.927.807**	**-**	**-**
Finančna sredstva, za katere je poštena vrednost razkrita					
Dana posojila in depoziti	49.064.669	49.064.669	-	-	49.064.669
Skupaj finančna sredstva, za katere je poštena vrednost razkrita	**49.064.669**	**49.064.669**	**-**	**-**	**49.064.669**
Finančna obveznost merjena po pošteni vrednosti					
Skupaj finančne obveznosti merjena po pošteni vrednosti	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Obveznosti, za katere je poštena vrednost razkrita					
Izdane obveznice	1.622.343	1.668.530	1.668.530	-	-
Skupaj obveznosti, za katere je poštena vrednost razkrita	**1.622.343**	**1.668.530**	**1.668.530**	**-**	**-**

2.7. POROČANJE PO POSLOVNIH ODSEKIH

Področni oziroma območni odseki so posamezni deli poslovanja Skupine, ki so izpostavljeni različnim stopnjam dobičkonosnosti, možnostim za rast, pričakovanjem glede prihodnosti in tveganjem. Področni odsek je tako prepoznaven sestavni del Skupine, ki se ukvarja s skupino sorodnih proizvodov ali storitev, ter je predmet tveganj in donosov, drugačnih od tistih v drugih področnih odsekih. Območni odsek je prepoznaven sestavni del Skupine, ki se ukvarja s proizvodi in storitvami v posebnem gospodarskem okolju, ter je predmet tveganj in donosov, drugačnih od tistih v drugih sestavnih delih, delujočih v drugih gospodarskih okoljih.

Glavne dejavnosti Skupine oziroma področni odseki so naslednji:

- finančne storitve, ki vključujejo upravljanje tržnih in netržnih finančni naložb, upravljanje prostih denarnih sredstev z namenom ustvarjanja finančnih donosov
- nepremičnine, ki zajemajo razvoj nepremičninskih projektov in upravljanje nepremičninskega portfelja.

Skupina posluje predvsem v Sloveniji, zanemarljiv delež pa v državah Evropske unije in drugih državah jugovzhodne Evrope.

Bistvene spremembe v posameznih postavkah so pojasnjene v poglavju pojasnil k posameznim postavkam računovodskih izkazov. Poslovodstvo ne spremlja denarnih tokov na podlagi poslovnih odsekov.

2.7.1. Podatki o poslovanju po področnih odsekih

Leto 2020

(v EUR)	Finančne storitve	Nepremičnine	Skupina 1. 1. – 31. 12. 2020
Čisti prihodki od prodaje	507.149	962.736	**1.469.885**
Prihodki iz odnosov z odvisnimi družbami	(450.331)	-	**(450.331)**
Čisti prihodki od prodaje	**56.818**	**962.736**	**1.019.554**
Prihodki od obresti	1.284.563	-	1.284.569
Odhodki od obresti	(139.887)	-	(139.887)
Amortizacija osnovnih in neopredmetenih sredstev	(271.972)	(147.104)	(419.076)
Amortizacija naložbenih nepremičnin	(110.285)	-	(110.285)
Oslabitev naložbenih nepremičnin	(1.141.602)	(199.064)	(1.340.666)
Poslovni izid pred davki	**1.578.517**	**(684.812)**	**893.705**
Davki	4.359	76.442	80.801
Čisti poslovni izid	**1.582.876**	**(608.370)**	**974.506**

(v EUR)	Finančne storitve	Nepremičnine	Skupina 31. 12. 2020
Opredmetena in neopredmetena sredstva	1.156.505	731.637	1.888.142
Naložbene nepremičnine	6.754.851	3.969.172	10.724.023
Pridružene družbe	6.590.964	-	6.590.964
Zaloga	-	34.393.997	34.393.997
Finančne naložbe	67.071.554	2.241.683	69.313.237
Denar	8.339.097	1.159.257	9.498.354
Druga sredstva	14.123.320	4.113.537	18.236.857
Sredstva	**104.036.291**	**46.609.283**	**150.645.574**
Finančne obveznosti	2.487.811	-	2.487.811
Poslovne in pogodbene obveznosti	311.682	17.111.177	17.422.859
Obveznosti	**2.799.493**	**17.111.177**	**19.910.670**

Leto 2019

(v EUR)	Finančno poslovanje	Nepremičnine	Skupina 1. 1. – 31. 12. 2019
Čisti prihodki od prodaje	676.385	2.146.316	**2.822.701**
Prihodki iz odnosov z odvisnimi družbami	(434.028)	-	**(434.028)**
Čisti prihodki od prodaje	**242.357**	**2.146.316**	**2.388.673**
Prihodki od obresti	807.125	4.509	811.634
Odhodki od obresti	(1.020.505)	-	(1.020.505)
Amortizacija osnovnih in neopredmetenih sredstev	(258.948)	(128.557)	(387.505)
Amortizacija naložbenih nepremičnin	(203.517)	(78.740)	(282.257)
Oslabitev naložbenih nepremičnin	(3.406.152)	(1.543.630)	(4.949.782)
Poslovni izid pred davki	**(11.327.240)**	**(1.868.559)**	**(13.195.799)**
Davki	323.360	56.458	379.818
Čisti poslovni izid	**(11.003.880)**	**(1.812.101)**	**(12.815.981)**

(v EUR)	Finančno poslovanje	Nepremičnine	Skupina 31. 12. 2019
Opredmetena in neopredmetena sredstva	696.633	1.102.498	1.799.131
Naložbene nepremičnine	8.006.738	3.793.134	11.799.872
Finančne naložbe	132.547.777	-	132.547.777
Zaloga	-	24.844.445	24.844.445
Denar	17.871.172	254.862	18.126.034
Druga sredstva	26.041.432	2.822.850	28.864.282
Sredstva	**185.163.752**	**32.817.789**	**217.981.541**
Finančne obveznosti	2.041.199	-	2.041.199
Poslovne in pogodbene obveznosti	2.765.386	6.727.945	9.493.331
Obveznosti	**4.806.585**	**6.727.945**	**11.534.530**

2.7.2. Podatki o poslovanju po posameznih območnih odsekih

Skupina ima svoje poslovanje razširjeno na treh glavnih geografskih območjih. Glavno območje poslovanja Skupine je Slovenija.

Skupina posluje predvsem v Sloveniji, državah Evropske unije in drugih državah jugovzhodne Evrope.

(v EUR)	1. 1. – 31. 12. 2020	1. 1. – 31. 12. 2019
Čisti prihodki od prodaje		
Slovenija	989.827	2.232.926
EU	27.374	155.148
Druge države	2.353	599
Skupaj	**1.019.554**	**2.388.673**
Analiza investicij v opredmetena in neopredmetena sredstva		
Slovenija	156.355	1.592.285
EU	-	-
Druge države	-	-
Skupaj	**156.355**	**1.592.285**

(v EUR)	31. 12. 2020	31. 12. 2019
Sredstva		
Slovenija	78.804.576	127.673.209
EU	63.790.938	83.995.269
Druge države	8.050.060	6.313.063
Skupaj	**150.645.574**	**217.981.541**
Pridružena podjetja		
Slovenija	6.590.964	-
Skupaj	**6.590.964**	**-**
Dobro ime		
Druge države	-	377.134
Skupaj	**-**	**377.134**

2.8. POJASNILA K POSAMEZNIM POSTAVKAM RAČUNOVODSKIH IZKAZOV

2.8.1. Neopredmetena sredstva

(v EUR)	Dobro ime	Licence	Programska oprema	Skupaj
NABAVNA VREDNOST				
Stanje 1. 1. 2019	**377.134**	**15.000**	**113.748**	**505.882**
Povečanje	-	-	17.400	17.400
Zmanjšanje	-	(15.000)	(11.961)	(26.961)
Stanje 31. 12. 2019	**377.134**	**-**	**119.187**	**496.321**
Stanje 1. 1. 2020	**377.134**	**-**	**119.187**	**496.321**
Povečanje	-	-	2.892	2.892
Prenos na naložbene nepremičnine	(377.134)	-	-	(377.134)
Stanje 31. 12. 2020	**-**	**-**	**122.079**	**122.079**
POPRAVEK VREDNOSTI				
Stanje 1. 1. 2019	**-**	**15.000**	**65.361**	**80.361**
Amortizacija	-	-	17.487	17.487
Zmanjšanje	-	(15.000)	(11.437)	(26.437)
Stanje 31. 12. 2019	**-**	**-**	**71.411**	**71.411**
Stanje 1. 1. 2020	**-**	**-**	**71.411**	**71.411**
Amortizacija	-	-	6.485	6.485
Zmanjšanje	-	-	-	-
Stanje 31. 12. 2020	**-**	**-**	**77.896**	**77.896**
NEODPISANA VREDNOST				
Stanje 31. 12. 2019	**377.134**	**-**	**47.776**	**424.910**
Stanje 31. 12. 2020	**-**	**-**	**44.183**	**44.183**

2.8.2. Opredmetena osnovna sredstva

(v EUR)	Zgradbe in zemljišča	Pravica do uporabe – zgradbe	Oprema za opravljanje dejavnosti	Pisarniška in druga oprema	Skupaj
NABAVNA VREDNOST					
Stanje 1. 1. 2019	**-**	**-**	**54.729**	**476.414**	**531.143**
Povečanje	-	573.092	732.276	269.517	1.574.885
Zmanjšanje	-	-	(2.453)	(98.646)	(101.099)
Izstop iz skupine	-	-	-	(52.086)	(52.086)
Stanje 31. 12. 2019	**-**	**573.092**	**784.552**	**595.199**	**1.952.843**
Stanje 1. 1. 2020	**-**	**573.092**	**784.552**	**595.199**	**1.952.843**
Povečanje	-	716.434	120.507	32.956	869.897
Zmanjšanje	-	-	-	(1.917)	(1.917)
Stanje 31. 12. 2020	**-**	**1.289.526**	**905.059**	**626.238**	**2.820.823**
POPRAVEK VREDNOSTI					
Stanje 1. 1. 2019	**-**	**-**	**15.815**	**338.250**	**354.065**
Amortizacija	-	159.192	119.900	90.926	370.018
Zmanjšanje	-	-	(669)	(95.738)	(96.407)
Izstop iz skupine	-	-	-	(49.054)	(49.054)
Stanje 31. 12. 2019	**-**	**159.192**	**135.046**	**284.384**	**578.622**
Stanje 1. 1. 2020	**-**	**159.192**	**135.046**	**284.384**	**578.622**
Amortizacija	-	191.031	134.465	87.095	412.591
Zmanjšanje	-	(12.490)	-	(1.859)	(14.349)
Stanje 31. 12. 2020	**-**	**337.733**	**269.511**	**369.620**	**976.864**
NEODPISANA VREDNOST					
Stanje 31. 12. 2019	**-**	**413.900**	**649.506**	**310.815**	**1.374.221**
Stanje 31. 12. 2020	**-**	**951.793**	**635.548**	**256.618**	**1.843.959**

Skupina je v mesecu marcu 2019 sklenila najemno pogodbo za poslovne prostore. Najemna pogodba je sklenjena za nedoločen čas, vendar se je na podlagi ocene poslovodstva za izračun obveznosti za poslovni najem ob sklenitvi pogodbe upoštevalo dobo najema za 3 leta. Skupina je med opredmetenimi osnovnimi sredstvi pripoznala 573.092 evrov pravice do uporabe in 573.092 evrov obveznosti za poslovni najem. Za pripoznanje pravice do uporabe se je uporabila metoda poenostavljenega prehoda. Pri izračunu je bila uporabljena diskontna stopnja 2,62 %. Na dan bilance stanja se ugotavlja, da je obojestranski interes najemodajalca in najemnika za dolgoročno sodelovanje, zato se je spremenila računovodska ocena trajanja najema. Ocenjujemo, da znaša doba najema 7 let od sklenitve pogodbe. Skladno s spremenjeno oceno trajanja najema se je povečala vrednost pravice do uporabe in povečala finančne obveznosti iz najema.

V letu 2020 je skupina izkazala 8.585 evrov (2019: 10.868 evrov) stroškov obresti za obveznosti iz najema, ki so izkazani med finančnimi odhodki za obresti (pojasnilo 2.8.17.4.) in 198.751 evrov (2019: 165.626 evrov) skupnega denarnega toka za najeme. Stroški, povezani s kratkoročnimi najemi in najemi sredstev majhne vrednosti, so razkriti med stroški storitev (pojasnilo 2.8.21.1.).

Skupina nima finančnih obvez iz naslova nakupa opredmetenih osnovnih sredstev. Opredmetena osnovna sredstva niso zastavljena za zavarovanje obveznosti družbe.

2.8.3. Naložbene nepremičnine

(v EUR)	31. 12. 2020	31. 12. 2019
NABAVNA VREDNOST		
Stanje na začetku obdobja	**23.627.086**	**29.098.614**
Povečanje	-	243.226
Zmanjšanje	-	(557.940)
Tečajne razlike	(2.032)	14.115
Prenos iz dobrega imena	377.134	-
Izstop iz skupine	-	(2.405.989)
Prenos iz / na sredstva namenjena prodaji	-	(2.764.940)
Stanje na koncu obdobja	**24.002.188**	**23.627.086**
POPRAVEK VREDNOSTI		
Stanje na začetku obdobja	**11.827.214**	**11.237.306**
Amortizacija	110.285	282.256
Zmanjšanje	-	(184.120)
Slabitve / odprave oslabitve	1.340.666	4.322.932
Izstop iz skupine	-	(1.066.220)
Prenos iz / na sredstva namenjena prodaji	-	(2.764.940)
Stanje na koncu obdobja	**13.278.165**	**11.827.214**
NEODPISANA VREDNOST	**10.724.023**	**11.799.872**

V izkazu poslovnega izida so bile pripoznane naslednje postavke:

(v EUR)	1. 1. – 31. 12. 2020	1. 1. – 31. 12. 2019
Prihodki od najemnin od naložbenih nepremičnin	357.100	437.606
Neposredni poslovni stroški naložbenih nepremičnin, ki prinašajo najemnine	21.357	117.694

Poslovodstvo je v letu 2020 presojalo ali obstajajo razlogi za slabitev naložbenih nepremičnin.

V letu 2020 je skupina pripoznala 1.340.666 evrov (2019: 4.949.782 evrov) oslabitev naložbenih nepremičnin, ki so izkazane med poslovnimi odhodki (pojasnilo 2.8.21.4.) in 0 evrov (2019: 626.850 evrov) odprave oslabitev naložbenih nepremičnin, ki so izkazane med prevrednotovalnimi poslovnimi prihodki (pojasnilo 2.8.19.2.)

Za nepremičnine Maribox, Glince in zemljišče Dobanovci so zadnje ocenjevanje nadomestljive vrednosti naložbenih nepremičnin opravili zunanji pooblaščeni cenilci nepremičnin na dan 31. 12. 2020.

Nepremičnina Maribox
Nepremičninski kompleks v naravi predstavlja 29.577,17 m2 skupne neto tlorisne površine in 622 garažnih mest. Površina zemljišča znaša 14.522 m2.

Na dan 31. 12. 2020 se je na podlagi ocenjene poštene vrednosti naložbene nepremičnine le-to oslabilo v višini 1.141.602 evrov. Odhodki iz oslabitve nepremičnine so izkazani med poslovnimi odhodki (pojasnilo 2.8.21.4.). Cenitev je na dan 31. 12. 2020 opravil pooblaščeni ocenjevalec vrednosti nepremičnin. Ocenjevalec je pošteno vrednost naložbene nepremičnine ocenil z na donosu zasnovanem načinu in metodo preostale vrednosti.

Ocena vrednosti je zajemala naslednje elemente obravnavane nepremičnine:
- zemljišče – gradbena parcela, zemljišče za gradnjo in zemljišče cest;
- komunalna opremljenost objekta in okolice;
- izboljšave (poslovni objekt z garažno hišo in zunanja ureditev);
- potencial vrednosti izgradnje poslovnega objekta.

Na podlagi tržnih podatkov so bile ocenjene najemnine za poslovne prostore (za trgovske in gostinske lokale ter garaže). Na izračunani stanovitni dobiček je bila uporabljena mera kapitalizacije v višini 7,814 % (2019: 7,752 %), ki je bila izračunana:

	31. 12. 2020	31. 12. 2019
Realna netvegana donosnost	0,283 %	0,533 %
Premija za tveganje	6,0 %	5,8 %
Premija za ohranitev glavnice	1,531 %	1,419 %
Mera kapitalizacije	7,814 %	7,752 %

Indikativna vrednost po na donosu zasnovanem načinu je bila zaradi epidemije korigirana za pričakovani vpliv epidemije na enoletni doprinos najemnin v letu 2021.

Za oceno vrednosti potencialnega dopolnilnega razvoja je bila uporabljena metoda preostale vrednosti in 5,141 % (2019: 5,166 %) diskontna stopnja.

Nepremičnina Glince
Zemljišče Glince (k.o. 1755) v naravi predstavlja zemljišče v izmeri 46.871,67 m2. Skupina je na podlagi ocene nadomestljive vrednosti zemljišča, ki jo je na dan 31. 12. 2020 ocenil pooblaščeni ocenjevalec vrednosti nepremičnin, oslabila zemljišča v višini 199.064 evrov. Cenilec je uporabil način tržnih primerjav, saj je ocenil, da je za tovrstno nepremičnino možno najti kvalitetne primerljive posle, saj so transakcije (ponudbe) s primerljivimi nepremičninami običajne in pogoste.

Cenitveno poročilo vsebuje opozorilo, da v času priprave ocene vrednosti vlada na trgu negotovost zaradi epidemije COVID-19. Trg nepremičnin na dan cenitve sicer nima padca cen, prisotna pa je visoka stopnja negotovosti glede zanesljivosti ocen vrednosti v danem obdobju, saj ni možno zanesljivo ugotoviti, kakšen vpliv imajo izredni dogodki na (bodoče) tržno dogajanje.

Za oceno nadomestljive vrednosti zemljišča Glince na dan 31. 12. 2019 je bil uporabljen način tržnih primerjav.

Nepremičnina Dobanovci, Srbija
Zemljišče Dobanovci v Srbiji obsega 112.997 m2. Ocena zemljišča je bila izvedena z načinom tržnih primerjav, kjer je cenilec na podlagi pridobljenih prodaj primerljivih nepremičnin in na podlagi opravljenih analiz in prilagoditev pridobil indikativne vrednosti in na osnovi tega postopka sklepal o tržni vrednosti nepremičnine. Pri izračunu aritmetične sredine pridobljenih cen je cenilec upošteval 15 % diskonta. Na podlagi ocenjene vrednosti je poslovodstvo ocenilo, da ni znamenj oslabitve zemljišča.

Cenitveno poročilo vsebuje opozorilo, da na dan ocene vrednosti na trgu nepremičnin še ni zaznati sprememb zaradi vpliva COVID-19. Tudi napovedi vpliva na gospodarstvo so trenutno zelo nezanesljive in bodo predvidoma še večkrat posodobljene glede na nadaljnji razvoj dogodkov, predvsem trajanja epidemije ter vrste in obsega državnih ukrepov za ublažitev posledic krize. Posledično je tudi ocena vrednosti nepremičnin manj zanesljiva.

Za oceno nadomestljive vrednosti zemljišča Dobanovci na dan 31. 12. 2019 je bil uporabljen način tržnih primerjav.

Družba KD Group je v postopku prodaje odvisne družbe Adriatic Slovenica d. d. v letu 2019 odkupila nepremičnino Maribox za kupnino v višini 14.191.671 evrov. V gibanju naložbenih nepremičnin ta transakcija nakupa ni izkazana, ker skupina že v letu 2018 te nepremičnine zaradi obveze odkupa ni prikazala med nekratkoročnimi sredstvi za prodajo. Kupnina je bila v letu 2019 nakazana prodajalcu Adriatic Slovenica d. d., zato je v izkazu denarnih tokov prikazana med izdatki za nakup naložbenih nepremičnin.

Skupina za amortiziranje naložbenih nepremičnin uporablja enakomerno časovno amortiziranje in v letu 2020 ni spreminjala amortizacijskih stopenj. Amortizacija naložbenih nepremičnin je pripoznana v izkazu poslovnega izida med poslovnimi odhodki (pojasnilo 2.8.21.3.).

Skupina nima naložbenih nepremičnin, danih za poroštvo, prav tako na naložbenih nepremičninah ne obstajajo pravne omejitve in niso zastavljene kot jamstvo za dolgove.

Poštena vrednost naložbenih nepremičnin je na dan 31. 12. 2020 znašala 11.636.388 evrov (2019: 12.659.449 evrov).

2.8.4. Finančne naložbe v pridruženih družbah

(v EUR)	31. 12. 2020	31. 12. 2019
Stanje 1. 1.	**-**	**3.054.291**
Zmanjšanje	-	(3.036.000)
Prerazvrstitev iz finančnih sredstev, razpoložljivih za prodajo med finančne naložbe v pridruženih družbah	7.294.351	(18.489)
Pripisi dobičkov in prevrednotenj	63.637	-
Izplačane dividende	-	-
Slabitve	(767.024)	-
Prenos iz/na sredstva namenjena prodaji	-	198
Stanje 31. 12.	**6.590.964**	**-**

V letu 2020 je družba pridobila dodatni delež banke DBS d. d. in naložbo razvrstila med pridružene družbe. Pri prerazvrstitvi naložbe je skupina uporabila pristop nabavne vrednosti. Naložba je bila pred prerazvrstitvijo izkazana po vrednosti, ki je ustrezala pošteni vrednosti, zato pri prerazporeditvi ni prišlo do učinkov pripoznanih v izkazu poslovnega izida. Podatki o poslovanju banke za leto 2020 v času sprejema letnega poročila še niso na voljo, zato so za namene kapitalske metode uporabljeni podatki za zadnje javno objavljene podatke, to je za poslovno leto 2019. Skupina je za leto 2020 glede na datum pridobitve dodatnega deleža v naložbi pripisala eno četrtino konsolidiranega dobička banke in eno četrtino drugega vseobsegajočega donosa, ustvarjenega v letu 2019.

Za namen presoje znamenj oslabitve je bila izdelana interna ocena nadomestljive vrednosti naložbe z metodo diskontiranih čistih denarnih tokov. Uporabljeni so bili zadnji javno objavljeni podatki v trenutku izdelave presoje (letno poročilo za 2019, podatki o poslovanju) in primerjava banke s slovenskim bančnim sistemom. Napovedani so bili trije scenariji, ki se jim je pripisala utež. Pri vseh treh scenarijih se je ocenjeval vpliv COVID-a za leto 2021 in 2022. Obdobje od 2023 do 2025 je obdobje okrevanja, 2025 je normalizirano leto, za obdobje v neskončnost po 2025 pa je bil uporabljen Gordonov model.

Uporabljene so bile naslednje predpostavke:
- Diskontna stopnja: 10, 8 %
- Diskont na pomanjkanje tržnosti: 19,2 %
- Diskont na pomanjkanje obvladovanja: 11,4 %

Razpon ocen nadomestljive vrednosti na podlagi scenarijev:

Scenarij	Utež	Vrednost
Srednji	50 %	6,56
Optimistični	25 %	7,36
Pesimistični	25 %	5,68
Ponderirana		6,54

Na podlagi ocene nadomestljive vrednosti je skupina pripoznala oslabitev naložbe v višini 767.024 evrov. Odhodki iz oslabitve so izkazani med finančnimi odhodki (pojasnilo 2.8.17.1.).

2.8.5. Zaloge

(v EUR)	31. 12. 2020	31. 12. 2019
Nepremičnine v izgradnji za trg	34.373.190	24.805.001
Drugo	20.807	39.444
Skupaj zaloge	**34.393.997**	**24.844.445**

Med nepremičninami v izgradnji za trg Skupina izkazuje nepremičninski projekt "Šumi" v Ljubljani, k. o. 1721. Zemljišče je na dan 31. 12. 2020 pod hipoteko v vrednosti 35.500.000 evrov v korist slovenske poslovne banke, ki bo financirala gradnjo projekta.

Povečanje zaloge nepremičninskega projekta Šumi se nanaša na povečanje iz naslova opravljenih storitev v višini 9.539.738 evrov (2019: 5.581.443 evrov) in stroškov dela v višini 28.451 evrov (2019: 28.934 evrov). V letu 2020 ni bilo obresti, ki bi bile kapitalizirane v zalogo.

Med drugimi zalogami Skupina izkazuje zaloge trgovskega blaga.

Na dan 31. 12. 2020 je bila za namen presoje čiste iztržljive vrednosti zaloge projekta Šumi ocenjena poštena vrednost projekta. Poslovodstvo je na podlagi tako izračunane poštene vrednosti projekta ocenilo, da prevrednotenje zaloge na nižjo čisto iztržljivo vrednost ni potrebno, saj iztržljiva vrednost zaloge presega knjigovodsko vrednost zaloge.

Metodologija izračuna poštene vrednosti na dan 31. 12. 2020 se ni spremenila v primerjavi z ocenjevanjem poštene vrednosti na dan 31. 12. 2019. Uporabljena je bila metoda preostale vrednosti.

Izračun prodajne vrednosti projekta je cenilec razdelil na oceno poštene vrednosti stanovanj, hotela, poslovnega dela objekta in parkirnih mest. Cenilec je za oceno prodajne vrednosti stanovanj ocenil povprečne indikativne vrednosti stanovanj, pri kateri je upošteval lokacijo projekta, popravljanje tržnih razmer in stopnjo razvitosti projekta. Za hotelski del objekta je bila vrednost določena v višini kupnine iz že sklenjene pogodbe o prodaji. Ocena vrednosti poslovnega dela objekta (lokali) je bila pripravljena na donosu zasnovanem načinu. Pri izračunu indikativne vrednosti poslovnega dela objekta je bila upoštevana naslednja mera kapitalizacije:

	31. 12. 2020	31. 12. 2019
Realna netvegana donosnost	0,248 %	0,633 %
Premija za tveganje	6,000 %	5,500 %
Premija za ohranitev glavnice	1,548 %	1,375 %
Mera kapitalizacije	7,796 %	7,508 %

Indikativna vrednost parkirnih mest je bila ocenjena na načinu tržnih primerjav.

Pri oceni stroškov razvoja projekta za dokončanje so bili ocenjeni nadomestitveni stroški za posamezne dele objekta, pri čemer so bili le-ti kontrolirani z nemškimi standardi, stroški prodaje in marketinga, stroški financiranja in poplačilo razvijalca projekta.

Cenitveno poročilo vsebuje opozorilo, da na dan ocene vrednosti na trgu nepremičnin še ni zaznati sprememb zaradi vpliva COVID-19. Tudi napovedi vpliva na gospodarstvo so trenutno zelo nezanesljive in bodo predvidoma še večkrat posodobljene glede na nadaljnji razvoj dogodkov, predvsem trajanja epidemije ter vrste in obsega državnih ukrepov za ublažitev posledic krize. Posledično je tudi ocena vrednosti nepremičnin manj zanesljiva.

2.8.6. Druga sredstva

(v EUR)	**31. 12. 2020**	**31. 12. 2019**
Kratkoročno odloženi stroški	28.841	26.033
Kratkoročno nezaračunani prihodki	3.507.513	2.537.278
Skupaj druga sredstva	**3.536.354**	**2.563.311**

Med kratkoročno nezaračunanimi prihodki je v višini 1.907.513 evrov izkazan davek na dodano vrednost od prejetih in danih avansov, povezanih z gradnjo poslovno-stanovanjskega objekta Šumi.

2.8.7. Finančne naložbe

(v EUR)	**31. 12. 2020**	**31. 12. 2019**
Posojila in depoziti		
Dolgoročni del	7.650.297	7.532.748
Kratkoročni del	-	41.531.921
	7.650.297	**49.064.669**
Finančna sredstva, razpoložljive za prodajo		
Dolgoročni del	-	5.994.350
Kratkoročni del	3.787.150	6.636.133
	3.787.150	**12.630.483**

Finančna sredstva, vrednotena po pošteni vrednosti prek poslovnega izida		
Za trgovanje	57.875.790	70.852.625
	57.875.790	**70.852.625**
Skupaj finančne naložbe	**69.313.237**	**132.547.777**

Na dan 31. 12. 2020 skupina nima zastavljenih vrednostnih papirjev kot jamstvo za obveznosti.

2.8.7.1. Posojila in depoziti

(v EUR)	Posojila / depoziti na 31. 12. 2020	Popravek vrednosti	Skupaj na 31. 12. 2020	Posojila / depoziti na 31. 12. 2019	Popravek vrednosti	Skupaj na 31. 12. 2019
Dolgoročno dana posojila						
Fizičnim osebam	74.140	-	74.140	76.400	-	76.400
Drugim družbam	1.499.142	-	1.499.142	3.168.182	-	3.168.182
Povezanim družbam	3.835.332	-	3.835.332	4.288.166	-	4.288.166
	5.408.614	**-**	**5.408.614**	**7.532.748**	**-**	**7.532.748**
Kratkoročno dana posojila						
Drugim družbam	541.197	(541.197)	-	541.197	(541.197)	-
Povezanim družbam	-	-	-	36.531.143	-	36.531.143
	541.197	**(541.197)**	**-**	**37.072.340**	**(541.197)**	**36.531.143**
Depoziti						
Dolgoročni	2.241.683	-	2.241.683	-	-	-
Kratkoročni	-	-	-	5.000.778	-	5.000.778
	2.241.683	**-**	**2.241.683**	**5.000.778**	**-**	**5.000.778**
Skupaj dana posojila in depoziti	**8.191.494**	**(541.197)**	**7.650.297**	**49.605.866**	**(541.197)**	**49.064.669**

Med dolgoročnimi posojili, danimi povezanim družbam, je izkazano odloženo plačilo kupnine za prodajo družbe DRI Naložbe d. o. o. v letu 2019, katere kupec je bila družba, ki ima v nadrejeni družbi KD d. d. pomemben delež. Terjatev zapade v plačilo leta 2022 in je zavarovana z zastavo 2.300 delnic SKDR.

Med dolgoročnimi posojili, danimi povezanim družbam, družba izkazuje terjatev do družbe v likvidaciji, s sedežem v Republiki Italiji. Skladno s planom prestrukturiranja italijanske družbe in na njem temelječih dogovorih, je družba od finančnih upnikov odkupila večje število terjatev. Dolžnik je terjatev dolžan poravnati najkasneje do konca leta 2023, in sicer z dezinvestiranjem poslovno nepotrebnega finančnega in nepremičninskega premoženja. Poslovodstvo na podlagi opravljenih analiz premoženja, namenjenega poplačilu, meni, da to premoženje bistveno presega višino terjatev in da slabitev ni potrebna. Ob začetnem pripoznanju je bila glede na planirane denarne tokove poplačil terjatev izračunana efektivna obrestna mera, po kateri se terjatev obrestuje. Prihodki od obresti so izkazani med finančnimi prihodki iz posojil (pojasnilo 2.8.16.3.). V letu 2020 je dolžnik predčasno odplačal 1.300.000 evrov terjatve in družba je ob odplačilu pripoznala dodatno 423.526 evrov obrestnih prihodkov.

V letu 2020 je nadrejena družba KD d. d. v celoti odplačala vsa posojila.

Posojila, dana drugim družbam, v višini 1.499.142 evrov (2019: 3.168.182 evrov) imajo končni rok zapadlosti leta 2025 in so obrestovana z obrestno mero trimesečni EURIBOR + 1,75 % p. a. V letu 2020 je bilo predčasno odplačanih 1.664.689 evrov glavnic. Obresti posojil so redno plačane. Posojila so zavarovana z dogovorom o vpisu užitkov na 11.495 delnicah SKDR in prepovedi razpolaganja z možnostjo vpisa zastave za 3.474 delnicah SKDR. Zavezanci za obveznosti iz užitka so se zavezali, da bodo na poziv zagotovili, da se bodo vsa prejeta plačila iz naslova dividend teh delnic nakazala na račun posojilojemalca za namen poplačila posojil.

Dolgoročni depoziti se nanašajo na depozite pri slovenski poslovni banki, ki bo financirala gradnjo poslovno-stanovanjskega objekta Šumi. Skladno s kreditno pogodbo se are za prodajo posameznih delov objekta s strani kupcev nakazujejo na projektni transakcijski račun, s katerega se sprostijo in nakažejo na depozit. Depozit je zastavljen za zavarovanje plačil po kreditni pogodbi. Posojilo je bilo prvič črpano v letu 2021.

Slabitev vrednosti posojil

v EUR)	2020	2019
Stanje 1. 1.	**541.197**	**3.223.448**
Slabitve v letu	-	620
Odprava slabitev med letom zaradi poplačil	-	(2.682.871)
Stanje 31. 12.	**541.197**	**541.197**

Bruto vrednost posojil, danih drugim podjetjem, znaša 541.197 evrov. Posojila so bila v celoti oslabljena v preteklih letih.

Efektivna obrestna mera posojil in depozitov

(v %)	31. 12. 2020	31. 12. 2019
Dolgoročna posojila	1,75 – 2	1,75 – 2
Kratkoročna posojila	-	-
Posojila povezanim osebam	0,76	0,76 – 2
Dolgoročni depoziti	0	-
Kratkoročni depoziti	-	0

2.8.7.2. Finančna sredstva, razpoložljiva za prodajo

(v EUR)	31. 12. 2020	31. 12. 2019
Lastniški vrednostni papirji		
Tržni vrednostni papirji	1.467.377	4.607.228
Netržni vrednostni papirji	2.319.773	8.023.255
	3.787.150	**12.630.483**
Skupaj	**3.787.150**	**12.630.483**

(v EUR)	2020	2019
Stanje 1. 1.	**12.630.483**	**10.837.648**
Nakupi	3.156.917	4.332.740
Sprememba poštene vrednosti (+/-) preko rezerv iz prevrednotenja	(146.594)	184
Prodaje, odtujitve, prejete obresti	(4.559.305)	(191.911)
Prerazvrstitev med finančne naložbe v pridruženih družbah	(7.294.351)	-
Oslabitev	-	(2.348.178)
Stanje 31. 12.	**3.787.150**	**12.630.483**

Finančna sredstva, razpoložljiva za prodajo, v letu 2020 niso bila slabljena (2019: 2.348.178 evrov).

Za namen presoje znamenj oslabitve netržnih delnic slovenskega elektrodistributerja je poslovodstvo na podlagi cenitve poštene vrednosti delnic pooblaščenega ocenjevalca vrednosti podjetij presodilo, da naložbe ni potrebno oslabiti. Cenilec je za izračun poštene vrednosti na dan 30. 9. 2020 uporabil metodo diskontiranja čistih denarnih tokov. Napoved čistih denarnih tokov je cenilec zasnoval na EBIT, ki je izhodiščno okoli 15 % v kosmatem donosu in ki izhaja iz poslovnega načrta uprave za 2020, doseženih razmerij v letu 2019 in primerjave realizacije v obdobju 1-9 2020 s planirano. Pri planiranju rasti denarnega toka se je upoštevala dolgoročna stopnja rasti porabe energije, ki je 1 % do leta 2050 in ocenjeno inflacijo 2 %. EBIT se v deležu v napovedi do 2025 poveča na 18,2 %, kar je enako že doseženemu v letu 2018. Pri napovedi investicij v osnovna sredstva se izhaja iz plana dolgoročnih investicijskih vlaganj v infrastrukturno omrežje. Planirane investicije v obdobju do 2025 presegajo amortizacijo (od približno 30 % v 2021 do dobrih 16 % v 2025). Investicije v obratna sredstva so planirane glede na dosežene parametre in rast prihodka oziroma stroškov. Po letu 2025 je planirana rast denarnega toka 2 %, investicije pa so enake amortizaciji.

Strošek lastniškega kapitala je bil izračunan na podlagi modela ocenjevanja dolgoročnih sredstev (CAPM). Povprečni tehtani strošek kapitala v obdobju do leta 2025 je 6,67 %, po letu 2025 pa 8, 54%.

Ocena je bila narejena pod predpostavko neobvladovanja in zato diskont za pomanjkanje obvladovanja ni bil uporabljen. Uporabljen je bil diskont za pomanjkanje tržnosti v višini 12 %.

Analiza občutljivosti
Končna ocena vrednosti delnic elektrodistributerja je v 80 % odvisna od rezultatov poslovanja po letu 2025, zato je v nadaljevanju predstavljena analiza občutljivosti spremembe stopnje rasti prihodkov od prodaje, ki je v osnovnem scenariju planirana na višini 2 %, kot kombinacija 0 % količinske rasti in 2 % rasti splošne ravni cen.

Rast po 2025	3,0 %	2,5 %	2,0 %
Poštena vrednost delnice	2,62	3,11	3,57

2.8.7.3. Finančna sredstva, vrednotena po pošteni vrednosti prek poslovnega izida – za trgovanje

(v EUR)	31. 12. 2020	31. 12. 2019
Dolžniški vrednostni papirji		
Tržni vrednostni papirji:		
– s fiksno obrestno mero	14.747.958	14.379.248
Državne obveznice	43.127.832	56.473.377
Skupaj	**57.875.790**	**70.852.625**

(v EUR)	2020	2019
Stanje 1. 1.	**70.852.625**	-
Nakupi	70.866.087	86.362.998
Sprememba poštene vrednosti (+/-) preko izkaza poslovnega izida	(1.686.836)	695.794
Povečanje zaradi obresti	1.513.356	679.562
Prodaje, odtujitve, prejete obresti	(83.669.442)	(16.885.729)
Stanje 31. 12.	**57.875.790**	**70.852.625**

Skupina je v letu 2019 s slovensko družbo za upravljanje sklenila pogodbo o upravljanju portfelja. Upravljanje portfelja temelji na razpršitvi naložb in sledi načelom donosnosti, likvidnosti in varnosti, ob upoštevanju dogovorjene naložbene politike portfelja. Skupina je naložbe v dolžniške vrednostne papirje razvrstila v finančne naložbe v posesti za trgovanje in jih vrednoti po pošteni vrednosti preko poslovnega izida. Prihodki iz vrednotenja portfelja, pripisov obresti in realiziranih kapitalskih dobičkov so izkazani med finančnimi prihodki, odhodki iz vrednotenja in realizirane izgube ob prodaji finančnih naložb so izkazane med finančnimi odhodki. Vrednost portfelja v primerjavi z 31. 12. 2019 se je zmanjšala predvsem zaradi likvidnostnih potreb ob izplačilu dividend. Donosnost portfelja v letu 2020 je znašala 0,6 % (donosnost primerjalnega indeksa 1 %), donosnost portfelja od prvega vplačila v letu 2019 do 31. 12. 2020 je znašala 3,42 % (donosnost primerjalnega indeksa 1,89 %).

2.8.8. Terjatve

v EUR	31. 12. 2020	31. 12. 2019
Terjatve za odmerjeni davek	614.516	18.179
Poslovne terjatve	13.773.716	26.079.175
Skupaj terjatve	**14.388.232**	**26.097.354**

2.8.8.1. Terjatve za odmerjeni davek

v EUR	31. 12. 2020	31. 12. 2019
Terjatve za odmerjeni davek	614.516	18.179
Skupaj terjatve za odmerjeni davek	**614.416**	**18.179**

2.8.8.2. Poslovne terjatve

v EUR	31. 12. 2020	31. 12. 2019
Dolgoročne terjatve	**33.125**	**10.033.125**
kosmata vrednost	33.125	10.033.125
Terjatve do kupcev	**18.448**	**53.853**
kosmata vrednost	87.795	130.119
popravek vrednosti	(69.347)	(76.266)
Poslovne terjatve do države	**129.347**	**19.280**
kosmata vrednost	129.347	19.280
popravek vrednosti	-	-
Poslovne terjatve za dane predujme	**191.819**	**108.435**
kosmata vrednost	191.819	108.435
popravek vrednosti	-	-
Druge kratkoročne poslovne terjatve	**13.400.977**	**15.864.482**
kosmata vrednost	13.604.590	16.068.095
popravek vrednosti	(203.613)	(203.613)
Skupaj poslovne terjatve	**13.773.716**	**26.079.175**

Druge kratkoročne poslovne terjatve v višini 3.400.759 evrov (2019: 5.730.627 evrov) se nanašajo na terjatve za denarna sredstva na trgovalnem račun pri poslovnih bankah.

Druge kratkoročne poslovne terjatve v višini 9.999.839 evrov se nanašajo na zadržani del kupnine ob prodaji družbe Adriatic Slovenica v letu 2019. Sredstva so deponirana na skrbniškem računu. Skladno s Pogodbo o prodaji 100 % deleža v družbi Adriatic Slovenica d. d. z dne 23. 5. 2018 je skupina dne 17. 2. 2021 prejela nakazilo za zadnji del zadržanih sredstev.

Gibanje popravkov vrednosti poslovnih terjatev

v EUR	Popravki vrednosti
Stanje 1. januarja 2019	**288.177**
Oblikovanje	67.095
Odprava	(75.393)
Stanje 31. decembra 2019	**279.879**
Stanje 1. januarja 2020	**279.879**
Oblikovanje	6.526
Odprava	(13.445)
Stanje 31. decembra 2020	**272.960**

2.8.9. Denar in denarni ustrezniki

(v EUR)	31. 12. 2020	31. 12. 2019
Denarna sredstva v blagajni in na računih	1.450.775	1.072.027
Depoziti	7.540.000	17.042.857
Druga denarna sredstva	507.579	11.150
Skupaj denar in denarni ustrezniki	**9.498.354**	**18.126.034**

Depoziti na odpoklic v višini 7.540.000 evrov in druga denarna sredstva v višini 507.581 zajemajo denarna sredstva, naložena v okviru pogodbe o upravljanju portfelja (pojasnilo 2.8.7.3.). Depozit ima negativno obrestno mero v višini 0,2 % p. a.

2.8.10. Kapital

v EUR	31. 12. 2020	31. 12. 2019
Osnovni kapital	78.037.490	82.479.119
Kapitalske rezerve	13.105.338	8.663.709
Rezerve iz dobička	7.212.756	7.009.392
Prevedbena rezerva	(845.357)	(843.313)
Rezerve, nastale zaradi prevrednotenja po pošteni vrednosti	(167.986)	(38.668)
Zadržani dobički	33.103.225	108.933.417
Kapital, ki pripada večinskim lastnikom	**130.445.466**	**206.203.656**
Neobvladujoči delež	-	-
Skupaj kapital	**130.445.466**	**206.203.656**

2.8.10.1. Osnovni kapital

v EUR	31. 12. 2020	31. 12. 2019
Osnovni kapital	78.037.490	82.479.119
Število navadnih imenskih delnic z oznako KDHR	2.337.613	2.470.662

Lastniki rednih delnic imajo glasovalno pravico in so upravičeni do dividende. Z rednimi delnicami se trguje na Ljubljanski borzi vrednostnih papirjev od leta 2001.

2.8.10.2. Kapitalske rezerve

v EUR	31. 12. 2020	31. 12. 2019
Zneski iz poenostavljenega zmanjšanja kapitala	12.174.131	7.732.502
Efekti statusnih sprememb	44.202	44.202
Učinki prodaje lastnih delnic	887.005	887.005
Skupaj kapitalske rezerve	**13.105.338**	**8.663.709**

2.8.10.3. Rezerve iz dobička

v EUR	31. 12. 2020	31. 12. 2019
Zakonske rezerve	7.212.756	7.009.392
Rezerve za lastne delnice	1.758.425	8.525.246
Lastne delnice	(1.758.426)	(8.525.246)
Skupaj rezerve iz dobička	**7.212.756**	**7.009.392**

Lastne delnice

	1. 1. 2020	Povečanje	Zmanjšanje	31. 12. 2020	Delež (%) v 31. 12. 2020*
Število delnic KDHR	138.596	78.759	(174.807)	42.548	1,82
Knjigovodska vrednost	8.525.246	1.797.718	(8.564.539)	1.758.425	

*delež v osnovnem kapitalu

V letu 2020 je družba odkupila 32.675 lastnih delnic. V letu 2020 je bil izveden umik 133.049 lastnih delnic. Družba je prejela v zastavo 46.084 lastnih delnic KDHR, za 41.758 lastnih delnic KDHR je bila zastava v letu 2020 sproščena.

Do izdaje letnega poročila se je število lastnih delnic spremenilo, kar je pojasnjeno v pojasnilu 2.8.30. Dogodki po datumu izdelave bilance stanja.

	1. 1. 2019	Povečanje	Zmanjšanje	31. 12. 2019	Delež (%) v 31. 12. 2019*
Število delnic KDHR	262.201	275.373	(398.978)	138.596	5,61
Knjigovodska vrednost	2.424.829	23.855.319	(17.754.902)	8.525.246	

*delež v osnovnem kapitalu

V letu 2019 je družba odkupila 275.373 lastnih delnic. V letu 2019 je bil izveden umik 204.978 lastnih delnic.

V mesecu marcu 2019 se je zaradi izbrisa zastave 200.000 delnic z oznako KDHR zmanjšalo število lastnih delnic. V mesecu decembru je družba v zavarovanje danih posojil prejela v zastavo 6.000 delnic z oznako KDHR.

2.8.10.4. Prevedbena rezerva

v EUR	31. 12. 2020	31. 12. 2019
Prevedbena rezerva	(845.357)	(843.313)
Skupaj prevedbena rezerva	**(845.357)**	**(843.313)**

2.8.10.5. Rezerve, nastale zaradi prevrednotenja na pošteno vrednost

v EUR	31. 12. 2020	31. 12. 2019
Rezerve, nastale zaradi prevrednotenja po pošteni vrednosti	(167.986)	(38.668)
Skupaj rezerve, nastale zaradi vrednotenja na pošteno vrednost	**(167.986)**	**(38.668)**

Gibanje rezerv, nastalih zaradi prevrednotenja po pošteni vrednosti

(v EUR)	Finančna sredstva, razpoložljiva za prodajo	Pridružene družbe	Prevedbena rezerva	Skupaj
Stanje 1. 1. 2019	**456.205**	**-**	**(1.114.536)**	**(658.331)**
Prevrednotenje – bruto	184	-	14.158	**14.342**
Prevrednotenje – davek	(35)	-	-	**(35)**
Izstop podjetij iz skupine	(495.022)		257.065	**(237.957)**
Stanje 31. 12. 2019	**(38.668)**	**-**	**(843.313)**	**(881.981)**
Stanje 1. 1. 2020	**(38.668)**	**-**	**(843.313)**	**(881.981)**
Prevrednotenje – bruto	(146.594)	(10.577)	(2.044)	**(159.215)**
Prevrednotenje – davek	27.853	-	-	**27.853**
Stanje 31. 12. 2020	**(157.409)**	**(10.577)**	**(845.357)**	**(1.013.343)**

2.8.10.6. Zadržani dobički

v EUR	31. 12. 2020	31. 12. 2019
Preostanek čistega izida lastnikov obvladujoče družbe	771.142	85.664.573
Preneseni izid lastnikov obvladujoče družbe	32.332.083	23.268.844
Skupaj zadržani dobički	**33.103.225**	**108.933.417**

2.8.11. Rezervacije

(v EUR)	31. 12. 2020	31. 12. 2019
Rezervacije iz naslova dolgoročno odloženih prihodkov	581	382
Rezervacije iz naslova dolgoročno vnaprej vračunanih stroškov	155.938	155.938
Rezervacije za odpravnine ob upokojitvi in jubilejne nagrade	132.919	87.035
Skupaj rezervacije	**289.438**	**243.355**

Glavne predpostavke, vključene v izračun rezervacij za odpravnine ob upokojitvi in jubilejne nagrade, so:

- pričakovana rast plač je enaka diskontni stopnji,
- trenutno veljavne višine odpravnin in jubilejnih nagrad,
- fluktuacija zaposlenih, ki je odvisna predvsem od njihove starosti.

Rezervacije v višini 155.938 evrov se nanašajo na rezervacije za povračila škod po prodajni pogodbi družbe Adriatic Slovenica iz leta 2019. Kupec lahko uveljavlja povračilo škode do poteka zastaralnega roka posameznega zahtevka oziroma do 2024.

Rezervacije za dana jamstva niso oblikovana, saj poslovodstvo ocenjuje, da ni prišlo do obvezujočega dogodka, ki bi povzročil pravno ali posredno obvezo za poravnavo jamstev.

Gibanje rezervacij za jubilejne nagrade in odpravnine ob upokojitvi

(v EUR)	2020	2019
Stanje 1.1.	**87.035**	**66.075**
Povečanje	46.573	21.626
Zmanjšanje	(689)	(460)
Druge spremembe	-	(206)
Stanje 31.12.	**132.919**	**87.035**

Gibanje drugih dolgoročnih rezervacij

(v EUR)	2020	2019
Stanje 1.1.	**155.938**	**-**
Povečanje	-	876.251
Zmanjšanje	-	(720.313)
Stanje 31.12.	**155.938**	**155.938**

2.8.12. Finančne obveznosti

(v EUR)	31. 12. 2020	31. 12. 2019
Izdane obveznice	1.469.340	1.539.621
Obveznosti iz najema	795.518	228.167
Skupaj dolgoročne finančne obveznosti	**2.264.858**	**1.767.788**
Izdane obveznice	44.442	82.722
Obveznosti iz najema	178.504	190.167
Druge finančne obveznosti	7	522
Skupaj kratkoročne finančne obveznosti	**222.953**	**273.411**
Skupaj finančne obveznosti	**2.487.811**	**2.041.199**

Izdane obveznice

(v EUR)	2020	2019
Stanje 1. 1.	**1.622.343**	**1.877.008**
Izstop iz skupine	-	14.622.000
Zmanjšanje	(70.280)	(14.867.240)
Obračunane obresti	89.919	192.854
Plačilo obresti	(92.045)	(202.279)
Druga zmanjšanja	(36.155)	-
Stanje 31. 12.	**1.513.782**	**1.622.343**

Odkupljene obveznice

(število)	2020	2019
KDH3	3.514	12.262
KDH4	-	146.220

Obveznice KDH4 so bile v letu 2019 odkupljene od odvisne družbe Adriatic Slovenica.

Obveznosti iz najema

(v EUR)	2020	2019
Stanje 1. 1.	**418.334**	**-**
Povečanje	745.855	573.092
Zmanjšanje	(190.167)	(154.758)
Obračunane obresti	8.585	10.868
Plačilo obresti	(8.585)	(10.868)
Stanje 31. 12.	**974.022**	**418.334**

Denarni tok iz naslova plačanih najemnin v letu 2020 je 198.752 evrov (2019: 165.626 evrov).

Posojila od bank

(v EUR)	2020	2019
Stanje 1. 1.	**-**	**37.221.643**
Povečanje	35.000.000	-
Zmanjšanje	(35.000.000)	(37.672.389)
Obračunane obresti	2.431	686.280
Plačilo obresti	(2.431)	(235.534)
Stanje 31. 12.	**-**	**-**

Posojila pri drugih

(v EUR)	2020	2019
Stanje 1. 1.	**-**	**-**
Izstop iz skupine	-	23.211.029
Povečanje	-	1.000.000
Zmanjšanje	-	(24.136.114)
Obračunane obresti	-	111.735
Plačilo obresti	-	(186.651)
Stanje 31. 12.	**-**	**-**

Obveznice KDH3 so bile izdane kot zamenjava za prednostne delnice KDHP v letu 2013. Na skupščini družbe KD Group, 29. 8. 2013, je bilo izglasovano zmanjšanje osnovnega kapitala z umikom prednostnih delnic in njihovo zamenjavo z novoizdanimi obveznicami. Vsak imetnik prednostnih delnic KDHP je za posamezno delnico prejel eno novoizdano obveznico (KDH3) z nominalnim zneskom 20,00 evrov. Do prejema obveznic so bili upravičeni vsi delničarji, imetniki prednostnih delnic, ki so bili na dan vpisa sklepa o zmanjšanju osnovnega kapitala (15. 11. 2013) vpisani v delniško knjigo pri KDD – Centralni klirinško – depotni družbi, d. d. Obveznice KDH3 so bile izdane 16. 5. 2014. Dne 27. 6. 2019 je KDD d. d. na zahtevo KD Group kot izdajatelja opravil izbris 136.402 obveznic z oznako KDH3. Pred izbrisom je imela družba izdanih 215.107 obveznic KDH3 z nominalno vrednostjo 4.302.140 evrov.

Podatki o obveznici KDH3

Oznaka	KDH3
Izdajatelj	KD Group d. d.
Vrsta vrednostnega papirja	podrejena imenska obveznica
Oblika vrednostnega papirja	nematerializirana
Nominalna vrednost	20,00 EUR
Število apoenov	78.705
Skupna nominalna vrednost	1.574.100 EUR
Vrsta obrestne mere	nespremenljiva

Višina letne obrestne mere	6,00 % p. a.
Način izračuna obresti	linearno
Dospetje glavnice	30. 6. 2024
Zapadlost obresti	enkrat letno
Dospetje kuponov	30. 6.
Zapadlost prvega kupona	30. 6. 2015

2.8.13. Pogodbene obveznosti

(v EUR)	31. 12. 2020	31. 12. 2019
Prejete are za prodajo posameznih delov v objektu Šumi	2.286.058	57.825
Dolgoročne pogodbene obveznosti	**2.286.058**	**57.825**
Prejeti avansi za prodajo posameznih delov v objektu Šumi	10.370.000	5.197.631
Prejete are za prodajo posameznih delov v objektu Šumi	176.900	-
Drugi prejeti avansi	27.672	-
Kratkoročne pogodbene obveznosti	**10.574.572**	**5.197.631**
Skupaj pogodbene obveznosti	**12.860.630**	**5.255.456**

Dolgoročne pogodbene obveznosti se nanašajo na prejete are za sklenjene prodajne pogodbe za prodajo posameznih delov v stanovanjskem delu objekta Šumi. Kratkoročne pogodbene obveznosti zajemajo prejete avanse in are za sklenjene prodajne pogodbe za prodajo posameznih delov v hotelskem in poslovnem delu objekta Šumi.

Pogodbene obveznosti predstavljajo obvezo skupine, da prenese posamezne dele v objektu Šumi. Obveznost se meri kot znesek nadomestila, prejetega od kupca.

2.8.14. Obveznosti za odmerjeni davek

(v EUR)	31. 12. 2020	31. 12. 2019
Obveznosti za davek od dobička	**-**	**2.409.737**
Skupaj obveznosti za odmerjeni davek	**-**	**2.409.737**

2.8.15. Poslovne obveznosti

(v EUR)	31. 12. 2020	31. 12. 2019
Dolgoročne varščine	18.440	18.440
Druge dolgoročne poslovne obveznosti	1.462.602	537.525
Dolgoročne poslovne obveznosti	**1.481.042**	**555.965**
Obveznosti do dobaviteljev	2.724.311	880.083
Obveznosti do zaposlencev	151.164	164.202
Obveznosti do države (razen davek od dobička)	11.510	62.553
Obveznosti za prejete predujme	33.220	39.648
Druge kratkoročne poslovne obveznosti	25.561	35.304
Kratkoročne poslovne obveznosti	**2.945.766**	**1.181.790**
Kratkoročno odloženi prihodki	1.847	1.804
Kratkoročno vnaprej vračunani stroški in odhodki	56.923	35.211
Vračunani stroški neizkoriščenega dopusta	76.651	53.368
Pasivne časovne razmejitve	**135.421**	**90.383**
Skupaj poslovne obveznosti	**4.562.229**	**1.828.138**

Druge dolgoročne poslovne obveznosti zajemajo zadržana sredstva izvajalcev gradnje objekta Šumi.

2.8.16. Finančni prihodki

2.8.16.1. Finančni prihodki – finančna sredstva, vrednotena po pošteni vrednosti preko poslovnega izida

(v EUR)	1. 1. – 31. 12. 2020	1. 1. – 31. 12. 2019
Prihodki od obresti	1.513.356	679.562
Prihodki od prodaje	707.542	219.531
Prihodki od prevrednotenja na pošteno vrednost	-	700.013
Skupaj finančni prihodki od finančnih sredstev v posesti za trgovanje	2.220.898	1.599.106
Skupaj finančni prihodki – finančna sredstva, vrednotena po pošteni vrednosti preko poslovnega izida	**2.220.898**	**1.599.106**

2.8.16.2. Finančni prihodki – finančna sredstva, razpoložljiva za prodajo

(v EUR)	1. 1. – 31. 12. 2020	1. 1. – 31. 12. 2019
Dividende	141.867	273.457
Prihodki od prodaje	5.081.088	9.115
Skupaj finančni prihodki – finančna sredstva, razpoložljiva za prodajo	**5.222.955**	**282.572**

2.8.16.3. Prihodki od posojil, depozitov in terjatev

(v EUR)	1. 1. – 31. 12. 2020	1. 1. – 31. 12. 2019
Prihodki od obresti	1.282.808	771.410
Tečajne razlike	154	8
Ostali prihodki	1.607	40.173
Skupaj prihodki od posojil, depozitov in terjatev	**1.284.569**	**811.634**

2.8.17. Finančni odhodki

2.8.17.1. Finančni odhodki – pridružena podjetja

(v EUR)	1. 1. – 31. 12. 2020	1. 1. – 31. 12. 2019
Oslabitev pridruženih družb	767.025	-
Odhodki iz prodaje pridruženih družb	-	474.466
Skupaj finančni odhodki – pridružena podjetja	**767.025**	**474.466**

2.8.17.2. Finančni odhodki – finančna sredstva, vrednotena po pošteni vrednosti preko poslovnega izida

(v EUR)	1. 1. – 31. 12. 2020	1. 1. – 31. 12. 2019
Odhodki od prodaje	15.707	16.734
Odhodki od prevrednotenja na pošteno vrednost	1.686.836	4.219
Skupaj finančni odhodki od finančnih sredstev v posesti za trgovanje	1.702.543	20.953
Skupaj finančni odhodki – finančna sredstva, vrednotena po pošteni vrednosti preko poslovnega izida	**1.702.543**	**20.953**

2.8.17.3. Finančni odhodki – finančna sredstva, razpoložljiva za prodajo

(v EUR)	1. 1. – 31. 12. 2020	1. 1. – 31. 12. 2019
Oslabitve	-	2.348.177
Skupaj finančni odhodki – finančna sredstva, razpoložljiva za prodajo	**-**	**2.348.177**

2.8.17.4. Finančni odhodki za obresti

(v EUR)	1. 1. – 31. 12. 2020	1. 1. – 31. 12. 2019
Obresti od bančnih posojil	2.431	686.281
Obresti od izdanih obveznic	89.919	192.854
Drugi finančni odhodki	47.537	141.370
Skupaj finančni odhodki za obresti	**139.887**	**1.020.505**

2.8.18. Deleži v poslovnem izidu pridruženih družb

(v EUR)	1. 1. – 31. 12. 2020	1. 1. – 31. 12. 2019
Deleži v dobičkih / (izgubah) pridruženih družb	74.214	-
Skupaj deleži v poslovnem izidu pridruženih družb	**74.214**	**-**

Pripis dobička pridružene družbe je pojasnjen v pojasnilu 2.8.4.

2.8.19. Poslovni prihodki

2.8.19.1. Čisti prihodki od prodaje

v EUR	1. 1. – 31. 12. 2020	1. 1. – 31. 12. 2019
Prihodki od prodanih kinovstopnic in gostinstva	540.584	1.644.192
Drugi prihodki iz pogodb s kupci	121.870	306.875
Prihodki od najemnin naložbenih nepremičnin	357.100	437.606
Skupaj čisti prihodki od prodaje	**1.019.554**	**2.388.673**

Skupina ni imela stroškov, nastalih za pridobitev ali izpolnitev pogodb s kupci.

2.8.19.2. Drugi prihodki iz poslovanja

v EUR	1. 1. – 31. 12. 2020	1. 1. – 31. 12. 2019
Prihodki od odtujitve naložbenih nepremičnin	-	75.077
Prevrednotovalni poslovni prihodki	10.100	1.533.589
Drugi poslovni prihodki	183.196	19.549
Skupaj drugi prihodki iz poslovanja	**193.296**	**1.628.215**

Skupina je v letu najemnikom zaradi epidemije COVID-19 odobrila za 21.476 evrov oprostitev najemnin.

Drugi poslovni prihodki zajemajo državne pomoči. Skupina je v letu 2020 prejela 138.461 evrov državnih pomoči na podlagi interventnih ukrepov zaradi epidemije COVID-19, in sicer iz naslova oproščenih pokojninskih in invalidskih prispevkov, pokrivanja fiksnih stroškov, subvencioniranja čakanja na delo in skrajšanega delovnega časa in nakupa zaščitne opreme. Državne pomoči za reševanje epidemije so bile koriščene predvsem v kinematografski dejavnosti. Preostali znesek drugih poslovnih prihodkov v višini 41.662 evrov vključuje druge državne pomoči, predvsem iz naslova refundacij bolniških nadomestil, oproščenih prispevkov za zaposlene starejše od 60 let in subvencij za zaposlovanje invalidov.

2.8.20. Povečanje / (zmanjšanje) vrednosti zalog

v EUR	1. 1. – 31. 12. 2020	1. 1. – 31. 12. 2019
Povečanje vrednosti zalog nedokončane proizvodnje	9.568.189	5.610.377
Skupaj drugi prihodki iz poslovanja	**9.568.189**	**5.610.377**

Povečanje vrednosti zalog nedokončane proizvodnje se nanaša na gradnjo poslovno-stanovanjskega objekta Šumi (pojasnilo 2.8.5.).

2.8.21. Poslovni odhodki

2.8.21.1. Stroški storitev

(v EUR)	1. 1. – 31. 12. 2020	1. 1. – 31. 12. 2019
Stroški storitev pri izdelavi proizvodov	9.568.239	5.691.276
Stroški prevoznih in poštnih storitev	29.749	39.877
Stroški najemnin in vzdrževanja sredstev	243.708	505.070
Stroški najemnin filmov	121.965	393.521
Povračila stroškov zaposlenim v zvezi z delom	5.178	6.788
Stroški plačilnega prometa in bančnih storitev	56.317	368.192
Stroški zavarovalnih premij	66.183	78.879
Stroški sejmov, reklame, reprezentance	125.122	112.373
Stroški posredovanja vrednostnih papirjev	18.009	18.676
Stroški intelektualnih in osebnih storitev	835.960	3.774.452
Stroški izobraževanj	6.530	8.162
Stroški IT storitev	20.660	38.739
Stroški drugih storitev	178.861	345.470
Stroški storitev fizičnih oseb po pogodbah o delu in avtorskih pogodbah	11.385	92.651
Skupaj stroški storitev	**11.287.866**	**11.474.126**

Stroški storitev pri izdelavi proizvodov se nanašajo na stroške gradnje nepremičninskega projekta »Šumi«. Stroški se preko postavke povečanje vrednosti zalog proizvodov prenesejo na zalogo (pojasnilo 2.8.5., 2.8.20.).

Višji stroški intelektualnih in osebnih storitev v letu 2019 so povezani s storitvami svetovalcev, ki so sodelovali v postopku prodaje družbe Adriatic Slovenica.

Med stroški najemnin in vzdrževanja sredstev so izkazani naslednji stroški najemnin:
- najemnine poslovnih prostorov v višini 5.829 evrov (2019: 185.014 evrov);
- stroški kratkoročnih najemov in najemov sredstev majhnih vrednosti v višini 19.619 evrov (2019: 61.147 evrov).

2.8.21.2. Stroški dela

(v EUR)	1. 1. – 31. 12. 2020	1. 1. – 31. 12. 2019
Stroški plač	1.494.352	1.692.429
Stroški pokojninskega zavarovanja	165.841	188.001
Stroški socialnega zavarovanja	113.509	124.425
Drugi stroški dela	724.775	896.903
Skupaj stroški dela	**2.498.477**	**2.901.758**

2.8.21.3. Stroški amortizacije

(v EUR)	1. 1. – 31. 12. 2020	1. 1. – 31. 12. 2019
Amortizacija opredmetenih in neopredmetenih sredstev	419.076	387.505
Amortizacija naložbenih nepremičnin	110.285	282.256
Skupaj amortizacija	**529.361**	**669.761**

2.8.21.4. Oslabitev naložbenih nepremičnin

(v EUR)	1. 1. – 31. 12. 2020	1. 1. – 31. 12. 2019
Oslabitev naložbenih nepremičnin	1.340.666	4.949.782
Skupaj oslabitev naložbenih nepremičnin	**1.340.666**	**4.949.782**

Oslabitev naložbenih nepremičnine je pojasnjena v pojasnilu 2.8.3.

2.8.22. Davki

(v EUR)	1. 1. – 31. 12. 2020	1. 1. – 31. 12. 2019
Odmerjeni davek od dohodkov pravnih oseb	-	(2.452.286)
Prihodki/(odhodki) za odloženi davek	80.801	(3.941.551)
Odhodek za davek	**80.801**	**(6.393.837)**
Prenos davka od dobička ustavljenega poslovanja na ustavljeno poslovanje	-	6.773.655
Skupaj davki	**80.801**	**379.818**

Na dan 31. 12. 2020 skupina nima oblikovanih odloženih terjatev za davek na prenesene davčne izgube obvladujoče družbe, saj v sprejetem poslovnem načrtu v naslednjih treh letih ni predvidenih obdavčljivih dobičkov. KD Group tudi po prodaji Skupine Adriatic Slovenica ostaja finančni oziroma nepremičninski holding, katerega glavni prihodki so dividende odvisnih družb, ki so v večini izvzeti iz davčne osnove.

Uskladitev med dejanskim in izračunanim odhodkom za davek z upoštevanjem efektivne davčne stopnje

(v EUR)	1. 1. - 31. 12. 2020	1. 1. - 31. 12. 2019
Dobiček pred obdavčitvijo	**893.705**	**122.616.827**
Davek, obračunan z uporabo splošne davčne stopnje	(169.804)	(23.297.197)
Neobdavčeni prihodki	943.173	16.126.062
Davčno nepriznani odhodki	(247.469)	(6.979.571)
Povečanje davčno priznanih odhodkov	312.083	9.543.353
Uporaba davčnih olajšav	-	40.692
Odprava v preteklosti oblikovanih odloženih terjatev za davek	-	(1.507.023)
Nepripoznane odložene terjatve za davek za davčne izgube	(762.191)	(322.614)
Davek iz prejšnjih let	650	470
Sprememba terjatev za odloženi davek	4.359	1.991
Odhodek za davek	**80.801**	**(6.393.837)**
Efektivna davčna stopnja	**-9,04%**	**5,21%**

V Sloveniji se davek obračunava po 19 % stopnji.

Odloženi davki
Odloženi davki so rezultat obračunavanja sedanjih in prihodnjih davčnih posledic, in sicer prihodnje povrnitve (poravnave) knjigovodske vrednosti sredstev (obveznosti), pripoznanih v bilanci stanja družbe, ter poslov in drugih poslovnih dogodkov v

obravnavanem obdobju, pobotano pripoznanih v računovodskih izkazih Skupine, kadar gre za isto davčno oblast. Skupina v računovodskih izkazih prikazuje neto efekt odloženih davkov.

Pripoznani zneski odloženega davka

(v EUR)	31. 12. 2020	31. 12. 2019
Odložene terjatve za davek	312.271	203.617
Odložene obveznosti za davek	-	-
Skupaj odloženi davek	**312.271**	**203.617**

Odložene terjatve za davek se nanašajo predvsem na neizrabljene davčne izgube družb v skupini, za katere se načrtuje v prihodnjih letih pozitivna davčna osnova.

Gibanje odloženih davkov

(v EUR)	31. 12. 2020	31. 12. 2019
Na začetku obdobja	**203.617**	**4.145.203**
V dobro / (breme) izkaza poslovnega izida	80.801	(3.941.551)
V dobro / (breme) kapitala	27.853	(35)
Ob koncu obdobja	**312.271**	**203.617**

Odložene terjatve za davek po osnovah za obračun

(v EUR)	Rezervacije za odpravnine ob upokojitvi in jubilejne nagrade	Prevrednotenje naložb	Neizrabljene davčne izgube	Skupaj
Stanje 1. 1. 2019	**6.278**	**9.105**	**4.129.820**	**4.145.203**
V dobro / (breme) izkaza poslovnega izida	1.991	-	(3.943.542)	(3.941.551)
V dobro / (breme) kapitala	-	(35)	-	(35)
Stanje 31. 12. 2019	**8.269**	**9.070**	**186.278**	**203.617**
Stanje 1. 1. 2020	**8.269**	**9.070**	**186.278**	**203.617**
V dobro / (breme) izkaza poslovnega izida	4.359	-	76.442	80.801
V dobro / (breme) kapitala	-	27.853	-	27.853
Stanje 31. 12. 2020	**12.628**	**36.923**	**262.720**	**312.271**

Odloženi davki, obračunani preko drugega vseobsegajočega donosa v posameznem letu

(v EUR)	2020	2019
Presežek iz prevrednotenja		
– finančna sredstva, razpoložljiva za prodajo	27.853	(35)
Skupaj	**27.853**	**(35)**

Nepripoznane odložene terjatve za davek

(v EUR)	31. 12. 2020	31. 12. 2019
Odbitne začasne postavke	4.813.640	5.352.977
Neizrabljene davčne izgube	41.445.224	40.682.550
Stanje	**46.258.864**	**46.035.527**

Odložene terjatve za davek niso pripoznane, ker se ocenjuje, da dobički v naslednjih letih ne bodo zadoščali za koriščenje davčnih izgub.

2.8.23. Čisti dobiček/izguba na delnico

Osnovni čisti dobiček na delnico, ki se nanaša na imetnike navadnih delnic obvladujočega podjetja, se izračuna tako, da se čisti poslovni izid, ki se nanaša na navadne delničarje obvladujočega podjetja (čisti poslovni izid večinskih delničarjev, zmanjšan za del dividend, ki pripadajo prednostnim delničarjem), deli s tehtanim povprečnim številom v obračunskem obdobju uveljavljajočih se navadnih delnic.

(v EUR)	1. 1. - 31. 12. 2020	1. 1. - 31. 12. 2019
Osnovni in popravljeni čisti dobiček na delnico iz delujočega poslovanja		
Čisti dobiček poslovnega leta, pripadajoč večinskim lastnikom družbe	974.506	(12.815.981)
Tehtano povprečno število izdanih navadnih delnic	2.304.204	2.415.984
Osnovni čisti dobiček/izguba na delnico (v EUR na delnico) iz delujočega poslovanja	**0,42**	**(5,30)**
Osnovni in popravljeni čisti dobiček na delnico za ustavljeno poslovanje		
Čisti dobiček poslovnega leta, pripadajoč večinskim lastnikom družbe	-	128.571.797
Tehtano povprečno število izdanih navadnih delnic	-	2.415.984
Osnovni čisti dobiček/izguba na delnico (v EUR na delnico) za ustavljeno poslovanje	**-**	**53,22**
Osnovni in popravljeni čisti dobiček na delnico - skupaj	**0,42**	**47,92**

Čisti dobiček/izguba na delnico in popravljeni dobiček/izguba na delnico sta enaka.

Izračun tehtanega povprečnega števila izdanih navadnih delnic

(v EUR)	2020	2019
Število izdanih navadnih delnic na 1. 1.	2.470.662	2.675.640
Učinek lastnih delnic	(99.933)	(123.005)
Učinek umika lastnih delnic	(66.525)	(136.652)
Tehtano povprečno število izdanih navadnih delnic	2.304.204	2.415.984

2.8.24. Dividende na delnico

V skladu s sklepom skupščine o delitvi bilančnega dobička je bilo v letu 2020 izplačanih 32,00 evrov dividende na delnico.

2.8.25. Pogojne obveznosti

Za vse davčne terjatve v skladu s Pogodbo o prodaji in nakupu družbe Adriatic Slovenica d. d. in vse zahtevke v zvezi s kršitvijo jamstva obveznost družbe KD Group ne sme presegati skupnega zneska 61.250.000 evrov. Zahtevki kupca so lahko vloženi do določenega zastaralnega roka, ki velja za davčno terjatev.

Za vse zahtevke kakršne koli narave v skladu s Pogodbo o prodaji in nakupu Adriatic Slovenica d. d. obveznost družbe ne sme presegati skupnega zneska 245.000.000 evrov. Potencialne obveznosti se nanašajo na jamstva, ki so navedena v Prilogi 3 Pogodbe o prodaji in nakupu družbe Adriatic Slovenica d. d. z dne 23. 5. 2018. Za vse zahtevke do prodajalca na podlagi jamstev velja zastaralni rok 24 mesecev od datuma zaključka posla, to je do 13. 2. 2021. Kupec lahko uveljavlja povračilo škode do poteka zastaralnega roka posameznega zahtevka.

2.8.26. Ustavljeno poslovanje

Izkaz drugega vseobsegajočega donosa za ustavljeno poslovanje

(v EUR)	1. 1. – 31. 12. 2020	1. 1. - 31. 1. 2019
Čisti prihodki od zavarovalnih premij	**-**	**23.454.572**
Obračunane kosmate zavarovalne premije	-	27.257.916
Obračunana premija oddana v pozavarovanje in sozavarovanje	-	(5.843.366)
Sprememba prenosnih premij	-	2.040.022
Prihodki od naložb v povezane družbe	**-**	**-**
Prihodki od naložb	**-**	**12.028.160**
Drugi zavarovalni prihodki	**-**	**(105.466)**
Drugi prihodki	**-**	**2.177.521**
Čisti odhodki za škode	**-**	**(17.477.442)**
Obračunani kosmati zneski škod	-	(17.364.440)
Obračunani deleži pozavarovateljev in sozavarovateljev	-	166.325
Sprememba škodnih rezervacij	-	(279.327)
Sprememba drugih zavarovalno-tehničnih rezervacij	**-**	**(283.087)**
Sprememba zavarovalno-tehničnih rezervacij zavarovancev, ki prevzemajo naložbeno tveganje	**-**	**(12.265.454)**
Odhodki za bonuse in popuste	**-**	**-**
Obratovalni stroški	**-**	**(6.554.955)**
Odhodki od naložb v povezane družbe	**-**	**-**
Odhodki naložb	**-**	**(661.495)**
Drugi zavarovalni odhodki	**-**	**(83.275)**
Drugi odhodki	**-**	**(949.253)**
Poslovni izid pred obdavčitvijo	**-**	**(720.174)**
Davek	-	253.000
Čisti poslovni izid ustavljenega poslovanja	**-**	**(467.174)**
Dobiček ob prodaji ustavljenega poslovanja	-	135.812.626
Davek od dobička ob prodaji ustavljenega poslovanja	-	(6.773.655)
Čisti dobiček iz ustaljenega poslovanja	**-**	**128.571.797**

Izkaz denarnih tokov za ustavljeno poslovanje

(v EUR)	1. 1. – 31. 12. 2020	1. 1. - 31. 1. 2019
Poslovni izid pred davki iz ustavljenega poslovanja	**-**	**(720.174)**
Prebitek prejemkov/ izdatkov pri poslovanju ustavljenega poslovanja	-	2.579.012
Prebitek prejemkov/ izdatkov pri naložbenju ustavljenega poslovanja	-	114.490
Prebitek prejemkov/ izdatkov pri financiranju ustavljenega poslovanja	-	(2.825)
Denarni izid v obdobju za ustavljeno poslovanje	**-**	**2.690.677**
Začetno stanje denarja ustavljenega poslovanje	-	21.710.861
Končno stanje denarja za ustavljeno poslovanje	**-**	**24.401.538**

Uskladitev med dejanskim in izračunanim odhodkom za davek z upoštevanjem efektivne davčne stopnje za dobiček ob prodaji ustavljenega poslovanja

(v EUR)	1. 1. - 31. 12. 2020	1. 1. - 31. 12. 2019
Dobiček pred obdavčitvijo	**-**	**135.812.626**
Davek, obračunan z uporabo splošne davčne stopnje	-	(25.804.399)
Neobdavčeni prihodki		12.902.199
Davčno nepriznani odhodki	-	(645.110)
Učinek davčnih izgub	-	6.773.655
Odhodek za davek	**-**	**(6.773.655)**
Efektivna davčna stopnja	**-**	**4,99%**

2.8.27. Vstopi in izstopi odvisnih družb

V letu 2020 v Skupino ni vstopila nobena nova odvisna družba niti ni bilo izstopa odvisne družbe.

2.8.28. Posli s povezanimi strankami

Skupino obvladuje družba KD d. d., Ljubljana (s sedežem v Sloveniji), ki ima v lasti 90 % rednih delnic družbe KD Group. Lastništvo preostalih delnic je razpršeno. Druge povezane osebe so člani poslovodstva in z njim povezane pravne in fizične osebe. Transakcije med povezanimi osebami so opravljene pod običajnimi tržnimi pogoji.

(v EUR)	1. 1. - 31. 12. 2020	1. 1. - 31. 12. 2019
KD d. d.	12.000	12.000
Druge povezane osebe	17.907	10.669
Prodaja blaga in storitev	**29.907**	**22.669**

(v EUR)	1. 1. - 31. 12. 2020	1. 1. - 31. 12. 2019
KD d. d.	8.533.800	-
Pridružene družbe	-	2.510.470
Druge povezane osebe	-	2.500.000
Prodaja finančnih naložb	**8.533.800**	**5.010.470**

(V EUR)	1. 1. - 31. 12. 2020	1. 1. - 31. 12. 2019
Pridružene družbe	-	91.054
Druge povezane osebe	296.743	178.093
Nabava blaga in storitev	**296.743**	**269.147**

(V EUR)	1. 1. - 31. 12. 2020	1. 1. - 31. 12. 2019
Pridružene družbe	-	2.510.094
Druge povezane osebe	1.300.000	-
Nakupi finančnih naložb	**1.300.000**	**2.510.094**

(v EUR)	31. 12. 2020	31. 12. 2019
Pridružene družbe	-	-
Druge povezane osebe	17.026	31.544
Odprte obveznosti do povezanih podjetij	**17.026**	**31.544**

(v EUR)	31. 12. 2020	31. 12. 2019
Posojila do drugih povezanih oseb	3.835.332	4.288.166
Posojila in terjatve do povezanih oseb	**3.835.532**	**4.288.166**

Družba v letu 2020 ni odobrila posojil članom poslovodstva in z njimi povezanimi pravnimi osebami. Posojila do drugih povezanih oseb so pojasnjena v pojasnilu 2.8.7.

(v EUR)	31. 12. 2020	31. 12. 2019
Dana posojila KD d. d.		
Na začetku leta	**36.531.143**	**28.484.966**
Odobrena posojila	200.000	36.046.486*
Vrnjena posojila	(36.246.486)	(27.186.217)
Obračunane obresti	391.112	626.177
Plačane obresti	(875.769)	(1.440.269)
Na koncu leta	**-**	**36.531.143**

*vključen tudi znesek 28.626.486 evrov refinanciranja posojil

Skupina 31. 12. 2020 ni imela danih poroštev članom upravnega odbora, nadzornih svetov in zaposlenim po individualni pogodbi (31. 12. 2019: 0). Med dolgoročnimi poslovnimi obveznostmi skupina izkazuje 125.937 evrov prejetih ar, plačanih s strani članov upravnega odbora, na podlagi pogodb o prodaji in nakupu posameznih delov v objektu Šumi.

2.8.29. Dodatna pojasnila v skladu z Zakonom o gospodarskih družbah, ki jih MSRP ne zahtevajo

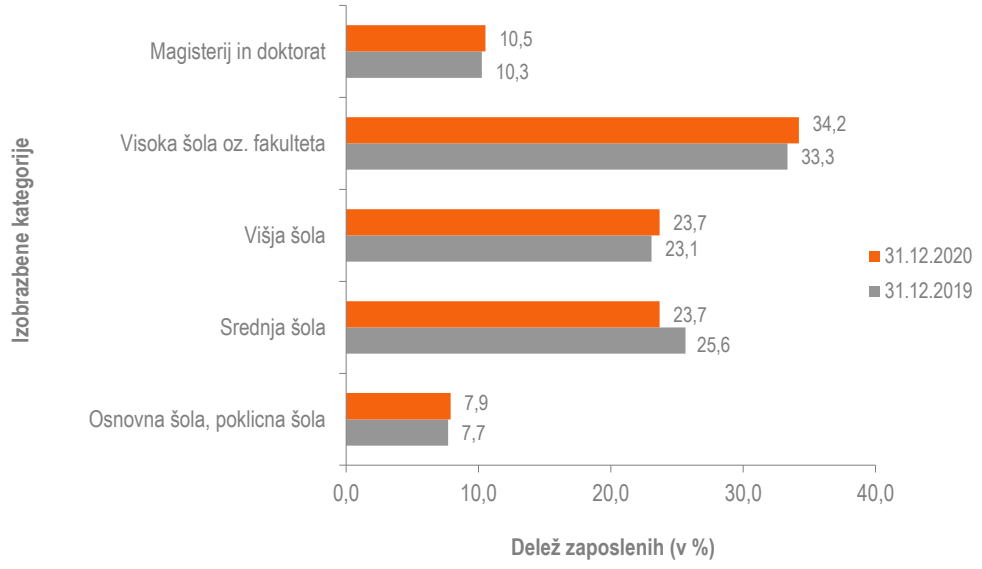
Stroški, povezani z revizijsko družbo

(v EUR)	1. 1. - 31. 12. 2020	1. 1. - 31. 12. 2019
Zneski (z vključenim DDV), porabljeni za:		
– revidiranje letnega in polletnega poročila	24.400	45.140
– druge storitve revidiranja	-	1.342
	24.400	**46.482**
Druge revizijske družbe – ustavljeno poslovanje		
– druge storitve revidiranja	-	56.728
	-	**56.728**
Skupaj	**-**	**103.210**

Podatki o zaposlenih

V Skupini KD Group je bilo na 31. 12. 2020 ob upoštevanju deleža zaposlitve v posamezni družbi 38 zaposlenih, medtem ko jih je bilo konec leta 2019 39 zaposlenih.

Izobrazbena struktura zaposlenih v Skupini KD Group 31. 12. 2020 v primerjavi z letom 2019:



(v EUR)	31. 12. 2020	31. 12. 2019
Prejemki članov upravnega odbora, nadzornega sveta, zaposlenih po individualni pogodbi in članov revizijske komisije za celotno Skupino		
Prejemki članov poslovodstva	712.222	865.207
Prejemki zaposlenih po individualni pogodbi	357.485	490.190
Skupaj	**1.069.707**	**1.355.397**

Pregled plačil članom organov upravnega odbora in vodstva v letu 2020 v Skupini KD Group

Član upravnega odbora oz. vodstva	Bruto plača (fiksni del)	Variabilni prejemki	Plačila za opravljanje funkcije in sejnine	Zavarovalne premije/ bonitete	Druge bonitete	Povračila stroškov	Regres za letni dopust in jubilejna nagrada	Dodatna plačila	Skupaj
Aleksander Sekavčnik	-	-	86.000	76	-	-	-	-	86.076
Tomaž Butina	-	-	73.050	76	-	-	-	-	73.126
Katarina Valentinčič Istenič	-	-	72.924	76	-	-	-	-	73.000
Matija Gantar	-	-	72.000	76	-	-	-	-	72.076
Aljoša Tomaž	-	-	72.000	76	-	-	-	-	72.076
Gregor Sluga	109.680	-	72.000	3.309	410	1.365	1.800	500	189.064
Zoran Bošković	141.050	-	-	676	1.468	1.310	1.800	500	146.804
Skupaj	250.730	-	447.974	4.365	1.878	2.675	3.600	1.000	712.222

2.8.30. Dogodki po datumu izdelave bilance stanja

V letu 2021 je družba KD Group odkupila 147.904 lastnih delnic z oznako KDHR.

Dne 8. 3. 2021 je bil v sodni register vpisan sklep o znižanju osnovnega kapitala za 6.013.219,83 evra. Znižanje osnovnega kapitala se je izvedlo z umikom 180.126 lastnih delnic z oznako KDHR.

Po prvi razglasitvi epidemije v Sloveniji v marcu 2020, je bila 18. oktobra 2020 epidemija ponovno razglašena in še vedno traja. Kljub temu, da se je konec leta 2020 začelo množično cepljenje, je težko napovedati, kdaj nam bo pandemijo uspelo zajeziti. Pričakujemo, da bodo v drugi polovici leta 2021 bistveno manjše posledice vpliva pandemije na gospodarske aktivnosti, tako doma kot po svetu. Pričakujemo tudi nadaljevanje ohlapnih denarnih in fiskalnih politik. Razvoj dogodkov, povezanih s širitvijo okužbe, tako v Sloveniji kot na svetovni ravni, njenimi posledicami in s tem povezanimi ukrepi, je še vedno zelo negotov, nepredvidljiv. Posledično vpliva na računovodske izkaze in poslovanje skupine v letu 2021 v tem trenutku ni mogoče zanesljivo izmeriti.

Po datumu bilance stanja ni bilo drugih dogodkov, ki bi lahko vplivali na računovodske izkaze in zaradi katerih bi morali opraviti dodatne postopke, da bi ugotovili, ali so ti dogodki pravilno prikazani v računovodskih izkazih.

Računovodski izkazi s pojasnili za družbo KD Group, finančna družba, d. d., za leto, končano 31. decembra 2020

Vsebina

3. RAČUNOVODSKO POROČILO KD GROUP D.D. 126
3.1. POROČILO NEODVISNEGA REVIZORJA 127
3.2. RAČUNOVODSKI IZKAZI 133
3.2.1. Bilanca stanja na 31. 12. 2020 133
3.2.2. Izkaz poslovnega izida za leto, končano 31. 12. 2020 135
3.2.3. Izid drugega vseobsegajočega donosa za leto, končano 31. 12. 2020 136
3.2.4. Izkaz gibanja kapitala za leto, končano 31. decembra 2020 137
3.2.5. Izkaz gibanja kapitala za leto, končano 31. decembra 2020 - nadaljevanje 138
3.2.6. Izkaz denarnih tokov za leto, končano 31. 12. 2020 139
3.3. IZJAVA O ODGOVORNOSTI POSLOVODSTVA 140
3.4. TEMELJI ZA PRIPRAVO RAČUNOVODSKIH IZKAZOV 141
3.4.1. Odvisne in pridružene družbe poročajoče družbe 141
3.4.2. Neopredmetena dolgoročna sredstva 143
3.4.3. Opredmetena osnovna sredstva 144
3.4.4. Naložbene nepremičnine 145
3.4.5. Finančne naložbe 145
3.4.6. Terjatve 149
3.4.7. Denarne postavke 149
3.4.8. Kapital 149
3.4.9. Finančne in poslovne obveznosti 150
3.4.10. Rezervacije za odpravnine in jubilejne nagrade – drugi dolgoročni zaslužki zaposlenih 150
3.4.11. Kratkoročne časovne razmejitve 150
3.4.12. Odloženi davek 151
3.4.13. Prihodki 151
3.4.14. Stroški 152
3.4.15. Stroški dela in stroški povračil zaposlenim 152
3.4.16. Odhodki 152
3.4.17. Davek iz dobička 153
3.4.18. Izkaz gibanja kapitala 153
3.4.19. Izkaz denarnih tokov 153
3.4.20. Izkaz vseobsegajočega donosa 153
3.5. POJASNILA K POSAMEZNIM POSTAVKAM RAČUNOVODSKIH IZKAZOV 154
3.5.1. Neopredmetena dolgoročna sredstva 154
3.5.2. Opredmetena osnovna sredstva 155
3.5.3. Naložbene nepremičnine 156
3.5.4. Dolgoročne finančne naložbe 157
3.5.5. Kratkoročne finančne naložbe 159
3.5.6. Poslovne terjatve 161
3.5.7. Denarna sredstva 161
3.5.8. Aktivne časovne razmejitve 162
3.5.9. Kapital 162
3.5.10. Dolgoročne rezervacije 165
3.5.11. Finančne obveznosti 165
3.5.12. Poslovne obveznosti 168
3.5.13. Pasivne časovne razmejitve 168
3.5.14. Odloženi davek 168
3.5.15. Poslovni prihodki 169
3.5.16. Poslovni odhodki 170
3.5.17. Finančni prihodki 172
3.5.18. Finančni odhodki 172
3.5.19. Davki 173
3.5.20. Zunajbilančna evidenca 173
3.5.21. Posli s povezanimi osebami 173
3.6. UPRAVLJANJE FINANČNIH TVEGANJ 175
3.7. DOGODKI PO DATUMU IZDELAVE BILANCE STANJA 176

3. RAČUNOVODSKO POROČILO KD GROUP D. D.

3.1. POROČILO NEODVISNEGA REVIZORJA

KPMG SLOVENIJA, podjetje za revidiranje, d.o.o.
Železna cesta 8a
SI-1000 Ljubljana
Slovenija

Telefon: +386 (0) 1 420 11 60
Internet: http://www.kpmg.si

Poročilo neodvisnega revizorja

Lastnikom družbe KD Group, finančna družba, d.d.

Poročilo o reviziji ločenih računovodskih izkazov

Mnenje

Revidirali smo priložene ločene računovodske izkaze družbe KD Group, finančna družba, d.d. (»družbe«), ki vključujejo ločeno bilanco stanja na dan 31. 12. 2020, ločen izkaz poslovnega izida, ločen izkaz drugega vseobsegajočega donosa, ločen izkaz gibanja kapitala in ločen izkaz denarnih tokov za tedaj končano leto ter povzetek bistvenih računovodskih usmeritev in druge pojasnjevalne informacije.

Po našem mnenju so priloženi ločeni računovodski izkazi resničen in pošten prikaz ločenega finančnega položaja družbe na dan 31. 12. 2020 ter njenega ločenega poslovnega izida in denarnih tokov za tedaj končano leto v skladu Slovenskimi računovodskimi standardi (2016).

© 2021 KPMG SLOVENIJA, podjetje za revidiranje, d.o.o., slovenska družba z omejeno odgovornostjo in članica globalne organizacije neodvisnih članic, ki so povezane s KPMG International Limited, zasebno angleško družbo z omejeno odgovornostjo. Vse pravice pridržane.

TRR: SI68 2900 0000 1861 102
vpis v sodni register: Okrožno sodišče v Ljubljani
št. reg. vl.: 061/12062100
osnovni kapital: 54.892,00 EUR
ID za DDV: SI20437145
matična št.: 5648556

Podlaga za mnenje

Revizijo smo opravili v skladu z Mednarodnimi standardi revidiranja (MSR) in Uredbo EU št. 537/2014 Evropskega parlamenta in sveta z dne 16. 4. 2014 o posebnih zahtevah v zvezi z obvezno revizijo subjektov javnega interesa (UL L 158, 27.5.2014, str. 77-112 - Uredba EU št. 537/2014). Naše odgovornosti na podlagi teh pravil so opisane v tem poročilu v odstavku Revizorjeva odgovornost za revizijo ločenih računovodskih izkazov. V skladu s Kodeksom etike za računovodske strokovnjake, ki ga je izdal Odbor za mednarodne standarde etike za računovodske strokovnjake (Kodeks IESBA) ter etičnimi zahtevami, ki se nanašajo na revizijo posamičnih računovodskih izkazov v Sloveniji, potrjujemo svojo neodvisnost. Potrjujemo tudi, da smo izpolnili vse druge etične zahteve v skladu s temi zahtevami in Kodeksom IESBA.

Verjamemo, da so pridobljeni revizijski dokazi zadostna in ustrezna podlaga za naše revizijsko mnenje.

Ključne revizijske zadeve

Ključne revizijske zadeve so tiste zadeve, ki so na osnovi naše strokovne presoje najbolj pomembne pri reviziji ločenih računovodskih izkazov tekočega obdobja. Te zadeve smo naslovili v okviru naše revizije ločenih računovodskih izkazov kot celote in pri oblikovanju našega mnenja o teh izkazih. V zvezi z ključnimi revizijskimi zadevami ne podajamo ločenega mnenja.

Oslabitev naložb, merjenih po nabavni vrednosti

Knjigovodska vrednost naložbe v odvisne družbe na dan 31.12.2020: 13.841.216 EUR (31.12.2019: 8.933.306 EUR). Oslabitve naložb v odvisne družbe, pripoznane v izkazu poslovnega izida v letu 2020: 664.089 EUR (2019: 1.948.471 EUR).

Knjigovodska vrednost naložb v pridružene družbe na dan 31.12.2020: 6.590.964 EUR (2019: nič), oslabitev teh naložb v letu 2020: 703.387 EUR (2019: nič).

Sklicujemo se na ločene računovodske izkaze: Pojasnilo 3.4.5.1 Naložbe v odvisna in pridružena podjetja (računovodske usmeritve), Pojasnilo 3.4.16 Odhodki (računovodske usmeritve), Pojasnilo 3.5.4 Dolgoročne finančne naložbe (pojasnila), Pojasnilo 3.5.18 Finančni odhodki (pojasnila).

Ključna revizijska zadeva	*Naš odziv*
Družba ima naložbe v pet odvisnih družb in eno pridruženo družbo. Te med drugimi delujejo znotraj sektorja upravljanja z naložbami in bančnega sektorja. V ločenih računovodskih izkazih so omenjene naložbe izmerjene po nabavni vrednosti, zmanjšani za nabrane oslabitve. Na datum vsakokratnega računovodskega poročanja poslovodstvo presoja obstoj znamenj oslabitev. Takšna znamenja oslabitev so med drugimi pomembne izgube, negativni kapital, poslovanje pod načrtovanimi ravnmi ali znižanje vrednosti sredstev, ki so v lasti družb. Za naložbe, ki kažejo znamenja oslabitev, družba ocenjuje njihovo nadomestljivo vrednost, predvsem s sklicevanjem na metode diskontiranih denarnih tokov ali pošteno vrednost, ki izhaja iz tržnih transakcij.	Naši revizijski postopki, ki smo jih opravili z vključitvijo naših pooblaščenih ocenjevalcev vrednosti podjetij in neodvisnih zunanjih veščakov, so med drugimi vključevali: • Ovrednotenje primernosti metod, ki jih je uporabila družba in njeni lastni strokovnjaki za vrednotenje in/ali zunanji ocenjevalci vrednosti pri določanju indikatorjev slabitev iz vidika skladnosti s tržno prakso in relevantnimi standardi računovodskega poročanja; • V primeru obstoja indikatorjev oslabitev smo kritično presojali ključne predpostavke in ocene, ki jih je uporabila družba pri oceni nadomestljivih vrednosti naložb. Med drugimi smo kritično presojali: - Uporabljene diskontne stopnje in primerljive tržne transakcije – med

V procesu ugotavljanja nadomestljivih vrednosti poslovodstvo, z uporabo storitev lastnih strokovnjakov za vrednotenje ali zunanjih ocenjevalcev vrednosti, uporablja pomembne ocene in presoje, zlasti glede prepostavk, kot so stopnje rasti, diskontne stopnje načrtovani prihodnji prihodki in primerljive tržne transakcije. Zaradi okoliščin opisanih zgoraj smo oslabitve naložb, merjenih po nabavni vrednosti, opredelili kot ključno revizijsko zadevo.	drugim s sklicevanjem na javno razpoložljive zunanje vire;; - Stopnje rasti – med drugimi smo ocenjevali primernost tudi z uporabo javno dostopnih statističnih poročil pripravljenih s strani javnih agencij; - Načrtovane prihodnje prihodke – s sklicevanjem na pretekle finančne dosežke in uporabo našega poznavanja panoge. • Ovrednotenje zadostnosti in ustreznosti razkritij o uporabljenih ključnih predpostavkah in ocenah, uporabljenih pri ocenjevanju nadomestljive vrednosti naložb v odvisne in pridruženo družbo.

Nadomestljiva vrednost naložbenih nepremičnin

Knjigovodska vrednost naložbenih nepremičnin na dan 31.12.2020: 6.754.851 EUR (31.12.2019: 8.006.738 EUR), pripoznana slabitev v letu 2020 1.141.602 EUR (2019: 6.231.973 EUR).

Sklicujemo se na ločene računovodske izkaze: Pojasnilo 3.4.4 Naložbene nepremičnine (računovodske usmeritve), Pojasnilo 3.4.13 Prihodki (računovodske usmeritve), Pojasnilo 3.4.16 Odhodki (računovodske usmeritve), Pojasnilo 3.5.3 Naložbene nepremičnine (pojasnila), Pojasnilo 3.5.15 Poslovni prihodki (pojasnila), Pojasnilo 3.5.16 Poslovni odhodki (pojasnila).

Ključna revizijska zadeva	*Naš odziv*
Družba z naložbenimi nepremičninami, ki so merjene po nabavni vrednosti, ali pridobiva prihodke od najemnin ali pa želi ustvariti dobiček pri prodaji. Med naložbenimi nepremičninami je med drugim izkazana nepremičmina Maribox Maribor, kulturno-zabavni in poslovni center. Družba naložbene nepremičnine izkazuje po nabavnih vrednostih, zmanjšanih za amortizacijske popravke in oslabitve. Ker je del naložbenih nepremičnin neoddan in ker del nepremičnin generira nizke prihodke od najemnin, obstajajo znamenja, da bi lahko bila knjigovodska vrednost naložbenih nepremičnin višja od njihove nadomestljive vrednosti. V takšnih primerih relevantni standardi računovodskega poročanja narekujejo, da je potrebno presoditi oslabitev takšnega sredstva. Družba nadomestljivo vrednost naložbenih nepremičnin ugotavlja, kot vrednost pri uporabi ali, kot pošteno vrednost, zmanjšano za stroške prodaje, ali po potrebi na oba načina. Ugotavljanje nadomestljive vrednosti vsebuje pomembne poslovodske ocene in presoje, ki so vključene v oceno vrednosti	Naši revizijski postopki, v katere smo vključili neodvisne zunanje veščake s področja ocenjevanja vrednosti nepremičnin, so med drugimi vključevali: • Preveritev zasnove in vzpostavitve ključnih notranjih kontrol glede ocene in pripoznanja oslabitev naložbenih nepremičnin, vključno s kontrolami identificiranja znamenj oslabitev in presoj potrebnih oslabitev; • Ovrednotenje usposobljenosti in neodvisnosti ocenjevalcev vrednosti nepremičnin, ki jih je angažirala družba; • Kritično ovrednotenje ustreznosti metod vrednotenja, ki jih je uporabila družba in njeni zunanji ocenjevalci vrednosti pri določitvi nadomestljivih vrednosti naložbenih nepremičnin in njihove skladnosti z relevantnimi standardi računovodskega poročanja; • Kritično presojo predpostavk, uporabljenih v cenitvenih poročilih, s poudarkom na bodočih denarnih tokovih in diskontni stopnji, kar smo primerjali z relevantnimi zunanjimi in internimi viri, kot so podpisane najemne pogodbe, stopnja zasedenosti, itd.;

naložbenih nepremičnin, ki so jih za družbo izvedli zunanji ocenjevalci vrednosti nepremičnin. Presoje med drugimi vključujejo predpostavke, kot so uporabljena diskontna stopnja, projekcije bodočih denarnih tokov (na osnovi bodočih najemnin) in primerljive transakcije.

Zaradi zgoraj navedenega in, ker je nadomestljiva vrednost naložbenih nepremičnin visoko občutljiva na spremembe uporabljenih predpostavk, smo to področje opredelili kot ključno revizijsko zadevo.

- Poleg zgoraj navedenega za nepremičnino Maribox Maribor presoja primernosti uporabljenih primerljivih tržnih transakcij, kar smo med drugimi primerjali z javno dostopnimi informacijami;

Ovrednotenje zadostnosti in ustreznosti razkritij družbe o ključnih predpostavkah, uporabljenih pri presoji potrebnih slabitev.

Druge informacije

Za druge informacije je odgovorno poslovodstvo. Druge informacije obsegajo »Poslovno poročilo«, ki je sestavni del letnega poročila. Druge informacije ne vključujejo ločenih računovodskih izkazov in našega revizorjevega poročila o njih. Druge informacije smo dobili pred datumom izdaje revizorjevega poročila, razen Poročila upravnega odbora družbe KD Group, finančna družba, d.d. o preveritvi letnega poročila družbe KD Group, finančna družba, d.d. in Skupine KD Group za leto 2020, ki je del Poslovnega poročila in bo na voljo po datumu revizorjevega poročila.

Naše mnenje o ločenih računovodskih izkazih ne vključuje drugih informacij, in, razen v obsegu, ki je drugače izrecno naveden v našem poročilu, o njih ne izražamo nikakršnega zagotovila.

V povezavi z opravljeno revizijo ločenih računovodskih izkazov je naša odgovornost prebrati druge informacije in pri tem presoditi, ali so druge informacije pomembno neskladne z ločenimi računovodskimi izkazi, zakonskimi zahtevami ali našim poznavanjem, pridobljenim pri revidiranju, ali se kako drugače kažejo kot pomembno napačne.

Vezano na Poslovno poročilo smo presodili ali vključuje razkritja, kot jih zahteva Zakon o gospodarskih družbah, veljaven od 4. 5. 2006 (Uradni list RS št. 42/2006 s spremembami in dopolnitvami) v nadaljevanju »zakonska določila«.

Na osnovi postopkov, ki smo jih opravili pri reviziji ločenih računovodskih izkazov in na osnovi zgoraj opisanih postopkov menimo:

- da so informacije v Poslovnem poročilu za poslovno leto, za katero so pripravljeni ločeni računovodski izkazi, v vseh pomembnih pogledih skladne z informacijami v ločenih računovodskih izkazih; ter
- da je bilo Poslovno poročilo v vseh pomembnih pogledih pripravljeno v skladu z zakonskimi določili.

Poleg tega smo v luči poznavanja in razumevanja družbe in okolja, v katerem ta posluje, ki smo ga pridobili pri opravljanju revizije, dolžni poročati, če bi zaznali pomembno napako v poslovnem poročilu in drugih informacijah, ki smo jih pridobili pred datumom izdaje tega poročila. V zvezi s tem nimamo o čem poročati.

Odgovornost poslovodstva in pristojnih za upravljanje za ločene računovodske izkaze

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

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

Pristojni za upravljanje so odgovorni za nadzor nad pripravo ločenih računovodskih izkazov družbe.

KPMG

Revizorjeva odgovornost za revizijo ločenih računovodskih izkazov

Naši cilji so pridobiti sprejemljivo zagotovilo o tem ali so ločeni računovodski izkazi kot celota brez pomembno napačne navedbe zaradi prevare ali napake, in izdati revizorjevo poročilo, ki vključuje naše mnenje. Sprejemljivo zagotovilo je visoka stopnja zagotovila, vendar ni jamstvo, da bo revizija, opravljena v skladu z MSR in Uredbo EU št. 537/2014, vedno odkrila pomembno napačno navedbo, če ta obstaja. Napačne navedbe lahko izhajajo iz prevare ali napake ter se štejejo za pomembne, če je upravičeno pričakovati, da posamično ali skupaj vplivajo na gospodarske odločitve uporabnikov, sprejete na podlagi teh ločenih računovodskih izkazov.

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

- prepoznamo in ocenimo tveganja pomembno napačne navedbe v ločenih računovodskih izkazih, bodisi zaradi napake ali prevare, oblikujemo in izvajamo revizijske postopke kot odzive na ocenjena tveganja ter pridobimo zadostne in ustrezne revizijske dokaze, ki zagotavljajo podlago za naše mnenje. Tveganje, da ne bomo odkrili napačne navedbe, ki izvira iz prevare, je višje od tistega, povezanega z napako, saj prevara lahko vključuje skrivne dogovore, ponarejanje, namerno opustitev, napačno razlago ali izogibanje notranjim kontrolam;
- se seznanimo z notranjimi kontrolami, pomembnimi za revizijo z namenom oblikovanja revizijskih postopkov, ki so okoliščinam primerni, vendar ne z namenom izraziti mnenje o učinkovitosti notranjih kontrol družbe;
- presodimo ustreznost uporabljenih računovodskih usmeritev in razumnost računovodskih ocen ter z njimi povezanih razkritij poslovodstva;
- na podlagi pridobljenih revizijskih dokazov o obstoju pomembne negotovosti glede dogodkov ali okoliščin, ki zbujajo dvom v sposobnost družbe, da nadaljuje kot delujoče podjetje, sprejmemo sklep o primernosti poslovodske uporabe predpostavke delujočega podjetja, kot podlage računovodenja. Če sklenemo, da obstaja pomembna negotovost, smo dolžni v revizorjevem poročilu opozoriti na ustrezna razkritja v ločenih računovodskih izkazih ali, če so taka razkritja neustrezna, prilagoditi mnenje. Naši sklepi temeljijo na revizijskih dokazih, pridobljenih do datuma izdaje revizorjevega poročila. Kasnejši dogodki ali okoliščine lahko povzročijo prenehanje družbe kot delujočega podjetja;
- ovrednotimo splošno predstavitev, strukturo in vsebino ločenih računovodskih izkazov vključno z razkritji ter ovrednotimo ali ločeni računovodski izkazi predstavljajo zadevne posle in dogodke na način, da je dosežena poštena predstavitev.

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

Pristojnim za upravljanje posredujemo tudi izjavo o spoštovanju etičnih zahtev v zvezi z neodvisnostjo in jim predstavimo vsa razmerja in druge zadeve, ki bi morebiti lahko vplivale na našo neodvisnost ter kjer je to primerno, o uporabljenih varovalih.

Izmed zadev, ki smo jih predstavili pristojnim za upravljanje, določimo tiste zadeve, ki so bile najpomembnejše pri reviziji ločenih računovodskih izkazov tekočega obdobja in so zato ključne revizijske zadeve. Te zadeve opišemo v našem revizorjevem poročilu, razen če zakoni ali predpisi omejujejo javno razkritje zadeve ali ko v izredno redkih okoliščinah opredelimo, da naj zadeve ne bi vključili v naše poročilo zaradi negativnih posledic.

KPMG

Poročilo o drugih pravnih in regulatornih zadevah

Delničarji družbe KD Group, finančna družba, d.d. so nas na seji skupščine 30. 8. 2019 imenovali za revizorja ločenih računovodskih izkazov družbe KD Group, finančna družba, d.d. za leto, ki se je končalo 31. 12. 2020. Obdobje neprekinjenega izvajanja revizije traja osem let.

Potrjujemo, da:

- je naše revizijsko mnenje skladno z dodatnim poročilom, ki je bilo predloženo revizijski komisiji družbe dne 16. 4. 2021;
- nismo izvajali nedovoljenih nerevizijskih storitev, kot so navedene v 5. členu Uredbe EU št. 537/2014. Tudi med izvedbo revizije smo ostali neodvisni od revidirane družbe.

Za družbo v obdobju, na katero se nanašajo ločeni računovodski izkazi, poleg obvezne revizije in drugih storitev, razkritih v poslovnem poročilu ali ločenih računovodskih izkazih družbe, nismo opravili nobenih drugih storitev.

V imenu revizijske družbe

KPMG SLOVENIJA,
podjetje za revidiranje, d.o.o.

Boštjan Mertelj
pooblaščeni revizor

Nevenka Kržan
pooblaščena revizorka
direktorica

KPMG Slovenija, d.o.o.
1

Ljubljana, 23. april 2021

6

3.2. RAČUNOVODSKI IZKAZI

3.2.1. Bilanca stanja na 31. 12. 2020

(v EUR)	Pojasnilo	31. 12. 2020	31. 12. 2019
SREDSTVA			
A. Dolgoročna sredstva		**54.168.345**	**59.901.349**
I. Neopredmetena dolgoročna sredstva in dolgoročne aktivne časovne razmejitve	3.5.1.	**1.188**	**2.036**
1. Dolgoročne premoženjske pravice		1.188	2.036
II. Opredmetena osnovna sredstva	3.5.2.	**1.155.317**	**694.597**
1. Zemljišča in zgradbe		951.793	413.900
Zgradbe		951.793	413.900
2. Druge naprave in oprema		203.524	280.697
III. Naložbene nepremičnine	3.5.3.	**6.754.851**	**8.006.738**
IV. Dolgoročne finančne naložbe	3.5.4.	**46.174.313**	**41.147.514**
1. Dolgoročne finančne naložbe, razen posojil		20.432.180	14.927.656
Delnice in deleži v družbah v skupini		13.841.216	8.933.306
Delnice in deleži v pridruženih družbah		6.590.964	-
Druge delnice in deleži		-	5.994.350
2. Dolgoročna posojila		25.742.133	26.219.858
Dolgoročna posojila družbam v skupini		20.333.519	18.687.110
Dolgoročna posojila drugim		5.408.614	7.532.748
V. Dolgoročne poslovne terjatve	3.5.6.	**33.125**	**10.033.125**
1. Dolgoročne poslovne terjatve do drugih		33.125	10.033.125
VI. Odložene terjatve za davek	3.5.14.	**49.551**	**17.339**
B. Kratkoročna sredstva		**84.081.429**	**152.884.340**
I. Kratkoročne finančne naložbe	3.5.5.	**61.727.778**	**119.020.677**
1. Kratkoročne finančne naložbe, razen posojil		61.662.940	77.488.756
Druge delnice in deleži		3.787.150	6.636.131
Druge kratkoročne finančne naložbe		57.875.790	70.852.625
2. Kratkoročna posojila		64.838	41.531.921
Kratkoročna posojila družbam v skupini		64.838	36.531.143
Kratkoročna posojila drugim		-	5.000.778
II. Kratkoročne poslovne terjatve	3.5.6.	**14.020.559**	**16.002.677**
1. Kratkoročne poslovne terjatve do družb v skupini		-	30.308
2. Kratkoročne poslovne terjatve do kupcev		4.348	6.198
3. Kratkoročne poslovne terjatve do drugih		14.016.211	15.966.171
III. Denarna sredstva	3.5.7.	**8.333.092**	**17.860.986**
C. Kratkoročne aktivne časovne razmejitve	3.5.8.	**20.085**	**18.600**
SKUPAJ SREDSTVA		**138.269.859**	**212.804.289**

(v EUR)	Pojasnilo	31. 12. 2020	31. 12. 2019
OBVEZNOSTI DO VIROV SREDSTEV			
A. Kapital	3.5.9.	**135.180.931**	**207.754.437**
I. Vpoklicani kapital		**78.037.490**	**82.479.119**
1. Osnovni kapital		78.037.490	82.479.119
II. Kapitalske rezerve		**13.105.338**	**8.663.709**
III. Rezerve iz dobička		**7.212.756**	**7.009.392**
1. Zakonske rezerve		7.212.756	7.009.392
2. Rezerve za lastne delnice		1.758.425	8.525.246
3. Lastne delnice		(1.758.425)	(8.525.246)
IV. Rezerve, nastale zaradi vrednotenja po pošteni vrednosti		**(157.410)**	**(38.669)**
V. Preneseni čisti poslovni izid		**33.118.838**	**-**
VI. Čisti poslovni izid poslovnega leta		**3.863.919**	**109.640.886**
B. Rezervacije in dolgoročne pasivne časovne razmejitve	3.5.10.	**289.438**	**243.355**
1. Rezervacije za pokojnine in podobe obveznosti		132.919	87.035
2. Druge rezervacije		156.519	156.320
C. Dolgoročne obveznosti		**2.283.298**	**1.786.227**
I. Dolgoročne finančne obveznosti	3.5.11.	**2.264.858**	**1.767.787**
1. Dolgoročne finančne obveznosti na podlagi obveznic		1.469.340	1.539.620
2. Druge dolgoročne finančne obveznosti		795.518	228.167
II. Dolgoročne poslovne obveznosti	3.5.12.	**18.440**	**18.440**
1. Druge dolgoročne poslovne obveznosti		18.440	18.440
Č. Kratkoročne obveznosti		**415.141**	**2.931.691**
I. Kratkoročne finančne obveznosti	3.5.11.	**222.953**	**273.411**
1. Kratkoročne finančne obveznosti na podlagi obveznic		44.442	82.722
2. Druge kratkoročne finančne obveznosti		178.511	190.689
II. Kratkoročne poslovne obveznosti	3.5.12.	**192.188**	**2.658.280**
1. Kratkoročne poslovne obveznosti do dobaviteljev		31.079	70.819
2. Kratkoročne poslovne obveznosti na podlagi predujmov		105	105
3. Druge kratkoročne poslovne obveznosti		161.004	2.587.356
D. Kratkoročne pasivne časovne razmejitve	3.5.13.	**101.051**	**88.579**
SKUPAJ OBVEZNOSTI DO VIROV SREDSTEV		**138.269.859**	**212.804.289**

Računovodske usmeritve in pojasnila so sestavni del računovodskih izkazov.

3.2.2. Izkaz poslovnega izida za leto, končano 31. 12. 2020

(v EUR)	Pojasnilo	1. 1. - 31. 12. 2020	1. 1. - 31. 12. 2019
1. Čisti prihodki od prodaje		**507.149**	**676.385**
2. Drugi poslovni prihodki (s prevrednotovalnimi poslovnimi prihodki)		**38.845**	**127.028**
POSLOVNI PRIHODKI	3.5.15.	**545.994**	**803.413**
3. Stroški blaga, materiala in storitev		**(1.051.930)**	**(4.541.134)**
Nabavna vrednost prodanega blaga in materiala ter stroški porabljenega materiala		(25.502)	(39.641)
Stroški storitev		(1.026.428)	(4.501.493)
4. Stroški dela		**(2.130.389)**	**(2.430.215)**
Stroški plač		(1.273.322)	(1.380.526)
Stroški socialnih zavarovanj		(236.658)	(256.840)
Drugi stroški dela		(620.409)	(792.849)
5. Odpisi vrednosti		**(1.523.918)**	**(6.913.265)**
Amortizacija		(382.258)	(462.465)
Prevrednotovalni poslovni odhodki pri neopredmetenih in opredmetenih osnovnih sredstvih		(1.141.660)	(6.383.048)
Prevrednotovalni poslovni odhodki pri obratnih sredstvih		-	(67.752)
6. Drugi poslovni odhodki		**-**	**(952.150)**
POSLOVNI ODHODKI	3.5.16.	**(4.706.237)**	**(14.836.764)**
7. Finančni prihodki iz deležev		**9.924.659**	**170.528.719**
Finančni prihodki iz deležev v družbah v skupini		2.560.094	168.656.156
Finančni prihodki iz deležev v drugih družbah		5.143.667	273.457
Finančni prihodki iz drugih naložb		2.220.898	1.599.106
8. Finančni prihodki iz danih posojil		**1.507.663**	**1.952.161**
Finančni prihodki iz posojil, danih družbam v skupini		616.153	935.712
Finančni prihodki iz posojil, danih drugim		891.510	1.016.449
9. Finančni prihodki iz poslovnih terjatev		**1.941**	**25.963**
Finančni prihodki iz poslovnih terjatev do drugih		1.941	25.963
FINANČNI PRIHODKI	3.5.17.	**11.434.263**	**172.506.843**
10. Finančni odhodki iz oslabitve in odpisov finančnih naložb		**(3.070.019)**	**(4.317.602)**
11. Finančni odhodki iz finančnih obveznosti		**(141.013)**	**(1.042.882)**
Finančni odhodki iz posojil, prejetih od družb v skupini		-	(133.973)
Finančni odhodki iz posojil, prejetih od bank		(2.431)	(686.281)
Finančni odhodki iz izdanih obveznic		(92.524)	(192.854)
Finančni odhodki iz drugih finančnih obveznosti		(46.058)	(29.774)
12. Finančni odhodki iz poslovnih obveznosti		**(64)**	**(316)**
Finančni odhodki iz drugih poslovnih obveznosti		(64)	(316)
FINANČNI ODHODKI	3.5.18.	**(3.211.096)**	**(5.360.800)**
13. Drugi prihodki		**3**	**4.748**
14. Drugi odhodki		**(3)**	**(5)**
POSLOVNI IZID PRED DAVKI		**4.062.924**	**153.117.435**
15. Davek iz dobička	**3.5.19.**	**-**	**(2.452.286)**
16. Odloženi davki	**3.5.14.**	**4.359**	**(3.998.008)**
ČISTI POSLOVNI IZID OBRAČUNSKEGA OBDOBJA		**4.067.283**	**146.667.141**

Računovodske usmeritve in pojasnila so sestavni del računovodskih izkazov.

3.2.3. Izkaz drugega vseobsegajočega donosa za leto, končano 31. 12. 2020

(v EUR)		1. 1. - 31. 12. 2020	1. 1. - 31. 12. 2019
Čisti poslovni izid obračunskega obdobja		**4.067.283**	**146.667.141**
Spremembe rezerv, nastalih zaradi vrednotenja po pošteni vrednosti		**(118.741)**	**149**
a Bruto		(146.594)	184
b Davek		27.853	(35)
CELOTNI VSEOBSEGAJOČI DONOS OBRAČUNSKEGA OBDOBJA		**3.948.542**	**146.667.290**

Računovodske usmeritve in pojasnila so sestavni del računovodskih izkazov.

3.2.4. Izkaz gibanja kapitala za leto, končano 31. decembra 2020

	(v EUR)	Vpoklicani kapital - osnovni kapital	Kapitalske rezerve	Rezerve iz dobička - zakonske rezerve	Rezerve iz dobička - rezerve za lastne delnice	Rezerve iz dobička - lastne delnice	Rezerve zaradi vrednotenja po pošteni vrednosti	Preneseni čisti dobiček	Čisti dobiček poslovnega leta	Čista izguba poslovnega leta	Skupaj
A.2.	**Stanje 1. 1. 2020**	**82.479.119**	**8.663.709**	**7.009.392**	**8.525.246**	**(8.525.246)**	**(38.669)**	**-**	**109.640.886**	**-**	**207.754.437**
B.1.	**Spremembe lastniškega kapitala - transakcije z lastniki**	**(4.441.629)**	**4.441.629**	**-**	**(8.564.539)**	**6.766.821**	**-**	**(74.724.330)**	**-**	**-**	**(76.522.048)**
	Nakup lastnih delnic	-	-	-	-	(1.797.718)	-	-	-	-	(1.797.718)
	Umik lastnih delnic	(4.441.629)	4.441.629	-	(8.564.539)	8.564.539	-	-	-	-	-
	Izplačilo dividend	-	-	-	-	-	-	(74.803.616)	-	-	(74.803.616)
	Druge spremembe lastniškega kapitala	-	-	-	-	-	-	79.286			79.286
B.2.	**Celotni vseobsegajoči donos poročevalskega obdobja**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**(118.741)**	**-**	**4.067.283**	**-**	**3.948.542**
	Vnos čistega poslovnega izida poročevalskega obdobja	-	-	-	-	-	-	-	4.067.283	-	4.067.283
	Sprememba rezerv, zaradi vrednotenja po pošteni vrednosti	-	-	-	-	-	(118.741)	-	-	-	(118.741)
B.3.	**Spremembe v kapitalu**	**-**	**-**	**203.364**	**1.797.718**	**-**	**-**	**107.843.168**	**(109.844.250)**	**-**	**-**
	Razporeditev preteklega poslovnega izida	-	-	-	-	-	-	109.640.886	(109.640.886)	-	-
	Oblikovanje zakonskih rezerv	-	-	203.364	-	-	-	-	(203.364)	-	-
	Oblikovanje rezerv za lastne delnice	-	-	-	1.797.718	-	-	(1.797.718)	-	-	-
C.	**Stanje 31. 12. 2020**	**78.037.490**	**13.105.338**	**7.212.756**	**1.758.425**	**(1.758.425)**	**(157.410)**	**33.118.838**	**3.863.919**	**-**	**135.180.931**

3.2.5. Izkaz gibanja kapitala za leto, končano 31. decembra 2020 – nadaljevanje

	(v EUR)	Vpoklicani kapital - osnovni kapital	Kapitalske rezerve	Rezerve iz dobička - zakonske rezerve	Rezerve iz dobička - rezerve za lastne delnice	Rezerve iz dobička - lastne delnice	Rezerve zaradi vrednotenja po pošteni vrednosti	Prenesena čista izguba	Čisti dobiček poslovnega leta	Čista izguba poslovnega leta	Skupaj
A.2.	**Stanje 31. 12. 2018**	**89.321.983**	**1.776.643**	**22.786**	**3.175.511**	**(1.890.695)**	**-**	**-**	**-**	**(6.941.740)**	**85.464.488**
	Učinek pripojitve	-	44.202	-	-	-	(38.818)	(2.387)	-	-	2.997
	Stanje 1. 1. 2019	**89.321.983**	**1.820.845**	**22.786**	**3.175.511**	**(1.890.695)**	**(38.818)**	**(2.387)**	**-**	**(6.941.740)**	**85.467.485**
B.1.	**Spremembe lastniškega kapitala - transakcije z lastniki**	**(6.842.864)**	**6.842.864**	**-**	**(17.754.902)**	**(6.634.551)**	**-**	**9.115**	**-**	**-**	**(24.380.338)**
	Nakup lastnih delnic	-	-	-	-	(24.389.453)	-	-	-	-	(24.389.453)
	Umik lastnih delnic	(6.842.864)	6.842.864	-	(17.754.902)	17.754.902	-	-	-	-	-
	Druge spremembe lastniškega kapitala	-	-	-	-	-	-	9.115	-	-	9.115
B.2.	**Celotni vseobsegajoči donos poročevalskega obdobja**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**149**	**-**	**146.667.141**	**-**	**146.667.290**
	Vnos čistega poslovnega izida poročevalskega obdobja	-	-	-	-	-	-	-	146.667.141	-	146.667.141
	Sprememba rezerv, zaradi vrednotenja po pošteni vrednosti	-	-	-	-	-	149	-	-	-	149
B.3.	**Spremembe v kapitalu**	**-**	**-**	**6.986.606**	**23.104.637**	**-**	**-**	**(6.728)**	**(37.026.255)**	**6.941.740**	**-**
	Razporeditev preteklega poslovnega izida	-	-	-	-	-	-	(6.941.740)	-	6.941.740	-
	Oblikovanje zakonskih rezerv	-	-	6.986.606	-	-	-	-	(6.986.606)	-	-
	Poravnava izgube kot odbitne sestavine kapitala	-	-	-	-	-	-	6.935.012	(6.935.012)	-	-
	Oblikovanje rezerv za lastne delnice	-	-	-	23.104.637	-	-	-	(23.104.637)	-	-
C.	**Stanje 31. 12. 2019**	**82.479.119**	**8.663.709**	**7.009.392**	**8.525.246**	**(8.525.246)**	**(38.669)**	**-**	**109.640.886**	**-**	**207.754.437**

Računovodske usmeritve in pojasnila so sestavni del računovodskih izkazov.

3.2.6. Izkaz denarnih tokov za leto, končano 31. 12. 2020

(v EUR)	Pojasnilo	1. 1. - 31. 12. 2020	1. 1. - 31. 12. 2019
A. Denarni tokovi pri poslovanju			
a) Postavke izkaza poslovnega izida		**(2.630.173)**	**(12.903.181)**
Poslovni prihodki (razen za prevrednotenje) in finančni prihodki iz poslovnih		547.790	716.148
Poslovni odhodki brez amortizacije (razen za prevrednotenje) in finančni odhodki iz poslovnih obveznosti		(3.182.322)	(7.169.034)
Davki iz dobička in drugi davki, ki niso zajeti v poslovnih odhodkih	3.5.14., 3.5.19.	4.359	(6.450.295)
b) Spremembe čistih obratnih sredstev (in časovnih razmejitev, rezervacij		**(431.179)**	**2.520.013**
Začetne manj končne poslovne terjatve		1.982.118	(3.002.940)
Začetne manj končne aktivne časovne razmejitve	3.5.8.	(1.486)	21.986
Začetne manj končne odložene terjatve za davek	3.5.14.	(4.359)	3.998.008
Končni manj začetni poslovni dolgovi		(2.466.008)	2.294.550
Končne manj začetne pasivne časovne razmejitve in rezervacije		58.556	(791.591)
c) Pozitivni ali negativni denarni izid poslovanju (a + b)		**(3.061.352)**	**(10.383.168)**
B. Denarni tokovi pri investiranju			
a) Prejemki pri investiranju		**151.271.007**	**267.632.169**
Prejemki od dobljenih obresti in deležev v dobičku drugih, ki se nanašajo na investiranje		2.910.363	1.260.727
Prejemki od odtujitve opredmetenih osnovnih sredstev	3.5.2.	-	17.200
Prejemki od odtujitve naložbenih nepremičnin	3.5.3.	-	450.000
Prejemki od odtujitve finančnih naložb	3.5.4., 3.5.5.	148.360.644	265.904.242
b) Izdatki pri investiranju		**(80.712.890)**	**(136.490.857)**
Izdatki za pridobitev neopredmetenih sredstev	3.5.1.	-	(1.310)
Izdatki za pridobitev opredmetenih osnovnih sredstev	3.5.2.	(2.979)	(267.569)
Izdatki za pridobitev naložbenih nepremičnin	3.5.3.	-	(14.434.897)
Izdatki za pridobitev finančnih naložb	3.5.4., 3.5.5.	(80.709.911)	(121.787.081)
c) Pozitivni ali negativni denarni izid pri investiranju (a + b)		**70.558.117**	**131.141.312**
C. Denarni tokovi pri financiranju			
a) Prejemki pri financiranju		**35.000.000**	**1.000.000**
Prejemki od povečanja finančnih obveznosti	3.5.11.	35.000.000	1.000.000
b) Izdatki pri financiranju		**(112.024.659)**	**(104.587.261)**
Izdatki za dane obresti, ki se nanašajo na financiranje		(162.878)	(706.439)
Izdatki za nakup lastnih delnic	3.5.9.	(1.797.718)	(24.389.453)
Izdatki za odplačila finančnih obveznosti	3.5.11.	(35.260.447)	(79.491.369)
Izdatki za izplačila dividend in drugih deležev v dobičku		(74.803.616)	-
c) Pozitivni ali negativni denarni izid pri financiranju (a + b)		**(77.024.659)**	**(103.587.261)**
Č. Končno stanje denarnih sredstev		**8.333.092**	**17.860.986**
Denarni izid v obdobju (seštevek denarnih izidov Ac, Bc in Cc)		**(9.527.894)**	**17.170.883**
Začetno stanje denarnih sredstev na 1. 1.		17.860.986	690.103

Računovodske usmeritve in pojasnila so sestavni del računovodskih izkazov.

3.3. IZJAVA O ODGOVORNOSTI POSLOVODSTVA

Člani upravnega odbora družbe KD Group d. d., Ljubljana v skladu s 60.a členom Zakona o gospodarskih družbah zagotavljajo, da je letno poročilo KD Group d. d., Ljubljana za leto 2020, vključno z izjavo o upravljanju, sestavljeno in objavljeno v skladu z Zakonom o gospodarskih družbah, Zakonom o trgu finančnih instrumentov ter Slovenskimi računovodskimi standardi. Upravni odbor družbe KD Group, d. d., je sprejel izkaze in letno poročilo družbe 23. 4. 2021.

Upravni odbor družbe:

- potrjuje računovodske izkaze družbe KD Group d. d. in uporabljene računovodske usmeritve ter pojasnila k računovodskim izkazom;
- zagotavlja, da je letno poročilo družbe KD Group d. d. za leto 2020 z vsemi sestavnimi deli sestavljeno v skladu z veljavno zakonodajo in Slovenskimi računovodskimi standardi;
- potrjuje, da računovodski izkazi družbe KD Group d. d. predstavljajo resnično in pošteno sliko premoženjskega stanja družbe in izidov poslovanja za leto 2020;
- izjavlja, da so računovodski izkazi družbe KD Group d. d. pripravljeni ob predpostavki nadaljevanja poslovanja v prihodnosti, da se izbrane računovodske usmeritve dosledno uporabljajo in da so razkrite morebitne spremembe le-teh;
- je odgovoren za ukrepe za preprečevanje in odkrivanje prevar ter nepravilnosti ter za zagotavljanje ohranjanja vrednosti premoženja družbe KD Group d. d.

V skladu s 134. členom Zakona o trgu finančnih instrumentov člani upravnega odbora družbe KD Group d. d. izjavljajo:

- da je računovodsko poročilo družbe KD Group d. d. za leto 2020 sestavljeno v skladu s Slovenskimi računovodskimi standardi, ustreznim okvirom računovodskega poročanja ter da daje resničen in pošten prikaz sredstev in obveznosti, finančnega položaja in poslovnega izida družbe KD Group d. d.;
- da poslovno poročilo družbe KD Group d. d. za leto 2020 vključuje pošten prikaz razvoja in izidov poslovanja družbe, finančnega položaja, vključno z opisom bistvenih vrst tveganj, ki jim je družba KD Group d. d. izpostavljena.

Ljubljana, 23. 4. 2021

Aleksander Sekavčnik
Predsednik upravnega odbora

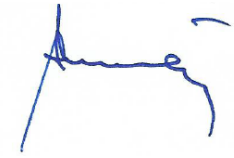
mag. Gregor Sluga
Član upravnega odbora, glavni izvršni direktor

Matija Gantar
Namestnik predsednika upravnega odbora

Tomaž Butina
Član upravnega odbora

mag. Katarina Valentinčič Istenič
Članica upravnega odbora

Aljoša Tomaž
Član upravnega odbora



3.4. TEMELJI ZA PRIPRAVO RAČUNOVODSKIH IZKAZOV

Računovodski izkazi družbe KD Group d. d. so pripravljeni v skladu z računovodskimi in poročevalskimi zahtevami Slovenskih računovodskih standardov (v nadaljevanju SRS) in Zakonom o gospodarskih družbah (v nadaljevanju ZGD-1). Temeljni namen je upoštevati splošno mednarodno računovodsko prakso, finančno pojmovanje kapitala in zahtevo po realni ohranitvi kapitala. Pri pripravi sta upoštevani temeljni računovodski predpostavki o časovni neomejenosti poslovanja in nastanku poslovnega dogodka. Kakovostne značilnosti računovodskih izkazov temeljijo na razumljivosti, ustreznosti, zanesljivosti in primerljivosti. Upoštevane so bile enake računovodske usmeritve kot v predhodnem letu.

Računovodski izkazi so pripravljeni ob predpostavki delujočega podjetja. Bistvenim negotovostim, ki utegnejo povzročiti precejšen dvom o sposobnosti družbe za nadaljevanje delovanja, družba ni izpostavljena. Družba je finančno stabilna. Spremenjenim okoliščinam se aktivno prilagaja, redno spremlja in ocenjuje tveganja, katerim je izpostavljena in sprejema ustrezne ukrepe za zmanjševanje tveganj.

Izvršna direktorja družbe KD Group d. d. sta sestavila računovodske izkaze in letno poročilo ter jih predložila v preverbo in potrditev upravnemu odboru. Računovodski izkazi in letno poročilo družbe KD Group d. d. in Skupine KD Group se lahko pridobijo na sedežu družbe. Skupina je vključena v konsolidirane izkaze obvladujoče družbe KD d.d., finančna družba, d.d. (skrajšano ime KD d. d.), Dunajska cesta 63, 1000 Ljubljana, kjer so konsolidirani izkazi tudi na voljo za vpogled.

Prevedbe iz tujih valut
Preračuni postavk sredstev in obveznosti v tujih valutah so na dan bilance stanja opravljeni po referenčnem tečaju Evropske centralne banke.

Denarne postavke v tujih valutah so pretvorjene po referenčnih tečajih Evropske centralne banke ali tečajnici Banke Slovenije (za valute, za katere Evropska centralna banka ne objavlja referenčnih tečajev) na zadnji dan leta. Nedenarne postavke, ki so izmerjene po nabavni vrednosti v tuji valuti, so pretvorjene po tečaju na dan posla, nedenarne postavke, ki so izmerjene po pošteni vrednosti v tuji valuti, pa so pretvorjene po tečaju na dan, ko je bila poštena vrednost določena.

Tečajne razlike pri nedenarnih postavkah finančnih sredstev in obveznostih se obravnavajo kot sestavni del dobičkov ali izgub iz vrednotenja po pošteni vrednosti. Tečajne razlike pri nedenarnih postavkah finančnih sredstev in obveznostih, ki se merijo po pošteni vrednosti prek izkaza poslovnega izida, se pripoznajo v izkazu poslovnega izida kot del dobičkov ali izgub iz vrednotenja po pošteni vrednosti.

3.4.1. Odvisne in pridružene družbe poročajoče družbe

Krovna družba:	**KD Group, finančna družba, d. d.**
Skrajšano ime družbe:	KD Group d. d.
Sedež:	Dunajska cesta 63, 1000 Ljubljana, Slovenija
Telefon:	+386 1 511 27 99
E-pošta:	info@kd-group.si
Spletna stran:	www.kd-group.com
Dejavnost:	64.200 – Dejavnost holdingov
Pravna oblika:	delniška družba
Velikost družbe:	velika družba
Matična številka:	1585126000
Davčna številka:	66296374
Identifikacijska številka za DDV:	SI66296374
Vpis v sodni register:	Okrožno sodišče v Ljubljani, št. vložka 1/34049/00
Datum ustanovitve:	3. 1. 2001
Osnovni kapital:	78.037.489,57 EUR[14]
Število delnic:	2.337.613 navadnih kosovnih delnic[15]
Oznaka delnic:	KDHR

Glavna poslovna dejavnost družbe KD Group je upravljanje tržnih in netržnih finančnih naložb ter ustvarjanje finančnih donosov, skladnih s strukturo portfelja. Krovna družba KD Group odloča tudi o vseh pomembnejših strateških naložbah Skupine KD Group.

[14] Do 13. 9. 2019 je osnovni kapital družbe znašal 89.321.982,98 EUR. Od 13. 9. 2019 do 3. 7. 2020 je osnovni kapital znašal 82.479.118,68 EUR. Na dan 31. 12. 2020 je osnovni kapital znašal 78.037.489,57 EUR. Na dan 8. 3. 2021 se je osnovni kapital znižal na 72.024.269,74 EUR.
[15] Do 13. 9. 2019 je bilo število delnic 2.675.640. Od 13. 9. 2019 do 3. 7. 2020 je število izdanih delnic znašalo 2.470.662. Na dan 31. 12. 2020 je število izdanih delnic znašalo 2.337.613. Z dnem 8. 3. 2021 je število izdanih delnic znašalo 2.157.487.

Največji delničar družbe KD Group je KD, finančna družba, d. d., ki ima v lasti 2.100.093 navadnih imenskih delnic z oznako KDHR, kar je 89,8 % vseh izdanih delnic družbe.

Podjetja v Skupini KD Group

Podjetja v Skupini KD Group so družbe, v katerih imajo obvladujoča družba in njene odvisne družbe posredno ali neposredno več kot polovico glasovalnih pravic in jih obvladujejo. Odvisne družbe so popolno konsolidirane od dne obvladovanja in izključene iz popolne konsolidacije takoj, ko jih družba ne obvladuje več.

Pridružena podjetja

Pridružena podjetja so družbe, v katerih imajo družba in njene odvisne družbe posredno ali neposredno med 20,00 % in 50,00 % lastništva v kapitalu in pomemben, ne pa prevladujoč vpliv.

Sestava Skupine KD Group v letu 2020

(v EUR)	Odstotek udeležbe	Velikost sredstev 31. 12. 2020	Velikost kapitala 31. 12. 2020	Čisti poslovni izid 1. 1. - 31. 12. 2020
Obvladujoča družba				
KD Group d. d., Ljubljana, Slovenija		138.269.859	135.180.931	4.067.283
Odvisna podjetja				
Fontes Group d. o. o., Beograd, Srbija	100,00	1.598.575	1.595.862	(8.413)
Gradnje inženiring d. o. o., Ljubljana, Slovenija	100,00	2.026.518	2.026.506	(214.089)
KD IT d. o. o., Ljubljana, Slovenija	100,00	6.005	6.005	(4.095)
Projektor d. o. o., Maribor, Slovenija	100,00	911.047	528.719	(285.448)
Šumijev kvart d. o. o., Ljubljana, Slovenija	100,00	42.654.053	5.529.571	(330.116)
Pridružena podjetja				
Skupina DBS, Ljubljana, Slovenija*	23,64	1.047.141.000	68.720.000	1.256.000

*2019

Družba je 1. 2. 2021 prodala 100 % delež družbe Sarbon Invest d. o. o., Uzbekistan in 100 % delež družbe Kredo Group d. o. o., Uzbekistan. Naložbi sta bili že v preteklosti v celoti oslabljeni. Družbi nista bili vključeni v konsolidirane izkaze Skupine, ker sta bili namenjeni prodaji in njuna sredstva in obveznosti niso bila pomembna za resničen in pošten prikaz izkazov skupine. Družba ob prodaji ni realizirala pomembnejših dobičkov niti izgub.

V letu 2020 je družba pridobila dodatni delež banke DBS d. d. in naložbo razvrstila med pridružene družbe.

Sestava Skupine KD Group v letu 2019

(v EUR)	Odstotek udeležbe	Velikost sredstev 31. 12. 2019	Velikost kapitala 31. 12. 2019	Čisti poslovni izid 1. 1. - 31. 12. 2019
Obvladujoča družba				
KD Group d. d., Ljubljana, Slovenija		212.804.289	207.754.437	146.667.141
Odvisna podjetja				
Fontes Group d. o. o., Beograd, Srbija	100,00	1.597.042	1.594.412	(11.211)
Gradnje inženiring d. d., Ljubljana, Slovenija	100,00	2.217.767	240.595	(1.593.710)
KD IT d. d., Ljubljana, Slovenija	100,00	10.187	10.100	(14.161)
Projektor d. d., Maribor, Slovenija	100,00	1.055.397	814.167	(80.075)
Šumijev kvart d. o. o., Ljubljana, Slovenija	100,00	28.084.018	4.859.687	(242.412)

Družba KD Group d. d. je dne 13. 2. 2019 odsvojila 100 % delež v odvisni družbi Adriatic Slovenica, zavarovalna družba, d. d. S prenosom vseh delnic družbe Adriatic Slovenica na novega imetnika družbo Generali CEE Holding b. v. je bil zaključen prodajni postopek v skladu s Pogodbo o prodaji 100 % deleža v družbi Adriatic Slovenica z dne 23. 5. 2018. S prodajo odvisne družbe Adriatic Slovenica so iz Skupine KD Group izstopile tudi vse odvisne in pridružene družbe družbe Adriatic Slovenica. Poslovanje Skupine Adriatic Slovenica je za primerjalno obdobje od 1. 1. 2018 do 31. 12. 2018 in za obdobje od 1. 1. 2019 do 31. 1. 2019 vključeno v izkaze Skupine KD Group kot ustavljeno poslovanje. Izstop Skupine Adriatic Slovenica je bil evidentiran

po stanju na dan 31. 1. 2019. V Skupini KD Group je Skupina Adriatic Slovenica predstavljala segment premoženjskega zavarovanja, življenjskega zavarovanja, zdravstvenega zavarovanja in upravljanja premoženja.

S prodajo odvisne družbe Adriatic Slovenica so iz Skupine KD Group izstopile tudi vse odvisne in pridružene družbe družbe Adriatic Slovenica, in sicer:

Družbe v Skupini Adriatic Slovenica	% lastništva	Neposredni lastnik
Adriatic Slovenica d. d., Koper, Slovenija	100,00	KD Group d. d.
Agent d. o. o., Izola, Slovenija	100,00	Adriatic Slovenica d. d.
KD Fondovi d. o. o., Skopje, Makedonija	94,60	Generali Investments d. o. o.
KD Locusta Fondovi d. o. o., Zagreb, Hrvaška	90,00	Generali Investments d. o. o.
Generali Investments d. o. o., Ljubljana, Slovenija	100,00	Adriatic Slovenica d. d.
Prospera d. o. o., Koper, Slovenija	100,00	Adriatic Slovenica d. d.
Viz d. o. o., Koper, Slovenija	100,00	Adriatic Slovenica d. d.
Zdravje AS d. o. o., Koper, Slovenija	100,00	Adriatic Slovenica d. d.
Nama d. d., Slovenija	48,58	Adriatic Slovenica d. d.
Medifit d. o. o., Slovenija	48,00	Adriatic Slovenica d. d.

Za družbo Firsthouse Investments ltd. se je v januarju 2019 začel postopek likvidacije, ki je bil v letu 2019 tudi zaključen. Družba je bila na dan 4. 10. 2019 izbrisana iz sodnega registra.

Dne 17. 4. 2019 je skupščina delničarjev KD Group dala soglasje k pripojitvi družb KD Kapital d. o. o. in KD Kvart d. o. o. k družbi KD Group. Obračunski dan pripojitve je 1.1. 2019. Pripojitev je bila vpisana v sodni register dne 15. 7. 2019 in velja od obračunskega dneva pripojitve dalje. Stanja na dan 1. 1. 2019, v primerjavi s stanjem na dan 31. 12. 2018, vključujejo pripojitev sredstev in obveznosti obeh pripojenih družb.

V mesecu juniju je prišlo do odsvojitve pridružene družbe SRC d. o. o., katere 34,80 % lastnik je bila družba KD IT d. d.

Dne 10. 7. 2019 je bil zaključen stečaj družbe Seaway Design d. o. o. – v stečaju in družba je bila izbrisana iz sodnega registra.

Dne 11. 12. 2019 je bila realizirana prodaja 100 % deleža v družbi DRI Naložbe d. o. o.

3.4.2. Neopredmetena dolgoročna sredstva

Neopredmeteno sredstvo je razpoznavno nedenarno sredstvo brez fizičnega obstoja in se pripozna le, kadar je verjetno, da bodo pričakovane prihodnje gospodarske koristi, ki se mu pripisujejo, pritekale v družbo in je mogoče zanesljivo izmeriti njegovo nabavno vrednost.

Neopredmeteno sredstvo se po začetnem pripoznanju izkazuje po svoji nabavni vrednosti, zmanjšani za amortizacijski popravek in nabrane izgube zaradi slabitve (model nabavne vrednosti). Družba oceni, ali je doba koristnosti neopredmetenega sredstva končna ali nedoločena. Neopredmeteno sredstvo s končno dobo koristnosti se amortizira glede na pričakovano dobo koristnosti. Neopredmetena sredstva z nedoločno dobo koristnosti se ne amortizirajo. Družba uporablja metodo enakomernega časovnega amortiziranja.

Neopredmetena sredstva, ki se amortizirajo, se preverjajo zaradi morebitne slabitve. Znesek slabitve se pripozna v višini, ki predstavlja razliko med knjigovodsko in nadomestljivo vrednostjo. Nadomestljiva vrednost sredstva ali enote, ki ustvarja denar, je večja izmed dveh postavk – njegove poštene vrednosti, zmanjšane za stroške prodaje, ali njegove vrednosti pri uporabi.

Med neopredmetenimi sredstvi družba izkazuje neopredmetena sredstva s končno dobo koristnosti, in sicer programsko opremo.

Amortizacija

Podjetje v okviru ocenjene dobe uporabnosti posameznega neopredmetenega sredstva dosledno razporeja njegov amortizirljivi znesek med posamezna obračunska obdobja kot tedanjo amortizacijo. Podjetje uporablja metodo enakomernega časovnega amortiziranja. Amortizacija se obračunava posamično.

V družbi uporabljene amortizacijske stopnje v letih 2020 in 2019 so naslednje:

	Ocenjene dobe koristnosti	Najnižja stopnja (v %)	Najvišja stopnja (v %)
Programska oprema	5 let	20,00	20,00
Druga neopredmetena dolgoročna sredstva	10 let	10,00	10,00

3.4.3. Opredmetena osnovna sredstva

Opredmetena osnovna sredstva so sredstva, ki jih ima družba zato, da jih uporablja pri opravljanju storitev ter jih bo pričakovano uporabljala v več kot enem obračunskem obdobju.

Po začetnem pripoznanju se izkazujejo po nabavni vrednosti, zmanjšani za amortizacijski popravek vrednosti in nabrano izgubo zaradi oslabitve (model nabavne vrednosti). Nabavna vrednost zajema nakupno ceno, uvozne carine in nepovratne dajatve ter neposredne stroške usposobitve za uporabo. Pozneje nastali stroški, ki so povezani z opredmetenimi osnovnimi sredstvi, povečujejo njihovo nabavno vrednost le, če povečujejo prihodnje koristi v primerjavi s prej ocenjenimi in jih je mogoče zanesljivo izmeriti. Stroški vzdrževanja in popravil se izkazujejo v izkazu poslovnega izida v obdobju, ko so nastali.

Nabavno vrednost lahko sestavljajo tudi stroški, nastali v zvezi z najemi sredstev, ki predstavljajo pravico do uporabe.

Pripoznanje knjigovodske vrednosti opredmetenih osnovnih sredstev se odpravi ob odtujitvah, ali ker od njih ni več mogoče pričakovati koristi. Dobički ali izgube, ki izhajajo iz odprave pripoznanja posameznega sredstva in se izračunajo na podlagi razlike med čistim donosom ob odtujitvi in knjigovodsko vrednostjo sredstev, se izkazujejo med prevrednotovalnimi prihodki ali poslovnimi odhodki.

Knjigovodska vrednost opredmetenih osnovnih sredstev ne sme presegati njihove nadomestljive vrednosti. Kot nadomestljiva vrednost velja poštena vrednost, zmanjšana za stroške prodaje, ali vrednost pri uporabi, odvisno od tega, katera je večja. Samo če je nadomestljiva vrednost manjša od njegove knjigovodske vrednosti, se knjigovodska vrednost zmanjša na nadomestljivo vrednost. Takšno zmanjšanje je izguba zaradi oslabitve, ki se pripozna v izkazu poslovnega izida.

Izgube zaradi oslabitve se razveljavijo, kadar in samo kadar se je spremenila ocena, uporabljena za ugotovitev nadomestljive vrednosti opredmetenega osnovnega sredstva, potem ko je bila pripoznana zadnja izguba zaradi oslabitve. V takšnem primeru se knjigovodska vrednost sredstva poveča na njegovo nadomestljivo vrednost. Takšno povečanje je razveljavitev izgube zaradi oslabitve, ki se pripozna v izkazu poslovnega izida.

Opredmetena osnovna sredstva so pravica do uporabe, računalniška oprema, druga oprema, vlaganja v tuja opredmetena osnovna sredstva in drobni inventar. Kot opredmeteno osnovno sredstvo, usposobljeno za uporabo, se upošteva tudi drobni inventar, katerega doba uporabnosti je daljša od enega leta, njegova posamična vrednost pa ne presega vrednosti 500 evrov.

Najemi

Najemnik na datum začetka najema pripozna opredmeteno osnovno sredstvo, ki predstavlja pravico do uporabe, in obveznost iz najema. Opredmeteno osnovno sredstvo, pridobljeno na podlagi najema, je sestavni del opredmetenih osnovnih sredstev najemodajalca.

Njegova nabavna vrednost zajema:
- znesek začetnega merjenja obveznosti iz najema;
- plačila najemnine, ki so bila izvedena na datum začetka najema ali pred njim, zmanjšana za prejete spodbude za najeme;
- začetne neposredne stroške;
- oceno stroškov, ki bodo nastali najemniku pri demontaži ali odstranitvi sredstva, ki je predmet najema, obnovitvi mesta, na katerem se nahaja, ali vrnitvi sredstva, ki je predmet najema, v stanje, kot ga zahtevajo pogoji najema.

Najemnik na datum začetka najema izmeri obveznost iz najema po sedanji vrednosti najemnin, ki na ta dan še niso plačane. Pri izračunu sedanje vrednosti najemnin je diskontna mera z najemom povezana obrestna mera, če jo je mogoče določiti, v nasprotnem primeru pa predpostavljena obrestna mera za izposojanje, ki jo mora plačati najemnik.

Družba ob sklenitvi pogodbe oceni, ali gre za najemno pogodbo. Pogodba je najemna pogodba, če se z njo prenaša pravica do obvladovanja uporabe identificiranega sredstva za določeno obdobje v zameno za nadomestilo.

Trajanje najema je obdobje, v katerem najema ni mogoče odpovedati, skupaj z:

- obdobjem, za katero velja možnost podaljšanja najema, če je precej gotovo, da bo najemnik to možnost izrabil;
- obdobjem, za katero velja možnost odpovedi najema, če je precej gotovo, da najemnik te možnosti ne bo izrabil.

Najemnik po datumu začetka najema meri obveznost iz najema tako, da:
- poveča knjigovodsko vrednost, kar odraža obrestovanje obveznosti iz najema;
- zmanjša knjigovodsko vrednost, kar odraža izvedena plačila najemnine; in
- ponovno izmeri knjigovodsko vrednost, ki mora odražati ponovne ocene ali spremembe najema ali spremembe po vsebini nespremenljivih najemnin.

Kratkoročnih najemov in najemov, pri katerih je sredstvo, ki je predmet najema, majhne vrednosti, se ne pripozna kot sredstvo, ampak se pripozna najemnine, povezane s temi najemi, kot odhodke na podlagi enakomerne časovne metode skozi celotno trajanje najema. Za kratkoročni najem velja najem, katerega doba najema traja do enega leta. Najem majhne vrednosti je najem, katerega vrednost znaša do 5.000 evrov, pri čemer se upošteva vrednost novega sredstva, ki je predmet najema.

Amortizacija

Podjetje v okviru ocenjene dobe uporabnosti posameznega opredmetenega osnovnega sredstva dosledno razporeja njegov amortizirljivi znesek med posamezna obračunska obdobja kot tedanjo amortizacijo. Podjetje uporablja metodo enakomernega časovnega amortiziranja. Amortizacija se obračunava posamično.

V družbi uporabljene amortizacijske stopnje v letih 2020 in 2019 so naslednje:

	Ocenjene dobe koristnosti	Najnižja stopnja (v %)	Najvišja stopnja (v %)
Motorna vozila	5 do 8 let	12,50	20,00
Računalniki	2 leti	50,00	50,00
Pisarniška oprema	3 do 5 let	20,00	33,33
Tiskalniki in ostala strojna oprema	5 let	20,00	20,00
Drobni inventar	5 let	20,00	20,00
Zgradbe – pravica do uporabe	7 let	14,29	14,29

3.4.4. Naložbene nepremičnine

Naložbena nepremičnina je nepremičnina (zemljišče, zgradba ali del zgradbe ali oboje), posedovana, da bi prinašala najemnino in/ali povečevala vrednost dolgoročne naložbe, ne pa za uporabo pri proizvajanju ali dobavljanju blaga in storitev ali za prodajo v rednem poslovanju. Pri razvrščanju nepremičnin med naložbene nepremičnine se upošteva namembnost nepremičnine.

Naložbena nepremičnina se na začetku pripozna po nabavni vrednosti z vključenimi vsemi stroški posla. Naložbene nepremičnine se po začetnem pripoznanju izkazujejo po nabavni vrednosti, zmanjšani za amortizacijski popravek vrednosti in nabrano izgubo zaradi oslabitve (model nabavne vrednosti), tako kot opredmetena osnovna sredstva.

Ob sestavi bilance se preverja potreba po oslabitvi naložbene nepremičnine. Usmeritev oslabitve naložbenih nepremičnin je takšna, kot pri opredmetenih osnovnih sredstvih.

Amortizacija naložbenih nepremičnin se obravnava posamično z metodo enakomernega časovnega amortiziranja.

V družbi uporabljene amortizacijske stopnje v letih 2020 in 2019 so naslednje:

	Ocenjene dobe koristnosti	Najnižja stopnja (v %)	Najvišja stopnja (v %)
Zgradbe	20 do 33 let	3,00	5,00
Deli zgradb	16 do 33 let	3,00	6,00

3.4.5. Finančne naložbe

Finančne naložbe so sestavni del finančnih instrumentov podjetja in so finančna sredstva, ki jih ima družba, da bi z njihovo donosnostjo povečevala svoje finančne prihodke. Finančno sredstvo je vsako sredstvo, ki je denar, kapitalski instrument drugega podjetja ali pogodbena pravica prejeti denar ali finančno sredstvo drugega podjetja.

Finančna naložba se v knjigovodskih razvidih in bilanci stanja pripozna kot finančno sredstvo, če:

- je verjetno, da bodo pritekale gospodarske koristi, povezane z njo,
- je mogoče nabavno vrednost zanesljivo izmeriti.

Finančne naložbe se pri začetnem pripoznanju razvrstijo v:
- finančna sredstva, izmerjena po pošteni vrednosti prek poslovnega izida,
- finančne naložbe v posesti do zapadlosti v plačilo,
- finančne naložbe v posojila ali
- finančna sredstva, razpoložljiva za prodajo.

Po pošteni vrednosti se izkazujejo finančne naložbe, izmerjene po pošteni vrednosti prek poslovnega izida in za prodajo razpoložljive finančne naložbe. Finančne naložbe v kapitalske instrumente, za katere ni objavljena cena na delujočem trgu in katerih poštene vrednosti ni mogoče zanesljivo izmeriti, se izmerijo po nabavni vrednosti in letno se presoja znamenja oslabitve. Posojila in terjatve ter finančna sredstva v posesti do zapadlosti so izkazani po odplačni vrednosti.

Poštena vrednost je znesek, s katerim je mogoče zamenjati sredstvo med dobro obveščenima in voljnima strankama v premišljenem poslu. Za kotirajoče finančne instrumente, za katere obstaja cena na delujočem trgu, se poštena vrednost ugotavlja kot zmnožek enot finančnega instrumenta in kotirajoče tržne cene (zaključni tržni tečaj). Pri neobstoju aktivnega trga se izračuna poštena vrednost finančnih sredstev z uporabo različnih tehnik vrednotenja. Te vključujejo uporabo transakcij med dobro obveščenimi strankami, metode diskontiranih denarnih tokov in druge tehnike vrednotenja, ki jih po navadi uporabljajo udeleženci na trgu. Metode vrednotenja obsegajo uporabo zadnjega posla med obveščenima in voljnima strankama, če je na voljo, primerjavo s trenutno pošteno vrednostjo drugega instrumenta, ki ima podobne bistvene lastnosti, in metodo diskontiranih denarnih tokov.

Nakupi in prodaje finančnih sredstev, izmerjenih po pošteni vrednosti prek poslovnega izida in v posesti za trgovanje, se v poslovnih knjigah pripoznajo na datum trgovanja, tj. na dan, na katerega se družba obveže, da bo finančna sredstva kupila ali prodala. Finančne naložbe v posojila in finančne naložbe v posesti do zapadlosti pa se pripoznajo po datumu poravnave. Vsa finančna sredstva, katerih poštena vrednost se ne pripoznava v izkazu poslovnega izida, se začetno pripoznajo po pošteni vrednosti s prištetimi stroški posla.

Pripoznanje finančnega sredstva v družbi se odpravi, če se pravice do koristi, določene v pogodbi, izrabijo, če ugasnejo ali če se prenesejo skoraj vsa tveganja in koristi, povezane z lastništvom finančnega sredstva. Ravno tako se pripoznavanje finančnega sredstva odpravi, če družba sicer ni prenesla tveganj in koristi, povezanih z lastništvom finančnega sredstva, ga pa ne obvladuje več. Upošteva se, da družba ne obvladuje več finančnega sredstva, če ima prevzemnik dejansko sposobnost prodati finančno sredstvo v celoti neki nepovezani tretji osebi in je zmožen izvršiti to svojo sposobnost enostransko in brez nalaganja dodatnih omejitev za prenos.

Prevrednotenje finančnih naložb je sprememba njihove knjigovodske vrednosti, ne pa sprememba zaradi pripisa pogodbenih obresti ali sprememb glavnice. Pojavi se predvsem kot prevrednotenje zaradi okrepitve, oslabitve ali odprave oslabitve. Prevrednotenje finančnih naložb se opravi na dan bilanciranja. Finančne naložbe, izražene v tuji valuti, se na dan bilanciranja preračunajo po referenčnem tečaju Evropske centralne banke. Preračuni finančnih sredstev, izraženih v tujih valutah, ki so denarne postavke, se pripoznajo v poslovnem izidu. Preračuni ostalih finančnih sredstev, izraženih v tujih valutah, se pripoznajo v skladu z njihovo razvrstitvijo.

3.4.5.1. Naložbe v odvisna in pridružena podjetja

Finančne naložbe v odvisna in pridružena podjetja se v računovodskih izkazih družbe obračunavajo po nabavni vrednosti. Nabavna vrednost se izmeri kot celota poštenih vrednosti (na datum pridobitve) danih sredstev, nastalih in prevzetih dolgov ter vseh stroškov, ki jih je mogoče neposredno pripisati pridobitvi.

Po začetnem pripoznanju družba na dan bilance stanja preverja, ali obstaja kak nepristranski dokaz o morebitni oslabljenosti finančne naložbe. Če tak dokaz obstaja, se naložbo oslabi. Oceni se tudi, ali je kakšno znamenje, da izgube zaradi oslabitve, pripoznane v prejšnjih letih, morda ni več ali da se je zmanjšala. Če obstaja dokaz, da je ali bo gospodarska uspešnost naložbe večja, kot je bilo pričakovano, se ponovno oceni nadomestljiva vrednost.

Nepristranski dokazi o oslabitvi naložbe v odvisno in pridruženo podjetje so predvsem:
- pomembne finančne težave družbe,
- izmerljivo zmanjšanje ocenjenih prihodnjih denarnih tokov,
- slabši rezultati poslovanja, povečanje izgub iz poslovanja,
- znižanje vrednosti sredstev družbe.

V primeru obstoja dokazov o oslabitvi naložbe se znesek izgube zaradi oslabitve izmeri kot razlika med knjigovodsko in nadomestljivo vrednostjo naložbe. V primeru, da nadomestljiva vrednost presega knjigovodsko vrednost naložbe v odvisno oziroma pridruženo podjetje, se predhodna oslabitev razveljavi in prihodek pripozna v izkazu poslovnega izida.

Ocena nadomestljive vrednosti se izračuna z uporabo različnih tehnik vrednotenja. Te vključujejo uporabo primerljivih transakcij med dobro obveščenimi strankami, če so na voljo, primerjavo s trenutno pošteno vrednostjo drugega instrumenta, ki ima podobne bistvene značilnosti, metode diskontiranih denarnih tokov in druge tehnike vrednotenja, ki jih običajno uporabljajo udeleženci na trgu (knjigovodska vrednost, multiplikatorji, dividendni donos). Če obstaja metoda vrednotenja, ki jo udeleženci na trgu običajno uporabljajo za določanje cene instrumenta in je dokazala zanesljivost pri oceni cen, dobljenih pri dejanskih tržnih poslih, se uporabi ta metoda.

3.4.5.2. Finančna sredstva, vrednotena po pošteni vrednosti prek poslovnega izida

Finančna sredstva, vrednotena po pošteni vrednosti prek poslovnega izida so tiste naložbe, ki so v posesti za trgovanje in so pridobljene predvsem za prodajo v kratkem obdobju ali pa so del portfelja pripoznanih finančnih instrumentov, ki se obravnavajo skupaj in za katere obstajajo dokazi o nedavnem kratkoročnem prinašanju dobičkov, npr. sredstva na upravljanju.

3.4.5.3. Finančna sredstva, razpoložljiva za prodajo

Za prodajo razpoložljiva finančna sredstva so tista neizpeljana finančna sredstva, ki so opredeljena kot razpoložljiva za prodajo ali niso razvrščena v katero od prej navedenih kategorij. Finančne naložbe delimo na kratkoročne in dolgoročne.

Po začetnem pripoznanju družba izmeri za prodajo razpoložljiva sredstva po pošteni vrednosti. Poštena vrednost je dokazana, če je cena objavljena na delujočem borznem trgu vrednostnih papirjev ali če obstaja model vrednotenja, pri katerem so vložki podatkov vanj dokazani, saj prihajajo z delujočega trga. Spremembe poštene vrednosti – razen izgub zaradi oslabitve – so izkazane v vseobsegajočem donosu kot povečanje (dobiček) ali zmanjšanje (izguba) presežka iz prevrednotenja. Če je poštena vrednost finančnega sredstva, razpoložljivega za prodajo, manjša od njegove pripoznane vrednosti, se pripozna negativni presežek iz prevrednotenja.

Finančne naložbe v kapitalske instrumente, za katere ni objavljena cena na delujočem trgu in katerih poštene vrednosti ni mogoče zanesljivo izmeriti, se izmerijo po nabavni vrednosti in letno presoja znamenja oslabitve.

Obresti, izračunane po metodi efektivnih obresti, se pripoznajo v poslovnem izidu. Dividende za kapitalski instrument se pripoznajo v poslovnem izidu, ko družba pridobi pravico do plačila.

Pri odpravi pripoznanja finančnega sredstva, ki je kapitalski instrument, v celoti, se razlika med:
- knjigovodsko vrednostjo in
- vsoto prejetih nadomestil, vključno z novimi dobljenimi sredstvi, zmanjšanimi za nove prevzete obveznosti, in nabranih dobičkov ali izgub, pripoznanih neposredno v kapitalu,

pripozna v prenesenem čistem poslovnem izidu.

Pri odpravi pripoznanja finančnega sredstva, ki ni kapitalski instrument, v celoti, se razlika med:
- knjigovodsko vrednostjo in
- vsoto prejetih nadomestil, vključno z novimi dobljenimi sredstvi, zmanjšanimi za nove prevzete obveznosti, in nabranih dobičkov ali izgub, pripoznanih neposredno v kapitalu,

pripozna v poslovnem izidu.

Družba na dan bilance stanja oceni, ali obstaja kak nepristranski dokaz o morebitni oslabljenosti finančnega sredstva. Če obstaja, je treba finančno naložbo prevrednotiti zaradi oslabitve. Finančna sredstva, razpoložljiva za prodajo, se oslabijo, kadar pride do pomembnega ali dlje časa trajajočega zmanjšanja poštene vrednosti sredstev pod nakupno vrednost. Praviloma velja, da je zmanjšanje pomembno, če znaša več kot 20 % nabavne vrednosti in dolgotrajno, če zmanjšanje traja v obdobju, daljšem od 12 mesecev. Kljub tem kriterijem družba pri presoji znamenj oslabitve med drugimi dejavniki preverja normalno volatilnost tečaja delnice, finančno stanje izdajatelja, uspešnost panoge in sektorja ter spremembe v tehnologiji in denarnih tokovih iz dejavnosti in financiranja. Slabitev je potrebna, kadar obstajajo dokazi o poslabšanju finančnega stanja izdajatelja, uspešnosti panoge in sektorja ter spremembah v tehnologiji in denarnih tokovih iz dejavnosti in financiranja.

V primeru obstoja dokazov o oslabitvi naložbe se znesek izgube zaradi oslabitve izmeri kot razlika med knjigovodsko in nadomestljivo vrednostjo naložbe.

Ocena nadomestljive vrednosti se izračuna z uporabo različnih tehnik vrednotenja. Te vključujejo uporabo primerljivih transakcij med dobro obveščenimi strankami, če so na voljo, primerjavo s trenutno pošteno vrednostjo drugega instrumenta, ki ima podobne bistvene značilnosti, metode diskontiranih denarnih tokov in druge tehnike vrednotenja, ki jih običajno uporabljajo udeleženci na trgu (knjigovodska vrednost, multiplikatorji, dividendni donos). Če obstaja metoda vrednotenja, ki jo udeleženci na trgu običajno uporabljajo za določanje cene instrumenta in je dokazala zanesljivost pri oceni cen, dobljenih pri dejanskih tržnih poslih, se uporabi ta metoda.

Oslabitev dolžniških vrednostnih papirjev se izvede, v kolikor se pojavijo finančne težave izdajatelje, če pride do kršenja pogodbe in neizpolnitve obveznosti plačila, reprogramiranja dolga ali se pojavi verjetnost stečaja.

Če je bilo zmanjšanje poštene vrednosti finančnega sredstva, razpoložljivega za prodajo, pripoznano neposredno kot negativni presežek iz prevrednotenja in obstajajo nepristranski dokazi, da je to sredstvo oslabljeno, se za nabrano izgubo najprej zmanjša negativni presežek iz prevrednotenja in pripoznajo prevrednotovalni finančni odhodki. Znesek celotne nabrane izgube, za katerega se zmanjša negativni presežek iz prevrednotenja in pripoznajo prevrednotovalni finančni odhodki, je razlika med nabavno vrednostjo in sprotno pošteno vrednostjo, zmanjšano za izgubo zaradi oslabitve takšnega finančnega sredstva, ki je bila pripoznana v poslovnem izidu kot prevrednotovalni finančni odhodek.

3.4.5.4. Finančne naložbe v posojila

Posojila so neizpeljana finančna sredstva z določenimi ali določljivimi plačili, ki ne kotirajo na borznem trgu. Merijo se po odplačni vrednosti po metodi efektivnih obresti. Povečujejo se s posojanjem sredstev in odkupi posojil od drugih.

V bilanci stanja se izkazujejo kot dolgoročne in kratkoročne finančne naložbe. Posojila, ki zapadejo v plačilo v dobi, krajši od enega leta, se razvrstijo med kratkoročne finančne naložbe.

Odkupi slabitev terjatev oziroma posojil se ob začetnem pripoznanju izmerijo po nabavni vrednosti in se oslabitev ne pripozna. Poslabšana kreditna kakovost zaradi visokega kreditnega tveganja se odraža v velikem popustu ob pridobitvi naložbe. Pri nadaljnjem merjenju se izračuna kreditnemu tveganju prilagojena efektivna obrestna mera, ki vključuje začetne pričakovane kreditne izgube. Spremembe pričakovanih kreditnih izgub se pripoznajo med finančnimi prihodki oziroma finančnimi odhodki.

3.4.5.5. Slabitev finančnih sredstev, vrednotenih po odplačni vrednosti

Družba na dan bilance stanja oceni, ali obstaja kak nepristranski dokaz o morebitni oslabljenosti finančnega sredstva, vrednotenega po odplačni vrednosti (finančne naložbe v posesti do zapadlosti, posojila, terjatve). Izgube zaradi oslabitve se pripoznajo, če obstajajo objektivni dokazi o oslabitvi zaradi dogodka(-ov) po začetnem pripoznanju finančnih sredstev, ki vpliva(-jo) na ocenjene prihodnje denarne tokove finančnega sredstva. Nepristranski dokazi o morebitni oslabljenosti finančnega sredstva se nanašajo na pokazatelje, ki bi nakazovali znižanje prihodnjih denarnih tokov, in sicer:

- pomembne finančne težave izdajatelja oz. dolžnika,
- prekinitev pogodbe,
- verjetnost, da bo šel dolžnik v stečaj oz. se bo drugače finančno reorganiziral,
- ustavljeno trgovanje z vrednostnimi papirji izdajatelja s finančnimi težavami,
- podatki kažejo, da obstajajo merljivi dokazi o zmanjšanju prihodnjih denarnih tokov glede na denarne tokove ob začetnem pripoznanju ipd.

Poslovodstvo pri tem uporablja ocene, ki temeljijo na izgubah, ugotovljenih v preteklosti. Metodologija in predpostavke, ki se uporabljajo pri določitvi zneskov in datumov denarnih tokov, se tekoče preverjajo zaradi odpravljanja razlik med ocenjenimi in dejanskimi podatki.

Poslovodstvo pri oceni pričakovanih prihodnjih denarnih tokov sredstva ocenjuje le-te tudi z upoštevanjem prejetih zavarovanj.

Če obstaja objektivni dokaz, da je nastala izguba zaradi oslabitve, se njen znesek izmeri kot razlika med knjigovodsko vrednostjo sredstva in sedanjo vrednostjo pričakovanih prihodnjih denarnih tokov sredstva, diskontiranih po prvotni efektivni obrestni meri finančnega sredstva. Izguba zaradi oslabitev se pripozna v izkazu poslovnega izida.

Pri oceni oslabitve posojil, danih družbam v Skupini, se ocena morebitne oslabitve posojila ugotavlja skupaj z oceno vrednosti finančne naložbe v lastniški delež.

3.4.6. Terjatve

Terjatve so na premoženjskopravnih in drugih razmerjih zasnovane pravice zahtevati od določene osebe plačilo dolga, dobavo kakih stvari ali opravitev kake storitve.

Terjatve se pojavljajo večinoma do kupcev ali drugih financerjev prodanih proizvodov in opravljenih storitev, lahko pa tudi do dobaviteljev prvin poslovnega procesa, zaposlencev, financerjev in do uporabnikov finančnih naložb.

Terjatve so lahko dolgoročne ali kratkoročne. Kratkoročne terjatve se predvidoma udenarijo v letu dni. Terjatve vsebujejo terjatve do kupcev, druge terjatve v zvezi s prihodki od poslovanja in druge terjatve. Terjatve se razčlenjujejo na tiste, ki se nanašajo na podjetja v skupini, pridružena podjetja in druge.

Terjatev se v knjigovodskih razvidih in bilanci stanja na podlagi ustreznih listin pripozna kot sredstvo, ko se začnejo obvladovati z njo povezane pogodbene pravice. Terjatve vseh vrst se ob začetnem pripoznavanju izkazujejo v zneskih, ki izhajajo iz ustreznih listin, ob predpostavki, da bodo poplačane. Prvotne terjatve se lahko kasneje povečajo ali pa ne glede na prejeto plačilo ali drugačno poravnavo tudi zmanjšajo za vsak znesek, utemeljen s pogodbo.

Poslovne terjatve so najprej pripoznane po pošteni vrednosti, nato pa se praviloma merijo po odplačni vrednosti po metodi efektivnih obresti, zmanjšani za slabitve. Poslovne terjatve so oslabljene, če obstajajo nedvoumni pokazatelji, da je unovčljivost terjatev vprašljiva zaradi npr. dolžnikove nelikvidnosti (blokada transakcijskega računa), uvedbe prisilne poravnave ali stečaja. Če taki dokazi obstajajo, je pri terjatvah, izkazanih po odplačni vrednosti, treba preveriti, ali je nastala izguba zaradi oslabitve, ki se pripozna v poslovnem izidu kot finančni odhodek. Izguba zaradi oslabitve je znesek, za katerega knjigovodska vrednost presega odplačno vrednost terjatve. Odplačna vrednost poslovnih terjatev se izračuna kot sedanja vrednost pričakovanih prihodnjih denarnih tokov, razobrestenih po izvirni efektivni obrestni meri. Slabitve poslovnih terjatev so izkazane kot prevrednotovalni poslovni odhodek v izkazu poslovnega izida.

Terjatve, izražene v tuji valuti, se na dan bilanciranja preračunajo po referenčnem tečaju Evropske centralne banke, povečanje (zmanjšanje) terjatev iz tega naslova pa povečuje finančne prihodke (odhodke).

3.4.7. Denarne postavke

V družbi se kot denar in denarni ustrezniki izkazujejo gotovina, knjižni denar, depoziti pri bankah na odpoklic in depoziti z ročnostjo vezave do 3 mesecev. Izkazujejo se po odplačni vrednosti.

3.4.8. Kapital

Kapital odraža lastniško financiranje podjetja in je z vidika podjetja njegova obveznost do lastnikov, ki zapade v plačilo, če podjetje preneha delovati. Opredeljen je ne samo z zneski, ki so jih lastniki vložili v podjetje, temveč tudi z zneski, ki so se pojavili pri poslovanju podjetja. Zmanjšujejo ga izguba pri poslovanju in izplačila.

Rezerve so namensko opredeljeni del čistega dobička, ki služi poravnavanju možnih izgub v prihodnjih letih in kupovanju lastnih delnic.

Kapitalske in zakonske rezerve se v presežnem znesku lahko uporabijo za povečanje osnovnega kapitala iz sredstev družbe in za kritje čiste izgube poslovnega leta ter kritje prenesene čiste izgube, če se hkrati ne uporabijo rezerve iz dobička za izplačilo dobička družbenikom.

Rezerve za lastne delnice se morajo sprostiti in se lahko sprostijo samo, če so bile lastne delnice odtujene ali umaknjene.

Vse sestavine kapitala zunaj osnovnega kapitala pripadajo lastnikom osnovnega kapitala v sorazmerju z njihovimi lastniškimi deli osnovnega kapitala.

Lastne delnice družbe, vključno s stroški, ki se nanašajo neposredno na njihovo pridobitev, zmanjšujejo kapital družbe. Ob odtujitvi lastnih delnic se vsi dobički ali izgube poračunajo direktno v kapitalu.

Dividende na navadne delnice se pripoznajo kot obveznost na dan, ko njihovo izplačilo potrdi skupščina lastnikov družbe.

3.4.9. Finančne in poslovne obveznosti

Dolgoročni dolgovi so pripoznane obveznosti v zvezi s financiranjem lastnih sredstev, ki jih je treba v obdobju, daljšem od enega leta, vrniti oziroma poravnati, zlasti v denarju. Kratkoročni dolgovi pa so tisti, ki jih je treba poravnati v enem letu.

Dolgovi so lahko finančni ali poslovni. Finančni dolgovi so dobljena posojila na podlagi posojilnih pogodb, izdane obveznice in obveznosti iz najema. Finančni dolgovi so lahko dolgoročni ali kratkoročni. Med kratkoročnimi dolgovi se izkazujejo tudi dolgovi do zaposlencev, države in drugi dolgovi.

Dolgovi se pripoznajo kot obveznost, če je verjetno, da se bodo zaradi njihove poravnave zmanjšali dejavniki, ki omogočajo gospodarske koristi in je znesek za njihovo poravnavo mogoče zanesljivo izmeriti. Finančni in poslovni dolgovi se pripoznajo kot obveznost, ko ob upoštevanju pogodbenega datuma ali datuma prejemkov oz. prejemov in z njimi povezanih obračunov nastane obveznost, določena v pogodbi ali drugem pravnem aktu.

Dolgovi so v začetku izkazani z zneski, ki izhajajo iz ustreznih listin ob nastanku in pri finančnih dolgovih dokazujejo prejem denarnih sredstev, pri poslovnih dolgovih pa prejem kakega proizvoda ali storitve ali opravljeno delo oz. obračunani strošek ali odhodek, ob predpostavki, da upniki zahtevajo njihovo poplačilo.

Na dan začetka najema pripozna družba obveznosti iz najema po sedanji vrednosti vseh plačil najemnin v celotnem obdobju trajanja najema, ki na ta dan še niso plačane. Pri izračunu sedanje vrednosti najemnin je diskontna mera z najemom povezana obrestna mera, če jo je mogoče določiti, v nasprotnem primeru pa predpostavljena obrestna mera izposojanja, ki jo mora plačati najemnik. Knjigovodska vrednost obveznosti iz najema se ponovno oceni v primeru spremembe najemne pogodbe ali spremenjenih predpostavk glede obdobja trajanja najema.

Dolgovi se praviloma merijo po odplačni vrednosti po metodi efektivnih obresti. Odplačna vrednost dolga je znesek, s katerim se dolg izmeri ob začetnem pripoznanju, zmanjšan za odplačilo glavnice, povečan oz. zmanjšan za nabrano odplačilo razlike med začetnim in v plačilo zapadlim zneskom.

Dolgovi, izraženi v tuji valuti, se na dan bilanciranja preračunajo po referenčnem tečaju Evropske centralne banke.

Pripoznanja dolgov se odpravijo, če je obveznost, določena v pogodbi ali drugem pravnem aktu, izpolnjena, razveljavljena ali zastarana.

Stroški izposojanja so finančni odhodki.

3.4.10. Rezervacije za odpravnine ob upokojitvi in jubilejne nagrade – drugi dolgoročni zaslužki zaposlenih

Družba je v skladu z državno zakonodajo, kolektivnimi pogodbami in internimi akti zavezana k plačilu jubilejnih nagrad zaposlenim ter odpravnin ob njihovi upokojitvi. Družba enkrat letno oblikuje rezervacije za jubilejne nagrade in odpravnine ob upokojitvi. Rezervacije za odpravnine ob upokojitvi in jubilejne nagrade se pripoznavajo skupinsko. Rezervacije se pri porabljanju zmanjšujejo neposredno za nastale obveznosti v zvezi s stroški, za katere so bile oblikovane, zato se pri porabljanju rezervacij stroški ne pojavljajo več v izkazu poslovnega izida. Pri zmanjšanju rezervacij zaradi njihovega porabljanja ali odpravljanja se uporablja metoda fifo. Družba na bilančni presečni dan ugotovi in v izkazu poslovnega izida pripozna prihodek ali odhodek v zvezi s preračunom rezervacij kot razliko med začetnim in končnim stanjem rezervacij.

3.4.11. Kratkoročne časovne razmejitve

Kratkoročne časovne razmejitve so terjatve ali druga sredstva in obveznosti, ki se bodo po predvidevanjih pojavili v letu dni in katerih nastanek je verjeten, višina pa zanesljivo ocenjena. Kratkoročne časovne razmejitve so lahko usredstvene (aktivne) ali udolgovljene (pasivne) časovne razmejitve. Aktivne časovne razmejitve je mogoče obravnavati kot terjatve oziroma dolgove v širšem pomenu. Terjatve in obveznosti se nanašajo na znane ali neznane stranke, do katerih bodo v letu dni nastale prave terjatve in dolgovi.

Na dan bilanciranja se preverja realnost postavk aktivnih časovnih razmejitev, ki morajo biti utemeljene, postavke pasivnih časovnih razmejitev pa ne skrivajo rezerv. Postavke se prenašajo v izkaz poslovnega izida po načelu upoštevanja nastanka poslovnih dogodkov.

Aktivne časovne razmejitve
Aktivne kratkoročne časovne razmejitve zajemajo kratkoročno odložene stroške oziroma kratkoročno odložene odhodke ter kratkoročno nezaračunane prihodke. Izkazujejo se v zneskih, ki izhajajo iz ustreznih listin, ki dokazujejo njihov nastanek in obstoj.

Pasivne časovne razmejitve
Pasivne kratkoročne časovne razmejitve zajemajo kratkoročno vnaprej vračunane stroške oziroma kratkoročno vnaprej vračunane odhodke in kratkoročno odložene prihodke. Izkazujejo se v zneskih, ki izhajajo iz ustreznih listin, ki dokazujejo njihov nastanek in obstoj.

3.4.12. Odloženi davek

Odloženi davek je namenjen pokrivanju začasne razlike, ki nastane med knjigovodsko vrednostjo sredstev in obveznostjo do virov sredstev ter davčno vrednostjo po metodi obveznosti po bilanci stanja. So ali obdavčljive začasne razlike ali odbitne začasne razlike. Odložene terjatve in obveznosti za davek se v knjigovodskih razvidih in računovodskih izkazih pripoznajo za pomembne zneske. Znesek je pomemben, če bi opustitev njegovega pripoznanja lahko vplivala na poslovne odločitve uporabnikov, ki temeljijo na računovodskih izkazih.

Odložene terjatve za davek so zneski davka iz dobička, ki bodo povrnjeni v prihodnjih obdobjih glede na odbitne začasne razlike, prenos neizrabljenih davčnih izgub v naslednja obdobja in prenos neizrabljenih davčnih dobropisov v naslednja obdobja. Odložene obveznosti za davek so zneski davka, ki ga bo treba poravnati v prihodnjih obdobjih glede na obdavčljive začasne razlike. Odložene obveznosti za davek so pripoznane v celoti. Odložene terjatve in obveznosti za davek se ne diskontirajo in se lahko pobotajo, če se nanašajo na davek iz dobička, ki pripada isti davčni oblasti in ima podjetje zakonsko izterljivo pravico pobotati odmerjene terjatve in obveznosti za davek.

Odložene terjatve za davek za odbitne začasne razlike so pripoznane, če je verjetno, da bodo začasne razlike odpravljene v predvidljivi prihodnosti in bo na razpolago obdavčljivi dobiček, tako da bo mogoče izrabiti obdavčljive 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 neizrabljene davčne dobropise.

Odložene terjatve za davek se pregledujejo na dan bilance stanja in se oslabijo za tisti del terjatev, za katerega ni več mogoče pričakovati, da bo v prihodnosti obstajal ustrezen obdavčljivi dobiček, v breme katerega bo mogoče uporabiti neizkoriščene davčne izgube.

Odložene obveznosti za davek se pripoznajo, če se sredstva prevrednotijo, pri obračunu davka pa se ne opravijo ustrezne prilagoditve.

Učinki pripoznavanja odloženih terjatev ali obveznosti za davek se pripoznavajo kot prihodek ali odhodek v izkazu poslovnega izida družbe, razen kadar se davek pojavi iz poslovnega dogodka, ki se je pripoznal direktno v kapitalu, se evidentira v breme presežka iz prevrednotenja in ne vpliva na poslovni izid podjetja.

Odložene terjatve in obveznosti za davek se lahko pobotajo, če ima podjetje zakonsko pravico pobotati odmerjene terjatve za davek in odmerjene obveznosti za davek, odložene terjatve in obveznosti za davek pa se nanašajo na davek iz dobička, ki pripada isti davčni oblasti.

3.4.13. Prihodki

Prihodki so povečanja gospodarskih koristi v obračunskem obdobju v obliki povečanja sredstev ali zmanjšanja dolgov, ki prek poslovnega izida vplivajo na velikost kapitala. Prihodki se pripoznajo, če je povečanje gospodarskih koristi v obračunskem obdobju povezano s povečanjem sredstev ali z zmanjšanjem dolga in je to mogoče zanesljivo izmeriti.

Prihodki se pripoznajo, ko se upravičeno pričakuje, da bo družba zanje prejela nadomestilo. Družba pripozna prihodek od prodaje, ko izpolni (ali izpolnjuje) pogodbeno obvezo. Pogodbena obveza je izvršitvena obveza družbe, da kupcu dobavi ali opravi pogodbeno dogovorjeno (obljubljeno) blago ali storitve. Izvršitveno obvezo družba izpolni s prenosom pogodbeno dogovorjenega blaga ali storitve kupcu. Blago oziroma storitev je prenesena, ko ga/jo kupec pridobi v obvladovanje. Kupec pridobi v obvladovanje blago ali storitev, ko pridobi pravico do odločanja o njegovi/njeni uporabi, in pravico do praktično vsej njegovih/njenih preostalih koristi.

Prihodki od prodaje se pripoznajo v znesku, ki odraža transakcijsko ceno, ki se razporedi na samostojno izvršitveno obvezo. Transakcijska cena je znesek nadomestila, do katerega družba pričakuje, da bo upravičena v zameno za prenos blaga ali storitev na kupca.

Prihodki se razčlenjujejo na poslovne prihodke, finančne prihodke in druge prihodke. Razčlenjujejo se tudi na prihodke, ustvarjene v razmerjih do podjetij v Skupini, do pridruženih in drugih povezanih podjetij ter drugih podjetij.

Poslovni prihodki so prihodki od prodaje in drugi poslovni prihodki. Prihodke od prodaje sestavljajo vrednosti prodanih storitev v obračunskem obdobju. Pripoznajo se v obračunskem obdobju, v katerem je storitev delno ali v celoti opravljena.

Finančni prihodki so prihodki iz deležev, posojil in terjatev in se pojavljajo v zvezi s finančnimi naložbami in terjatvami. Razčlenjujejo se na finančne prihodke, ki niso odvisni od poslovnega izida (obresti), in prihodke, ki so odvisni od poslovnega izida drugih (dividende, deleži v dobičku). Obresti se obračunavajo v sorazmerju s pretečenim obdobjem, glede na neodplačani del glavnice in veljavno obrestno mero. Prihodki od dividend se pripoznajo, ko družba pridobi pravico do izplačila.

3.4.14. Stroški

Stroški materiala in storitev so stroški tistega materiala in storitev, ki se porabljajo pri nastajanju poslovnih učinkov in se pojmujejo kot neposredni stroški, pa tudi stroški, ki nimajo takšne narave in se pojmujejo kot posredni stroški. Stroški materiala in storitev se pripoznavajo na podlagi listin, ki dokazujejo, da so praviloma povezani z nastalimi gospodarskimi koristmi.

Ocenjeni znesek vnaprej vračunanih stroškov materiala in storitev se izkazuje v postavkah, v katerih bi se sicer izkazovali takšni dejanski stroški materiala in storitev. Stroški se krijejo v breme ustrezne postavke pasivnih časovnih razmejitev.

Stroški materiala in storitev se razvrščajo po izvirnih vrstah.

Stroški materiala so stroški osnovnega in pomožnega materiala ter stroški porabljene energije. Stroški storitev so stroški prevoznih, komunalnih in telekomunikacijskih storitev, najemnin, zavarovalnih premij, storitev plačilnega prometa, stroški storitev, nastalih s fizičnimi osebami, razen iz delovnega razmerja, stroški intelektualnih storitev in drugi stroški storitev.

Stroški amortizacije so zneski nabavne vrednosti neopredmetenih dolgoročnih sredstev in opredmetenih osnovnih sredstev, ki v posameznih obračunskih obdobjih prehajajo iz teh sredstev v nastajajoče poslovne učinke.

3.4.15. Stroški dela in stroški povračil zaposlenim

Stroški dela in stroški povračil zaposlencem so vse oblike poplačil, ki jih podjetje daje zaposlenim v zameno za njihovo službovanje in jih podjetje obravnava kot svoje stroške dela ali kot deleže v razširjenem dobičku pred predstavitvijo dobička v izkazu poslovnega izida. Z zaslužki so lahko povezane tudi dajatve, ki povečujejo stroške podjetja ali deleže zaposlenih v razširjenem dobičku.

Družba na bilančni presečni dan vkalkulira stroške neizkoriščenih dopustov. Družba meri pričakovane stroške nabiranja plačanih odsotnosti kot dodatni znesek, za katerega se pričakuje, da ga bo plačala zaradi neizrabljene pravice, ki se je nabrala do datuma bilance stanja.

Obračunavajo se skladno z zakonom, s kolektivno pogodbo, splošnim aktom podjetja in pogodbo o zaposlitvi.

3.4.16. Odhodki

Odhodki so zmanjšanja gospodarskih koristi v obračunskem obdobju v obliki zmanjšanja sredstev oziroma povečanja dolgov in prek poslovnega izida vplivajo na velikost kapitala. Odhodki se razčlenjujejo na poslovne, finančne in druge odhodke. Razčlenjujejo se tudi na tiste, ki se pojavljajo v zvezi s poslovnimi učinki odvisnih, pridruženih in drugih podjetij.

Finančni odhodki so odhodki za financiranje in odhodki za naložbenje. Odhodki za financiranje so predvsem obresti, odhodki za naložbenje pa imajo naravo prevrednotovalnih finančnih odhodkov. Le-ti se pojavljajo v zvezi s finančnimi naložbami zaradi njihove oslabitve, če zmanjšanje njihove vrednosti ni krito s presežkom iz prevrednotenja kapitala.

Odhodki se pripoznajo, če je zmanjšanje gospodarskih koristi v obračunskem obdobju povezano z zmanjšanjem sredstva ali s povečanjem dolga in je to zmanjšanje mogoče zanesljivo izmeriti. Finančni odhodki se pripoznajo ob obračunu ne glede na plačila, ki so povezana z njimi.

3.4.17. Davek iz dobička

Davek iz dobička je obračunan na temelju prihodkov in odhodkov, ki so vključeni v izkaz poslovnega izida v skladu z veljavno davčno zakonodajo. Davčna stopnja v letu 2016 je znašala 17 %, od leta 2017 dalje pa znaša 19 %.

3.4.18. Izkaz gibanja kapitala

Izkaz gibanja kapitala je temeljni računovodski izkaz, v katerem so resnično in pošteno prikazane spremembe sestavin kapitala za prikazano obračunsko obdobje. Izkaz gibanja kapitala je sestavljen tako, da posamično prikazuje vse sestavine kapitala, zajete v bilanci stanja.

3.4.19. Izkaz denarnih tokov

Izkaz denarnih tokov je temeljni računovodski izkaz, v katerem so resnično in pošteno prikazane spremembe stanja denarnih sredstev in njihovih ustreznikov za prikazano obračunsko obdobje. Izkaz denarnih tokov je sestavljen po posredni metodi (različica II). V tem izkazu so izkazani denarni tokovi v obdobju, nastali pri poslovanju, naložbenju in financiranju. Denarni tokovi so v izkazu denarnih tokov predstavljeni v nepobotanih zneskih. Podatki iz izkaza denarnih tokov izvirajo iz bilance stanja in izkaza poslovnega izida z upoštevanjem ustreznih prilagoditev za obračunske postavke, ki ne predstavljajo denarnih tokov. Denarni tokovi pri poslovanju se pridobijo z dopolnjevanjem postavk poslovnih prihodkov in poslovnih odhodkov (brez prevrednotovalnih) ter finančnih prihodkov iz poslovnih terjatev in finančnih odhodkov iz poslovnih obveznosti (brez prevrednotovalnih) iz izkaza poslovnega izida s spremembami terjatev, časovnih razmejitev, rezervacij, poslovnih obveznosti in odloženih davkov v obdobju. Denarni tokovi iz naložbenja in financiranja se pridobijo iz glavne knjige in analitičnih evidenc. Prejemki in izdatki za neopredmetena dolgoročna sredstva, opredmetena osnovna sredstva, naložbene nepremičnine in finančne naložbe so izračunani na podlagi spremembe knjigovodske vrednosti in korigirani za znesek amortizacije ter povečani oziroma zmanjšani za dobičke ali izgube pri prodaji.

3.4.20. Izkaz drugega vseobsegajočega donosa

Izkaz drugega vseobsegajočega donosa je računovodski izkaz, v katerem so resnično in pošteno prikazane sestavine izkaza poslovnega izida za obdobja, za katera se sestavlja, ter drugega vseobsegajočega donosa. Drugi vseobsegajoči donos vsebuje tiste postavke prihodkov in odhodkov, ki niso pripoznane v poslovnem izidu, vplivajo pa na velikost lastniškega kapitala. Celotni vseobsegajoči donos so spremembe kapitala v obdobju, ki so posledica poslov z lastniki.

3.5. POJASNILA K POSAMEZNIM POSTAVKAM RAČUNOVODSKIH IZKAZOV

3.5.1. Neopredmetena dolgoročna sredstva

(v EUR)	Dolgoročne premoženjske pravice	Skupaj
Nabavna vrednost		
31. 12. 2018	**69.466**	**69.466**
Pripojitev	18.920	18.920
1. 1. 2019	**88.386**	**88.386**
Povečanje	1.310	1.310
Zmanjšanje	(26.961)	(26.961)
31. 12. 2019	**62.735**	**62.735**
1. 1. 2020	**62.735**	**62.735**
Povečanje	-	-
Zmanjšanje	-	-
31. 12. 2020	**62.735**	**62.735**
Popravek vrednosti		
31. 12. 2018	**56.303**	**56.303**
Popravki po otvoritveni bilanci	18.004	18.004
1. 1. 2019	**74.307**	**74.307**
Amortizacija	12.829	12.829
Zmanjšanje	(26.437)	(26.437)
31. 12. 2019	**60.699**	**60.669**
1. 1. 2020	**60.699**	**60.669**
Amortizacija	848	848
Zmanjšanje	-	-
31. 12. 2020	**61.547**	**61.547**
Sedanja vrednost		
31. 12. 2020	**1.188**	**1.188**
31. 12. 2019	**2.036**	**2.036**

Družba nima finančnih obvez iz naslova pridobitev neopredmetenih sredstev. Neopredmetena dolgoročna sredstva niso zastavljena za zavarovanje obveznosti družbe.

3.5.2. Opredmetena osnovna sredstva

(v EUR)	Zgradbe - pravica do uporabe	Druge naprave in oprema	Skupaj
Nabavna vrednost			
31. 12. 2018	**-**	**402.416**	**402.416**
Pripojitev	-	9.089	9.089
1. 1. 2019	**-**	**411.505**	**411.505**
Povečanje	573.092	267.569	840.661
Zmanjšanje	-	(118.825)	(118.825)
31. 12. 2019	**573.092**	**560.249**	**1.133.341**
1. 1. 2020	**573.092**	**560.249**	**1.133.341**
Povečanje	716.434	2.979	719.413
Zmanjšanje	-	(1.916)	(1.916)
31. 12. 2020	**1.289.526**	**561.312**	**1.850.838**
Popravek vrednosti			
31. 12. 2018	**-**	**281.089**	**281.089**
Pripojitev	-	7.942	7.942
1. 1. 2019	**-**	**289.031**	**289.031**
Amortizacija	159.192	86.927	246.119
Zmanjšanje	-	(96.406)	(96.406)
31. 12. 2019	**159.192**	**279.552**	**438.744**
1. 1. 2020	**159.192**	**279.552**	**438.744**
Amortizacija	191.031	80.094	271.125
Zmanjšanje	(12.490)	(1.858)	(14.348)
31. 12. 2020	**337.733**	**357.788**	**695.521**
Sedanja vrednost			
31. 12. 2020	**951.793**	**203.524**	**1.155.317**
31. 12. 2019	**413.900**	**280.697**	**694.597**

Družba je v mesecu marcu 2019 sklenila najemno pogodbo za poslovne prostore. Najemna pogodba je sklenjena za nedoločen čas, vendar se je na podlagi ocene poslovodstva za izračun obveznosti za poslovni najem ob sklenitvi pogodbe upoštevalo dobo najema za 3 leta. Družba je med opredmetenimi osnovnimi sredstvi pripoznala 573.092 evrov pravice do uporabe in 573.092 evrov obveznosti za poslovni najem. Družba je za pripoznanje pravice do uporabe uporabila metodo poenostavljenega prehoda. Pri izračunu je bila uporabljena diskontna stopnja 2,62 %. Na dan bilance stanja družba ugotavlja, da je obojestranski interes najemodajalca in najemnika za dolgoročno sodelovanje, zato je spremenila računovodsko oceno trajanja najema. Ocenjujemo, da znaša doba najema 7 let od sklenitve pogodbe. Skladno s spremenjeno oceno trajanja najema je družba povečala vrednost pravice do uporabe in povečala finančne obveznosti iz najema.

V letu 2020 je družba izkazala 8.585 evrov (2019: 10.868 evrov) stroškov obresti na obveznosti iz najema in 198.751 evrov (2019: 165.626 evrov) skupnega denarnega toka za najeme (pojasnilo 3.5.11.). Stroški, povezani s kratkoročnimi najemi in najemi sredstev majhne vrednosti, so razkriti med poslovnimi odhodki (pojasnilo 3.5.16.).

Družba nima finančnih obvez iz naslova nakupov opredmetenih osnovnih sredstev. Opredmetena osnovna sredstva niso zastavljena za zavarovanje obveznosti družbe.

3.5.3. Naložbene nepremičnine

(v EUR)	31. 12. 2020	31. 12. 2019
Stanje preteklega leta	**8.006.738**	**380.794**
Pripojitev	-	357
Stanje na začetku leta		
Nabavna vrednost	14.435.312	558.355
Popravek in oslabitev vrednosti	(6.428.574)	(177.204)
Neodpisana vrednost	**8.006.738**	**381.151**
Začetna neodpisana vrednost	**8.006.738**	**381.151**
Povečanje	-	14.434.897
Zmanjšanje	-	(373.820)
Oslabitev	(1.141.602)	(6.231.973)
Amortizacija	(110.285)	(203.517)
Končna neodpisana vrednost	**6.754.851**	**8.006.738**
Stanje tekočega leta		
Nabavna vrednost	14.435.312	14.435.312
Popravek in oslabitev vrednosti	(7.680.461)	(6.428.574)
Neodpisana vrednost	**6.754.851**	**8.006.738**

Družba je v letu 2019 od družbe Adriatic Slovenica v postopku prodaje te družbe odkupila nepremičninski kompleks Maribox, Loška ulica 13, Maribor, ki obsega kino center s spremljajočimi dejavnostmi in garažno hišo. Skupna neto tlorisna površina objekta znaša 29.577 m2. V garaži je skupno 622 parkirnih mest. Celotna nepremičnina je bila oddana v najem in upravljanje odvisni družbi Projektor d. o. o.

Družba je na dan 31. 12. 2020 na podlagi ocenjene poštene vrednosti naložbene nepremičnine le-to oslabila v višini 1.141.602 evrov. Odhodki iz oslabitve nepremičnine so izkazani med poslovnimi odhodki (pojasnilo 3.5.16.). Cenitev je na dan 31. 12. 2020 opravil pooblaščeni ocenjevalec vrednosti nepremičnin. Ocenjevalec je pošteno vrednost naložbene nepremičnine ocenil z na donosu zasnovanem načinu in metodo preostale vrednosti.

Ocena vrednosti je zajemala naslednje elemente obravnavane nepremičnine:
- zemljišče – gradbena parcela, zemljišče za gradnjo in zemljišče cest;
- komunalna opremljenost objekta in okolice;
- izboljšave (poslovni objekt z garažno hišo in zunanja ureditev);
- potencial vrednosti izgradnje poslovnega objekta.

Na podlagi tržnih podatkov so bile ocenjene najemnine za poslovne prostore (za trgovske in gostinske lokale ter garaže). Na izračunani stanovitni dobiček je bila uporabljena mera kapitalizacije v višini 7,814 % (2019: 7,752 %), ki je bila izračunana:

	31. 12. 2020	31. 12. 2019
Realna netvegana donosnost	0,283 %	0,533 %
Premija za tveganje	6,0 %	5,8 %
Premija za ohranitev glavnice	1,531 %	1,419 %
Mera kapitalizacije	7,814 %	7,752 %

Indikativna vrednost po na donosu zasnovanem načinu je bila zaradi epidemije korigirana za pričakovani vpliv epidemije na enoletni doprinos najemnin v letu 2021.

Za oceno vrednosti potencialnega dopolnilnega razvoja je bila uporabljena metoda preostale vrednosti in 5,141 % (2019: 5,166 %) diskontna stopnja.

(v EUR)	1. 1. - 31. 12. 2020	1. 1. - 31. 12. 2019
Prihodki od najemnin od naložbenih nepremičnin	150.344	149.428
Neposredni stroški naložbenih nepremičnin	21.357	117.694
Poštena vrednost naložbenih nepremičnin	6.754.851	8.006.738

3.5.4. Dolgoročne finančne naložbe

(v EUR)	31. 12. 2020	31. 12. 2019
Dolgoročne finančne naložbe, razen posojil		
Delnice in deleži v družbah v skupini	13.841.216	8.933.306
Delnice in deleži v pridruženih družbah	6.590.964	-
Druge delnice in deleži	-	5.994.350
Skupaj	**20.432.180**	**14.927.656**
Dolgoročna posojila		
Dolgoročna posojila družbam v skupini	20.333.519	18.687.110
Dolgoročna posojila drugim	5.408.614	7.532.748
Skupaj	**25.742.133**	**26.219.858**
Skupaj dolgoročne finančne naložbe	**46.174.313**	**41.147.514**

Družbe v Skupini KD Group in pridružene družbe so predstavljene v poglavju 3. 4. 1. Odvisne in pridružene družbe poročajoče družbe. Spremembe dolgoročnih finančnih naložb v delnice in deleže so pojasnjene v poglavju 2.4.8. Osnove za uskupinjevanje.

Naložbe v družbah v Skupini KD Group

(v EUR)	2020	2019
Stanje preteklega leta	**8.933.306**	**95.930.367**
Pripojitev	-	(1.740.967)
Stanje na začetku leta	**8.933.306**	**94.189.400**
Povečanje	3.011.906	806.021
Zmanjšanje	-	(84.113.644)
Odprave slabitev	2.560.094	-
Slabitve	(664.090)	(1.948.471)
Stanje tekočega leta	**13.841.216**	**8.933.306**

Naložbe v pridruženih družbah

(v EUR)	2020	2019
Stanje na začetku leta	**-**	**-**
Prenos iz finančnih naložb, razpoložljivih za prodajo	7.294.351	-
Slabitve	(703.387)	-
Stanje tekočega leta	**6.590.964**	**-**

V letu 2020 je družba z dodatnim nakupom delnic presegla 20 % delež banke DBS d. d. in naložbo razvrstila med pridružene družbe.

Naložbe v druga podjetja – finančne naložbe, razpoložljive za prodajo

(v EUR)	2020	2019
Stanje preteklega leta	**5.994.350**	**2.270.574**
Pripojitev	-	3.394.629
Stanje na začetku leta	**5.994.350**	**5.665.203**
Povečanje	1.300.000	2.510.093
Prenos med pridružene družbe	(7.294.351)	-
Slabitve	-	(2.180.946)
Stanje tekočega leta	**-**	**5.994.350**

Naložbe, izkazane med dolgoročnimi finančnimi naložbami, so izkazane po nabavni vrednosti.

Družba je na dan 31. 12. 2020 presojala ali obstajajo znamenja oslabitve dolgoročnih finančnih naložb. Za pomembnejše naložbe je cenitev opravil neodvisni ocenjevalec. Slabitve so izkazane med finančnimi odhodki (pojasnilo 3.5.18.), odprave slabitev pa med finančnimi prihodki (pojasnilo 3.5.17.).

Stanje popravkov vrednosti dolgoročnih finančnih naložb, razen posojil

(v EUR)	31. 12. 2020	31. 12. 2019
Delnice in deleži v družbah v skupini	7.723.176	9.619.182
Delnice in deleži v pridruženih družbah	10.592.419	-
Druge delnice in deleži	-	9.889.032
Skupaj popravki vrednosti	**18.315.595**	**19.508.214**

Gibanje dolgoročnih finančnih naložb v dolgove

(v EUR)	1. 1. 2020	Črpanje glavnice	Odplačilo glavnice	Obračunane obresti	Odplačila obresti	31. 12. 2020	Kratkoročni del	Dolgoročni del
Posojilojemalec								
Družbe v skupini	18.687.110	3.475.000	(1.959.000)	225.041	(29.794)	20.398.357	64.838	20.333.519
Druge povezane osebe	4.288.166	-	(1.300.000)	847.166	-	3.835.332	-	3.835.332
Druga podjetja	3.168.182	-	(1.666.689)	41.497	(43.848)	1.499.142	-	1.499.142
Fizične osebe	76.400	-	-	1.240	(3.500)	74.140	-	74.140
Skupaj	**26.219.858**	**3.475.000**	**(4.925.689)**	**1.114.944**	**(77.142)**	**25.806.971**	**64.838**	**25.742.133**

Dolgoročno dana posojila drugim povezanim in nepovezanim osebam so obrestovana po različnih obrestnih merah, in sicer:
- variabilna obrestne mera od trimesečni EURIBOR + 1,75 % p.a.
- fiksna obrestne mere od 0,76 % p. a.

Dolgoročno dana posojila niso zapadla v plačilo.

Posojila, dana za financiranje gradnje nepremičninskega projekta Šumi, v višini 20.132.366 evrov (2019: 16.710.038 evrov) zapadejo v letu 2022 in so obrestovana po obrestni meri od 0,749 % do 3,4 % p.a. Posojila niso zavarovana. Posojila so v primeru nastopa insolventnosti družbe Šumijev kvart d.o.o. podrejena vsem terjatvam iz naslova kreditne pogodbe, sklenjene med Šumijevim kvartom d.o.o. in poslovno banko, ki bo financirala gradnjo nepremičninskega projekta, in vseh ostalih upnikov Šumijevega kvarta d.o.o. Zunanje financiranje gradnje projekta Šumi s strani poslovne banke se bo pričelo v letu 2021.

Posojila, dana drugim družbam, v višini 1.499.142 evrov (2019: 3.168.182 evrov) imajo končni rok zapadlosti leta 2025 in so obrestovana z obrestno mero trimesečni EURIBOR + 1,75 % p. a. V letu 2020 je bilo predčasno odplačanih 1.666.689 evrov glavnic. Obresti posojil so redno plačane. Posojila so zavarovana z dogovorom o vpisu užitkov na 11.495 delnicah SKDR in prepovedi razpolaganja z možnostjo vpisa zastave za 3.474 delnicah SKDR. Zavezanci za obveznosti iz užitka so se zavezali, da bodo na poziv zagotovili, da se bodo vsa prejeta plačila iz naslova dividend teh delnic nakazala na račun posojilojemalca za namen poplačila posojil.

Med posojili, danimi drugim povezanim osebam, družba izkazuje terjatev do družbe v likvidaciji, s sedežem v Republiki Italiji. Skladno s planom prestrukturiranja italijanske družbe in na njem temelječih dogovorih, je družba od finančnih upnikov odkupila večje število terjatev. Dolžnik je terjatev dolžan poravnati najkasneje do konca leta 2023, in sicer z dezinvestiranjem poslovno nepotrebnega finančnega in nepremičninskega premoženja. Poslovodstvo na podlagi opravljenih analiz premoženja, namenjenega poplačilu, meni, da to premoženje bistveno presega višino terjatev in da slabitev ni potrebna. Ob začetnem pripoznanju je bila glede na planirane denarne tokove poplačil terjatev izračunana efektivna obrestna mera, po kateri se terjatev obrestuje. Prihodki od obresti so izkazani med finančnimi prihodki iz posojil (pojasnilo 3.5.17.). V letu 2020 je dolžnik predčasno odplačal 1.300.000 evrov terjatve in družba je ob odplačilu pripoznala dodatno 423.526 evrov obrestnih prihodkov.

Med dolgoročnimi posojili, danimi drugim povezanim osebam, je izkazano odloženo plačilo kupnine za prodajo družbe DRI Naložbe d. o. o. iz leta 2019, katere kupec je bila družba, ki ima v nadrejeni družbi KD d. d. pomemben delež. Terjatev zapade v plačilo leta 2022 in je zavarovana z zastavo 2.300 delnic SKDR.

Gibanje dolgoročnih finančnih naložb v dolgove - 2019

(v EUR)	1. 1. 2019	Črpanje glavnice	Odplačilo glavnice	Obračuna ne obresti	Odplačila obresti	31. 12. 2019	Kratkoročni del	Dolgoročni del
Posojilojemalec								
KD d. d.*	-	29.656.486	-	280.534	-	29.937.020	29.937.020	-
Družbe v skupini	14.786.767	16.603.226	(11.844.000)	291.206	(1.150.089)	18.687.110	-	18.687.110
Druge povezane osebe	-	5.603.343	(1.350.000)	34.823	-	4.288.166	-	4.288.166
Druga podjetja	3.188.767	-	-	55.363	(75.948)	3.168.182	-	3.168.182
Fizične osebe	75.160	-	-	1.240	-	76.400	-	76.400
Skupaj	**18.050.694**	**51.863.055**	**(13.194.000)**	**663.166**	**(1.226.037)**	**56.156.878**	**29.937.020**	**26.219.858**

*v znesku črpanj je vključen znesek 28.626.486 evrov refinanciranja kratkoročnih posojil

Ročnost dolgoročnih finančnih naložb v dolgove

(v EUR)	31. 12. 2020	31. 12. 2019
Zapadlost od 1 do 2 let	21.487.920	1.977.072
Zapadlost od 2 do 3 let	2.661.532	17.960.038
Zapadlost od 3 do 4 let	19.400	3.038.166
Zapadlost od 4 do 5 let	1.499.141	-
Zapadlost nad 5 let	74.140	3.244.582
Skupaj	**25.742.133**	**26.219.858**

3.5.5. Kratkoročne finančne naložbe

(v EUR)	31. 12. 2020	31. 12. 2019
Kratkoročne finančne naložbe, razen posojil		
Naložbe v nadrejeno družbo	-	3.531.999
Druge delnice in deleži	3.787.150	3.104.132
Druge kratkoročne finančne naložbe	57.875.790	70.852.625
	61.662.940	**77.488.756**
Kratkoročna posojila		
Kratkoročna posojila družbam v skupini	64.838	36.531.143
Depoziti	-	5.000.778
	64.838	**41.531.921**
Skupaj kratkoročne finančne naložbe	**61.727.778**	**119.020.677**

Finančne naložbe, razen posojil

(v EUR)	31. 12. 2020	31. 12. 2019
Finančne naložbe, razpoložljive za prodajo		
Lastniški vrednostni papirji		
Tržni vrednostni papirji	1.467.377	4.607.228
Netržni vrednostni papirji	2.319.773	2.028.903
Skupaj	**3.787.150**	**6.636.131**
Finančne naložbe v posesti za trgovanje		
Dolžniški vrednostni papirji		
Tržni vrednostni papirji s fiksno obrestno mero	14.747.958	14.379.248
Državne obveznice	43.127.832	56.473.377
Skupaj	**57.875.790**	**70.852.625**
Skupaj	**61.662.940**	**77.488.756**

Gibanje finančnih naložb, razen posojil

(v EUR)	Finančne naložbe, razpoložljive za prodajo	Finančne naložbe v posesti za trgovanje	Finančne naložbe v posesti do zapadlosti	Izvedeni finančni instrumenti	Skupaj
Stanje 31. decembra 2018	**4.867.430**	**-**	**-**	**1.600.000**	**6.467.430**
Pripojitev	305.015	-	-	-	305.015
Stanje 1. januarja 2019	**5.172.445**	**-**	**-**	**1.600.000**	**6.772.445**
Pridobitve	1.804.156	86.362.998	-	-	88.167.154
Odtujitve	(191.911)	(16.136.062)	-	(1.600.000)	(17.927.973)
Spremembe poštene vrednosti preko PIP	184	-	-	-	184
Spremembe poštene vrednosti preko IPI	-	695.794	-	-	695.794
Obračunane obresti	-	679.562	-	-	679.562
Plačane obresti	-	(749.667)	-	-	(749.667)
Slabitev	(167.232)	-	-	-	(167.232)
Prenos	18.489	-	-	-	18.489
Stanje 31. decembra 2019	**6.636.131**	**70.852.625**	**-**	**-**	**77.488.756**
Stanje 1. januarja 2020	**6.636.131**	**70.852.625**	**-**	**-**	**77.488.756**
Pridobitve	1.856.918	70.866.087	-	-	72.723.005
Odtujitve	(4.559.305)	(81.853.241)	-	-	(86.412.546)
Spremembe poštene vrednosti preko PIP	(146.594)	-	-	-	(146.594)
Spremembe poštene vrednosti preko IPI	-	(1.686.836)	-	-	(1.686.836)
Obračunane obresti	-	1.513.356	-	-	1.513.356
Plačane obresti	-	(1.816.201)	-	-	(1.816.201)
Stanje 31. decembra 2020	**3.787.150**	**57.875.790**	**-**	**-**	**61.662.940**

V letu 2020 je družba prodala delnice nadrejene družbe in pri tem ustvarila 5.001.801 evrov finančnih prihodkov.

Finančne naložbe, razpoložljive za prodajo, v višini 1.710.733 evrov (2019: 1.075.182 evrov) so vrednotene po modelu poštene vrednosti, preostala finančna sredstva, razpoložljiva za prodajo, pa so vrednotena po modelu nabavne vrednosti, ker poštene vrednosti ni mogoče zanesljivo izmeriti.

Družba je na dan 31. 12. 2020 presojala ali obstajajo znamenja oslabitve kratkoročnih finančnih naložb. Za pomembnejše naložbe je cenitev opravil neodvisni ocenjevalec. Slabitve na dan 31. 12. 2020 niso bile potrebne (2019: 167.232 evrov).

Družba je v letu 2019 s slovensko družbo za upravljanje sklenila pogodbo o upravljanju portfelja. Upravljanje portfelja temelji na razpršitvi naložb in sledi načelom donosnosti, likvidnosti in varnosti, ob upoštevanju dogovorjene naložbene politike portfelja. Družba je naložbe v dolžniške vrednostne papirje razvrstila v finančne naložbe v posesti za trgovanje in jih vrednoti po pošteni vrednosti preko poslovnega izida. Prihodki iz vrednotenja portfelja, pripisov obresti in realiziranih kapitalskih dobičkov so izkazani med finančnimi prihodki, odhodki iz vrednotenja in realizirane izgube ob prodaji finančnih naložb so izkazane med finančnimi odhodki. Vrednost portfelja v primerjavi z 31. 12. 2019 se je zmanjšala predvsem zaradi likvidnostnih potreb ob izplačilu dividend. Donosnost portfelja v letu 2020 je znašala 0,6 % (donosnost primerjalnega indeksa 1 %), donosnost portfelja od prvega vplačila v letu 2019 do 31. 12. 2020 je znašala 3,42 % (donosnost primerjalnega indeksa 1,89 %).

Gibanje kratkoročnih posojil

(v EUR)	1. 1. 2020	Črpanje glavnice	Odplačilo glavnice	Obračunane obresti	Odplačila obresti	Kratkoročni del	31. 12. 2020
Posojilojemalec							
KD d. d.	36.531.143	200.000	(36.246.486)	391.112	(875.769)	-	-
Podjetja v skupini	-	-	-	-	-	64.838	64.838
Depoziti	5.000.778	-	(5.000.000)	344	(1.122)	-	-
Skupaj	**41.531.921**	**200.000**	**(41.246.486)**	**391.456**	**(876.891)**	**64.838**	**64.838**

V letu 2020 je nadrejena družba KD d. d. v celoti odplačala vsa posojila.

Bruto vrednost posojil, danih drugim podjetjem, znaša 541.197 evrov. Posojila so bila v celoti oslabljena v preteklih letih.

Gibanje kratkoročnih posojil - 2019

(v EUR)	31. 12. 2018	Pripojitev	1. 1. 2019	Črpanje glavnice	Odplačilo glavnice	Obračunane obresti	Odplačila obresti	Druga gibanja	31. 12. 2019
Posojilojemalec									
KD d. d.	28.484.966	-	28.484.966	6.390.000	(27.186.217)	345.643	(1.440.269)	29.937.020	36.531.143
Podjetja v skupini	5.948.032	(5.016.562)	931.470	2.740.470	(3.660.469)	18.329	(29.800)	-	-
Druga podjetja	3.230.918	-	3.230.918	200.000	(5.194.796)	20.964	(939.337)	2.682.251	-
Depoziti	-	-	-	13.000.000	(8.000.000)	2.424	(1.646)	-	5.000.778
Skupaj	**37.663.916**	**(5.016.562)**	**32.647.354**	**22.330.470**	**(44.041.482)**	**387.360**	**(2.411.052)**	**32.619.271**	**41.531.921**

3.5.6. Poslovne terjatve

(v EUR)	31. 12. 2020	31. 12. 2019
Dolgoročne poslovne terjatve		
Dolgoročne poslovne terjatve do drugih	33.125	10.033.125
Skupaj dolgoročne poslovne terjatve	**33.125**	**10.033.125**
Kratkoročne poslovne terjatve		
Kratkoročne poslovne terjatve do družb v skupini	-	30.308
Kratkoročne poslovne terjatve do kupcev	4.348	6.198
Kratkoročne poslovne terjatve do drugih	14.016.211	15.966.171
Skupaj kratkoročne poslovne terjatve	**14.020.559**	**16.002.677**

Terjatve do drugih v višini 3.400.759 evrov se nanašajo na terjatve za denarna sredstva na trgovalnem račun pri poslovnih bankah.

Kratkoročne terjatve do drugih v višini 9.999.839 evrov se nanašajo na zadržani del kupnine ob prodaji družbe Adriatic Slovenica v letu 2019. Sredstva so deponirana na skrbniškem računu. Skladno s Pogodbo o prodaji 100 % deleža v družbi Adriatic Slovenica d. d. z dne 23. 5. 2018 je družba dne 17. 2. 2021 prejela nakazilo za zadnji del zadržanih sredstev.

Terjatve so bile v letu 2020 ob zapadlosti plačane, zato družba v letu 2020 ni pripoznala slabitev terjatev (2019: 67.095 evrov).

3.5.7. Denarna sredstva

(v EUR)	31. 12. 2020	31. 12. 2019
Denarna sredstva v blagajni in na računih	285.511	806.979
Depoziti na odpoklic	7.540.000	9.040.126
Depoziti do 3 mesecev vezave	-	8.002.731
Druga denarna sredstva	507.581	11.150
Skupaj denarna sredstva	**8.333.092**	**17.860.986**

Depoziti na odpoklic v višini 7.540.000 evrov in druga denarna sredstva v višini 507.581 zajemajo denarna sredstva, naložena v okviru pogodbe o upravljanju portfelja (pojasnilo 3.5.5.). Depozit ima negativno obrestno mero v višini 0,2 % p. a.

Družba s poslovnimi bankami nima dogovorjenih samodejnih zadolžitev.

3.5.8. Aktivne časovne razmejitve

(v EUR)	31. 12. 2020	31. 12. 2019
Kratkoročno odloženi stroški	20.085	18.600
Kratkoročno nezaračunani prihodki	-	-
Skupaj	**20.085**	**18.600**

Med aktivnimi časovnimi razmejitvami družba izkazuje predvsem kratkoročno razmejene stroške naročnin strokovne literature in stroške zavarovanja osebnih avtomobilov.

Gibanje aktivnih časovnih razmejitev

(v EUR)	1. 1. - 31. 12. 2020	1. 1. - 31. 12. 2019
Stanje 1. januarja	**18.600**	**40.584**
Oblikovanje	91.334	91.584
Črpanje	(89.849)	(113.568)
Stanje 31. decembra	**20.085**	**18.600**

3.5.9. Kapital

Vpoklicani kapital družbe KD Group d. d. (prej KD Holding, d. d.) je opredeljen v statutu podjetja, registriran na sodišču in v celoti vplačan. Ob ustanovitvi so bile vse izdane delnice opredeljene kot navadne imenske delnice z glasovalno pravico.

Delničarji so se 26. 6. 2020 na 27. skupščini KD Group seznanili z letnim poročilom za leto 2019 ter potrdili predlog delitve bilančnega dobička. Skupščina se je seznanila tudi s Poročilom o pridobivanju lastnih delnic ter potrdila zmanjšanje osnovnega kapitala z umikom lastnih delnic. Dne 3. 7. 2020 je bil izdan sklep sodišča o vpisu spremembe statuta družbe zaradi znižanja osnovnega kapitala z umikom lastnih delnic z oznako KDHR. Po vpisu sprememb v sodni register dne 3. 7. 2020 osnovni kapital družbe znaša 78.037.489,57 evra, število izdanih delnic z oznako KDHR pa znaša 2.337.613. Družba je v nadaljevanju izvedla umik 133.049 delnic KDHR z organiziranega trga Ljubljanske borze in izbris umaknjenih delnic iz centralnega registra vrednostnih papirjev pri KDD – Centralni klirinško depotni družbi, d.d.

Na dan 31. 12. 2020 znaša osnovni kapital 78.037.489,57 evra (2019: 82.479.118,68 evra). Na dan 31. 12. 2020 je bilo v centralnem registru nematerializiranih vrednostnih papirjev pri KDD vpisanih 2.337.613 navadnih imenskih delnic z oznako KDHR (2019: 2.470.662).

Kapitalske in zakonske rezerve se v presežnem znesku lahko uporabijo za povečanje osnovnega kapitala iz sredstev družbe in za kritje čiste izgube poslovnega leta ter kritje prenesene čiste izgube, če se hkrati ne uporabijo rezerve iz dobička za izplačilo dobička družbenikom. Rezerve za lastne delnice se morajo sprostiti in se lahko sprostijo samo, če so bile lastne delnice odtujene ali umaknjene.

Kapitalske rezerve

v EUR	31. 12. 2020	31. 12. 2019
Zneski iz poenostavljenega zmanjšanja kapitala	12.174.131	7.732.502
Efekti statusnih sprememb	44.202	44.202
Učinki prodaje lastnih delnic	887.005	887.005
Skupaj kapitalske rezerve	**13.105.338**	**8.663.709**

Rezerve iz dobička

v EUR	31. 12. 2020	31. 12. 2019
Zakonske rezerve	7.212.756	7.009.392
Rezerve za lastne delnice	1.758.425	8.525.246
Lastne delnice	(1.758.426)	(8.525.246)
Skupaj rezerve iz dobička	**7.212.756**	**7.009.392**

Družba je v letu 2020 izplačala 32,00 evrov dividende na delnico. Skupaj izplačani znesek dividend je znašal 74.803.616 evrov.

Prikaz bilančnega dobička

(v EUR)	1. 1. - 31. 12. 2020	1. 1. - 31. 12. 2019
Čisti poslovni izid poslovnega leta	4.067.283	146.667.141
Preneseni čisti dobiček / Prenesena čista izguba	34.916.556	(6.935.012)
Oblikovanje zakonskih rezerv	(203.364)	(6.986.606)
Oblikovanje rezerv za lastne deleže	(1.797.718)	(23.104.637)
Bilančni dobiček	**36.982.757**	**109.640.886**

V letu 2020 je družba ustvarila 4.067.283 evrov čistega dobička. Družba je na dan 31. 12. 2020 čisti dobiček leta 2020 v skupni višini 203.364 evrov porabila za oblikovanje zakonskih rezerv.

V letu 2020 je družba v breme prenesenega dobička izplačala dividende v višini 74.803.616 evrov oziroma 32,00 evrov dividende na delnico in oblikovala za 1.797.718 evrov rezerv za lastne delnice. Preneseni dobiček se je v letu 2020 povečal za 79.289 evrov iz naslova realiziranih dobičkov od prodaj naložb, razpoložljivih za prodajo.

Na dan 31. 12. 2020 družba izkazuje bilančni dobiček v višini 36.982.757 evrov.

Knjigovodska vrednost delnice 31. 12. 2020 znaša 58,90 evra (2019: 89,09 evra). Knjigovodska vrednost delnice je izračunana kot knjigovodska vrednost kapitala ob koncu obračunskega obdobja/število vseh izdanih delnic brez lastnih delnic ob koncu obračunskega obdobja.

Največji delničar družbe KD Group d. d., je družba KD d. d., ki ima v lasti 2.100.093 navadnih imenskih delnic z oznako KDHR, kar predstavlja 89,84 % izdanih navadnih imenskih delnic družbe.

Osnovni in popravljeni čisti poslovni izid na navadno delnico

(v EUR)	1. 1. - 31. 12. 2020	1. 1. - 31. 12. 2019
Tehtano povprečje navadnih delnic	2.304.204	2.415.984
Čisti poslovni izid, ki pripada imetnikom navadnih delnic	4.067.283	146.667.141
Čisti poslovni izid na navadno delnico	**1,77**	**60,71**

Osnovni in popravljalni čisti poslovni izid na navadno delnico sta enaka.

Izračun tehtanega povprečnega števila izdanih navadnih delnic

(v EUR)	2020	2019
Število izdanih navadnih delnic na 1. 1.	2.470.662	2.675.640
Učinek lastnih delnic	(99.933)	(123.005)
Učinek umika lastnih delnic	(66.525)	(136.652)
Tehtano povprečno število izdanih navadnih delnic	2.304.204	2.415.984

Enotni tržni tečaj

(v EUR)	31. 12. 2020	31. 12. 2019
KDHR	57,00	86,50

Pet največjih imetnikov navadnih delnic (KDHR) na dan 31. decembra 2020

	Delničar	Kraj	Število delnic	Delež od vseh delnic KDHR (v %)
1	KD d. d.	LJUBLJANA	2.100.093	89,8 %
2	ONISAC d. o. o.	LJUBLJANA	53.589	2,3 %
3	AVRA, d. o. o.	LJUBLJANA	52.512	2,2 %
4	CARANTHANIA INVESTMENTS	LUXEMBOURG	39.532	1,7 %
5	KD Group d. d.*	LJUBLJANA	32.222	1,4 %
	Skupaj imetniki delnic KDHR nad 1%		**2.277.948**	**97,4 %**
	Drugi		59.665	2,6 %
	Skupaj vseh delnic KDHR		**2.337.613**	**100,0 %**

*KD Group ima 10.326 delnic KDHR dodatno prejetih v zastavo

Lastne delnice KDHR v lasti KD Group d. d.

	Vrednost v EUR	Število	% v osnovnem kapitalu
Lastne delnice v lasti KD Group d. d.			
1. 1. 2019	**1.890.695**	**245.917**	**9,19**
Nakupi	24.389.453	291.657	
Delnice, prejete v zastavo	-	(194.000)	
Umik delnic	(17.754.902)	(204.978)	
31. 12. 2019	**8.525.246**	**138.596**	**5,61**
1. 1. 2020	**8.525.246**	**138.596**	**5,61**
Nakupi	1.797.718	32.675	
Delnice, prejete v zastavo	-	4.326	
Umik delnic	(8.564.539)	(133.049)	
31. 12. 2020	**1.758.425**	**42.548**	**1,72**
Lastne delnice v lasti Skupine KD Group			
1. 1. 2019	**2.756.045**	**262.201**	**9,80**
Nakupi	23.524.103	275.373	
Delnice, prejete v zastavo	-	(194.000)	
Umik delnic	(17.754.902)	(204.978)	
31. 12. 2019	**8.525.246**	**138.596**	**5,61**
1. 1. 2020	**8.525.246**	**138.596**	**5,61**
Nakupi	1.797.718	32.675	
Delnice, prejete v zastavo	-	4.326	
Umik delnic	(8.564.539)	(133.049)	
31. 12. 2020	**1.758.425**	**42.548**	**1,72**

(v EUR)	31. 12. 2020	31. 12. 2019
Lastne delnice prejete v zastavo	10.326	6.000
Lastne delnice v lasti	32.222	132.596
Skupaj lastne delnice	**42.548**	**138.596**

Dne 12. 7. 2018 je skupščina pooblastila upravni odbor, da lahko v imenu in za račun družbe kupi lastne delnice, pri čemer je obseg dopustne pridobitve omejen na 10 % skupnega števila delnic družbe. Pooblastilo družbi velja za dobo 36 mesecev od dneva sprejema sklepa. V skladu s pooblastilom skupščine lahko upravni odbor umakne lastne delnice brez nadaljnjega sklepanja o zmanjšanju osnovnega kapitala.

Do izdaje letnega poročila se je število lastnih delnic spremenilo, kar je pojasnjeno v pojasnilu 3.7. Dogodki po datumu izdelave bilance stanja.

3.5.10. Dolgoročne rezervacije

(v EUR)	Rezervacije za odpravnine ob upokojitvi in jubilejne nagrade	Rezervacije iz naslova dolgoročno vnaprej vračunanih stroškov	Rezervacije iz naslova dolgoročno odloženih prihodkov	Skupaj
Stanje 1. januarja 2019	**66.075**	**-**	**-**	**66.075**
Oblikovanje	21.626	876.251	8.642	906.519
Poraba	(460)	(720.313)	(8.260)	(729.033)
Zmanjšanje	(206)	-	-	(206)
Stanje 31. decembra 2019	**87.035**	**155.938**	**382**	**243.355**
Stanje 1. januarja 2020	**87.035**	**155.938**	**382**	**243.355**
Oblikovanje	46.573	-	13.933	60.506
Poraba	(689)	-	(13.734)	(14.423)
Stanje 31. decembra 2020	**132.919**	**155.938**	**581**	**289.438**

Glavne predpostavke, vključene v izračun rezervacij za odpravnine ob upokojitvi in jubilejne nagrade, so:
- pričakovana rast plač je enaka diskontni stopnji,
- trenutno veljavne višine odpravnin in jubilejnih nagrad,
- fluktuacija zaposlenih, ki je odvisna predvsem od njihove starosti.

Rezervacije v višini 155.938 evrov se nanašajo na rezervacije za povračila škod po prodajni pogodbi družbe Adriatic Slovenica. Kupec lahko uveljavlja povračilo škode do poteka zastaralnega roka posameznega zahtevka oziroma do 2024.

Rezervacije za dana jamstva niso oblikovana, saj poslovodstvo ocenjuje, da ni prišlo do obvezujočega dogodka, ki bi povzročil pravno ali posredno obvezo za poravnavo jamstev.

3.5.11. Finančne obveznosti

(v EUR)	31. 12. 2020	31. 12. 2019
Dolgoročne finančne obveznosti		
Dolgoročne finančne obveznosti na podlagi obveznic	1.469.340	1.539.620
Druge dolgoročne finančne obveznosti	795.518	228.167
Skupaj dolgoročne finančne obveznosti	**2.264.858**	**1.767.787**
Kratkoročne finančne obveznosti		
Kratkoročne finančne obveznosti na podlagi obveznic	44.442	82.722
Druge kratkoročne finančne obveznosti	178.511	190.689
Skupaj kratkoročne finančne obveznosti	**222.953**	**273.411**

V letu 2020 je družba odkupila 3.514 (2019: 12.262) obveznic z oznako KDH3 z nominalno vrednostjo 70.280 evrov (2019: 245.240 evrov)..

Med drugimi dolgoročnimi in kratkoročnimi finančnimi obveznostmi so izkazane obveznosti iz najema (pojasnilo 3.5.2.).

Gibanje dolgoročnih finančnih obveznosti

(v EUR)	1. 1. 2020	Črpanje glavnice	Odplačilo glavnice	Obračunane obresti	Odplačila obresti	31. 12. 2020	Kratkoročni del	Dolgoročni del
Posojilodajalec								
Izdane obveznice	1.539.620	-	(70.280)	-	-	1.469.340	-	1.469.340
Obveznosti iz najema	228.167	745.855	-	-	-	974.022	178.504	795.518
Skupaj	**1.767.787**	**745.855**	**(70.280)**	**-**	**-**	**2.443.362**	**178.504**	**2.264.858**

(v EUR)	1. 1. 2019	Črpanje glavnice	Odplačilo glavnice	Obračunane obresti	Odplačila obresti	31. 12. 2019	Kratkoročni del	Dolgoročni del
Posojilodajalec								
Podjetja v skupini	-	-	-	-	-	-	-	-
Banke	33.362.047	-	(33.812.794)	686.281	(235.534)	-	-	-
Izdane obveznice	16.406.860	-	(14.867.240)	-	-	1.539.620	-	1.539.620
Obveznosti iz najema	-	573.092	-	-	-	573.092	344.925	228.167
Skupaj	**49.768.907**	**573.092**	**(48.680.034)**	**686.281**	**(235.534)**	**2.112.712**	**344.925**	**1.767.787**

Ročnost dolgoročnih finančnih obveznosti

(v EUR)	31. 12. 2020	31. 12. 2019
Zapadlost od 1 do 2 let	183.180	195.149
Zapadlost od 2 do 3 let	187.980	33.018
Zapadlost od 3 do 4 let	1.662.245	-
Zapadlost od 4 do 5 let	197.959	1.539.620
Zapadlost nad 5 let	33.494	-
Skupaj	**2.264.858**	**1.767.787**

Na skupščini družbe 29. 8. 2013 je bilo izglasovano zmanjšanje osnovnega kapitala z umikom prednostnih delnic in zamenjavo le-teh z novoizdanimi obveznicami. Vsak imetnik prednostnih delnic KDHP je za posamezno delnico prejel eno novoizdano obveznico, z nominalnim zneskom 20,00 evrov in oznako KDH3. Do prejema obveznic so bili upravičeni vsi delničarji, imetniki prednostnih delnic, ki so bili na dan vpisa sklepa o zmanjšanju osnovnega kapitala (15. 11. 2013) vpisani v delniško knjigo pri KDD – Centralni klirinško depotni družbi, d. d. Obveznice KDH3 so bile izdane 16. 5. 2014.

Podatki o obveznici KDH3

Oznaka	KDH3
Izdajatelj	KD Group d. d.
Vrsta vrednostnega papirja	podrejena imenska obveznica
Oblika vrednostnega papirja	nematerializirana
Nominalna vrednost	20,00 EUR
Število apoenov*	78.705
Skupna nominalna vrednost*	1.574.100 EUR
Vrsta obrestne mere	nespremenljiva
Višina letne obrestne mere	6,00 %
Način izračuna obresti	linearno
Dospetje glavnice	30. 6. 2024
Zapadlost obresti	enkrat letno
Dospetje kuponov	30. 6.
Zapadlost prvega kupona	30. 6. 2015

*od 27. 6. 2019 dalje

Dne 27. 6. 2019 je KDD d. d. na zahtevo KD Group kot izdajatelja opravil izbris 136.402 obveznic z oznako KDH3. Pred izbrisom je imela družba izdanih 215.107 obveznic KDH3 z nominalno vrednostjo 4.302.140 evrov.

Tveganja, povezana z izdajateljem

Poglavitno tveganje, s katerim so soočeni imetniki obveznic oziroma upravičenci do izplačila iz obveznic, je tveganje, da izdajatelj ne bo mogel poravnati obveznosti, ki izhajajo iz obveznic (v nadaljevanju: tveganje neplačila). Posledično prospekt v poglavju o dejavnikih tveganja zajema tiste dejavnike, ki bi lahko vplivali na sposobnost izdajatelja, da poravna obveznosti, ki izhajajo iz obveznic. Tudi predstavljeni dejavniki tveganj ne zajemajo vseh možnih dejavnikov tveganja, zato morajo potencialni vlagatelji pri odločitvi o nakupu obveznic izdajatelja upoštevati in presoditi tudi druga tveganja, ki bi lahko vplivala na odločitev o nakupu obveznic.

Tveganja, povezana z obveznicami

Likvidnostno tveganje

Obveznice so uvrščene na organizirani trg vrednostnih papirjev Ljubljanske borze. Kljub temu ni nobenega zagotovila, da se bo razvilo aktivno trgovanje z obveznicami oziroma da bo aktivno trgovanje z obveznicami trajalo vse do dospelosti obveznic. V primeru, da ne bo aktivnega trgovanja z obveznicami, lahko to negativno vpliva na tržno ceno in likvidnost obveznic.

Tveganje neplačila
Obveznice niso posebej zavarovane ali pokrite z garancijo izdajatelja, z njim povezane osebe ali s kakšno drugo obliko pogodbe, ki bi v pravnem ali ekonomskem pogledu izboljšala stopnjo prioritete izplačil pred drugimi upniki ali terjatvami drugih upnikov izdajatelja.

Obveznice in vse obveznosti izdajatelja iz naslova obveznic so glede vrstnega reda poplačila in drugih pravic iz obveznic podrejene navadnim upnikom.

V primeru likvidacije ali stečaja izdajatelja zato noben imetnik terjatev iz naslova obveznic ne bo upravičen zahtevati, prejeti ali zadržati kakršnegakoli zneska iz naslova obveznic, dokler ne bodo poplačane vse zapadle terjatve upnikov, ki imajo prednost pred izplačili iz naslova obveznic. Obveznice so v takšnem primeru enakovredne med seboj in s terjatvami, ki so v primeru stečaja izdajatelja namenjene za plačilo v enakem vrstnem redu kot terjatve iz obveznic in imajo pri izplačilu prednost pred kakršnimkoli zahtevki iz naslova delnic izdajatelja.

Tveganje spremembe obrestne mere
Obresti iz obveznic, ki se obračunavajo od nominalne vrednosti obveznic na podlagi nespremenljive obrestne mere, niso izpostavljene tveganju spremembe obrestne mere.

Obrestna mera obveznice je nespremenljiva in se v celotni dobi odplačevanja obveznice ne spreminja.

Tveganje spremembe prodajne cene na organiziranem trgu
Gibanje prodajne cene obveznic na organiziranem trgu je odvisno od ponudbe in povpraševanja po obveznicah ter od gibanja obrestnih mer na trgu. Presežno povpraševanje po obveznicah bi lahko vodilo do zvišanja prodajne cene obveznic, presežna ponudba pa do znižanja prodajne cene obveznic. V primeru zvišanja obrestnih mer na trgu bi lahko imetniki obveznic zahtevali višjo donosnost obveznic, kar bi lahko vodilo do znižanja prodajne cene obveznic na organiziranem trgu. V primeru znižanja obrestnih mer na trgu bi lahko imetniki obveznic pričakovali nižjo donosnost obveznic, kar bi lahko vodilo do zvišanja prodajne cene obveznic na organiziranem trgu.

Tveganje reinvestiranja kuponov obveznice
Ker obveznica izplačuje kupone, se vlagatelj izpostavlja tudi tveganju reinvestiranja. Gre za tveganje, da bo moral imetnik obveznice pridobljene kupone reinvestirati po nižji obrestni meri od tiste v času nakupa. Posledično se lahko zgodi, da vlagatelj teoretično izračunane donosnosti do dospetja ne bo dosegel.

Gibanje kratkoročnih finančnih obveznosti

(v EUR)	1. 1. 2020	Črpanje glavnice	Odplačilo glavnice	Obračunane obresti	Odplačila obresti	31. 12. 2020	Kratkoročni del	Skupaj
Posojilodajalec								
Banke	-	35.000.000	(35.000.000)	2.431	(2.431)	-	-	-
Izdane obveznice	82.722	-	-	89.919	(128.199)	44.442	-	44.442
Obveznosti iz najema	190.166	-	(198.751)	8.585	-	-	178.504	178.504
Druge finančne obveznosti	523	-	-	1.415	(1.931)	7	-	7
Skupaj	**273.411**	**35.000.000**	**(35.198.751)**	**102.350**	**(132.561)**	**44.449**	**178.504**	**222.953**

Kratkoročne obveznosti iz naslova obveznic se nanašajo na neizplačane obresti obveznice z oznako KDH3.

(v EUR)	31. 12. 2018	Pripojitev	1. 1. 2019	Črpanje glavnice	Odplačilo glavnice	Obračunane obresti	Odplačila obresti	31. 12. 2019	Kratkoročni del	Skupaj
Posojilodajalec										
Podjetja v skupini	26.205.530	(342.472)	25.863.058	3.150.000	(28.936.114)	133.973	(210.917)	-	-	-
Banke	3.859.595	-	3.859.595	-	(3.859.595)	-	-	-	-	-
Izdane obveznice	128.944	-	128.944	-	-	192.847	(239.069)	82.722	-	82.722
Obveznosti iz najema	-	-	-	-	(165.626)	10.868	-	(154.758)	344.924	190.166
Druge finančne obveznosti	-	-	-	-	-	2.013	(1.490)	523	-	523
Skupaj	**30.194.069**	**-**	**29.851.597**	**3.150.000**	**(32.961.335)**	**339.701**	**(451.476)**	**(71.513)**	**344.924**	**273.411**

Dne 13. 2. 2019 je družba v celoti poplačala kratkoročne finančne obveznosti do bank, obveznosti iz naslova obveznic z oznako KDH4 in vsa posojila, prejeta od odvisne družbe Adriatic Slovenica. S poplačilom so se sprostila vsa zavarovanja za bančno posojilo.

3.5.12. Poslovne obveznosti

(v EUR)	31. 12. 2020	31. 12. 2019
Dolgoročne poslovne obveznosti		
Dolgoročne poslovne obveznosti na podlagi predujmov	18.440	18.440
Skupaj dolgoročne poslovne obveznosti	**18.440**	**18.440**
Kratkoročne poslovne obveznosti		
Kratkoročne poslovne obveznosti do dobaviteljev	31.079	70.819
Kratkoročne poslovne obveznosti na podlagi predujmov	105	105
Kratkoročne poslovne obveznosti za davke in prispevke	10.223	2.422.393
Kratkoročne poslovne obveznosti do zaposlenih	126.922	130.740
Druge kratkoročne poslovne obveznosti	23.859	34.223
Skupaj kratkoročne poslovne obveznosti	**192.188**	**2.658.280**

Družba 31. 12. 2020 med kratkoročnimi dolgovi izkazuje obveznosti za decembrsko plačo. Družba nima zapadlih dolgov do članov upravnega odbora.

3.5.13. Pasivne časovne razmejitve

(v EUR)	31. 12. 2020	31. 12. 2019
Kratkoročno vnaprej vračunani stroški	24.400	35.211
Vkalkulirani stroški neizkoriščenih dopustov	76.651	53.368
Skupaj	**101.051**	**88.579**

(v EUR)	1. 1. - 31. 12. 2020	1. 1. - 31. 12. 2019
Stanje 31. decembra	**88.579**	**155.242**
Pripojitev	-	4.329
Stanje 1. januarja	**88.579**	**159.571**
Oblikovanje	89.209	122.467
Črpanje	(76.737)	(193.459)
Stanje 31. decembra	**101.051**	**88.579**

3.5.14. Odloženi davek

Stanje odloženih davkov

(v EUR)	31. 12. 2020	31. 12. 2019
Odložene terjatve za davek	49.551	17.339
Odložene obveznosti za davek	-	-
Skupaj odloženi davek	**49.551**	**17.339**

Na dan 31. 12. 2020 družba nima oblikovanih odloženih terjatev za davek na prenesene davčne izgube, saj v sprejetem poslovnem načrtu v naslednjih treh letih ni predvidenih obdavčljivih dobičkov. KD Group tudi po prodaji Skupine Adriatic Slovenica ostaja finančni oziroma nepremičninski holding, katerega glavni prihodki so dividende odvisnih družb, ki so v večini izvzeti iz davčne osnove.

Gibanje odloženih davkov

(v EUR)	2020	2019
Stanje 31. decembra	**17.339**	**4.006.277**
Pripojitev	-	9.105
Stanje 1. januarja	**17.339**	**4.015.382**
Odloženi davek v dobro (breme) poslovnega izida	4.359	(3.998.008)
Odloženi davek v breme (dobro) kapitala	27.853	(35)
Stanje 31. decembra	**49.551**	**17.339**

Gibanje odloženih terjatev za davek

(v EUR)	Vrednotenje naložb	Rezervacije	Davčne izgube	Drugo	Skupaj
Stanje 31. decembra 2018	**-**	**6.277**	**4.000.000**	**-**	**4.006.277**
Pripojitev	9.105	-	-	-	9.015
Stanje 1. januarja 2019	**9.105**	**6.277**	**4.000.000**	**-**	**4.015.382**
Odloženi davek v dobro (breme) poslovnega izida	-	1.992	(4.000.000)	-	(3.998.008)
Odloženi davek v dobro (breme) kapitala	(35)	-	-	-	(35)
Stanje 31. decembra 2019	**9.070**	**8.269**	**-**	**-**	**17.339**
Stanje 1. januarja 2020	**9.070**	**8.269**	**-**	**-**	**17.339**
Odloženi davek v dobro (breme) poslovnega izida	-	4.359	-	-	4.359
Odloženi davek v dobro (breme) kapitala	27.853	-	-	-	27.853
Stanje 31. decembra 2020	**36.923**	**12.628**	**-**	**-**	**49.551**

Nepripoznane odložene terjatve za davek

(v EUR)	31. 12. 2020	31. 12. 2019
Odbitne začasne postavke	4.813.640	5.352.977
Neizrabljene davčne izgube	40.651.830	39.985.177
Stanje	**45.465.470**	**45.338.154**

Odbitne začasne postavke se nanašajo na neoblikovane odložene terjatev za davek na davčno nepriznane popravke vrednosti finančnih naložb in terjatev.

3.5.15. Poslovni prihodki

(v EUR)	1. 1. - 31. 12. 2020	1. 1. - 31. 12. 2019
Prihodki od prodaje blaga in storitev		
Prihodki od prodaje storitev v državi	**479.775**	**523.040**
Podjetja v skupini	462.331	467.019
Drugi	17.444	56.021
Prihodki od prodaje storitev v EU	**27.374**	**153.345**
Drugi	27.374	153.345
Skupaj	**507.149**	**676.385**
Drugi poslovni prihodki		
Prihodki od oprave rezervacij	-	206
Prihodki od odprave slabitev terjatev	-	28.182
Dobiček od prodaje osnovnih sredstev	-	2.203
Dobiček od prodaje naložbenih nepremičnin	-	75.077
Drugi poslovni prihodki	37.684	8.260
Drugi prevrednotovalni poslovni prihodki	1.161	13.100
Skupaj	**38.845**	**127.028**
Skupaj poslovni prihodki	**545.994**	**803.413**

Prihodki od prodaje blaga in storitev zajemajo storitve, ki jih za svoje odvisne družbe opravlja družba, kot na primer storitve upravljanja naložb, računovodske in finančne storitve, pravne storitve.

Med prihodki od prodaje storitev v državi je izkazanih 150.416 evrov prihodkov od najemnin od naložbenih nepremičnin.

Drugi poslovni prihodki večinoma zajemajo državne pomoči za zaposlovanje invalidov in starejših od 60 let ter za refundacije bolniških nadomestil. Družba je v letu 2020 prejela 400 evrov pomoči iz naslova korona ukrepov.

3.5.16. Poslovni odhodki

Stroški po izvirnih vrstah

(v EUR)	1. 1. - 31. 12. 2020	1. 1. - 31. 12. 2019
Stroški blaga in materiala		
Stroški materiala in surovin	15.174	15.595
Stroški energije	10.328	24.046
Skupaj	**25.502**	**39.641**
Stroški storitev		
Stroški prevoznih in poštnih storitev	28.561	35.955
Stroški najemnin in vzdrževanja sredstev	167.137	291.525
Povračila stroškov zaposlenim v zvezi z delom	3.032	4.740
Stroški plačilnega prometa in bančnih storitev	45.256	346.951
Stroški zavarovalnih premij	64.287	76.166
Stroški sejmov, reklame, reprezentance	46.504	62.933
Stroški posredovanja vrednostnih papirjev	18.009	18.676
Stroški intelektualnih in osebnih storitev	544.033	3.407.204
Stroški drugih storitev	103.643	170.288
Stroški storitev fizičnih oseb po pogodbah o delu in avtorskih pogodbah	5.966	87.055
Skupaj	**1.026.428**	**4.501.493**
Stroški dela		
Stroški plač	1.273.322	1.380.526
Stroški pokojninskega zavarovanja	140.557	151.804
Stroški drugih socialnih zavarovanj	96.101	105.036
Ostali stroški dela	620.409	792.849
Skupaj	**2.130.389**	**2.430.215**
Amortizacija	**382.258**	**462.465**
Prevrednotovalni poslovni odhodki		
Prevrednotovalni poslovni odhodki pri obratnih sredstvih	-	67.752
Odhodki iz oslabitev naložbenih nepremičnin	1.141.602	6.231.973
Odhodki iz odtujitve opredmetenih osnovnih sredstev	58	150.551
Odhodki iz odtujitve neopredmetenih sredstev	-	524
Skupaj	**1.141.660**	**6.450.800**
Drugi poslovni odhodki		
Odhodki za rezervacije	-	876.251
Izplačila za humanitarne, kulturne namene	-	63.723
Drugi poslovni odhodki	-	12.176
Skupaj	**-**	**952.150**
Skupaj poslovni odhodki	**4.706.237**	**14.836.764**

Višji stroški intelektualnih in osebnih storitev v letu 2019 so povezani s storitvami svetovalcev, ki so sodelovali v postopku prodaje družbe Adriatic Slovenica.

Med stroški najemnin in vzdrževanja sredstev so izkazani naslednji stroški najemnin:
- najemnine poslovnih prostorov v višini 1.913 evrov (2019: 38.209 evrov);
- stroški kratkoročnih najemov in najemov sredstev majhnih vrednosti v višini 9.704 evrov (2019: 17.742 evrov).

Odhodki iz oslabitve naložbene nepremičnine zajemajo oslabitev nepremičnine Maribox (pojasnilo 3.5.3).

Odhodki za rezervacije se nanašajo na oblikovanje rezervacij za dana jamstva po pogodbi o prodaji družbe Adriatic Slovenica (pojasnilo 3.5.10.).

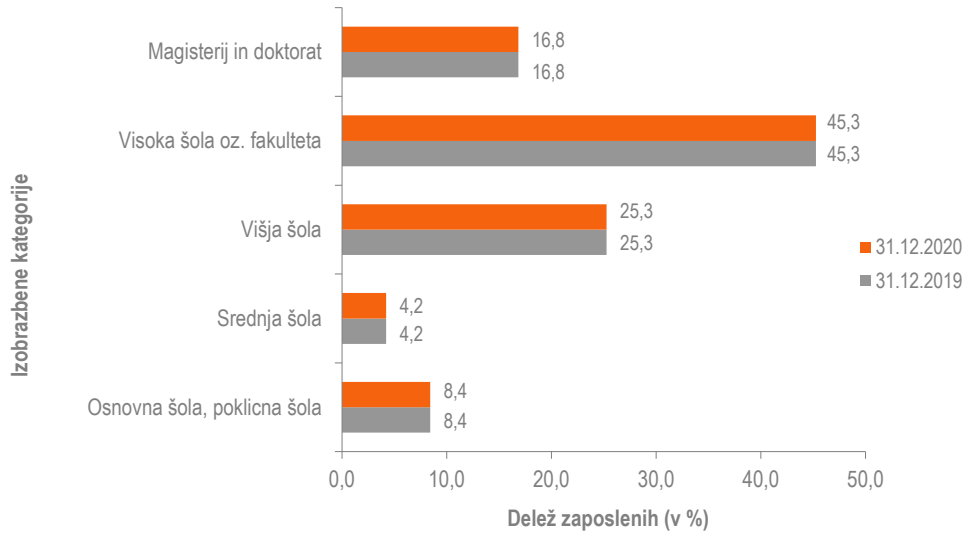
Prejemki članov uprave, nadzornega sveta in zaposlenih po individualni pogodbi

(v EUR)	1. 1. - 31. 12. 2020	1. 1. - 31. 12. 2019
Prejemki članov poslovodstva	712.222	837.216
Prejemki zaposlenih na podlagi individualne pogodbe	264.694	398.382
Skupaj	**976.916**	**1.235.598**

(v EUR)	1. 1. - 31. 12. 2020	1. 1. - 31. 12. 2019
Analiza stroškov po funkcionalnih skupinah		
Stroški prodaje	3.144.870	11.261.532
Splošni stroški	1.561.367	3.575.232
Skupaj	**4.706.237**	**14.836.764**
Stroški revizije (z vključenim DDV)		
Revidiranje letnega in polletnega poročila	24.400	45.140
Druge storitve dajanja zagotovil	-	1.342
Storitve davčnega svetovanja	-	-
Druge nerevizijske storitve drugih revizorskih hiš	-	56.728
Skupaj	**24.400**	**103.210**

KD Group je ob koncu leta 2020 imel 23,75 zaposlenih (FTE; 2019: 23,75). V družbi KD Group je tudi leta 2020, podobno kot v prejšnjih letih, največ zaposlenih z visoko oziroma fakultetno izobrazbo. Povprečno število zaposlenih, izračunano iz ur, v letu 2020 znaša 22,42 (2019: 23,09).

Izobrazbena struktura zaposlenih v družbi KD Group na 31. 12. 2020 v primerjavi z 31. 12. 2019



Zahtev zaposlenih po izplačilih, ki jim družba nasprotuje, ni.

3.5.17. Finančni prihodki

(v EUR)	1. 1. – 31. 12. 2020	1. 1. – 31. 12. 2019
Finančni prihodki iz deležev		
Finančni prihodki iz deležev v podjetjih v skupini		
Realizirani dobički	-	168.656.156
Prihodki od odprave slabitev	2.560.094	-
	2.560.094	**168.656.156**
Finančni prihodki iz deležev v pridruženih podjetjih		
Dividende	-	-
	-	**-**
Finančni prihodki iz deležev v drugih družbah		
Finančni prihodki – finančne naložbe razpoložljive za prodajo		
Dividende	141.866	273.457
Realizirani dobički	5.001.801	-
	5.143.667	**273.457**
Finančni prihodki iz drugih naložb		
Finančni prihodki – finančne naložbe v posesti za trgovanje		
Realizirani / nerealizirani dobički	707.542	919.544
Obresti	1.513.356	679.562
	2.220.898	**1.599.106**
Skupaj finančni prihodki iz deležev	**9.924.659**	**170.528.719**
Finančni prihodki iz danih posojil		
Finančni prihodki iz posojil, danih družbam v skupini	616.153	935.712
Finančni prihodki iz posojil, danih drugim	891.510	1.016.449
Skupaj finančni prihodki iz danih posojil	**1.507.663**	**1.952.161**
Finančni prihodki iz poslovnih terjatev		
Finančni prihodki iz poslovnih terjatev do drugih	1.941	25.963
Skupaj finančni prihodki iz poslovnih terjatev	**1.941**	**25.963**
Skupaj finančni prihodki	**11.434.263**	**172.506.843**

3.5.18. Finančni odhodki

(v EUR)	1. 1. - 31. 12. 2020	1. 1. - 31. 12. 2019
Finančni odhodki iz oslabitev in odpisov finančnih naložb		
Finančni odhodki iz oslabitev in odpisov podjetij v skupini		
Slabitve	664.089	1.948.471
	664.089	**1.948.471**
Finančni odhodki iz oslabitev in odpisov pridruženih podjetij		
Slabitve	703.387	-
	703.387	**-**
Finančni odhodki iz oslabitev in odpisov drugih družb		
Finančni odhodki – finančne naložbe za trgovanje	1.702.543	20.953
Finančni odhodki – finančne naložbe, razpoložljive za prodajo	-	2.348.178
	1.702.543	**2.369.131**
Skupaj finančni odhodki iz oslabitev in odpisov finančnih naložb	**3.070.019**	**4.317.602**
Finančni odhodki iz finančnih obveznosti		
Finančni odhodki iz posojil, prejetih od podjetij v skupini	-	133.973
Finančni odhodki iz posojil, prejetih od bank	2.431	686.281

Finančni odhodki iz izdanih obveznic	92.524	192.854
Finančni odhodki iz drugih finančnih obveznosti	46.058	29.774
Skupaj finančni odhodki iz finančnih obveznosti	**141.013**	**1.042.882**
Finančni odhodki iz poslovnih obveznosti		
Finančni odhodki iz drugih poslovnih obveznosti	64	316
Skupaj finančni odhodki iz poslovnih obveznosti	**64**	**316**
Skupaj finančni odhodki	**3.211.096**	**5.360.800**

3.5.19. Davki

(v EUR)	1. 1. - 31. 12. 2020	1. 1. - 31. 12. 2019
Poslovni izid pred davki	**4.062.924**	**153.117.435**
Popravek prihodkov na raven davčno priznanih	(7.703.762)	(85.463.101)
Popravek odhodkov na raven davčno priznanih	132.138	(41.412.468)
Uporaba davčnih olajšav in prenesenih davčnih izgub	-	(13.335.100)
Skupaj davčna osnova	**(3.508.700)**	**12.906.766**
Davčna stopnja	**19%**	**19%**
Davek od dobička	**-**	**2.452.286**

3.5.20. Zunajbilančna evidenca

(v EUR)	31. 12. 2020	31. 12. 2019
Prejeta zavarovanja posojil – užitki, prepovedi razpolaganja	1.496.900	-
Prejete zastave vrednostnih papirjev	1.725.000	1.945.000
Prejete garancije	4.708	4.708
Skupaj zunajbilančna sredstva	**3.226.608**	**1.949.708**

Prejeta zavarovanja posojil in prejete zastave vrednostnih papirjev so pojasnjene v pojasnilu 3.5.4.

Pogojne obveznosti
Za vse davčne terjatve v skladu s Pogodbo o prodaji in nakupu družbe Adriatic Slovenica d. d. in vse zahtevke v zvezi s kršitvijo jamstva obveznost družbe KD Group ne sme presegati skupnega zneska 61.250.000 evrov. Zahtevki kupca so lahko vloženi do določenega zastaralnega roka, ki velja za davčno terjatev.

Za vse zahtevke kakršne koli narave v skladu s Pogodbo o prodaji in nakupu Adriatic Slovenica d. d. obveznost družbe ne sme presegati skupnega zneska 245.000.000 evrov. Potencialne obveznosti se nanašajo na jamstva, ki so navedena v Prilogi 3 Pogodbe o prodaji in nakupu družbe Adriatic Slovenica d. d. z dne 23. 5. 2018. Za vse zahtevke do prodajalca na podlagi jamstev velja zastaralni rok 24 mesecev od datuma zaključka posla, to je do 13. 2. 2021. Kupec lahko uveljavlja povračilo škode do poteka zastaralnega roka posameznega zahtevka.

3.5.21. Posli s povezanimi podjetji

Družbo obvladuje družba KD d. d., Ljubljana (s sedežem v Sloveniji), ki ima v lasti 90 % rednih delnic družbe KD Group.

Pravni posli oz. pravna dejanja med KD Group in obvladujočo družbo KD ter podjetji v skupini temeljijo na tržnih pogojih in so bili opravljeni kot posli med dobro obveščenima strankama v poslu. Glede na navedeno je družba KD Group v vseh poslih in pravnih dejanjih s KD in podjetji v skupini dobila ustrezna plačila in vračila ter ni prišlo do oškodovanj ali prikrajšanja družbe KD Group.

Druge povezane osebe so člani poslovodstva in z njim povezane pravne in fizične osebe. Transakcije med drugimi povezanimi osebami so opravljene pod običajnimi tržnimi pogoji.

(v EUR)	1. 1. – 31. 12. 2020	1. 1. – 31. 12. 2019
KD d. d.	8.533.800	-
Druge povezane osebe	-	2.500.000
Prodaja delnic in deležev	**8.533.800**	**2.500.000**

(v EUR z vključenim DDV)	1. 1. – 31. 12. 2020	1. 1. – 31. 12. 2019
KD d. d.	14.640	14.640
Podjetja v skupini	549.404	2.945.300
Druge povezane osebe	17.907	10.669
Prodaja blaga, storitev, osnovnih sredstev	**581.591**	**2.970.609**

(v EUR)	1. 1. – 31. 12. 2020	1. 1. – 31. 12. 2019
Pridružene družbe	-	2.510.094
Druge povezane osebe	1.300.000	-
Nakup delnic in deležev	**1.300.000**	**2.510.094**

(v EUR z vključenim DDV)	1. 1. – 31. 12. 2020	1. 1. – 31. 12. 2019
Podjetja v skupini	3.526	30.676
Pridružene družbe	-	91.054
Druge povezane osebe	296.743	178.093
Nakup blaga, storitev, osnovnih sredstev	**300.269**	**299.823**

(v EUR)	31. 12. 2020	31. 12. 2019
Podjetja v skupini	-	30.308
Odprte terjatve do povezanih podjetij	**-**	**30.308**
Podjetja v skupini	-	-
Druge povezane osebe	17.026	31.544
Odprte obveznosti do povezanih podjetij	**17.026**	**31.544**

(v EUR)	1. 1. – 31. 12. 2020	1. 1. – 31. 12. 2019
KD d. d.	591.112	36.672.663*
Podjetja v skupini	3.700.041	19.653.231
Druge povezane osebe	847.166	5.638.166
Dana posojila povezanim podjetjem – črpanja glavnic in pripis obresti	**5.138.319**	**61.964.060**
Podjetja v skupini	-	3.283.973
Prejeta posojila od povezanih podjetij – črpanja glavnic in pripis obresti	**-**	**3.283.973**

*vključen tudi znesek 28.626.486 evrov refinanciranja posojil

(v EUR)	31. 12. 2020	31. 12. 2019
KD d. d.	-	36.531.143
Podjetja v skupini	20.398.357	18.687.110
Druge povezane osebe	3.835.332	4.288.166
Pravne osebe, povezane s člani upravnega odbora	-	-
Dana posojila povezanim podjetjem	**24.233.689**	**59.506.419**
Podjetja v skupini	-	-
Prejeta posojila od povezanih podjetij	**-**	**-**

Dana posojila drugim povezanim osebam so pojasnjena v pojasnilu 3.5.4. Družba v letu 2020 ni odobrila posojil članom poslovodstva in z njimi povezanimi pravnimi osebami.

Pregled plačil družbe KD Group d. d. članom organov upravnega odbora in vodstva v letu 2020

Član upravnega odbora oz. vodstva	Bruto plača (fiksni del)	Variabilni prejemki	Plačila za opravljanje funkcije in sejnine	Zavarovalne premije/ bonitete	Druge bonitete	Povračila stroškov	Regres za letni dopust in jubilejna nagrada	Dodatna plačila	Skupaj
Aleksander Sekavčnik	-	-	86.000	76	-	-	-	-	86.076
Tomaž Butina	-	-	73.050	76	-	-	-	-	73.126
Katarina Valentinčič Istenič	-	-	72.924	76	-	-	-	-	73.000
Matija Gantar	-	-	72.000	76	-	-	-	-	72.076
Aljoša Tomaž	-	-	72.000	76	-	-	-	-	72.076
Gregor Sluga	109.680	-	72.000	3.309	410	1.365	1.800	500	189.064
Zoran Bošković	141.050	-	-	676	1.468	1.310	1.800	500	146.804
Skupaj	**250.730**	**-**	**447.974**	**4.365**	**1.878**	**2.675**	**3.600**	**1.000**	**712.222**

3.6. UPRAVLJANJE FINANČNIH TVEGANJ

Družba je po naravi svojega posla izpostavljena finančnim tveganjem pri finančnih sredstvih in obveznostih. Finančna tveganja so tveganja, da pritoki zaradi tržnih sprememb na trgu kapitala in denarja, sprememb poslovanja ter bonitet komitentov in izdajateljev finančnih instrumentov ne bodo zadoščali za kritje odtokov. Najpomembnejše komponente tega tveganja so likvidnostno tveganje, kreditno tveganje in tržno tveganje, kjer je družba izpostavljena tveganju spremembe obrestnih mer, tveganju spremembe tečajev vrednostnih papirjev, spremembe cen in valutnemu tveganju. Namen procesa obvladovanja finančnih tveganj sta predvsem stabilnost poslovanja in zmanjšanje izpostavljenosti posameznim tveganjem na sprejemljivo raven.

Namen obvladovanja tveganj je zagotoviti dolgoročno stabilno poslovanje in zmanjšati izpostavljenost individualnim tveganjem. Cilj učinkovitega upravljanja tveganj ni izogibanje tveganjem za vsako ceno, temveč zavedno sprejemanje primernih tveganj in izvedba ustreznih ukrepov, da ne pride do njihove uresničitve oziroma da njihova morebitna uresničitev ne povzroči prevelike ekonomske škode. Družba sprejema tveganje z zavedanjem, da načeloma bolj tvegani posli prinašajo višje donose in da je optimizacija razmerja med tveganjem in donosom ključnega pomena za povečevanje vrednosti družbe.

Družba upravlja in obvladuje tveganja, katerim je izpostavljena, tako da redno načrtuje in spremlja denarne tokove in zagotavlja, da ima vedno na razpolago dovolj likvidnih sredstev za poravnavo svojih obveznosti. Družba nalaga svoja sredstva tako, da dosega dovolj visoko donosnost, da usklajuje ročnost finančnih sredstev z zapadlostjo finančnih obveznosti ter da zagotavlja ustrezno strukturo finančnih sredstev. Družba redno spremlja dogajanja na finančnih trgih in skuša minimizirati potencialne negativne učinke na finančno uspešnost družbe.

Likvidnostna tveganja so tveganja, da družba ne bo sposobna pravočasno poplačati vseh obveznosti, vključno s potencialnimi obveznostmi. Družba si prizadeva uresničiti cilj, da je v vsakem trenutku sposobna zagotavljati likvidnost in da je trajno sposobna izpolnjevati vse svoje obveznosti z ustrezno višino kapitala (solventnost).

Likvidnostno tveganje izhaja iz neusklajenosti prilivov in odlivov in se odraža v možnosti, da bi družba morala kljub zadostnemu obsegu finančnih sredstev zaradi izpolnitve pogodbenih obveznosti v danem trenutku naložbe unovčevati pod slabšimi pogoji (nižja cena, višji stroški transakcij), kar bi se odražalo v nižji donosnosti naložb.

Likvidnostno tveganje družba obvladuje s primerno strukturo naložb, z ustrezno razpršenostjo naložb, z načrtovanjem prihodnjih denarnih tokov, s čimer zagotavlja primeren obseg denarnih tokov iz poslovanja in naložbenja (izplačilo obresti in glavnic) za pokritje prihodnjih predvidljivih obveznosti, z zagotavljanjem primernega obsega visoko likvidnih naložb, ki jih je mogoče vsak trenutek unovčiti brez izgube vrednosti za pokrivanje prihodnjih nepredvidljivih obveznosti.

Družba zagotavlja likvidnost z rednim spremljanjem, usklajevanjem in načrtovanjem denarnih tokov. Likvidnostna poročila, ki vsebujejo načrtovane in realizirane denarne tokove iz sredstev in obveznosti, redno obravnava vodstvo družbe. Družba redno poravnava vse svoje obveznosti in nima, niti ni imela, težav s poravnavanjem zapadlih obveznosti.

Kreditna tveganja so tveganja, da nasprotna stranka ne bo zmožna izplačati dolgovanih zneskov ob zapadlosti. Glavni vir kreditnega tveganja družbe izhaja iz finančnih naložb, pri čemer se družba KD Group sooča s tveganjem nastanka finančne izgube zaradi neizpolnitve obveznosti zaradi razlik med dejanskimi in pogodbeno določenimi izpolnitvami obveznosti.

Tveganje, da posojila ne bodo poravnana pravočasno, je zmerno. Tveganje družba zmanjšuje s pridobivanjem in preverjanjem javno dostopnih podatkov o trenutnem finančnem stanju posojilojemalcev, njihovi prihodnji plačilni sposobnosti in z iskanjem različnih možnosti za zavarovanje terjatev.

Tržna tveganja nastopajo predvsem pri nalaganju sredstev, kjer obstaja možnost, da se ne izpolnijo pričakovanja glede gibanja vrednosti naložb oziroma se ne izpolnijo v celoti. Tveganje neugodne spremembe vrednosti naložb je lahko posledica sprememb tečajev tujih valut, obrestnih mer ali tržne cene vrednostnih papirjev.

Valutnemu tveganju družba ni izpostavljena, saj so sredstva in obveznosti nominirana v evrih.

Obrestno tveganje, kateremu je izpostavljena družba, se lahko odraža v rasti stroškov financiranja. Družba KD Group uravnava obrestno tveganje na način, da je čim več finančnih obveznosti vezanih na fiksno obrestno mero.

Tveganje spremembe vrednosti naložb v odvisna podjetja družba obvladuje z aktivnim upravljanjem teh družb prek predstavnikov krovne družbe v upravnih odborih in nadzornih svetih družb, z rednim mesečnim spremljanjem poslovanja teh družb, sprejemanjem in spremljanjem uresničevanja dolgoročnih poslovnih načrtov družb.

Kreditno tveganje – nezapadla in zapadla sredstva

(v EUR)	Nezapadla in neoslabljena	Zapadlo in neoslabljeno do 30 dni	Zapadlo in neoslabljeno od 31 do 90 dni	Zapadlo in neoslabljeno od 91 do 270 dni	Zapadlo in neoslabljeno nad 270 dni	Zapadlo in individualno oslabljeno - bruto vrednost	Zapadlo in individualno oslabljeno - popravek vrednosti	Zapadlo in skupinsko oslabljeno - bruto vrednost	Zapadlo in skupinsko oslabljeno - popravek vrednosti	Skupaj
31. 12. 2020										
Dolžniški VP	57.875.790	-	-	-	-	-	-	-	-	57.875.790
Posojila	25.806.971	-	-	-	-	541.197	(541.197)	-	-	25.806.971
Terjatve in ačr	14.073.769	-	-	-	-	202.558	(202.558)	-	-	14.073.769
Skupaj	**97.756.530**	**-**	**-**	**-**	**-**	**743.755**	**(743.755)**	**-**	**-**	**97.756.530**
31. 12. 2019										
Dolžniški VP	70.852.625	-	-	-	-	-	-	-	-	70.852.625
Posojila	67.751.779	-	-	-	-	541.197	(541.197)	-	-	67.751.779
Terjatve in ačr	26.051.844	2.558	-	-	-	206.353	(206.353)	-	-	26.054.402
Skupaj	**164.656.248**	**2.558**	**-**	**-**	**-**	**747.550**	**(747.550)**	**-**	**-**	**164.658.806**

Vpliv epidemije COVID-19

Družba je pristopila k presojanju znamenj oslabitve vseh pomembnejših sredstev. Ugotovitve so razkrite v poglavjih pojasnil k posameznim postavkam računovodskih izkazov.

Družba zaradi epidemije ni bila deležna znižanj ali oprostitev plačevanja najemnin. Družba je bila zaradi svoje finančne dejavnosti večinoma izključena iz prejema državnih pomoči po Zakonu o interventnih ukrepih za zajezitev epidemije Covid-19 in omilitev njenih posledic za državljane in gospodarstvo. V letu 2020 je uveljavila le zahtevek za vračilo izplačanega kriznega dodatka v višini 400 evrov.

Družba je finančno stabilna, se pa ob spremenjenih okoliščinah le-tem aktivno prilagaja, redno spremlja in ocenjuje tveganja, katerim je izpostavljena in sprejema ustrezne ukrepe za zmanjševanje tveganj.

3.7. DOGODKI PO DATUMU IZDELAVE BILANCE STANJA

V letu 2021 je družba KD Group odkupila 147.904 lastnih delnic z oznako KDHR.

Dne 8. 3. 2021 je bil v sodni register vpisan sklep o znižanju osnovnega kapitala za 6.013.219,83 evra. Znižanje osnovnega kapitala se je izvedlo z umikom 180.126 lastnih delnic z oznako KDHR.

Po prvi razglasitvi epidemije v Sloveniji v marcu 2020, je bila 18. oktobra 2020 epidemija ponovno razglašena in še vedno traja. Kljub temu, da se je konec leta 2020 začelo množično cepljenje, je težko napovedati, kdaj nam bo pandemijo uspelo zajeziti. Pričakujemo, da bodo v drugi polovici leta 2021 bistveno manjše posledice vpliva pandemije na gospodarske aktivnosti, tako doma kot po svetu. Pričakujemo tudi nadaljevanje ohlapnih denarnih in fiskalnih politik. Razvoj dogodkov, povezanih s širitvijo okužbe, tako v Sloveniji kot na svetovni ravni, njenimi posledicami in s tem povezanimi ukrepi, je še vedno zelo negotov, nepredvidljiv. Posledično vpliva na računovodske izkaze in poslovanje skupine v letu 2021 v tem trenutku ni mogoče zanesljivo izmeriti.

Po datumu bilance stanja ni bilo drugih dogodkov, ki bi lahko vplivali na računovodske izkaze in zaradi katerih bi morali opraviti dodatne postopke, da bi ugotovili, ali so ti dogodki pravilno prikazani v računovodskih izkazih.