Skupina KD Group in KD Group d. d.

Letno poročilo 2022

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 2022 ... 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 2022 ... 7
1.8. STRATEGIJA IN NAČRTI SKUPINE KD GROUP ... 10
1.9. IZJAVA O UPRAVLJANJU ... 11
1.9.1. Sistem upravljanja KD Group ... 11
1.9.2. Skupščina delničarjev KD Group d. d. ... 11
1.9.3. Organi vodenja in nadzora ... 12
1.9.4. Zunanja revizija ter sistem notranjih kontrol in upravljanje tveganj ... 15
1.9.5. Pojasnila v zvezi s prevzemno zakonodajo ... 15
1.9.6. Pooblastilo za nakup lastnih delnic ... 15
1.9.7. Preglednost poslovanja družbe ... 15
1.9.8. Upravljanje družb v Skupini KD Group ... 15
1.9.9. Politika raznolikosti ... 15
1.9.10. Izjava upravnega odbora KD Group d.d. o upoštevanju Kodeksa upravljanja Skupine KD Group ... 15
1.10. DELNICE, DIVIDENDE IN LASTNIŠKA STRUKTURA ... 16
1.10.1. Osnovni podatki o delnicah, dividendah in kapitalu ... 16
1.10.2. Gibanje vrednosti delnice ... 16
1.10.3. Lastniška struktura ... 16
1.10.4. Lastne delnice ... 16
1.11. POSLOVANJE V LETU 2022 ... 16
1.11.1. Makroekonomsko okolje Slovenije v letu 2022 ... 16
1.11.2. Vpliv pandemije COVID-19 in vojnih razmer v Ukrajini na poslovanje Skupine KD Group ... 20
1.11.3. Analiza poslovanja Skupine KD Group v letu 2022 ... 21
1.11.4. Analiza poslovanja družbe KD Group v letu 2022 ... 26
1.12. POSLOVANJE NAŠIH DEJAVNOSTI V LETU 2022 ... 29
1.12.1. Finančne storitve ... 29
1.12.2. Nepremičnine ... 30
1.13. RAZISKAVE IN RAZVOJ ... 31
1.14. UPRAVLJANJE TVEGANJ IN NOTRANJA REVIZIJA ... 31
1.14.1. Upravljanje tveganj na ravni Skupine KD Group ... 31
1.14.2. Proces upravljanja tveganj ... 32
1.14.3. Povezanost sistema upravljanja tveganj s poslovno strategijo Skupine KD Group ... 33
1.14.4. Notranja revizija ... 33
1.15. ZAPOSLENI IN TRAJNOSTNI RAZVOJ V SKUPINI KD GROUP ... 33
1.15.1. Zaposleni ... 33
1.15.2. Trajnostni razvoj ... 36
2. RAČUNOVODSKO POROČILO SKUPINE KD GROUP ... 41
3. RAČUNOVODSKO POROČILO KD GROUP D. D. ... 107

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

1. POSLOVNO POROČILO

1.1. KLJUČNI PODATKI

	2022	2021	Indeks 2022/ 2021
SKUPINA KD GROUP			
Čisti poslovni izid (v mio EUR)	(2,1)	(1,2)	175
Sredstva (v mio EUR)	136,4	130,1	105
Lastniški kapital (v mio EUR)	94,3	96,6	98
KD GROUP D. D.			
Čisti poslovni izid (v mio EUR)	(1,2)	(1,0)	128
Sredstva (v mio EUR)	103,1	104,8	98
Lastniški kapital (v mio EUR)	100,6	102,0	98

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:	72.024.269,74 EUR
Število delnic:	2.157.487 navadnih kosovnih delnic
Oznaka delnic:	KDHR
Obvladujoče podjetje:	KD, finančna družba, d. d.

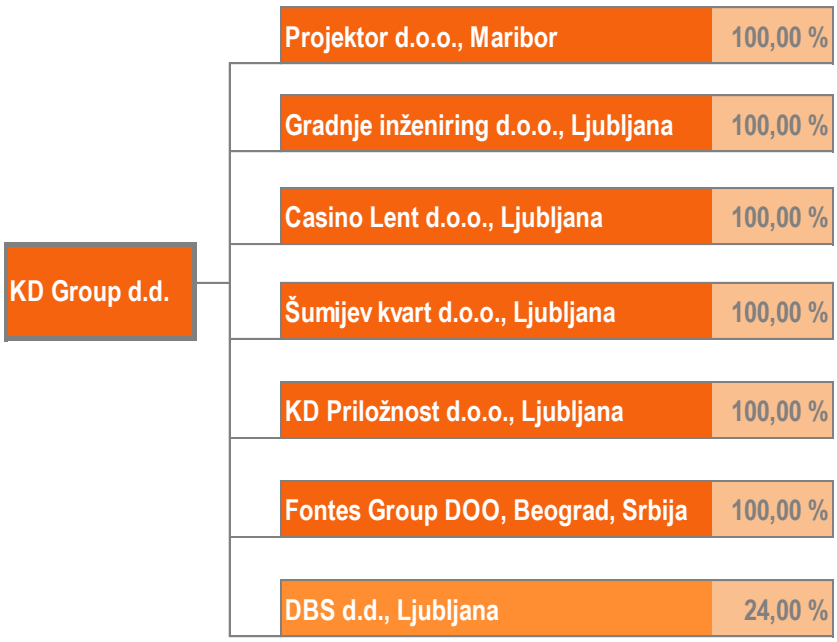
Upravni odbor KD Group na dan 31. 12. 2022

- **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.

1.3. ORGANIZIRANOST SKUPINE KD GROUP

Organigram na dan 31. 12. 2022



Dne 4. 7. 2022 je bila v sodni register vpisana novoustanovljena odvisna družba KD Priložnost d.o.o., katere 100 % delež ima v lasti KD Group.

Dne 28. 12. 2022 je odvisna družba KD Priložnost d. o. o. sklenila pogodbi za nakup 100 % deležev v družbah ONISAC, d. o. o. in ASTRAEA d. o. o. Za prenos imetništva poslovnih deležev je skladno z določbami Zakona o igrah na srečo potrebno predhodno soglasje Ministrstva za finance. Soglasje za prenos imetništva je bilo pridobljeno dne 6. 2. 2023. Prenos lastništva je bil v sodni register vpisan z dnem 27. 2. 2023.

1.4. DEJAVNOSTI SKUPINE KD GROUP

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

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. Skupina se je spremenila iz strateškega v portfeljskega investitorja.

Skupina bo svojo naložbeno dejavnost v letu 2023 organizirala po področjih, ki ji bodo v prihodnje omogočila ponoven vstop na področje upravljanja premoženja zunanjih vlagateljev (nepremičnine, PE, tržne naložbe) in se bo v ta namen kadrovsko okrepila. V letu 2023 bo družba aktivno vstopila tudi v dejavnost igralništva.

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. Na področju finančnih storitev bo družba iskala priložnosti za vstop na področje upravljanja premoženja zunanjih vlagateljev tudi z nakupom delujočih družb v dejavnosti upravljanja premoženja.

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:
- KD Group – oddajanje lokalov in parkirišč v poslovno-stanovanjskem objektu Šumi
- Šumijev kvart – gradnja poslovno-stanovanjskega objekta Šumi
- Projektor – upravljanje nepremičninskega kompleksa Maribox in izvajanje kinematografske dejavnosti
- Levi Breg (še ni samostojna pravna oseba) – razvoj območja okoli kompleksa Maribox
- Gradnje inženiring – razvoj nepremičninskega projekta Glince
- Fontes Group – razvoj nepremičninskih projektov

Igralništvo
Družbi Casino Lent je Vlada RS v decembru 2022 zavrnila podelitev koncesije za igralni salon v objektu Maribox. Družba bo vstopila v dejavnost igralništva z nakupom delujočih družb, ki izvajajo dejavnost igralnih salonov.

Dejavnost igralništva se izvaja na naslednjih družbah v Skupini:
- Casino Lent – družba bo proučila razloge za zavrnitev podelitve koncesije in možnosti za morebitno odpravo razlogov zanjo
- KD Priložnost – nakup delujočih igralnih salonov Onisac, Astraea

1.5. ZGODILO SE JE V LETU 2022

Pomembnejši dogodki v letu 2022

- Okrožno sodišče v Ljubljani je dne 17. 2. 2022 v sodni register vpisalo sklep 30. skupščine delniške družbe KD Group z dne 28. 12. 2021, s katerim so delničarji izglasovali prenos delnic manjšinskih delničarjev na glavnega delničarja, družbo KD d. d.
- Ljubljanska borza je po zaključku trgovanja dne 18. 2. 2022 začasno zaustavila trgovanje z delnicami z oznako KDHR. Začasna zaustavitev trgovanja je trajala do umika delnic z oznako KDHR z borznega trga.
- Dne 23. 2. 2022 je bila v postopku iztisnitve manjšinskih delničarjev družbe KD Group izplačana denarna odpravnina v višini 44,90 evrov za vsako delnico KDHR.
- Okrožno sodišče v Ljubljani je dne 24. 2. 2022 na podlagi sprejetega sklepa 30. skupščine delničarjev KD Group z dne 28. 12. 2021 v sodni register vpisalo sklep o umiku 2.157.487 delnic KDHR z organiziranega trga Ljubljanske borze.
- Dne 28. 2. 2022 je Ljubljanska borza iz trgovanja na borznem trgu umaknila redne imenske kosovne delnice z oznako KDHR.
- Okrožno sodišče v Ljubljani je dne 4. 7. 2022 v sodni register vpisalo novoustanovljeno družbo KD Priložnost d.o.o., katere edini družbenik je KD Group.
- Delničarji so se 12. 7. 2022 na 30. skupščini KD Group seznanili z revidiranim letnim poročilom za leto 2021. Sprejeli so sklep o uporabi bilančnega dobička za leto 2021, in sicer da bilančni dobiček ostane nerazporejen in se bo o njegovi uporabi odločalo v naslednjih poslovnih letih. Skupščina je odobrila Politiko prejemkov članov organov vodenja in nadzora ter izvršnih direktorjev v družbi KD Group in poročilo o prejemkih v poslovnem letu 2021. Za revidiranje poslovanja za poslovna leta 2022, 2023 in 2024 je bila imenovana revizijska družba MAZARS, družba za revizijo, d.o.o.
- Dne 28. 12. 2022 je odvisna družba KD Priložnost d. o. o. sklenila pogodbi o nakupu 100 % deležev v družbah Onisac d. o. o. in Astraea d. o. o.

Pomembni dogodki po datumu poročanja

- Dne 6. 2. 2023 je bilo pridobljeno soglasje Ministrstva za finance za prenos imetništva 100 % poslovnih deležev v družbah Onisac d. o. o. in Astraea d. o. o. Prenos lastništva je bil v sodni register vpisan z dnem 27. 2. 2023.
- Dne 3. 3. 2023 je družba KD Group objavila sklic 32. skupščine delničarjev, ki bo dne 11. 4. 2023. Upravni odbor bo skupščini predlagal, da se za člana upravnega odbora družbe KD Group za štiriletno mandatno obdobje, ki začne teči z dnem 18. 4. 2023, imenuje mag. Gregor Sluga.

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 letih 2020 in 2021, ki sta bili zaznamovani s pandemijo COVID-19, nas je v letu 2022 presenetila vojna v Ukrajini in posledično energetska kriza, vsesplošna draginja, rast inflacije in rast obrestnih mer. Družba KD Group in celotna skupina kljub negotovim razmeram in turbulentnemu poslovnemu okolju ostajata finančno stabilni.

V februarju 2022 je družba KD d. d. z izključitvijo manjšinskih delničarjev in izplačilom denarne odpravnine v višini 44,90 evrov postala 100 % lastnik družbe KD Group d. d. Ker uvrstitev na borzo zaradi enega lastnika ni več smiselna, smo dne 28. 2. 2022 vse delnice z oznako KDHR umaknili iz trgovanja na Ljubljanski borzi. Dividend družba KD Group v letu 2022 ni izplačala.

Skupina je poslovno leto 2022 zaključila z izgubo v višini 2 milijona evrov. Slabši poslovni izid je predvsem posledica negativnih trendov na borznih trgih in s tem negativnih donosov na sredstva, ki smo jih vložili v naš trgovalni portfelj. Kljub slabšemu poslovnemu rezultatu smo s poslovanjem v skupini vseeno zadovoljni, saj smo uspeli v naš kino Maribox ponovno privabiti obiskovalce in ustvarili pri tem 1,7 milijona prihodkov oz. 1 milijon evrov več kot v letu 2021, čeprav so bile kinodvorane v začetku leta 2022 še vedno zaprte. Gradnja poslovno – stanovanjskega objekta Šumi se bliža koncu in v juliju 2022 smo kupcem predali hotelski del objekta. V decembru je v kletnih prostorih pričela z obratovanjem trgovina, v začetku leta 2023 pa smo odprli garažno hišo Šumi. V začetku februarja 2023 smo začeli s primopredajo stanovanj in v prvem mesecu je bilo kupcem predanih že več kot ena tretjina stanovanj. V začetku marca 2023 smo v celoti poplačali bančno posojilo, namenjeno izgradnji objekta Šumi. Neprodano ostaja samo eno stanovanje, za katerega ne dvomimo, da se bo kmalu našel kupec zanj.

Obvladujoča družba KD Group je v letu 2022 poslovala z izgubo v višini 1,2 milijona evrov. S slabšimi donosi, kljub višjim prihodkom iz naslova dividend in višjim obrestnim prihodkom, nismo uspeli ustvariti pozitivnega denarnega toka iz investiranja. Čisti prihodki od prodaje in stroški storitev ter stroški dela so primerljivi z letom 2021 in 2020. Dolg družbe 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. Izkušnje pri gradnji Šumija nam bodo pomagale k še boljši realizaciji pri drugih nepremičninskih projektih, ki jih načrtujemo. 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 kino centra Maribox s projektom Levi breg urediti dravsko nabrežje kot podaljšek Lenta. V letu 2022 smo izvedli idejni natečaj za izbiro strokovno najprimernejše rešitve prostorske umestitve poslovno (stanovanjskega) objekta. Zmagovalna rešitev natečaja predvideva umestitev dveh nebotičnikov, v katerih bi nižje etaže zasedal javni in poslovni program, v višjih etažah pa bi zgradili stanovanja, hotel ali poslovne prostore.

Nepremičninski kompleks Maribox ni v celoti izkoriščen, zato smo zaprosili za koncesijo za igralni salon. Naša vloga je bila zavrnjena, zato smo se odločili, da vstopimo v dejavnost igralništva z nakupom dveh delujočih družb, ki izvajajo dejavnost igralnih salonov. Nakup obeh družb je bil zaključen v prvem kvartalu leta 2023.

Načrti za leto 2023

Krovna družba KD Group bo še naprej odločala o vseh pomembnejših strateških naložbah skupine. Z vidika dolgoročnega razvoja skupine je nadaljevanje iskanja investicijskih priložnosti bistvenega pomena. Aktivno bomo upravljali naše tržne in netržne naložbe, sistematično bomo iskali in ocenjevali nove poslovne priložnosti na področjih, kjer usposobljenost zaposlenih in visoka stopnja samofinanciranja predstavlja konkurenčno prednost. V okviru naše nepremičninske dejavnosti bomo optimirali nepremičninski portfelj skupine in iskali nove priložnosti na nepremičninskem trgu.

Skupina 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 2022

Spoštovani delničarji,

družbo KD Group, d. d., in Skupino KD Group je na podlagi pooblastil in pristojnosti, določenih v statutu družbe, v letu 2022 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 2022 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 2022 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 2022 sestal na dvanajstih rednih in štirih 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 2022 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 2022 se je revizijska komisija sestala na petih rednih in dveh dopisnih sejah, na katerih je obravnavala poročila o poslovanju družbe KD Group in Skupine KD Group, izvedla postopek izbora revizijske družbe za revidiranje poslovanja za poslovna leta 2022, 2023 in 2024, ki jo je upravni odbor predlagal skupščini delničarjev v imenovanje ter obravnavala načrtovani revizijski pristop pri reviziji računovodskih izkazov Skupine KD Group in družbe KD Group za leto 2022.

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

- na 189. seji 26. 4. 2022 je upravni odbor potrdil Politiko prejemkov organa vodenja in nadzora ter izvršnih direktorjev v družbi KD Group d.d., ki je bila predložena v odobritev delničarjem na 31. skupščini delničarjev 12. 7. 2022.
- na 190. seji 28. 4. 2022 je upravni odbor obravnaval revidirani letni poročili družbe KD Group in Skupine KD Group za leto 2021 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 2021, 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 192. seji 1. 6. 2022 je upravni odbor sprejel dnevni red in predloge sklepov 31. skupščine delničarjev KD Group, ki je bila 12. 7. 2022.
- na 197. seji 28. 9. 2022 je upravni odbor sprejel nerevidirano poročilo o poslovanju KD Group in Skupine KD Group za prvo polletje leta 2022.

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 2022, 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 2022

Upravni odbor je v zvezi s poslovanjem družbe v letu 2022 obravnaval tudi poročilo vodstva družbe o razmerjih s povezanimi družbami v poslovnem letu 2022. 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 2022 je revidirala revizijska družba MAZARS, družba za revizijo, d. o. o., Ljubljana. Revizijska družba je 30. 3. 2023 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. 2022, 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 2022 – stališče do revizorjevega poročila, preveritev in potrditev letnega poročila

Letno poročilo družbe KD Group in Skupine KD Group za leto 2022 (v nadaljevanju: Letno poročilo za 2022) je revidirala revizijska družba Mazars, družba za revizijo, d. o. o., Ljubljana. Revizijska družba je 30. 3. 2023 izdala pozitivno mnenje k Letnemu poročilu za 2022.

Revidirano Letno poročilo za leto 2022 je upravni odbor obravnaval 31. 3. 2023.

Upravni odbor je pregledal predloženo Letno poročilo za 2022 in poročilo revizorja. Na podlagi preveritve revidiranega Letnega poročila za 2022 upravni odbor ugotavlja:

- Letno poročilo za 2022 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 2021 nima pripomb ter **potrjuje Letno poročilo družbe KD Group, d. d., in Skupine KD Group za leto 2022.**

Predlog uporabe bilančnega dobička

Upravni odbor je v okviru preveritve Letnega poročila za 2022 ugotovil, da znaša čista izguba leta 2022 1.246.603,49 evra. Čista izguba leta 2022 se je na dan 31. 12. 2022 pokrila v breme prenesenega čistega poslovnega izida.

Bilančni dobiček na dan 31. 12. 2022 znaša 2.393.741,68 evra.

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

- Bilančni dobiček, ugotovljen na dan 31. 12. 2022, v višini 2.393.741,68 evra, ki sestoji iz prenesenega čistega poslovnega izida, 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 2022 in po preveritvi revidiranega Letnega poročila za 2022 predlaga skupščini delničarjev družbe, da mu podeli razrešnico.

Ljubljana, 31. 3. 2023

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 ekipe. 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,
- igralništvo.

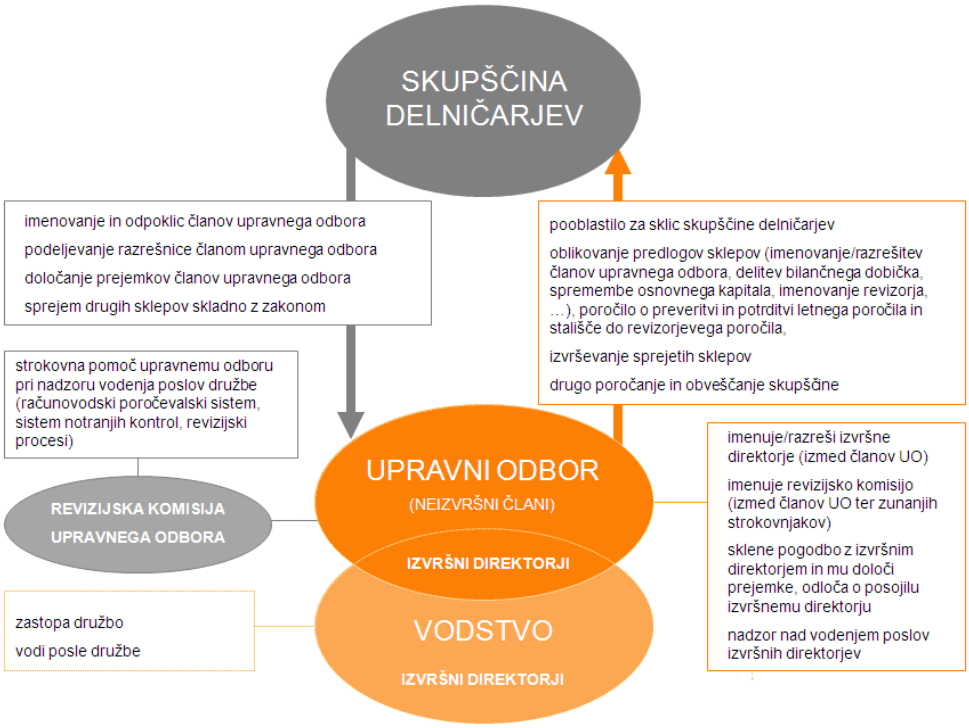
1.9. IZJAVA O UPRAVLJANJU

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 12. 7. 2022 je potekala 31. skupščina delničarjev družbe, na kateri je bilo zastopanih 2.157.487 navadnih imenskih kosovnih delnic z oznako KDHR, kar predstavlja 100 % vseh delnic družbe z glasovalno pravico in delnic v osnovnem kapitalu. Na 31. skupščini so se delničarji seznanili z letnim poročilom, poročilom upravnega odbora o preveritvi letnega poročila za poslovno leto 2021, odobrili Politiko prejemkov organa vodenja in nadzora ter izvršnih direktorjev v družbi KD Group in Poročilo o prejemkih organa vodenja in nadzora ter izvršnih direktorjev v poslovnem letu 2021 ter podelili razrešnico članom organov vodenja in nadzora, s katero so potrdili in odobrili njihovo delo v poslovnem letu 2021.

S sklepom o uporabi bilančnega dobička so delničarji odločili, da celotni bilančni dobiček v višini 3.502.735,87 evra ostane nerazporejen kot preneseni dobiček in bo o njegovi uporabi odločeno v naslednjih poslovnih letih.

Skupščina delničarjev je za revidiranje poslovanja za poslovna leta 2022, 2023 in 2024 imenovala revizijsko družbi MAZARS, družba za revizijo, d. o. o., Verovškova ulica 55A, Ljubljana.

Celotno besedilo sprejetih sklepov skupščin 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 2022 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 2022 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 2022 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. 2022 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, Nemčija	direktor

Katarina Valentinčič Istenič

Družba	*Funkcija*
KD d. d., Ljubljana	članica upravnega odbora
Šumijev kvart, d. o. o., Ljubljana	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
KD Priložnost d. o. o., Ljubljana	direktorica (od 23. 12. 2022)

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
Alberine Investments, Limassol, Ciper (v likvidaciji)	direktor
Združenje družinskih podjetij FBN Slovenija, Ljubljana	zastopnik
Freecompany d. o. o., Ljubljana	direktor
DRI Naložbe d. o. o., Ljubljana	direktor

Aljoša Tomaž

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

Gregor Sluga

Družba	*Funkcija*
DBS d. d., Ljubljana	član nadzornega sveta

Zoran Bošković

Družba	*Funkcija*
Casino Lent d. o. o.	direktor
Šumijev kvart, d. o. o., Ljubljana	član nadzornega sveta
Nama d. d., Ljubljana	član nadzornega sveta
KB1909 d. d., Gorica, Italija	član nadzornega sveta
Inesta d. o. o.	prokurist
KD Priložnost d. o. o., Ljubljana	direktor – do 23. 12. 2022

Lastniški deleži članov upravnega odbora in vodstva družbe

Na dan 31. 12. 2022 člani upravnega odbora in izvršni direktorji niso imeli neposrednih lastniških deležev v družbi KD Group.

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 2022 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	157	-	-	-	-	86.157
Tomaž Butina	-	-	73.838	157	-	-	-	-	73.995
Katarina Valentinčič Istenič	-	-	73.386	157	-	-	-	-	73.543
Matija Gantar	-	-	72.000	157	-	-	-	-	72.157
Aljoša Tomaž	-	-	72.000	157	-	-	-	-	72.157
Gregor Sluga	110.640	-	72.000	3.390	4.378	1.892	1.924	500	194.724
Zoran Bošković	142.250	-	-	757	922	1.370	1.924	500	147.723
Skupaj	252.890	-	449.224	4.932	5.300	3.262	3.848	1.000	720.456

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 2022 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 2022 je revidirala neodvisna revizijska družba MAZARS, družba za revizijo, d. o. o., Ljubljana.

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 29. skupščini delničarjev družbe, ki je potekala 9. 6. 2021, 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, vendar sestava upravnega odbora in komisij izraža raznolikost z vidika spola, izobrazbe, starosti in poklicnih izkušenj. Glede na velikost družbe in cilje, ki jim družba sledi, je zastopanost v organih vodenja in nadzora ter ob upoštevanju temeljnih načel politike raznolikosti primerna, v primeru sprememb v skupini, pa bo družba pristopila k sprejemu politike raznolikosti.

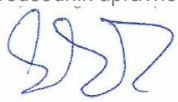
Družba je marca 2017 sprejela Kodeks upravljanja Skupine KD, ki v zvezi z imenovanji organov vodenja in nadzora zasledovanje politike raznolikosti vključuje kot enega izmed kriterijev pri izboru kandidatov za člane (določbi 2.1.12 in 3.1.5.). Skupina KD je sprejela svoj lastni kodeks upravljanja in ga 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 2022 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, 31. 3. 2023

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. 2022 znašal 72.024.269,74 evra in je bil razdeljen na 2.157.487 rednih delnic z oznako KDHR.

Redne delnice KD Group (oznaka KDHR) so bile do dne 28. 2. 2022 uvrščene v trgovanje na Ljubljanski borzi, vstopna kotacija. Dne 28. 2. 2022 je Ljubljanska borza iz trgovanja na borznem trgu umaknila vse delnice z oznako KDHR.

Knjigovodska vrednost delnice KDHR je 31. 12. 2022 znašala 46,61 evra (2021: 47,28 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 2022 znašal -0,99 evra, leta 2021 pa -0,56. 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 2022

Z redno delnico KDHR je bilo v letu 2022 do umika delnic iz borznega trga na Ljubljanski borzi sklenjenih poslov v skupni vrednosti 22.348 evrov. Zadnji trgovalni dan z delnico KDHR, tj. 17. 2. 2022, je delnica dosegla tržni tečaj 42,80 evra.

1.10.3. Lastniška struktura

Edini delničar družbe je od 17. 2. 2022 družba KD, finančna družba, d. d.

Upravni odbor družbe KD je dne 19. 11. 2021 na svoji seji sprejel sklep o pričetku postopka izključitve manjšinskih delničarjev v družbi KD Group. Delničarji KD Group so na skupščini dne 28. 12. 2021 sprejeli sklep o prenosu vseh delnic KDHR, ki niso v imetništvu, t.j. 57.394 delnic KDHR, na glavnega delničarja proti plačilu denarne odpravnine v višini 44,90 evra za vsako delnico KDHR.

Prenos delnic na glavnega delničarja je bil izveden dne 17. 2. 2022 na podlagi sklepa okrožnega sodišča v Ljubljani. Manjšinskim delničarjem je bila denarna odpravnina v višini 44,90 evrov izplačana dne 23. 2. 2022.

1.10.4. Lastne delnice

Na dan 31. 12. 2022 družba KD Group ni imela v lasti lastnih navadnih delnic z oznako KDHR.

1.11. POSLOVANJE V LETU 2022

1.11.1. Makroekonomsko okolje Slovenije v letu 2022

Komentar BDP Slovenija: Realni bruto domači proizvod (BDP) se je v zadnjem lanskem četrtletju tekoče povečal za 0,8 %, po močnem upadu v tretjem četrtletju. Občutno se je umirila medletna rast (0,2 %; na to so vplivali tudi trije delovni dnevi manj kot leto prej). Rast gospodarske aktivnosti v celem letu 2022, ki je bila 5,4-odstotna, je tako v veliki meri izhajala iz prve polovice leta (9,4 % medletno) in okrevanja po epidemiji. Gospodarska gibanja so bila v zadnjem četrtletju nekoliko ugodnejša kot se je ocenjevalo v Jesenski napovedi gospodarskih gibanj, ki so jo na Uradu RS za makroekonomske analize in razvoj (UMAR) pripravili v začetku septembra 2022 (5 %). Podobno je rast BDP v evrskem območju v zadnjem četrtletju nekoliko presegla pričakovanja, kar predvsem odraža odpornost gospodarstev ter učinke sprejetih dogovorov in ukrepov za blaženje energetske krize na kazalnike zaupanja in umirjanje cen energentov.

Ekonomsko ogledalo: Kazalniki razpoloženja za evrsko območje so se konec lanskega leta izboljšali, še vedno pa za zadnje četrtletje nakazujejo možno krčenje gospodarske aktivnosti; ECB letos pričakuje znatno upočasnitev gospodarske rasti.

Medčetrtletna rast BDP evrskega območja se je v tretjem četrtletju leta 2022 ob visoki inflaciji, zaostrenih pogojih financiranja in nizkem zaupanju precej upočasnila, v zadnjem četrtletju pa glede na razpoložljive kazalnike lahko pričakujemo tudi upad aktivnosti. Kazalniki zaupanja so se sicer novembra in decembra nekoliko izboljšali, a ostajajo na nizkih ravneh. ECB pričakuje, da se bo rast evrskega gospodarstva letos ob veliki negotovosti, visokih cenah, slabljenju kupne moči gospodinjstev, ohlajanju svetovnega gospodarstva in strožjih pogojih financiranja upočasnila z lanskih 3,4 % na 0,5 %, leta 2024 pa ob popuščanju trenutnih zaviralnih dejavnikov zmerno okrevala na 1,9 %.

V Sloveniji so se tudi v zadnjem lanskem četrtletju vrednosti nekaterih kazalnikov gospodarske aktivnosti znižale; gospodarska klima se je v zadnjih dveh mesecih 2022 izboljšala, a ostaja nižja kot leto prej. Potem ko je bil izvozni tržni delež blaga na trgu EU tudi v tretjem četrtletju medletno nižji, se je rast v izvoznem delu gospodarstva proti koncu leta še naprej umirjala. Oktobra se je prekinila rast storitvene menjave s tujino, realni izvoz blaga v države EU pa je tudi novembra tekoče upadel. Počasna krepitev aktivnosti predelovalnih dejavnosti iz prvih treh četrtletij 2022 se je proti koncu leta ustavila. Proizvodnja večine panog je bila nižja tudi medletno. Prihodka v trgovini in ostalih tržnih storitvah sta se oktobra zmanjšala. Vrednost opravljenih gradbenih del se je v enajstih mesecih leta 2022 močno okrepila in novembra kar za 44 % presegla raven iz prejšnjega leta. Ohlajanje gospodarske aktivnosti v večini dejavnosti, visoke cene energentov in toplo vreme so imeli za posledico nižjo porabo zemeljskega plina in elektrike. Poraba zemeljskega plina je bila v zadnjih dveh mesecih leta 2022 za 11 % oz. 13 % nižja od primerljive povprečne porabe v prejšnjih petih letih, poraba elektrike pa je bila medletno nižja za 5 %. Potrošnja gospodinjstev je v povprečju oktobra in novembra ostala podobna kot v predhodnem četrtletju. Finančni položaj gospodinjstev se je v zadnjem četrtletju 2022 tekoče in medletno malenkost poslabšal, pri najranljivejših so ga blažili ukrepi države za zmanjšanje draginje. Ocenjujemo, da so ukrepi za blažitev draginje za gospodinjstva in podjetja, pomoč podjetjem in zmanjšanje negotovosti glede dobav energentov to zimo prispevali tudi k nekoliko višjim vrednostim kazalnika gospodarske klime v zadnjih dveh mesecih minulega leta.

Medletna rast števila delovno aktivnih se je oktobra nadaljevala, število brezposelnih pa je bilo ob koncu leta za okoli petino nižje kot leto prej; povprečne plače so bile ob visoki rasti cen tudi oktobra realno nižje. Ob rekordno visokem številu delovno aktivnih je bila medletna rast oktobra 2,1-odstotna, kar je nekoliko manj kot prejšnje mesece. Rast je bila še naprej visoka v gradbeništvu, ki je dejavnost z velikim pomanjkanjem delovne sile. K skupni rasti delovno aktivnih vedno več prispeva zaposlovanje tujih državljanov. Decembra se je nadaljeval upad števila registriranih brezposelnih po sezonsko prilagojenih podatkih. Že več kot leto in pol se zmanjšuje tudi število dolgotrajno brezposelnih ter brezposelnih, starejših od 50 let. Ob visoki inflaciji je bila povprečna bruto plača tudi oktobra medletno realno nižja, upad je bil nekoliko manjši kot prejšnje mesece, kar je povezano z manj izrazitim učinkom visoke osnove in oktobrskim povišanjem plač v javnem sektorju in tudi rastjo nominalnih plač v nekaterih dejavnostih zasebnega sektorja, ki se soočajo s pomanjkanjem delovne sile.

Medletna rast cen življenjskih potrebščin se je decembra nekoliko zvišala (10,3 %). Višja kot novembra (10 %) je bila predvsem zaradi okrepljene rasti cen storitev, ki je bila medletno 7,2-odstotna. K temu so po naši oceni poleg nizke osnove, ki je izhajala tudi iz omejitvenih ukrepov ob koncu leta 2021, prispevale višje cene storitev v skupinah komunikacije, restavracije in hoteli, rekreacijske in kulturne storitve ter zdravstvu. Največ pa je lani k inflaciji prispevala rast cen hrane, ki se je decembra zaradi visoke predlanske osnove medletno sicer nekoliko zmanjšala. Tudi medletna rast cen energentov se je konec leta ponovno nekoliko upočasnila, zaradi pocenitve naftnih derivatov ob izrazitem padcu cen nafte na svetovnih trgih in okrepljeni vrednosti evra. Medletna rast cen proizvodov slovenskih proizvajalcev se še naprej postopoma upočasnjuje; z 19,7 % je še vedno visoka, a za približno 2 o. t. nižja kot v evrskem območju.

Primanjkljaj konsolidirane bilance javnega financiranja se je proti koncu leta 2022 povečal, v enajstih mesecih pa je bil z 0,7 mrd EUR znatno manjši kot v enakem obdobju leta 2021. Na to je močno vplivalo znižanje izdatkov za blaženje epidemije, ki so bili v primerjavi z enakim obdobjem leta 2021 nižji za 1,9 mrd EUR. Hkrati pa se je povečal obseg ukrepov za blažitev posledic energetske draginje, skupaj z ukrepi covid-19 so k primanjkljaju v enajstih mesecih 2022 po oceni prispevali 0,9 mrd EUR. Medletna rast skupnih odhodkov v prvih enajstih mesecih leta 2022 je bila tako bistveno nižja kot leta 2021, zaradi nižjih dodatkov za plače javnih uslužbencev in subvencij podjetjem ter nižje rasti transferjev posameznikom in gospodinjstvom v povezavi z blažitvijo posledic epidemije covida-19. Prihodki so bili v prvih enajstih mesecih 2022 medletno višji za desetino. V primerjavi z enakim obdobjem leta 2021 je bila rast nižja zaradi nižje rasti gospodarske aktivnosti, znižanja nekaterih davčnih obremenitev in izpada enkratnih prilivov v letu 2021 pri prodaji koncesij.

Vir: **Komentar BDP**, februar 2023, UMAR; **Ekonomsko ogledalo**, št. 1/2023, januar 2023, UMAR.

Slovenski nepremičninski trg

V prvi polovici leta 2022 se je na slovenskem nepremičninskem trgu število realiziranih tržnih prodaj stanovanjskih nepremičnin nekoliko zmanjšalo, cene pa so ponovno rekordno zrasle.

Število tržnih transakcij s stanovanjskimi nepremičninami se je v primerjavi z drugim polletjem 2021 zmanjšalo za 3 do 4 odstotke. Predvsem na račun manjšega števila transakcij s stanovanji v večstanovanjskih stavbah, medtem ko je ostalo število transakcij s stanovanjskimi hišami več ali manj na enaki ravni. Število transakcij s stanovanji je bilo manjše na vseh območjih države, razen na Obali.

Število kupoprodaj zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb je na ravni države upadlo že drugo polletje zapored, kar kaže, da se zaradi visokih cen zemljišč in rasti cen gradbenih materialov povpraševanje po zazidljivih zemljiščih počasi ohlaja.

Cene rabljenih stanovanj so se na ravni države v prvem polletju 2022 v primerjavi z drugim polletjem 2021 zvišale za 12 odstotkov, stanovanjskih hiš pa za 8 odstotkov, kar je pomenilo najvišjo polletno rast cen stanovanj in hiš od leta 2007, ko smo cene začeli sistematično spremljati. Rekordna rast cen stanovanjskih nepremičnin je bila predvsem posledica visoke rasti cen stanovanj v največjih mestih. V Mariboru, Celju in Kopru so cene stanovanj poskočile za okoli 15 odstotkov, v Kranju in Ljubljani pa za okoli 10 odstotkov. Na visoko rast cen stanovanjskih nepremičnin v prvi polovici leta so poleg razmeroma velikega povpraševanja vplivali predvsem še vedno premajhna ponudba novogradenj, občutna rast gradbenih stroškov in visoke cene zemljišč za gradnjo.

Kaže sicer, da je slovenski nepremičninski trg že dosegel vrh nepremičninskega cikla in da prehaja v fazo upočasnitve oziroma ohlajanja trga. Glede na to, da se je v Ljubljani že v drugi polovici leta 2021 število realiziranih transakcij s stanovanji zmanjšalo za skoraj 20 odstotkov, in da je v prvi polovici 2022 prišlo do upada števila transakcij s stanovanji na ravni države, ki ga potrjujejo tudi preliminarni podatki za zadnje tri mesece, je tudi v bodoče pričakovati postopno podaljševanje časa prodaje in nadaljnji upad prodaje stanovanj in hiš, na vseh območjih države. Še posebno, ker se bo zaradi visokih cen nepremičnin, nadaljnjega zviševanja obrestnih mer in dražitve stanovanjskih kreditov gotovo zmanjšalo tudi plačilno sposobno povpraševanje.

V zadnjem času se že kažejo prvi znaki umirjanja cen stanovanj v največjih mestih. Ko pa bo ponudba novih stanovanj, ki so trenutno v gradnji, presegla plačilno sposobno povpraševanje in se bodo začele kopičiti zaloge neprodanih novih stanovanj, bodo začele padati tudi cene stanovanjskih nepremičnin. S kakšnim tempom naj bi se število transakcij zmanjševalo ter kdaj in za koliko naj bi začele padati tudi cene pa seveda še ni mogoče napovedati.

Glede na do sedaj evidentirane podatke je bilo v prvem polletju leta 2022 v Sloveniji sklenjenih okoli 17.300 tržnih poslov z nepremičninami, katerih skupna vrednost je znašala dobre 1,4 milijarde evrov. Po še vedno preliminarnih podatkih je bilo število sklenjenih poslov v prvi polovici leta 2022 za dobre 3 odstotke manjše, njihova vrednost pa za dobra 2 odstotka manjša kot v prvem oziroma drugem polletju leta 2021. V primerjavi s prvim poletjem prvega »kovidnega« leta 2020, je bilo v prvem polletju 2022 število tržnih poslov večje za 25 do 30 odstotkov, njihova skupna vrednost pa kar za okoli polovico.

Polletno število in skupna vrednost sklenjenih tržnih kupoprodajnih poslov z nepremičninami, Slovenija, 1. polletje 2020 – 1. polletje 2022

	2020_I	2020_II	2021_I	2021_II	2022_I
Število pogodb (v tisočih)	13,6	17,8	17,9	18	17,3
Vrednost pogodb (v milijardah €)	0,95	1,37	1,43	1,44	1,40

Opomba: Za prikaz števila in vrednosti tržnih kupoprodajnih poslov so upoštevane kupoprodajne pogodbe za nepremičnine (stavbe, dele stavb in parcele), ki so bile sklenjene na prostem trgu in na prostovoljnih javnih dražbah.

Zaradi običajnih zamikov pri poročanju pa pričakujemo, da bo končno število evidentiranih poslov za prvo polletje 2022 še za okoli 3 odstotke večje. Glede na to ocenjujemo, da se bosta končno število in nominalna vrednost evidentiranih kupoprodajnih pogodb oziroma poslov na slovenskem nepremičninskem trgu v prvem polletju 2022 močno približala številu in vrednosti iz drugega oziroma prvega polletja 2021.

Ob upoštevanju začasnih podatkov, mesečni prikaz količine in vrednosti nepremičninskega prometa kaže, da po oživitvi trga po februarju 2021, ko so prenehali veljati »protikovidni« ukrepi, promet na nepremičninskem trgu od julija 2021 ostaja več ali manj na enaki ravni.

Po preliminarnih podatkih je v prvem polletju 2022 vrednost prometa s stanovanjskimi nepremičninami (stanovanja v večstanovanjskih stavbah in stanovanjske hiše) znašala dobro milijardo evrov oziroma 70 odstotkov vsega evidentiranega prometa z nepremičninami. Še vedno je opaziti povečano vrednost in delež prometa z zemljišči za gradnjo stavb, ki je rezultat gradbene ekspanzije v državi. Vrednost prometa je v prvem polletju 2022 dosegla 200 milijonov evrov, kar je pomenilo slabih 14 odstotkov celotnega prometa z nepremičninami. Še v prvem polletju leta 2019 je bila na primer vrednost prometa z zazidljivimi zemljišči le okoli 125 milijonov evrov, delež v skupnem prometu z nepremičninami pa slabih 9 odstotkov. Promet s poslovnimi nepremičninami (pisarne, trgovski, storitveni in gostinski lokali) je v prvem polletju 2022 znašal 90 milijonov evrov oziroma dobrih 6 odstotkov celotnega prometa z nepremičninami. V primerjavi s prvim polletjem 2021 se je sicer opazno zmanjšal delež prometa s poslovnimi lokali (trgovski, storitveni in gostinski lokali), kar je predvsem posledica prodaje velikih trgovin Tuša (12 prodaj v skupni vrednosti slabih 35 milijonov evrov) in Mercatorja (14 prodaj v skupni vrednosti dobrih 27 milijonov evrov) v prvi polovici leta 2021. Skupni promet s kmetijskimi in gozdnimi zemljišči je v prvem polletju 2022 presegel 50 milijonov evrov, delež pa se je z 2,7 odstotka v prvem polletju 2021 povečal na dobre 3 odstotke celotnega prometa.

V prvem polletju 2022 je bilo slabi dve tretjini vseh kupoprodaj stanovanj v državi sklenjenih v največjih petih mestih (Ljubljana, Maribor, Celje, Kranj in Koper) in v okolici Ljubljane. Delež Ljubljane, kjer se seveda sklene največ kupoprodaj, je znašal slabo četrtino vseh kupoprodaj v državi. V zadnjih petih polletjih se sicer deleži realiziranih kupoprodaj stanovanj po obravnavanih analitičnih območjih niso bistveno spreminjali.

Na ravni države se je, zaradi oživitve stanovanjskega trga po prvem valu epidemije, v drugem polletju 2020 v primerjavi s prvim polletjem 2020 število prodaj stanovanj najprej povečalo za 23 odstotkov. Nato se je v prvem polletju 2021, kljub skromnemu prometu v januarju in februarju, ki je bil posledica ponovnih omejitev poslovanja z nepremičninami zaradi drugega vala epidemije, število prodaj v primerjavi z drugim polletjem 2020 povečalo še za okoli 5 odstotkov. V drugem polletju 2021 je število prodaj ostalo praktično na isti ravni, v prvem polletju 2022 pa se je po še začasnih podatkih zmanjšalo za 9 odstotkov, pri čemer ocenjujemo, da bo po končnih podatkih to zmanjšanje okoli 5-odstotno. Število prodaj stanovanj se je sicer v prvem polletju 2022 zmanjšalo na vseh obravnavanih analitičnih območjih, razen Obale.

V Ljubljani je prišlo do občutnega padca števila prodaj stanovanj že v drugem polletju 2021, ko se je število prodaj zmanjšalo za skoraj 20 odstotkov. V prvem polletju 2022 pa se je po naši oceni število prodaj zmanjšalo še za okoli 5 odstotkov. Največje padce števila prodaj stanovanj v prvem polletju 2022 smo zabeležili na območjih, kjer je bila rast števila prodaj v drugem polletju 2021 rekordna. Po naših ocenah je na območju Kranja in okolice, kjer se je število prodaj stanovanj v drugem polletju 2021 povečalo za več kot 50 odstotkov, in na območju Maribora, kjer se je v drugem polletju 2021 povečalo za skoraj 20 odstotkov, v prvem polletju 2022 upadlo za več kot 15 odstotkov. Na območju Južne okolice Ljubljane, kjer se je število prodaj v drugem polletju 2021 povečalo za 30 odstotkov, pa je upadlo za več kot 20 odstotkov. Na ostalih območjih, razen Celja, kjer je po naši oceni število prodaj stanovanj v prvem polletju 2022 upadlo za več kot 10 odstotkov, je bil upad števila prodaj manjši od slovenskega povprečja.

Na primarni trg po pospešeni gradbeni aktivnosti v zadnjih letih postopoma prihajajo nova stanovanja. Največ je seveda novih stanovanj v glavnem mestu, kjer se je gradbena ekspanzija tudi najprej začela, počasi pa ji bolj ali manj sledijo tudi druga urbana središča. Do sedaj smo za prvo polletje 2022 v Ljubljani evidentirali okoli 260 kupoprodaj novih, dokončanih stanovanj. Na ostalih območjih pa smo evidentirali le nekaj posameznih prodaj, vendar se v bodoče pričakuje bistveno več prodaj novogradenj tudi drugod. Glede na trenutni obseg gradnje sicer ocenjujemo, da bo v Ljubljani do konca leta 2024 prišlo na trg še vsaj 2300 novih stanovanj, na Obali pa okoli 400.

V prvem polletju 2022 se je število prodaj zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb v primerjavi z drugim polletjem 2021 zmanjšalo na večin obravnavanih analitičnih območji. V Ljubljani in njeni Severni okolici ter Kranju z okolico, se je število prodaj po velikem upadu v drugem polletju 2021 ponovno povečalo, kar kaže da se povpraševanje, zaradi pomanjkanja ponudbe primernih zemljišč in visokih cen stanovanjskih nepremičnin, seli tudi v bližnjo okolico glavnega mesta. Že po začasnih podatkih se je število prodaj v Ljubljani povečalo za 18 odstotkov, v Severni okolici Ljubljane za 8 odstotkov, v Kranju z okolico pa za 4 odstotke. V Južni okolici Ljubljane je prodaja zemljišč za gradnjo stavb v prvem polletju 2022 znatno upadla, saj se je po naši oceni število prodaj zmanjšalo za 15 do 20 odstotkov. Za več kot 15 odstotkov se je zmanjšalo tudi število prodaj na Obali in v Mariboru. Največji padec števila prodaj zazidljivih zemljišč v prvem polletju 2022, več kot 30-odstoten, smo sicer zabeležili v Celju, a je ta podatek zaradi absolutno gledano majhnega prometa z njimi bolj ali manj statistične narave.

V prvem polletju 2022 so bile cene stanovanjskih nepremičnin v Sloveniji na zgodovinsko najvišji ravni, medtem ko so cene zazidljivih zemljišč najvišjo raven dosegle že v prvem polletju 2019, od takrat pa bolj ali manj stagnirajo. Cene stanovanj so v prvem polletju 2022 dosegle novo rekordno raven, tako da se je srednja cena (mediana) rabljenega stanovanja v Sloveniji povzpela na 2.350 €/m^2.

Primat najvišjih cen stanovanj še vedno ohranja Ljubljana. Srednja cena rabljenega stanovanja se je v prvem polletju 2022 že povsem približala meji 4.000 €/m^2. Večina stanovanj se je sicer prodala po ceni med 3.500 in 4.500 €/m^2.

Zaradi velike raznovrstnosti zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb glede na namen gradnje (družinska hiša, večstanovanjska stavba), razvojno stopnjo in upravno-pravni status zemljišč (komunalna opremljenost in gradbeno dovoljenje) ter razmeroma majhno polletno število realiziranih prodaj, cene zazidljivih zemljišč po območjih precej nihajo, tako da so možne le grobe primerjave ravni in trendov cen med njimi. Podane cene in lastnosti prodanih zemljišč po analitičnih območjih so zato pretežno statistično informativne narave.

Razlike v cenah zazidljivih zemljišč po državi so še bistveno večje kot to velja za hiše. Po višini cen zazidljivih zemljišč je tudi v prvem polletju 2022 izstopala Ljubljana, kjer se sklene tudi daleč največ prodaj zemljišč za gradnjo večstanovanjskih stavb, ki so relativno najdražja. Največ pa je tudi prodaj starejših hiš s pripadajočim zemljiščem, ki jih investitorji uporabijo za nadomestno gradnjo manjših večstanovanjskih stavb.

Vir: GURS, Poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za prvo polletje 2022, oktober 2022.

Slovenski borzni delniški trg

Indeks Ljubljanske borze SBI TOP je glede na vrednost konec junija 2022, ko je znašal 1.118,45 točk, v drugi polovici leta 2022 zabeležil približno 6,47 % padec in ob koncu leta zanašal 1.046,13 točk.

Na Ljubljanski borzi vrednostnih papirjev je bilo v letu 2022 skupaj s svežnji za 430,9 milijona evrov prometa. Največ prometa predstavljajo posli z delnicami, in sicer je promet brez svežnjev znašal 386,1 milijona evrov, pri čemer je bilo opravljenih 46.846 poslov.

Med delnicami je bilo največ prometa z delnicami Krke (za 171,7 milijonov evrov), NLB (75,1 milijona evrov), Petrola (39,5 milijona evrov), Zavarovalnice Triglav (28,3 milijona evrov) in Cinkarne Celje (22,5 milijona evrov).

Tržna kapitalizacija vseh vrednostnih papirjev na Ljubljanski borzi je konec leta 2022 znašala 44.407,4 milijona evrov, od tega so predstavljale delnice 17,2 % oziroma 7.631 milijonov evrov in obveznice skupaj s komercialnimi zapisi in zakladnimi menicami 82 % oziroma 36.761 milijonov evrov.

Trg dolžniških vrednostnih papirjev

Tudi v drugem delu leta 2022 je bila situacija na obvezniških trgih izjemno zaostrena, saj je splošni evrski obvezniški indeks na 13,6 odstotkov podlage izgubil dodatno še 3,6 odstotne točke in leto končal z enim najvišjih padcev v zgodovini (-17,2 odstotka). Je bilo pa polletje malo bolj volatilno, pri čemer smo videli tudi dva zelo pozitivna obdobja, kjer so trgi že začeli vgrajevati nižje predvidene dvige obrestnih mer, a je vse to guvernerka Lagard ohladila v svoji komunikaciji in odločitvah Evropske centralne banke, saj so nadaljevali z dvigi kratkoročnih obrestnih mer (na 2,5% konec leta) ter napovedali dvige tudi v letu 2023. Hkrati so napovedali tudi zniževanje velikosti svoje bilance, ki je po »koronski« stimulaciji dosegla velikost dobrih 8000 milijard eur. Glavni razlog pa gre iskati v borbi proti visoki inflaciji in preprečevanju sekundarnih učinkov prekomernega zviševanja plač ter cen končnih dobrin in s tem prilagoditve vseh agentov v družbi na višje letne rasti cen. Skratka, popolna nevihta za obvezniške trge. V portfelju KD Group smo v drugi polovici ohranjali že tako kratko ročnost portfelja. Kljub temu smo v obdobju beležili negativen donos v višini enega odstotka.

1.11.2. Vpliv pandemije COVID-19 in vojnih razmer v Ukrajini na poslovanje Skupine KD Group

Pandemija COVID-19 je imela v preteklih letih in v začetku leta 2022 v Skupini KD Group največji vpliv na našo kinematografsko dejavnost, saj so kino dvorane ostale zaprte tudi v začetku leta 2022. Prav tako je energetska kriza z močnim povišanjem stroškov energentov najbolj prizadela ponovno odvisno družbo Projektor. Zaostrene razmere na energetskih trgih pričakujemo tudi v letu 2023. V skupini bomo učinek visokih cen energentov poskušali ublažiti s subvencijami, ki bodo na voljo za namen pokrivanja visokih stroškov energije.

Gradnja nepremičninskega projekta Šumi je tudi v času epidemije potekala neprekinjeno. Zanimanje kupcev je bilo veliko, projekt ima elitno lokacijo, moderno zasnovo, tako da izredne razmere zaradi pandemije ali vojnih razmer v Ukrajini ni imela vpliva na znižanje prodajnih cen stanovanj.

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

Skupina z Rusijo in Ukrajino ne posluje, tako da trenutne vojne razmere v Ukrajini in sankcije proti Rusiji nimajo neposrednega vpliva na poslovanje skupine.

Skupina KD Group je bila pred pojavom teh kriznih razmer epidemije v dobri finančni kondiciji. Kljub visokim izplačilom dividend v letu 2020 in 2021 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. 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 2022

SKUPINA KD GROUP			
IZKAZ POSLOVNEGA IZIDA	**2022**	**2021**	**Indeks**
Finančni izid (v mio. EUR)	(0,2)	1,7	-
Poslovni prihodki (v mio. EUR)	15,0	2,7	555
Povečanje / (zmanjšanje) vrednosti zalog proizvodov (v mio. EUR)	7,0	13,8	51
Poslovni odhodki (v mio. EUR)	(24,2)	(19,6)	123
Čisti poslovni izid (v mio. EUR)	(2,1)	(1,2)	175
BILANCA STANJA	**31. 12. 2022**	**31. 12. 2021**	
Sredstva (v mio. EUR)	136,4	130,1	105
Kapital (v mio. EUR)	94,3	96,6	98
Finančne obveznosti (v mio. EUR)	24,5	10,3	237
Pogodbene obveznosti (v mio. EUR)	10,5	17,3	61
KAZALNIKI	**2022**	**2021**	
Donosnost kapitala - ROE (v %) [2]	(2,2)	(1,1)	208
Čisti poslovni izid na delnico (v EUR) [3]	(0,99)	(0,56)	175
Celotna gospodarnost [4]	0,9	0,9	97
	31. 12. 2022	**31. 12. 2021**	
Knjigovodska vrednost delnice (v EUR) [5]	43,70	44,77	98
Delež kapitala v financiranju [6]	69,1	74,3	93

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

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

[4] **Celotna gospodarnost:**
(poslovni prihodki + povečanje / (zmanjšanje) vrednosti zalog proizvodov + finančni izid) / poslovni odhodki

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

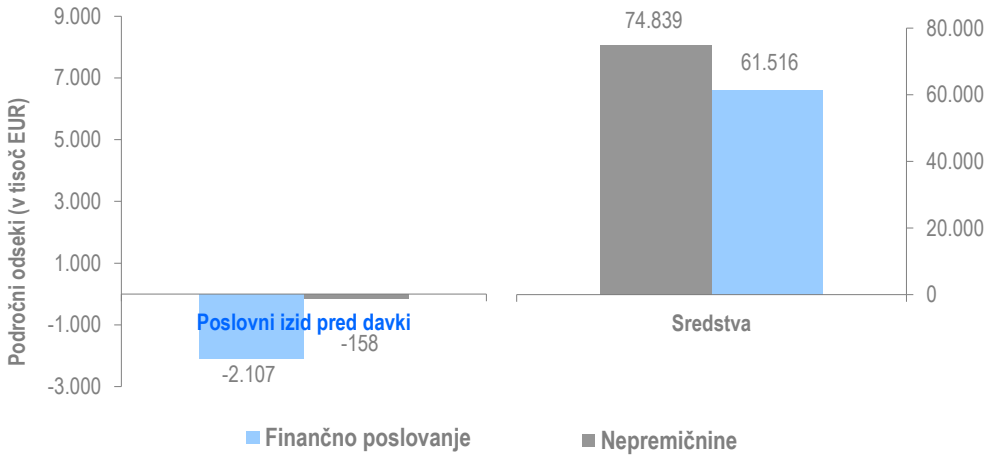
[6] **Delež kapitala v financiranju:**
kapital

Kazalnik deleža kapitala v financiranju se je v letu 2022 znižal s 74,3 (konec leta 2021) na 69,1, kar še vedno potrjuje zastavljeno strategijo, ki temelji na visoki stopnji samofinanciranja. Povečanje finančnih obveznosti se nanaša na financiranje gradnje poslovno-stanovanjskega objekta Šumi.

Kazalnik celotne gospodarnosti je v letu 2022 znašal 0,9, kar pomeni, da je bilo z eno enoto odhodkov ustvarjeno 0,9 enote prihodkov. V letu 2021 je ta kazalnik prav tako znašal 0,9 enote prihodkov z eno enoto odhodkov.

Znižal se je kazalnik donosnosti kapitala (ROE), ki nam pove, da smo z eno denarno enoto kapitala v letu 2022 ustvarili 0,978 denarne enote.

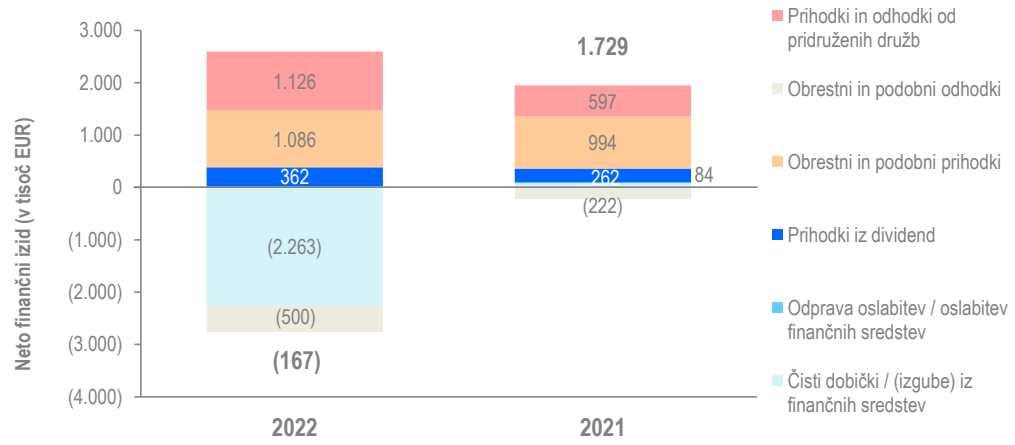
Struktura poslovnega izida pred davki v letu 2022 in sredstev po segmentih na 31. 12. 2022 (v tisoč EUR)



Finančni izid

Finančni izid je v letu 2022 znašal **-0,2 milijona evrov,** medtem ko je v letu 2021 predstavljal 1,7 milijona evrov. Negativni finančni izid je predvsem odraz visoke čiste izgube iz finančnih sredstev (-2,3 milijona evrov), ki se nanašajo na vrednotenje finančnih naložb, medtem ko so bili lani zabeleženi čisti dobički v skupni višini 0,1 milijona evrov. Povišali so se obrestni in podobni prihodki (+9 odstotkov) ter prihodki oz. odhodki od pridruženih družb (+89 odstotkov), ki so znašali 1,1 milijona evrov. Prihodki od dividend so se glede na predhodno leto povišali za 39 odstotkov na 0,4 milijona evrov, na drugi strani so obrestni in podobni odhodki predstavljali -0,5 milijona evrov.

Finančni izid po vrstah v letih 2022 in 2021 (v tisoč EUR)

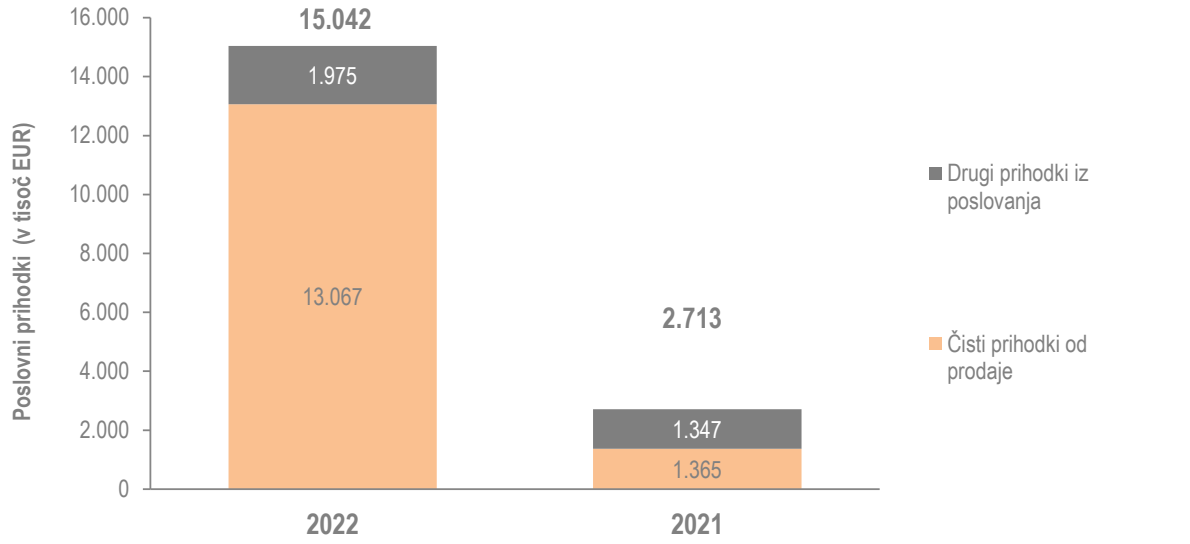


obveznosti do virov sredstev * 100

Poslovni prihodki

Poslovni prihodki so znašali **15 milijonov** kar je 5,5-krat več kot v letu 2021. Višji so bili čisti prihodki od prodaje (13,1 milijona evrov) zaradi visokih prihodkov iz prodaje nepremičninskih projektov ter povišanih prihodkov od prodanih kino vstopnic in gostinstva (vpliv sprostitve covid ukrepov v letu 2022). Drugi prihodki iz poslovanja so znašali 2 milijona evrov in predstavljajo predvsem odpravo oslabitev naložbenih nepremičnin in zalog.

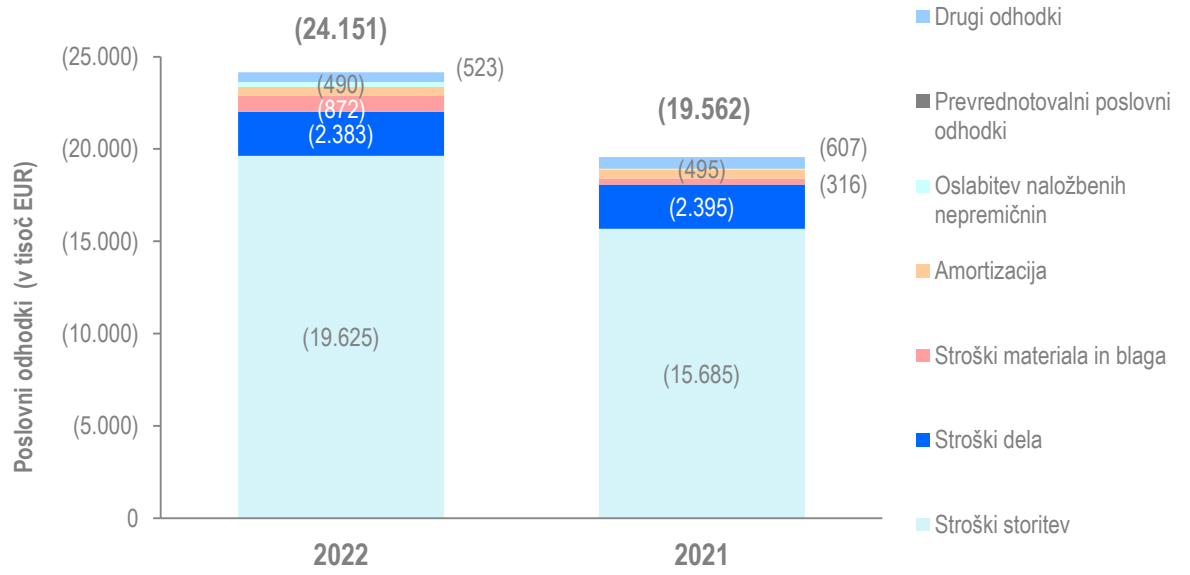
Poslovni prihodki po vrstah v letih 2022 in 2021 (v tisoč EUR)



Poslovni odhodki

Poslovni odhodki so znašali **24,2 milijona evrov,** kar je 23 odstotkov več kot v letu 2021. Najvišji so bili stroški storitev, v sklopu katerih so se glede na lani povišali stroški storitev pri izdelavi proizvodov (gradnja objekta Šumi), medtem ko so se med ostalimi stroški storitev največ povišali stroški najemnin filmov zaradi ponovnega obratovanja kinematografije. Povišali so se tudi stroški materiala in blaga ter oslabitve naložbenih nepremičnin. Ostali stroški (amortizacija, stroški dela) so ostali na podobni ravni kot v letu 2021.

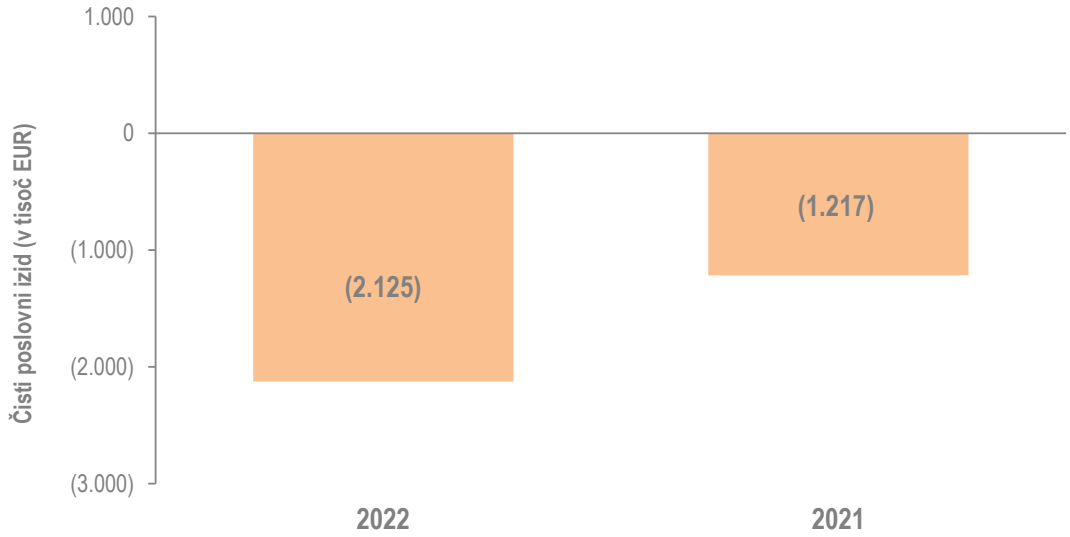
Poslovni odhodki po vrstah v letih 2022 in 2021 (v tisoč EUR)



Čisti poslovni izid

Skupina je v letu 2022 poslovala z izgubo **v višini -2,1 milijona evrov**, kar je 0,9 milijona evrov višja izguba kot v predhodnem letu.

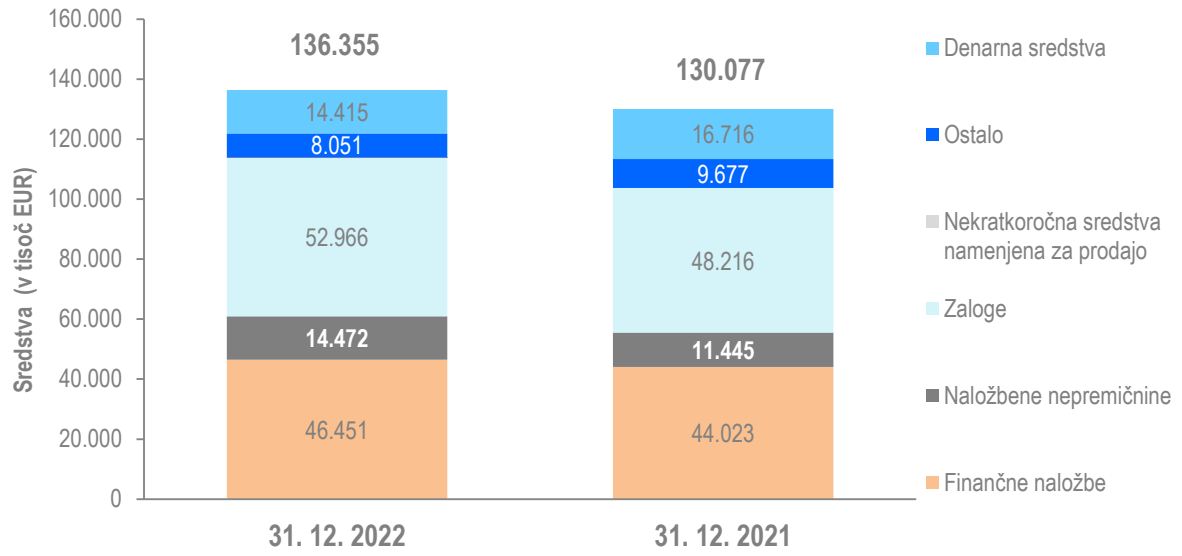
Čisti poslovni izid v letih 2022 in 2021 (v tisoč EUR)



Sredstva

Sredstva so na dan 31.12. 2022 znašala **136,4 milijona evrov,** kar je 5 odstotkov več glede na konec leta 2021. Zaloge so se dvignile za 10 odstotkov in so znašale 53 milijonov evrov (gradnja objekta Šumi), prav tako so se za 26 odstotkov zvišale tudi naložbene nepremičnine (14,5 milijona evrov). Finančne naložbe skupaj z naložbami v pridružene družbe so znašale 46,5 milijona evrov oziroma 6 odstotkov več glede na predhodno leto. Na drugi strani so se znižala denarna sredstva, ki so znašala 14,4 milijona evrov ter tudi poslovne terjatve v sklopu postavke ostalo.

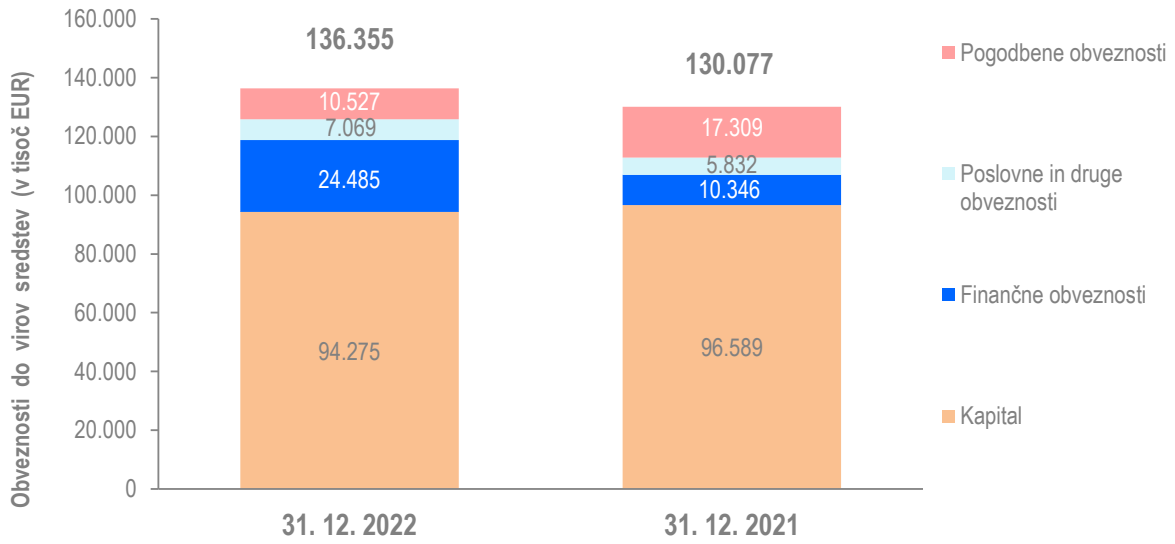
Sredstva po vrstah na 31. 12. 2022 in 31. 12. 2021 (v tisoč EUR)



Obveznosti do virov sredstev

Kapital se je glede na konec leta 2021 **znižal za 2 odstotka in je znašal 94,3 milijona evrov. Finančne obveznosti** so znašale **24,5 milijona evrov** oziroma 14,1 milijona evrov več kot ob koncu leta 2021 (posojilo za delno financiranje gradnje objekta Šumi). Prav tako so se povišale poslovne in druge obveznosti na 7,1 milijona evrov (+21 odstotkov). Pogodbene obveznosti so se znižale in so znašale 10,5 milijona evrov.

Obveznosti do virov sredstev po vrstah na 31. 12. 2022 in 31. 12. 2021 (v tisoč EUR)



1.11.4. Analiza poslovanja družbe KD Group v letu 2022

KD GROUP D.D.			
IZKAZ POSLOVNEGA IZIDA	**2022**	**2021**	**Indeks**
Prihodki (v mio. EUR)	4,7	3,9	121
Odhodki (v mio. EUR)	(6,0)	(4,8)	123
Čisti poslovni izid (v mio. EUR)	(1,2)	(1,0)	128
BILANCA STANJA	**31. 12. 2022**	**31. 12. 2021**	
Sredstva (v mio. EUR)	103,1	104,8	98
Kapital (v mio. EUR)	100,6	102,0	99
Finančne obveznosti (v mio. EUR)	2,0	2,2	91
KAZALNIKI	**2022**	**2021**	
Donosnost kapitala - ROE (v %) [7]	(1,2)	(0,8)	150
Čisti poslovni izid na delnico (v EUR) [8]	(0,58)	(0,45)	128
Celotna gospodarnost [9]	0,8	0,8	98
	31. 12. 2022	**31. 12. 2021**	
Knjigovodska vrednost delnice (v EUR) [10]	46,61	47,28	99
Delež kapitala v financiranju [11]	97,5	97,3	100

Kazalnik deleža kapitala v financiranju se je v letu 2022 ostal na podobni ravni kot v predhodnem letu in potrjuje zastavljeno strategijo, ki temelji na visoki stopnji samofinanciranja.

Kazalnik celotne gospodarnosti je glede na leto 2021 ostal nespremenjen in je znašal 0,8, kar pomeni, da je bilo z eno enoto odhodkov ustvarjeno 0,8 enote prihodkov.

Znižal se je kazalnik donosnosti kapitala (ROE), ki nam pove, da smo z eno denarno enoto kapitala v letu 2022 ustvarili 0,988 denarne enote.

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

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

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

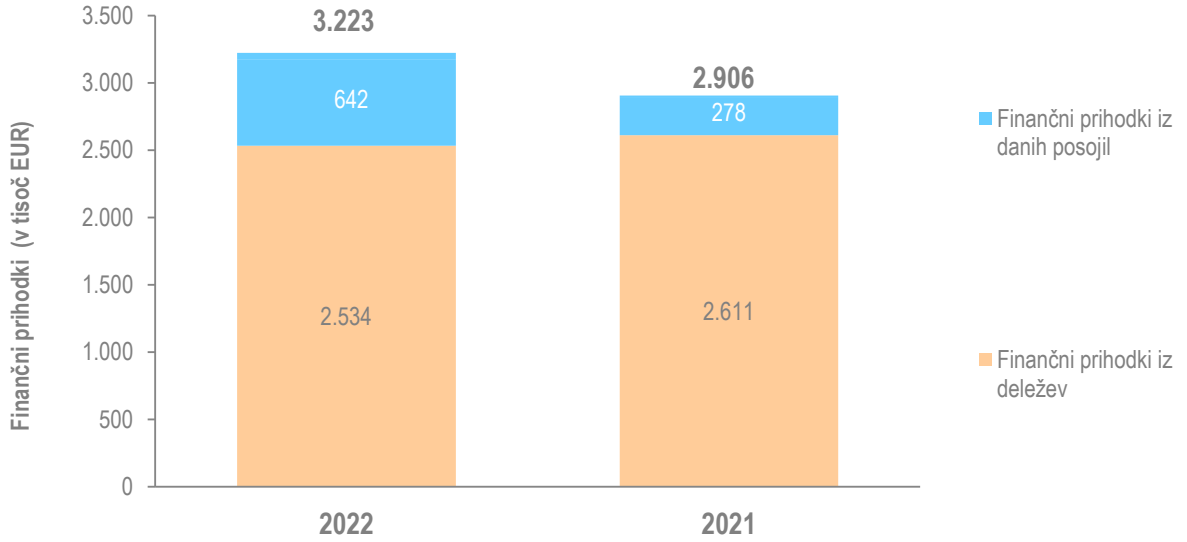
[10] **Knjigovodska vrednost delnice:**
knjigovodska vrednost kapitala
število vseh izdanih delnic (brez lastnih delnic)

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

Finančni prihodki

Finančni prihodki so v letu 2022 znašali **3,2 milijona evrov,** kar je 11 odstotkov več kot v letu 2021. Največji del predstavljajo finančni prihodki iz deležev (2,5 milijona evrov) in finančni prihodki iz danih posojil (0,6 milijona evrov).

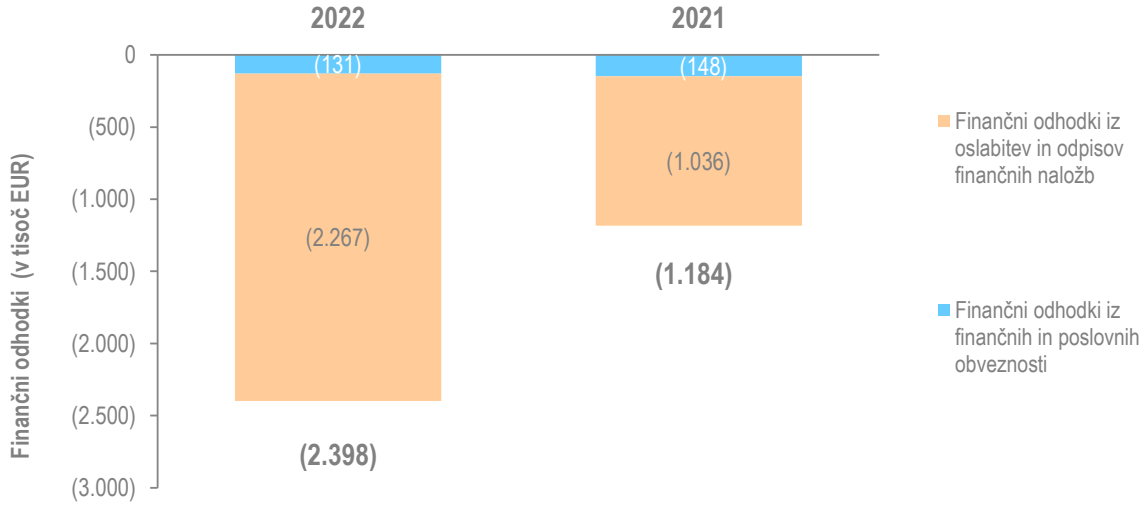
Finančni prihodki po vrstah v letih 2022 in 2021 (v tisoč EUR)



Finančni odhodki

Finančni odhodki so znašali **2,4 milijona evrov,** kar je enkrat več kot v letu 2021. Med finančnimi odhodki prevladujejo oslabitve oziroma odpisi finančnih naložb, ki so znašali 2,3 milijona evrov, medtem ko jih je bilo v letu 2021 za 1 milijon evrov. Odhodki iz poslovnih in finančnih obveznosti (obresti) so glede na predhodno leto ostali na podobni ravni.

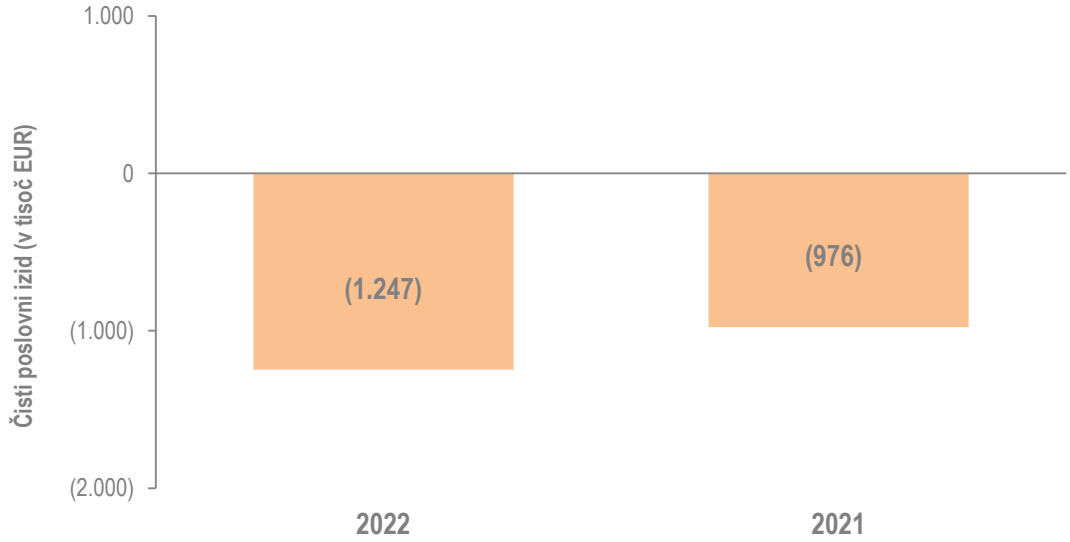
Finančni odhodki po vrstah v letih 2022 in 2021 (v tisoč EUR)



Čisti poslovni izid

KD Group d. d. je v letu 2022 posloval z **izgubo v višini 1,2 milijona evrov,** kar je za 28 odstotkov višja izguba kot v enakem lanskem obdobju.

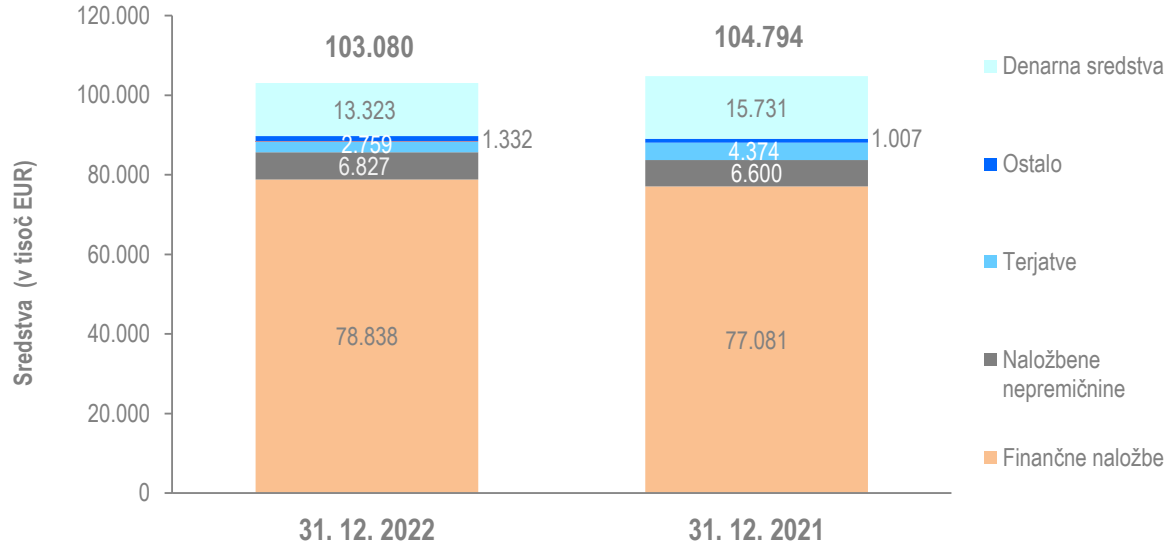
Čisti poslovni izid v letih 2022 in 2021 (v tisoč EUR)



Sredstva

Sredstva so ob koncu leta znašala **103,1 milijona evrov,** kar je 2 odstotka manj glede na konec leta 2021. Povišale so se finančne naložbe in sicer za 1,8 milijona evrov, so se pa na drugi strani zaradi prerazporeditve sredstev znižala denarna sredstva (-2,4 milijona evrov). Znižale so se tudi terjatve, ki so upadle za 37 odstotkov glede na konec leta 2021.

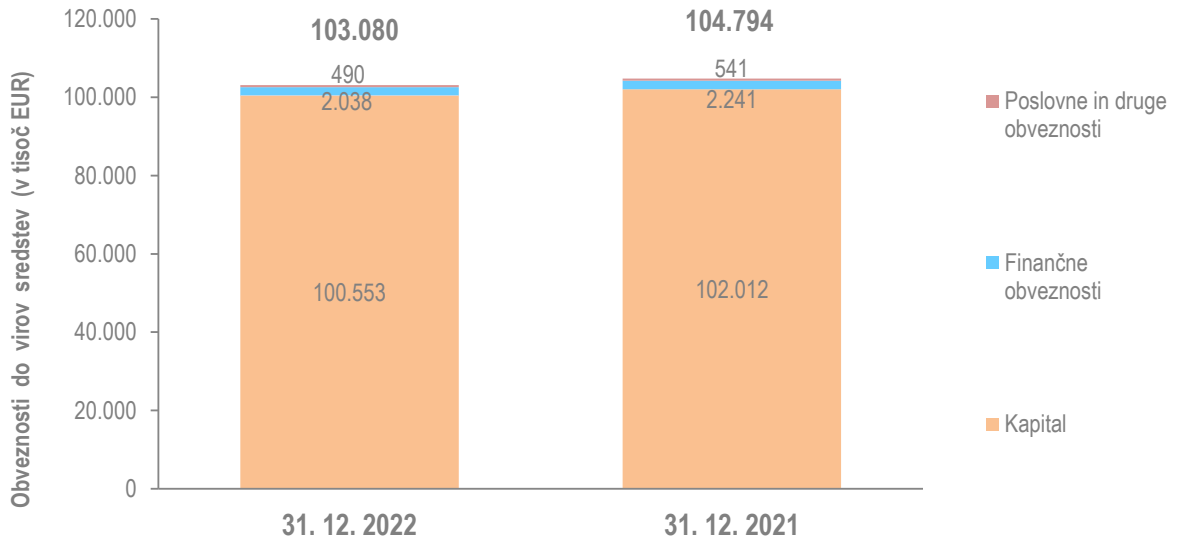
Sredstva po vrstah 31. 12. 2022 in 31. 12. 2021 (v tisoč EUR)



Obveznosti do virov sredstev

Kapital se je glede na konec leta 2021 **znižal za odstotek in je znašal 100,6 milijona evrov.** Finančne obveznosti ob koncu leta znašale **2 milijona evrov,** kar je 0,2 milijona evrov oziroma 9 odstotkov manj kot ob koncu predhodnega leta. Prav tako so se znižale tudi poslovne in druge obveznosti za 10 odstotkov.

Obveznosti do virov sredstev po vrstah 31. 12. 2022 in 31. 12. 2021 (v tisoč EUR)



1.12. POSLOVANJE NAŠIH DEJAVNOSTI V LETU 2022

1.12.1. Finančne storitve

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

Opis aktivnosti v letu 2022

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. Donosnost portfelja dolžniških vrednostnih papirjev v letu 2022 je bila negativna in je znašala -3,07 % (donosnost primerjalnega indeksa 1 %), donosnost portfelja lastniških vrednostnih papirjev v letu 2022 je bila tudi negativna.

Upravljanje prostih denarnih sredstev
Preostala denarna sredstva, namenjena tekočemu poslovanju družbe in realizaciji predvidenih poslovnih dogodkov v letu 2022, so bila po načelu zagotavljanja ustrezne likvidnosti ob primerni donosnosti oziroma minimiziranju obrestnih odhodkov, diverzificirana.

Tržni portfelj
Del tržnega portfelja vrednostnih papirjev je sestavljen pretežno iz družb prve kotacije Ljubljanske borze. Vrednost portfelja je konec leta 2022 znašala 4,4 milijona evrov in se je povečala za 1,1 milijona evrov v primerjavi s koncem preteklega leta. Doseženi dividendni donos na nabavno vrednost portfelja je tako kot v preteklem letu znašal 6 %, poleg tega so bili doseženi neto donosi iz naslova realiziranih kapitalskih dobičkov. Tržna vrednost portfelja je v letu 2022 padla za 0,7 milijona evrov.

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 je tudi v letu 2022 nadaljevala z gradnjo Poslovno stanovanjskega objekta Šumi. V letu 2022 je družba na kupca že prenesla hotelski del objekta. V mesecu decembru je Ministrstvo za okolje in prostor izdalo uporabno dovoljenje za objekt. V decembru je v kletnih prostorih pričela z obratovanjem trgovina, v začetku leta 2023 pa smo odprli garažno hišo Šumi. Primopredaja stanovanj se je začela v mesecu februarju 2023. Neprodano je ostalo samo eno stanovanje.

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 bil smiseln, zato je družba zemljišče v letu 2022 prodala.

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. V letu 2022 smo pričeli z aktivnostmi za izdelavo OPPN.

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 letu 2022 smo izvedli idejni natečaj za izbiro strokovno najprimernejše rešitve prostorske umestitve poslovno (stanovanjskega) objekta. Zmagovalna rešitev natečaja predvideva umestitev treh nebotičnikov, v katerih bi nižje etaže zasedal javni in poslovni program, v višjih etažah pa bi lahko zgradili stanovanja, hotel ali poslovne prostore.

V letu 2020 in 2021 se je družba Projektor soočala s kriznim poslovanjem, ki je bilo posledica pandemije covid in katere posledice smo čutili tudi v prvem polletju 2022. Po odprtju kino dvoran pa je nastopila energetska kriza, zaradi katere so se družbi močno povišali stroški energentov, posledično pa tudi cene surovin, storitev, dela. Zaostrene razmere na energetskih trgih pričakujemo v tudi v letu 2023. Konec leta 2022 smo v objektu Maribox izvedli investicijo v toplotno črpalko. Na kinematografskem področju pričakujemo normalizacijo poslovanja in popolno okrevanje trga.

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: Damijan Korošec, Stojan Ložar

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

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. Kreditno tveganje pri danih posojilih skupina obvladuje z aktivnim, rednim spremljanjem poslovanja dolžnikov in ustreznimi zavarovanji svojih terjatev. V času epidemije COVID-19 in ruske invazije na Ukrajino ni zaznati bistvenega povečanja kreditnega 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 obvladuje z rednim uravnavanjem in načrtovanjem denarnih tokov preko zagotavljanja ustrezne ročnosti in razpršitve finančnih sredstev in obveznosti. Vpliv epidemije COVID-19 in ruska invazija na Ukrajino bistveno ne vplivata na likvidnost skupine.

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. Zaradi vpliva epidemije COVID-19 skupina z namenom varovanja zdravja zaposlenih in drugih deležnikov skrbi za spoštovanje vseh varnostnih in preventivnih ukrepov za zaščito pred okužbami.

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.

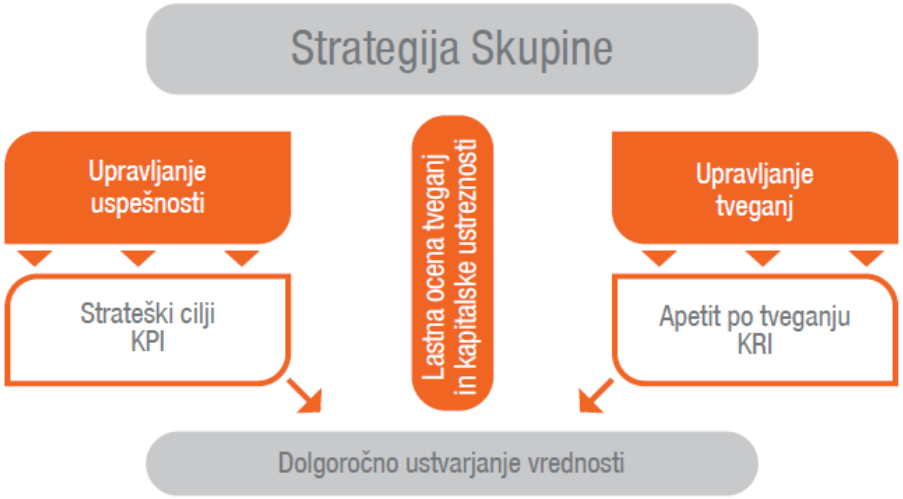
Ukrepi za upravljanje tveganj in postopki za izvajanje in spremljanje izvajanja teh ukrepov so določeni za vsako vrsto tveganja, ki jim je skupina izpostavljena pri posameznih vrstah poslov, ki jih opravlja, in za tveganja, ki jim je izpostavljena pri vseh poslih, ki jih opravlja.

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.

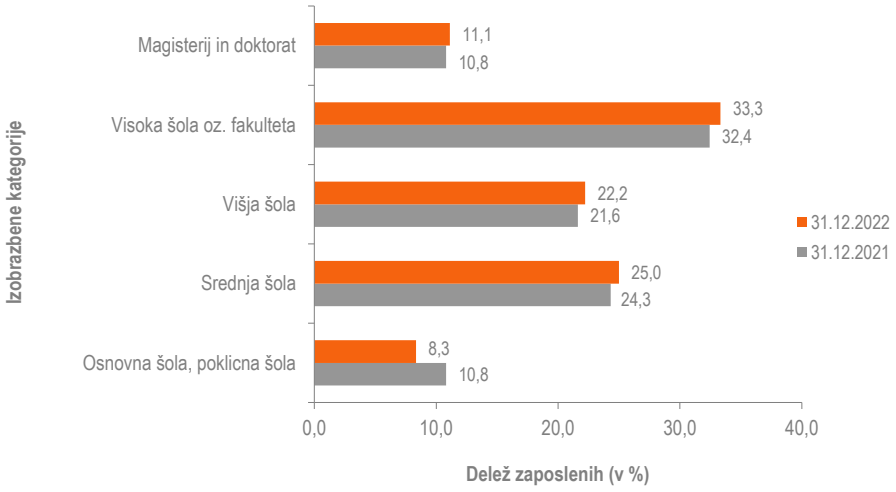
Število in izobrazbena struktura zaposlenih v družbi KD Group in Skupini KD Group

V Skupini KD Group je bilo na 31. 12. 2022 36 zaposlenih, medtem ko je bilo konec leta 2021 število zaposlenih 37.

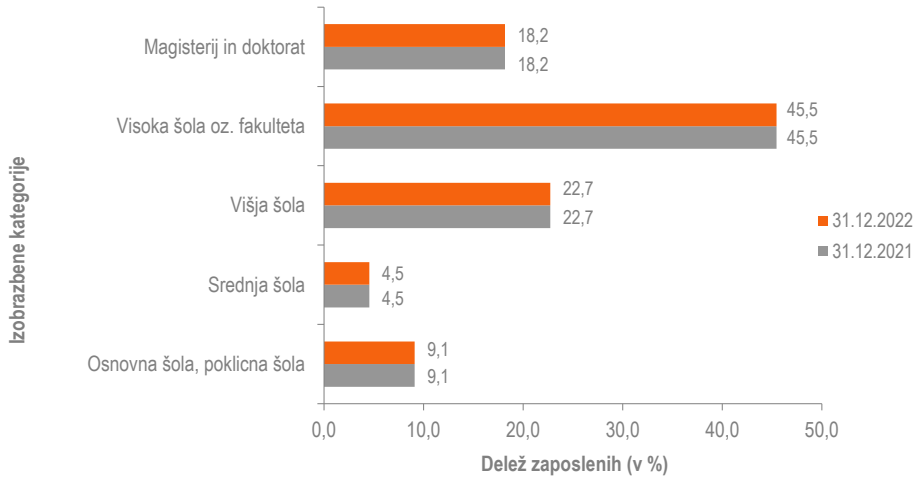
Zaposleni po družbah	31. 12. 2022		31. 12. 2021		Indeks 31. 12. 2022/ 31. 12. 2021
	FTE *	delež v %	FTE *	delež v %	
Finančno poslovanje					
KD Group d. d., Ljubljana	22	61,1%	22	59,5%	100
Casino Lent d. o. o., Ljubljana	/	/	/	/	/
KD Priložnost d. o. o., Ljubljana	/	/	/	/	/
Nepremičnine	/	/	/	/	/
Šumijev Kvart d. o. o., Ljubljana	/	/	/	/	/
Gradnje inženiring d. o. o., Ljubljana	/	/	/	/	/
Projektor d. o. o., Ljubljana	14	38,9%	15	40,5%	93
Fontes Group d. o. o., Beograd	/	/	/	/	/
Skupina KD Group	**36,0**	**100,0%**	**37,0**	**100,0%**	**97,3**

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

Izobrazbena struktura zaposlenih v Skupini KD Group 31. 12. 2022 v primerjavi z 31. 12. 2021



Izobrazbena struktura zaposlenih v družbi KD Group d. d. na 31. 12. 2022 v primerjavi z 31. 12. 2021



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.

Družba KD Group se je aprila 2021 prijavila na javni razpis za podporo podjetjem pri pripravi strategij za učinkovito upravljanje starejših zaposlenih in krepitvi njihovih kompetenc v okviru programa »Celovita podpora podjetjem za aktivno staranje delovne sile«. Zaradi izpolnjevanja pogojev so bila družbi dodeljena sredstva za pripravo strategije, osebnih kariernih načrtov starejših zaposlenih in izvedbo različnih izobraževanj v času od 1. 9. 2021 do 30 .6. 2022 (štirje sklopi). V letu 2021 sta bili organizirani dve izobraževanji (digitalna pismenost in izzivi digitalnega komuniciranja). V letu 2022 so bila organizirana izobraževanja oziroma usposabljanja na področju osebnega in kariernega razvoja ter pridobivanje kompetenc starejših zaposlenih (pridobivanje mehkih kompetenc, splošna usposabljanja). V tretjem sklopu je bilo organizirano usposabljanje »Z razvojem komunikacijskih veščin do rezultatov«, kjer so udeleženci predelali osnove komunikacije ter psihologije v komunikaciji. Dotaknili pa so se tudi področij čustvene inteligentnosti, ter veščin za krepitev le te. Zadnji sklop je bil usmerjen v gibanje, tako da so bili udeleženci povabljeni na delavnico »Gibanje – zakaj, kako, koliko?«. Ob zaključku vseh sklopov so udeleženci vrednotili izboljšave.

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 2022 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 2022 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. Zaradi trenutne epidemiološke situacije so bili vsi zaposleni povabljeni na več online dogodkov. Tako so zaposleni lahko poslušali predavanja na temo zdravega spanja, različnega gibanja, kako okrepiti imunski sistem, o različnih aktivnostih v naravi (varno v gore, tek, nordijska hoja) in še kaj. Povabljeni so bili k vsakodnevnemu aktivnemu odmoru, ki odpravlja težave s sedečim delom, v toplejših mesecih pa k tečaju nordijske hoje.

28. aprila 2022 je bil svetovni dan varnosti in zdravja pri delu. V letu 2022 je bil dan namenjen krepitvi socialnega dialoga pri ustvarjanju pozitivne kulture varnosti in zdravja pri delu. Socialni dialog prispeva k izboljšanju strategij na področju varnosti in zdravja pri delu, bistvenega pomena pa je tudi za krepitev zavezanosti k zagotavljanju varnosti in zdravja pri delu, kar omogoči njihovo hitrejše in učinkovitejše izvajanje. Še vedno je prisotna svetovna zdravstvena kriza, ravno tako pa tudi stalna tveganja na področju varnosti in zdravja pri delu, zato je nujno stremeti k izgradnji močne kulture varnosti in zdravja na vseh ravneh. Na

ravni delovnega mesta je močna kultura zagotavljanja varnosti in zdravja delavcev tista, v kateri tako vodstvo kot delavci cenijo in spodbujajo pravico do varnega in zdravega delovnega okolja in delovnih mest. Pozitivna kultura varnosti in zdravja pri delu temelji na vključevanju vseh deležnikov v nenehno izboljševanje delovnih pogojev. Povsod, kjer delavci izražajo zaskrbljenost glede možnih tveganj ali nevarnosti, pri tem pa delodajalci delujejo proaktivno in sodelujejo z delavci pri iskanju učinkovitih in trajnostnih rešitev, govorimo o delodajalcih z močno razvito kulturo varnosti in zdravja pri delu. Ta pa zahteva odprto komunikacijo in dialog, ki temelji na zaupanju in vzajemnem spoštovanju.

V zvezi s preprečevanjem tveganja in ogroženosti zaposlenih na delovnem mestu z virusom SARS-CoV-2, družba zaposlenim omogoča tedenska testiranja, dostop do testov za samotestiranje in mask. Zaposleni, ki zbolijo, obvestijo delodajalca in nastopijo bolniški stalež. V primeru rizičnega stika so zaposleni dobili navodilo, da se opazujejo in samotestirajo.

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 in zdravstvenih okvar, 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, ob rahljanju ukrepov pa ponovno tudi srečanja v živo. Vse skupaj pripomore k boljšemu počutju in ohranjanju aktivnega življenjskega sloga.

Za utrjevanje dobrih medsebojnih odnosov v skupini smo v letu 2022 organizirali druženja zaposlenih v živo, ravno tako pa so otroci zaposlenih imeli tradicionalno obdarovanje.

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.

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«. Zunaj delovnega časa se zaposleni lahko udeležujejo najrazličnejših oblik rekreacije in športnih prireditev, kar imamo urejeno preko zunanjega športnega društva.

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 na najboljših univerzah po vsem svetu znanje pridobivalo 6 mladih štipendistov, ki so v letu 2022 uspešno zaključili svoj študij.

Konsolidirani računovodski izkazi s pojasnili za Skupino KD Group za leto, končano 31. decembra 2022

Vsebina

2. RAČUNOVODSKO POROČILO SKUPINE KD GROUP ... 41
2.1. IZJAVA O ODGOVORNOSTI POSLOVODSTVA ... 42
2.2. POROČILO NEODVISNEGA REVZORJA ... 43
2.3. KONSOLIDIRANI RAČUNOVODSKI IZKAZI ... 49
2.3.1. Konsolidirani izkaz finančnega položaja na 31. 12. 2022 ... 49
2.3.2. Konsolidirani izkaz poslovnega izida za leto, končano 31. 12. 2022 ... 50
2.3.3. Konsolidirani izkaz drugega vseobsegajočega donosa za leto, končano 31. 12. 2022 ... 51
2.3.4. Konsolidirani izkaz sprememb lastniškega kapitala za leto, končano 31. 12. 2022 ... 52
2.3.5. Konsolidirani izkaz denarnih tokov za leto, končano 31. 12. 2022 ... 54
2.4. POJASNILA H KONSOLIDIRANIM RAČUNOVODSKIM IZKAZOM ... 55
2.4.1. Poročevalska družba ... 55
2.4.2. Izjava o skladnosti ... 55
2.4.3. Funkcionalna in predstavitvena valuta ... 55
2.4.4. Predpostavka delujočega podjetja ... 55
2.4.5. Glavne računovodske ocene in presoje ... 55
2.4.6. Spremembe standardov in pojasnil ... 57
2.4.7. Osnove za uskupinjevanje ... 58
2.4.8. Področni in območni odseki ... 60
2.4.9. Prevedbe iz tujih valut ... 61
2.5. POVZETEK POMEMBNIH RAČUNOVODSKIH USMERITEV ... 61
2.5.1. Neopredmetena sredstva ... 61
2.5.2. Opredmetena sredstva ... 62
2.5.3. Naložbene nepremičnine ... 63
2.5.4. Finančne naložbe v pridruženih družbah ... 63
2.5.5. Finančni instrumenti v skladu z MSRP 9 – uporaba od 1. 1. 2021 ... 64
2.5.6. Poštena vrednost ... 68
2.5.7. Slabitve ... 70
2.5.8. Zaloge ... 71
2.5.9. Druga sredstva ... 71
2.5.10. Denar in denarni ustrezniki ... 71
2.5.11. Kapital ... 71
2.5.12. Rezervacije ... 72
2.5.13. Pogodbene obveznosti ... 73
2.5.14. Finančni prihodki in finančni odhodki ... 73
2.5.15. Poslovni prihodki in poslovni odhodki ... 73
2.5.16. Davek od dohodka ... 74
2.6. OBVLADOVANJE TVEGANJ ... 75
2.6.1. Obvladovanje kapitalske ustreznosti in upravljanje s kapitalom ... 75
2.6.2. Obvladovanje finančnih tveganj ... 75
2.6.3. Hierarhija poštene vrednosti ... 81
2.7. POROČANJE PO POSLOVNIH ODSEKIH ... 82
2.7.1. Podatki o poslovanju po področnih odsekih ... 83
2.7.2. Podatki o poslovanju po posameznih območnih odsekih ... 84
2.8. POJASNILA K POSAMEZNIM POSTAVKAM IZKAZA FINANČNEGA POLOŽAJA ... 85
2.8.1. Neopredmetena sredstva ... 85
2.8.2. Opredmetena osnovna sredstva ... 86
2.8.3. Naložbene nepremičnine ... 86
2.8.4. Finančne naložbe v pridruženih družbah ... 88
2.8.5. Finančna sredstva, merjena po odplačni vrednosti ... 88
2.8.6. Finančna sredstva, merjena po pošteni vrednosti prek drugega vseobsegajočega donosa ... 89
2.8.7. Finančna sredstva, v posesti za trgovanje ... 90
2.8.8. Finančna sredstva, v posesti do zapadlosti ... 90
2.8.9. Finančna sredstva, obvezno merjena po pošteni vrednosti prek poslovnega izida, ki niso v posesti za trgovanje ... 90
2.8.10. Zaloge ... 91
2.8.11. Druga sredstva ... 91
2.8.12. Poslovne terjatve ... 92
2.8.13. Denar in denarni ustrezniki ... 92
2.8.14. Osnovni kapital ... 92
2.8.16. Rezerve iz dobička ... 93
2.8.17. Prevedbena rezerva ... 93

2.8.18. Rezerve, nastale zaradi prevrednotenja po pošteni vrednosti ... 93
2.8.19. Zadržani dobički ... 93
2.8.20. Rezervacije ... 94
2.8.21. Finančne obveznosti ... 94
2.8.22. Pogodbene obveznosti ... 96
2.8.23. Poslovne obveznosti ... 96
2.8.24. Pogojne obveznosti ... 96
2.8.25. Dogodki po datumu izdelave izkaza finančnega položaja ... 96
2.9. POJASNILA K POSAMEZNIM POSTAVKAM IZKAZA POSLOVNEGA IZIDA ... 97
2.9.1. Čisti prihodki od prodaje ... 97
2.9.2. Drugi prihodki iz poslovanja ... 97
2.9.3. Čisti dobički / (izgube) iz finančnih sredstev v posesti za trgovanje ... 97
2.9.4. Čisti dobički / (izgube) iz drugih finančnih sredstev, merjenih po pošteni vrednosti preko poslovnega izida ... 98
2.9.5. Prihodki iz dividend ... 98
2.9.6. Obrestni prihodki in odhodki ... 98
2.9.7. Deleži v poslovnem izidu pridruženih družb ... 98
2.9.8. Odprava oslabitev / (oslabitev) finančnih naložb v pridruženih družbah ... 99
2.9.9. Povečanje / (zmanjšanje) vrednosti zalog proizvodov ... 99
2.9.10. Stroški storitev ... 99
2.9.11. Stroški dela ... 99
2.9.12. Stroški amortizacije ... 100
2.9.13. Oslabitev naložbenih nepremičnin ... 100
2.9.14. Drugi odhodki ... 100
2.9.15. Davki ... 100
2.9.16. Čisti dobiček / izguba na delnico ... 102
2.9.17. Dividende na delnico ... 102
2.9.18. Dodatna pojasnila v skladu z Zakonom o gospodarskih družbah, ki jih MSRP ne zahtevajo ... 103
2.10. POSLI S POVEZANIMI STRANKAMI ... 104

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 2022, 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 30. 3. 2023.

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.

Člani upravnega odbora družbe KD Group, d. d., izjavljajo:

- da je računovodsko poročilo Skupine KD Group za leto 2022 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 2022 vključuje pošten prikaz razvoja in izidov poslovanja družbe, finančnega položaja, vključno z opisom bistvenih vrst tveganj, ki jim je Skupina KD Group izpostavljena.

Ljubljana, 30. 3. 2023

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

mazars

Poročilo neodvisnega revizorja o konsolidiranih računovodskih izkazih

Lastnikom družbe KD Group d.d.

Mnenje

Revidirali smo konsolidirane računovodske izkaze gospodarske družbe **KD Group d.d.** in njenih odvisnih družb (v nadaljevanju Skupina), ki vključujejo konsolidiran izkaz finančnega položaja na dan 31. decembra 2022, konsolidiran izkaz poslovnega izida in konsolidiran izkaz drugega vseobsegajočega donosa, konsolidiran izkaz sprememb lastniškega kapitala in konsolidiran izkaz denarnih tokov za tedaj končano leto ter povzetek bistvenih računovodskih usmeritev in druge pojasnjevalne informacije.

Po našem mnenju priloženi konsolidirani računovodski izkazi v vseh pomembnih pogledih pošteno predstavljajo finančni položaj Skupine na dan 31. decembra 2022 ter njen poslovni izid in denarne tokove za tedaj končano leto v skladu z Mednarodnimi standardi računovodskega poročanja, kot jih je sprejela EU.

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. aprila 2014 o posebnih zadevah v zvezi z obvezno revizijo subjektov javnega interesa (»Uredba (EU) št. 537/2014 Evropskega parlamenta in Sveta«). 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 od družbe in, da smo izpolnili vse druge etične zahteve v skladu s temi zahtevami in Kodeksom IESBA.

Verjamemo, da so pridobljeni revizijski dokazi zadostni in ustrezni kot osnova za naše revizijsko mnenje.

Ključne revizijske zadeve

Ključne revizijske zadeve so tiste, ki so po naši strokovni presoji najpomembnejše pri reviziji konsolidiranih računovodskih izkazov tekočega obdobja. Te zadeve smo upoštevali pri reviziji konsolidiranih računovodskih izkazov kot celote ter pri oblikovanju našega mnenja o teh konsolidiranih računovodskih izkazih in o teh zadevah ne izražamo ločenega mnenja. Kot ključne revizijske zadeve smo opredelili spodaj opisane zadeve.

Izpolnili smo vse svoje obveznosti, ki so opisane v odstavku *Revizorjeva odgovornost za revizijo konsolidiranih računovodskih izkazov*, vključno s tistimi, ki so povezane s temi zadevami. Zato je revizija vključevala izvedbo postopkov, ki smo jih določili na podlagi naše ocene tveganja pomembno napačne navedbe v konsolidiranih računovodskih izkazih. Rezultati naših revizijskih postopkov, vključno s postopki, ki smo jih opravili v zvezi z zadevami, ki jih navajamo v nadaljevanju, služijo kot podlaga za naše revizijsko mnenje o priloženih konsolidiranih računovodskih izkazih.

Dolgoročna finančna naložba v pridruženo družbo

Vrednost dolgoročne finančne naložbe skupine v pridruženo družbo na dan 31.12.2022 znaša 7.664 tisoč EUR in predstavlja 6 odstotkov celotnih sredstev skupine. V konsolidiranih računovodskih izkazih je finančna naložba v pridruženo družbo merjena po nabavni vrednosti, zmanjšani za nabrano izgubo zaradi oslabitve. Poslovodstvo skupine je pri sestavi konsolidiranih računovodskih izkazov za poslovno leto 2022 izvedlo test slabitve dolgoročne finančne naložbe v pridruženo družbo in ocenilo njeno nadomestljivo vrednost. Test slabitve dolgoročne finančne naložbe v pridruženo družbo je bil pomemben za našo revizijo,	V okviru izvajanja revizijskih postopkov smo ocenili ustreznost uporabljenih računovodskih usmeritev skupine v zvezi s presojo obstoja indikatorjev oslabljenosti dolgoročne finančne naložbe v pridruženo družbo, testi slabitev, njihovo skladnost z Mednarodnimi standardi računovodskega poročanja in med drugim izvedli naslednje revizijske postopke: • ocenili smo zasnovo ter izvajanje nadzornih postopkov poslovodstva na katerih temeljijo testi slabitev in presoja obstoja indikatorjev oslabljenosti finančnih naložb v pridružene družbe; • presodili smo primernost notranjih in zunanjih virov informacij, ki predstavljajo podlago za

mazars

ker zahteva pomembne presoje in ocene. Zaradi pomembnosti dolgoročne finančne naložbe v pridruženo družbo v celotnih sredstvih skupine in vgrajene stopnje subjektivnosti pri testu slabitve smo le – to opredelili kot ključno revizijsko zadevo.	presojo poslovodstva glede obstoja indikatorjev oslabljenosti finančne naložbe v pridruženo družbo; • preizkusili smo izvedeni test slabitve finančne naložbe v pridruženo družbo in preverili primernost v oceni nadomestljive vrednosti uporabljenih predpostavk; • v revizijsko skupino smo vključili tudi strokovnjaka s področja ocenjevanja vrednosti podjetij za pomoč pri presoji ustreznosti ocenjene nadomestljive vrednosti finančne naložbe v pridruženo družbo; • pregledali smo popolnost in primernost razkritij v konsolidiranem letnem poročilu skupine v zvezi s finančno naložbo v pridruženo družbo, ki jih je poslovodstvo predstavilo v računovodskem delu konsolidiranega letnega poročila v točki 2.5.4. in 2.8.4. »Finančne naložbe v pridruženih družbah«

Naložbene nepremičnine

Vrednost naložbenih nepremičnin skupine na dan 31.12.2022 znaša 14.472 tisoč Eur in predstavlja 11 odstotkov celotnih sredstev skupine. V konsolidiranih računovodskih izkazih so naložbene nepremičnine merjene po nabavni vrednosti, zmanjšani za amortizacijske popravke in slabitve. Poslovodstvo skupine je pri sestavi konsolidiranih računovodskih izkazov za poslovno leto 2022 izvedlo test slabitve vrednostno pomembnih naložbenih nepremičnin in ocenilo njihovo nadomestljivo vrednost. Odprava slabitve naložbenih nepremičnin v poslovnem letu 2022 v znesku 1.132 tisoč Eur je evidentirana med drugimi prihodki iz poslovanja skupine, slabitve naložbenih nepremičnin v poslovnem letu 2022 v znesku 257 tisoč Eur so evidentirane med prevrednotovalnimi poslovnimi odhodki skupine. Ocena nadomestljive vrednosti naložbenih nepremičnin od poslovodstva zahteva pomembne presoje in ocene. Zaradi pomembnosti naložbenih nepremičnin v celotnih sredstvih skupine in vgrajene stopnje subjektivnosti pri oceni nadomestljive vrednosti naložbenih nepremičnin smo to zadevo določili za ključno revizijsko zadevo.	V okviru izvajanja revizijskih postopkov smo ocenili ustreznost uporabljenih računovodskih usmeritev skupine v zvezi s presojo obstoja indikatorjev oslabljenosti naložbenih nepremičnin, testi slabitev in njihovo skladnost z Mednarodnimi standardi računovodskega poročanja in med drugim izvedli naslednje revizijske postopke: • ocenili smo zasnovo ter izvajanje nadzornih postopkov poslovodstva na katerih temelji presoja obstoja indikatorjev oslabljenosti naložbenih nepremičnin v lasti skupine; • presodili smo primernost notranjih in zunanjih virov informacij, ki predstavljajo podlago za presojo poslovodstva glede obstoja indikatorjev oslabljenosti naložbenih nepremičnin v lasti skupine; • preizkusili smo izvedene teste slabitev vrednostno pomembnih naložbenih nepremičnin in preverili primernost v ocenah nadomestljive vrednosti uporabljenih predpostavk; • v revizijsko skupino smo vključili tudi strokovnjaka s področja ocenjevanja nepremičnin za pomoč pri presoji ustreznosti ocenjenih nadomestljivih vrednosti naložbenih nepremičnin. • pregledali smo popolnost in primernost razkritij v zvezi z naložbenimi nepremičninami, ki jih poslovodstvo predstavilo v računovodskem delu konsolidiranega letnega poročila v točki 2.5.3. in 2.8.3. »Naložbene nepremičnine«

mazars

Zaloge

Vrednost zalog skupine na dan 31.12.2022 znaša 52.966 tisoč Eur in predstavlja 39 odstotkov celotnih sredstev skupine. Zaloge nedokončane proizvodnje, ki predstavljajo ključni del izkazane vrednosti zalog se nanašajo na gradnjo nepremičninskega objekta. Zaloge so merjene po nabavni ali iztržljivi vrednosti, odvisno od tega, katera je nižja. Poslovodstvo skupine je pri sestavi konsolidiranih računovodskih izkazov za poslovno leto 2022 ocenilo iztržljivo vrednost zalog nedokončanega nepremičninskega projekta, upoštevaje ocenjene prodajne cene, zmanjšane za ocenjene stroške dokončanja in ocenjene stroške v zvezi s prodajo. Ocena iztržljive vrednosti zalog od poslovodstva zahteva pomembne presoje in ocene. Zaradi pomembnosti zalog v celotnih sredstvih skupine in vgrajene stopnje subjektivnosti pri oceni iztržljive vrednosti zalog smo to zadevo določili za ključno revizijsko zadevo.	V okviru izvajanja revizijskih postopkov smo ocenili ustreznost uporabljenih računovodskih usmeritev skupine v zvezi z oceno iztržljive vrednosti zalog in njihovo skladnost z Mednarodnimi standardi računovodskega poročanja in med drugim izvedli naslednje revizijske postopke: • ocenili smo zasnovo ter izvajanje nadzornih postopkov poslovodstva na katerih temelji ocena iztržljive vrednosti zalog; • preizkusili smo oceno iztržljive vrednosti vrednostno pomembne zaloge, ki se nanaša na dokončanje nepremičninskega projekta in preverili primernost v oceni iztržljive vrednosti uporabljenih predpostavk; • v revizijsko skupino smo vključili tudi strokovnjaka s področja ocenjevanja nepremičnin za pomoč pri presoji ustreznosti ocenjene iztržljive vrednosti zalog; • pregledali smo popolnost in primernost razkritij v zvezi z zalogo, ki se nanaša na dokončanje nepremičninskega projekta, ki jih poslovodstvo predstavilo v računovodskem delu konsolidiranega letnega poročila v točki 2.5.8. in 2.8.10 »Zaloge«.

Druge informacije

Za druge informacije je odgovorno poslovodstvo. Druge informacije obsegajo informacije v konsolidiranem letnem poročilu, razen konsolidiranih računovodskih izkazov in revizorjevega poročila o njih.

Naše mnenje o konsolidiranih računovodskih izkazih se ne nanaša na druge informacije in o njih ne izražamo nobene oblike 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. Če na podlagi opravljenega dela zaključimo, da obstaja pomembna napačna navedba drugih informacij, moramo o takih okoliščinah poročati. V zvezi s tem na podlagi opisanih postopkov poročamo, da:

- so druge informacije v vseh pomembnih pogledih usklajene s konsolidiranimi revidiranimi računovodskimi izkazi;
- so druge informacije pripravljene v skladu z veljavnimi zakoni in predpisi; ter
- na podlagi poznavanja in razumevanja skupine in njenega okolja, ki smo ga pridobili med revizijo, v zvezi z drugimi informacijami nismo ugotovili pomembno napačnih navedb.

Odgovornost poslovodstva in pristojnih za upravljanje za konsolidirane računovodske izkaze

Poslovodstvo je odgovorno za pripravo in pošteno predstavitev teh konsolidiranih računovodskih izkazov v skladu z 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

mazars

predpostavke delujočega podjetja kot podlago za računovodenja, razen če namerava poslovodstvo podjetje likvidirati ali zaustaviti poslovanje, ali če nima druge možnosti, kot da napravi eno ali drugo.

Pristojni za upravljanje so odgovorni za nadzor nad pripravo konsolidiranih računovodskih izkazov in za potrditev konsolidiranega revidiranega letnega poročila.

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 Evropskega parlamenta in Sveta, vedno odkrila pomembno napačno navedbo, če ta obstaja. Napačne navedbe, lahko izhajajo iz prevare ali napake, ter se smatrajo za pomembne, če je upravičeno pričakovati, da posamič ali skupaj, vplivajo na gospodarske odločitve uporabnikov, sprejete na podlagi teh konsolidiranih računovodskih izkazov.

Med izvajanjem revidiranja v skladu z MSR in Uredbo (EU) št. 537/2014 Evropskega parlamenta in Sveta 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 pridobivamo zadosten in ustrezne revizijske dokaze, ki zagotavljajo podlago za naše mnenje. Tveganje, da ne bomo odkrili napačne navedbe, ki izvira iz prevare, je višje od tistega, povezanega z napako, saj prevara lahko vključuje skrivne dogovore, ponarejanje, namerno opustitev, napačno razlago ali izogibanje notranjih kontrol;
- pridobimo razumevanje notranjih kontrol, pomembnih 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 sprejemljivost 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 ustreznosti poslovodske uporabe predpostavke delujočega podjetja, kot podlage računovodenja. Če sprejmemo sklep o obstoju pomembne negotovosti, smo dolžni v revizorjevem poročilu opozoriti na ustrezna razkritja v konsolidiranih računovodskih izkazih ali, če so taka razkritja neustrezna, prilagoditi mnenje. Revizorjevi sklepi temeljijo na revizijskih dokazih pridobljenih do datuma izdaje revizorjevega poročila. Vendar kasnejši dogodki ali okoliščine lahko povzročijo prenehanje skupine kot delujočega podjetja;
- ovrednotimo splošno predstavitev, strukturo, vsebino konsolidiranih računovodskih izkazov vključno z razkritji, in ali konsolidirani računovodski izkazi predstavljajo zadevne posle in dogodke na način, da je dosežena poštena predstavitev;
- pri reviziji skupine pridobimo zadostne in ustrezne revizijske dokaze v zvezi s finančnimi informacijami družb ali poslovnih dejavnosti v skupini, da izrazimo mnenje o konsolidiranih računovodskih izkazih. Odgovorni smo za ustrezno usmerjanje, nadzor in izvedbo revizije skupine. Obenem smo izključno mi sami odgovorni za naše revizijsko mnenje;
- pristojne za upravljanje med drugim obveščamo o načrtovanem obsegu in času revidiranja in pomembnih revizijskih ugotovitvah vključno s pomanjkljivostmi notranjih kontrol, ki smo jih zaznali med našo revizijo.

Med drugim smo pristojnim za upravljanje predložili našo izjavo, da smo izpolnili vse etične zahteve v zvezi z neodvisnostjo ter jih obvestili o vseh razmerjih in drugih zadevah, za katere bi se lahko upravičeno menilo, da vplivajo na našo neodvisnost, in jih seznanili s tem povezanimi nadzornimi ukrepi.

Od vseh zadev, s katerimi smo seznanili pristojne za upravljanje, smo zadeve, ki so bile najpomembnejše pri reviziji konsolidiranih računovodskih izkazov tekočega obdobja, določili kot ključne revizijske zadeve. V kolikor zakon ali predpisi ne preprečujejo njihovega javnega razkritja in razen v izjemno redkih okoliščinah, ko lahko utemeljeno pričakujemo, da bi bile posledice poročanja o določeni zadevi bolj škodljive kot je v javnem interesu, te zadeve opisujemo v revizorjevem poročilu.

mazars

Druge poročevalske obveznosti v skladu z Uredbo EU št. 537/2014 Evropskega parlamenta in Sveta

Imenovanje in potrditev revizorja

Za zakonitega revizorja obvladujoče družbe in Skupine so nas na skupščini delničarjev dne 12.7.2022 prvič imenovali lastniki družbe za poslovna leta 2022, 2023 in 2024.

Skladnost z dodatnim poročilom revizijski komisiji

Naše mnenje o konsolidiranih računovodskih izkazih v tem poročilu je skladno z dodatnim poročilom revizijski komisiji skupine, ki smo ga izdali na isti dan kot revizijsko poročilo.

Opravljanje nerevizijskih storitev

Za družbe v skupini nismo opravili nobenih prepovedanih nerevizijskih storitev iz prvega odstavka petega člena Uredbe (EU) št. 537/2014 Evropskega parlamenta in Sveta ter pri opravljanju revizije zagotovili našo neodvisnost od revidiranih družb v skupini.

Poleg storitev obvezne revizije in tistih, ki so razkrite v letnem poročilu in konsolidiranih računovodskih izkazih, nismo za družbe v skupini opravili nobenih drugih storitev.

Revizorjevo poročilo o skladnosti konsolidiranih računovodskih izkazov v elektronski obliki z zahtevami Delegirane uredbe 2019/815 o enotni elektronski obliki poročanja

Opravili smo posel dajanja sprejemljivega zagotovila o tem, ali so revidirani konsolidirani računovodski izkazi Skupine, vsebovani v elektronski datoteki 549300BYRMGEH57IQL04-2022-12-31-sl, za poslovno leto, ki se je končalo 31.12.2022, pripravljeni upoštevajoč zahteve Delegirane uredbe Komisije (EU) 2019/815 z dne 17. decembra 2018 o dopolnitvi Direktive 2004/109/ES Evropskega parlamenta in Sveta v zvezi z regulativnimi tehničnimi standardi za določitev enotne elektronske oblike poročanja, veljavne za leto 2022 (v nadaljevanju Delegirana uredba.

Odgovornost poslovodstva in pristojnih za upravljanje

Poslovodstvo je odgovorno za pripravo in pravilno predstavitev revidiranih konsolidiranih računovodskih izkazov v elektronski obliki v skladu z zahtevami Delegirane uredbe, pa tudi za tako notranje kontroliranje, kot je v skladu z odločitvijo poslovodstva potrebno, da omogoči pripravo revidiranih konsolidiranih računovodskih izkazov v elektronski obliki na način, da ne vsebujejo pomembno napačne navedbe zaradi prevare ali napake.

Pristojni za upravljanje so pristojni za nadzor nad pripravo revidiranih konsolidiranih računovodskih izkazov v elektronski obliki v skladu z zahtevami Delegirane uredbe.

Revizorjeva odgovornost

Naša odgovornost je, da opravimo posel dajanja sprejemljivega zagotovila ter izrazimo sklep o tem, ali so revidirani konsolidirani računovodski izkazi pripravljeni skladno z zahtevami Delegirane uredbe. Naš posel dajanja sprejemljivega zagotovila smo opravili v skladu z Mednarodnim standardom dajanja zagotovil 3000 – 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. Ta standard zahteva, da posel načrtujemo in izvajamo tako, da pridobimo sprejemljivo zagotovilo za podajo sklepa.

Delovali smo v skladu z zahtevami glede neodvisnosti in etičnimi zahtevami Kodeksa etike za računovodske strokovnjake (Code of Ethics for Proffesional 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 Mednarodnim standardom upravljanja kakovosti (MSUK-1) in skladno z njimi vzdržuje celovit sistem obvladovanja kakovosti, vključno z dokumentiranimi politikami in postopki glede skladnosti z etičnimi zahtevami, poklicnimi standardi ter veljavnimi pravnimi in regulativnimi zahtevami.

V okviru opravljenega dela smo izvedli postopke revizijske narave, in sicer:

mazars

- prepoznali in ocenili tveganje pomembne neskladnosti revidiranih konsolidiranih računovodskih izkazov z zahtevami Delegirane Uredbe zaradi napake ali prevare;
- pridobili smo razumevanje notranjega kontroliranja, ki je pomembno za posel dajanja sprejemljivega zagotovila, da bi oblikovali postopke, ki so ustrezni v danih okoliščinah, vendar pa ne za izražanje mnenja o učinkovitosti notranjega kontroliranja;
- ocenili smo, ali prejeti revidirani konsolidirani računovodski izkazi izpolnjujejo zahteve Delegirane uredbe, veljavne na dan poročanja;
- pridobili smo sprejemljivo zagotovilo, da so revidirani konsolidirani računovodski izkazi izdajatelja prikazani v pravilni elektronski obliki XHTML.
- pridobili smo sprejemljivo zagotovilo, da so vrednosti in razkritja v revidiranih konsolidiranih računovodskih izkazih v obliki XHTML označeni pravilno in v tehnologiji Inline XBRL ter da njihovo strojno branje zagotavlja popolne in prave informacije, vsebovane v revidiranih konsolidiranih računovodskih izkazih.

Verjamemo, da so pridobljeni dokazi zadostna in ustrezna podlaga za naš sklep.

Sklep

Na podlagi opravljenih postopkov in pridobljenih dokazov so po našem mnenju revidirani konsolidirani računovodski izkazi Skupine za poslovno leto, ki se je končalo 31.12.2022, v vseh pomembnih pogledih pripravljeni v skladu z zahtevami Delegirane uredbe.

Ljubljana, 30. marec 2023

MAZARS, družba za revizijo, d.o.o.

Jure Marko
pooblaščeni revizor

2.3. KONSOLIDIRANI RAČUNOVODSKI IZKAZI

2.3.1. Konsolidirani izkaz finančnega položaja na 31. 12. 2022

(v EUR)	Pojasnilo	31. 12. 2022	31. 12. 2021
SREDSTVA			
Neopredmetena sredstva	2.8.1.	32.854	37.693
Opredmetena osnovna sredstva	2.8.2.	1.805.563	1.532.389
Naložbene nepremičnine	2.8.3.	14.472.197	11.445.230
Finančne naložbe v pridruženih družbah	2.8.4.	7.663.994	7.112.187
Odložene terjatve za davek	2.9.15.	584.421	451.735
Finančna sredstva, merjena po odplačni vrednosti	2.8.5.	11.364.153	7.673.711
Finančna sredstva, merjena po pošteni vrednosti prek drugega vseobsegajočega donosa	2.8.6.	2.120.038	2.368.002
Finančna sredstva v posesti za trgovanje	2.8.7.	22.988.456	26.412.628
Finančna sredstva v posesti do zapadlosti	2.8.8.	991.580	-
Finančna sredstva, obvezno merjena po pošteni vrednosti prek poslovnega izida, ki niso v posesti za trgovanje	2.8.9.	1.322.914	456.550
Zaloge	2.8.10.	52.966.034	48.216.088
Druga sredstva	2.8.11.	2.532.115	3.739.884
Terjatve za odmerjeni davek		17.795	1.446
Poslovne terjatve	2.8.12.	3.078.697	3.913.455
Denar in denarni ustrezniki	2.8.13.	14.414.638	16.715.982
SREDSTVA		**136.355.449**	**130.076.980**
OBVEZNOSTI DO VIROV SREDSTEV			
Kapital		**94.275.071**	**96.589.470**
Kapital, ki pripada večinskim lastnikom družbe		94.275.071	96.589.470
Osnovni kapital	2.8.14.	72.024.270	72.024.270
Kapitalske rezerve	2.8.15.	19.118.558	19.118.558
Rezerve iz dobička	2.8.16.	7.212.756	7.212.756
Prevedbena rezerva	2.8.17.	(842.147)	(844.141)
Rezerve, nastale zaradi prevrednotenja po pošteni vrednosti	2.8.18.	(54.457)	136.554
Zadržani dobički	2.8.19.	(3.183.909)	(1.058.527)
Obveznosti		**42.080.378**	**33.487.510**
Rezervacije	2.8.20.	129.186	176.528
Finančne obveznosti	2.8.21.	24.484.993	10.346.132
Pogodbene obveznosti	2.8.22.	10.526.790	17.309.223
Odložene obveznosti za davek	2.9.15.	36.880	91.398
Obveznosti za odmerjeni davek		-	17.833
Poslovne obveznosti	2.8.23.	6.902.529	5.546.396
OBVEZNOSTI DO VIROV SREDSTEV		**136.355.449**	**130.076.980**

Računovodske usmeritve in pojasnila so sestavni del konsolidiranih računovodskih izkazov.

2.3.2. Konsolidirani izkaz poslovnega izida za leto, končano 31. 12. 2022

(v EUR)	Pojasnilo	1. 1. - 31. 12. 2022	1. 1. - 31. 12. 2021
Čisti prihodki od prodaje	2.9.1.	13.066.664	1.365.392
Drugi prihodki iz poslovanja	2.9.2.	1.975.006	1.347.143
Čisti dobički / (izgube) iz finančnih sredstev v posesti za trgovanje	2.9.3.	(2.331.846)	(29.161)
Čisti dobički / (izgube) iz drugih finančnih sredstev, merjenih po pošteni vrednosti preko poslovnega izida	2.9.4.	68.868	113.035
Prihodki iz dividend	2.9.5.	362.387	261.637
Odprava oslabitev / oslabitev finančnih sredstev		22.096	15.000
Prihodki iz obresti, pripoznani po efektivni obrestni meri	2.9.6.	442.589	37.858
Drugi prihodki iz obresti in podobni prihodki	2.9.6.	643.069	956.051
Odhodki za obresti in podobni odhodki	2.9.6.	(499.900)	(222.461)
Deleži v poslovnem izidu pridruženih družb	2.9.7.	1.126.877	1.166.237
Odprava oslabitev / (oslabitev) finančnih naložb v pridruženih družbah	2.9.8.	(1.107)	(569.412)
Povečanje / (zmanjšanje) vrednosti zalog proizvodov	2.9.9.	7.011.268	13.818.601
Stroški storitev	2.9.10.	(19.625.127)	(15.684.521)
Stroški dela	2.9.11.	(2.382.694)	(2.395.403)
Stroški materiala in blaga		(871.743)	(316.291)
Amortizacija	2.9.12.	(489.764)	(494.521)
Oslabitev naložbenih nepremičnin	2.9.13.	(257.035)	(50.600)
Prevrednotovalni poslovni odhodki		(1.703)	(14.185)
Drugi odhodki	2.9.14.	(523.378)	(606.839)
POSLOVNI IZID PRED OBDAVČITVIJO		**(2.265.473)**	**(1.302.440)**
Davek iz dobička	2.9.15.	140.091	85.634
ČISTI POSLOVNI IZID		**(2.125.382)**	**(1.216.806)**
Čisti poslovni izid, ki pripada:			
- lastnikom obvladujoče družbe		**(2.125.382)**	**(1.216.806)**
- lastnikom neobvladujočih deležev		**-**	**-**
Skupaj		**(2.125.382)**	**(1.216.806)**
Čisti dobiček (izguba) na delnico, ki pripada lastnikom obvladujoče družbe		(0,99)	(0,56)

Računovodske usmeritve in pojasnila so sestavni del konsolidiranih računovodskih izkazov.

2.3.3. Konsolidirani izkaz drugega vseobsegajočega donosa za leto, končano 31. 12. 2022

(v EUR)	Pojasnilo	1. 1. – 31. 12. 2022	1. 1. – 31. 12. 2021
Čisti poslovni izid poslovnega leta		**(2.125.382)**	**(1.216.806)**
Postavke, ki bodo v kasnejših obdobjih lahko prerazvrščene v poslovni izid			
Učinek iz naslova prevrednotenja finančnih sredstev, merjenih po pošteni vrednosti preko drugega vseobsegajočega donosa		(247.965)	169.198
Davek	2.9.15.	47.113	(32.148)
Sprememba presežka iz prevrednotenja na pridruženih družbah		9.841	10.081
Prevedbena rezerva		1.994	1.216
Drugi vseobsegajoči donos v obdobju		**(189.017)**	**148.347**
Celotni vseobsegajoči donos poslovnega leta		**(2.314.399)**	**(1.068.459)**
Celotni vseobsegajoči donos poslovnega leta, ki pripada:			
- lastnikom obvladujoče družbe		(2.314.399)	(1.068.459)
- lastnikom neobvladujočih deležev		-	-
Skupaj		(2.314.399)	(1.068.459)

Računovodske usmeritve in pojasnila so sestavni del konsolidiranih računovodskih izkazov.

2.3.4. Konsolidirani izkaz sprememb lastniškega kapitala za leto, končano 31. 12. 2022

	(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. 2022**	**72.024.270**	**19.118.558**	**7.212.756**	**-**	**-**	**(844.141)**	**136.554**	**(1.058.527)**	**96.589.470**	**-**	**96.589.470**
B.1	**Spremembe lastniškega kapitala – transakcije z lastniki**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
	Izplačilo dividend	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
B.2	**Celotni vseobsegajoči donos poročevalskega obdobja**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**1.994**	**(191.011)**	**(2.125.382)**	**(2.314.399)**	**-**	**(2.314.399)**
	Vnos čistega poslovnega izida poročevalskega obdobja	-	-	-	-	-	-	-	(2.125.382)	(2.125.382)	-	(2.125.382)
	Spremembe rezerv, nastalih zaradi vrednotenja finančnih naložb po pošteni vrednosti	-	-	-	-	-	-	(200.852)	-	(200.852)	-	(200.852)
	Druge sestavine vseobsegajočega donosa	-	-	-	-	-	1.994	9.841	-	11.835	-	11.835
B.3	**Spremembe v kapitalu**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
	Oblikovanje zakonskih rezerv	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
C.	**Stanje 31. 12. 2022**	**72.024.270**	**19.118.558**	**7.212.756**	**-**	**-**	**(842.147)**	**(54.457)**	**(3.183.909)**	**94.275.071**	**-**	**94.275.071**

Konsolidirani izkaz sprememb lastniškega kapitala za leto, končano 31. 12. 2022 – 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	Neobvla dujoči delež	Skupaj
A.2	**Stanje 1. 1. 2021**	**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**
B.1	**Spremembe lastniškega kapitala – transakcije z lastniki**	**(6.013.220)**	**6.013.220**	**-**	**(9.825.574)**	**1.758.425**	**-**	**-**	**(24.811.101)**	**(32.878.250)**	**-**	**(32.878.250)**
	Nakup lastnih delnic	-	-	-	-	(8.067.149)	-	-	-	(8.067.149)	-	**(8.067.149)**
	Umik lastnih delnic	(6.013.220)	6.013.220	-	(9.825.574)	9.825.574	-	-	-	-	-	**-**
	Izplačilo dividend	-	-	-	-	-	-	-	(24.811.101)	(24.811.101)	-	**(24.811.101)**
B.2	**Celotni vseobsegajoči donos poročevalskega obdobja**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**1.216**	**147.131**	**(1.216.806)**	**(1.068.459)**	**-**	**(1.068.459)**
	Vnos čistega poslovnega izida poročevalskega obdobja	-	-	-	-	-	-	-	(1.216.806)	(1.216.806)	-	**(1.216.806)**
	Spremembe rezerv, nastalih zaradi vrednotenja finančnih naložb po pošteni vrednosti	-	-	-	-	-	-	137.050	-	137.050	-	**137.050**
	Druge sestavine vseobsegajočega donosa	-	-	-	-	-	1.216	10.081	-	11.297	-	**11.297**
B.3	**Spremembe v kapitalu**	**-**	**-**	**-**	**8.067.149**	**-**	**-**	**157.409**	**(8.133.845)**	**90.713**	**-**	**90.713**
	Prilagoditve MSRP 9	-	-	-	-	-	-	157.409	(66.696)	90.713	-	90.713
	Oblikovanje rezerv za lastne delnice	-	-	-	8.067.149	-	-	-	(8.067.149)	-	-	**-**
C.	**Stanje 31. 12. 2021**	**72.024.270**	**19.118.558**	**7.212.756**	**-**	**-**	**(844.141)**	**136.554**	**(1.058.527)**	**96.589.470**	**-**	**96.589.470**

Računovodske usmeritve in pojasnila so sestavni del konsolidiranih računovodskih izkazov.

2.3.5. Konsolidirani izkaz denarnih tokov za leto, končano 31. 12. 2022

(v EUR)	Pojasnilo	1. 1. - 31. 12. 2022	1. 1. - 31. 12. 2021
DENARNI TOKOVI PRI POSLOVANJU			
Poslovni izid pred davki		**(2.265.473)**	**(1.302.440)**
Prilagoditev za:			
Amortizacija	2.9.12.	489.764	494.521
(Dobiček) / izguba pri prodaji opredmetenih osnovnih sredstev		245	(8.118)
(Dobiček) / izguba pri prodaji naložbenih nepremičnin		(13.034)	-
Oslabitev / (Odprava oslabitev) naložbenih nepremičnin	2.9.2., 2.9.13	(874.849)	(823.922)
Čisti dobički / (izgube) iz finančnih sredstev, merjenih po pošteni vrednosti	2.9.3., 2.9.4.	2.262.978	(83.874)
Prihodki iz dividend	2.9.5.	(362.387)	(261.637)
Neto obrestni prihodki	2.9.6.	(585.758)	(771.448)
Deleži v poslovnem izidu v pridruženih družbah	2.8.7.	(1.126.877)	(1.166.237)
Oslabitev / (odprava oslabitev) pridruženih družb	2.8.8.	1.107	569.412
Slabitev / (odprava oslabitev) poslovnih terjatev in posojil		(22.096)	(15.000)
Ostale nedenarne postavke	2.9.2.	(479.880)	(26.788)
Sprememba zalog		(4.270.066)	(13.822.091)
Sprememba poslovnih in drugih terjatev		2.076.809	(343.268)
Sprememba poslovnih in drugih obveznosti		(5.473.642)	5.319.850
Neto (pridobitve) / prodaje finančnih sredstev, merjenih po pošteni vrednosti	2.8.7., 2.8.8.	377.275	32.470.269
Prejemki od dividend		360.725	442.690
Prejemki, ustvarjeni pri poslovanju		**(9.905.159)**	**20.671.919**
(Izdatki) / prejemki za davek		(34.182)	613.070
PREBITEK PREJEMKOV / (IZDATKOV) PRI POSLOVANJU		**(9.939.341)**	**21.284.989**
DENARNI TOKOVI PRI NALOŽBENJU			
Prejemki od prodaje ustavljenega poslovanje		-	10.000.000
Izdatki za nakup opredmetenih osnovnih sredstev	2.8.2.	(647.016)	(78.961)
Prejemki od prodaje opredmetenih osnovnih sredstev		-	15.129
Izdatki za nakup neopredmetenih sredstev	2.8.1.	(1.392)	-
Izdatki za nakup naložbenih nepremičnin	2.8.3.	(2.765.051)	-
Prejemki od prodaje naložbenih nepremičnin	2.8.3.	518.067	-
Izdatki za nakup pridruženih družb	2.8.4.	-	(95.370)
Izdatki za nakup finančnih sredstev, merjenih po odplačni vrednosti	2.8.5.	(963.938)	-
Prejemki od vrnjenih posojil povezanih oseb	2.8.5.	1.250.000	-
Izdatki za dane depozite in posojila	2.8.5.	(5.376.269)	(5.091.995)
Prejemki od vrnjenih depozitov in posojil	2.8.5.	795.165	5.087.974
Prejemki od obresti		604.090	1.272.595
Prejemki od dividend pridruženih družb	2.8.4.	583.804	-
PREBITEK PREJEMKOV / (IZDATKOV) PRI NALOŽBENJU		**(6.002.540)**	**11.109.372**
DENARNI TOKOVI PRI FINANCIRANJU			
Izdatki od izdanih obveznic	2.8.21.	(18.580)	(67.300)
Prejemki od prejetih posojil	2.8.21.	14.292.644	8.092.461
Izdatki za vračilo prejetih posojil	2.8.21.	(183.180)	(178.503)
Izdatki za nakupe lastnih delnic		-	(8.067.149)
Izdatki za dividende		-	(24.811.101)
Izdatki za obresti		(450.347)	(145.141)
PREBITEK PREJEMKOV / (IZDATKOV) PRI FINANCIRANJU		**13.640.537**	**(25.176.733)**
DENARNI IZID V OBDOBJU		**(2.301.344)**	**7.217.628**
ZAČETNO STANJE DENARJA IN DENARNIH USTREZNIKOV		**16.715.982**	**9.498.354**
Tečajne razlike		-	-
KONČNO STANJE DENARJA IN DENARNIH USTREZNIKOV		**14.414.638**	**16.715.982**

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 z oznako KDHR so do 28. 2. 2022 kotirale na prostem trgu Ljubljanske borze. Družba je še vedno subjekt javnega interesa, saj na Ljubljanski borzi kotirajo obveznice z oznako KDH3, ki jih je družba izdala leta 2014. 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 29. 3. 2023 na seji upravnega odbora odobril izdajo konsolidiranih računovodskih izkazov in nerevidiranega 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. 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 2022 so pojasnjene poglavju 2. 8. kot pojasnila k posameznim postavkam izkaza finančnega položaja.

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.

Poštena vrednost finančnih instrumentov
Poštene vrednosti finančnih instrumentov, s katerimi se trguje na aktivnem trgu, se določijo na podlagi objavljene tržne cene na datum poročanja.

Poštene vrednosti finančnih instrumentov, s katerimi se ne trguje na aktivnem trgu, se določijo 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 skladno z modelom pričakovanih kreditnih izgub oceni, če se je kreditno tveganje za finančni instrument znatno povečalo. Skupina ocenjuje pomembno povečanje tveganje za neplačilo na podlagi primernih in dokazljivih informacij, preteklih izkušenj in v prihodnost usmerjenih informacij. Pri oceni pričakovanih denarnih tokov se le-te ocenjuje z upoštevanjem prejetih zavarovanj.

2.4.6. 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. 2022 do 31. 12. 2022.

Računovodske usmeritve, uporabljene pri pripravi skupinskih računovodskih izkazov, so enake kot pri pripravi skupinskih računovodskih izkazov za poslovno leto, končano na 31. 12. 2021. 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. 2022, in ki jih je sprejela Evropska unija (v nadaljevanju EU).

Začetna uporaba novih sprememb obstoječih standardov, ki veljajo v tekočem poslovnem letu

V tekočem poslovnem letu veljajo naslednji novi standardi, spremembe obstoječih standardov in nova pojasnila, ki jih je izdal Upravni odbor za mednarodne računovodske standarde (UOMRS) ter sprejela EU:

- Spremembe MRS 16 - Nepremičnine, naprave in oprema – izkupiček pred nameravano uporabo: Spremembe prepovedujejo odšteti od nabavne vrednosti opredmetenega osnovnega sredstva kakršne koli prihodke od prodaje postavk, ki so nastale med proizvodnjo tega sredstva na lokacijo in v stanju, ki sta potrebna za njegovo delovanje na način, ki ga je načrtovalo poslovodstvo. Namesto tega podjetje pripozna prihodke od prodaje teh postavk in stroške njihove proizvodnje v poslovnem izidu. Sprememba velja za letna obdobja poročanja, ki se začnejo 1. januarja 2022 ali pozneje.
- Spremembe MRS 37 - Kočljive pogodbe – stroški izpolnjevanja pogodbe: Spremembe določajo, da "stroški izpolnitve" pogodbe obsega "stroške, ki so neposredno povezani s pogodbo". Stroški, ki so neposredno povezani s pogodbo, so lahko bodisi dodatni stroški izpolnjevanja te pogodbe (primeri bi bili neposredno delo, material) bodisi razporeditev drugih stroškov, ki so neposredno povezani z izpolnjevanjem pogodb (primer bi bila razporeditev amortizacije za opredmeteno osnovno sredstvo, ki se uporablja pri izpolnjevanju pogodbe). Sprememba velja za letna obdobja poročanja, ki se začnejo 1. januarja 2022 ali pozneje.
- Spremembe MSRP 3 - Sklicevanje na računovodski okvir. Spremembe posodabljajo zastarelo sklicevanje na konceptualni okvir v MSRP 3, ne da bi bistveno spremenile zahteve standarda. Sprememba velja za letna obdobja poročanja, ki se začnejo 1. januarja 2022 ali pozneje.
- Letne izboljšave MSRP Standarda 2018-2020 – MSRP 1, MSRP 9, MSRP 16 in MRS 41:
  MSRP 1 - Dopolnilo dovoljuje odvisnemu podjetju, ki uporablja člen D16(a) MSRP 1, da meri kumulativne prevodne razlike z uporabo zneskov, o katerih poroča obvladujoče podjetje, na podlagi datuma obvladujočega prehoda na MSRP.
  MSRP 9 - Dopolnilo pojasnjuje, katere provizije podjetje vključi, ko uporabi test '10 odstotkov' iz B3.3.6. člena MSRP 9 pri ocenjevanju, ali naj odpravi pripoznanje finančne obveznosti.
  MSRP 16 - Sprememba ponazoritvenega primera 13, ki je odstranjen iz primera ponazoritev povračila izboljšav najema s strani najemodajalca, da se razreši morebitna zmeda glede obravnave spodbud za najem.
  MRS 41 - Sprememba odpravlja zahtevo iz 22. členu MRS 41, da podjetja izključijo denarne tokove obdavčitve pri merjenju poštene vrednosti biološkega sredstva z uporabo tehnike sedanje vrednosti. Vse spremembe velja za letna obdobja poročanja, ki se začnejo 1. januarja 2022 ali pozneje.

Sprejetje sprememb k obstoječim standardom in pojasnil ni privedlo do pomembnih sprememb računovodskih izkazov.

Standardi in spremembe obstoječih standardov, ki jih je izdal UOMRS in sprejela EU, vendar še niso v veljavi

Na datum odobritve teh računovodskih izkazov je UOMRS izdal naslednje spremembe obstoječih standardov, ki jih je sprejela EU, a še niso stopili v veljavo:

- MSRP 17 skupaj s spremembami – Zavarovalne pogodbe: MRS 17 zahteva, da se zavarovalne obveznosti merijo po trenutni vrednosti izpolnitve, in zagotavlja enotnejši pristop merjenja in predstavljanja za vse zavarovalne pogodbe, velja za letna obdobja poročanja, ki se začnejo 1. januarja 2023 ali pozneje, vključno z dopolnitvami MSRP 17, ki jih je EU sprejela 9. septembra 2022 in prav tako velja za letna obdobja poročanja, ki se začnejo 1. januarja 2023 ali pozneje.

- Spremembe MRS 1 in MSRP Izjava o praksi 2 - Razkritje računovodskih usmeritev: Spremembe zahtevajo, da podjetje namesto pomembnih računovodskih usmeritev razkrije svoje bistvene računovodske usmeritve, velja za letna obdobja poročanja, ki se začnejo 1. januarja 2023 ali pozneje.
- Sprememba MRS 8 - Opredelitev računovodskih ocen: Dopolnitve nadomeščajo definicijo spremembe računovodskih ocen z definicijo računovodskih ocen, velja za letna obdobja poročanja, ki se začnejo 1. januarja 2023 ali pozneje.
- Sprememba MRS 12 - Odloženi davek v zvezi s sredstvi in obveznostmi, ki izhajajo iz ene same transakcije: Spremembe pojasnjujejo, da oprostitev začetnega pripoznanja ne velja za transakcije, pri katerih ob začetnem pripoznanju nastanejo enaki zneski odbitnih in obdavčljivih začasnih razlik. velja za letna obdobja poročanja, ki se začnejo 1. januarja 2023 ali pozneje.

Novi standardi in spremembe obstoječih standardov, ki jih je izdal UOMRS, vendar jih EU še ni sprejela

Trenutno se MSRP, kot jih je sprejela EU, bistveno ne razlikujejo od predpisov, ki jih je sprejel Upravni odbor za mednarodne računovodske standarde (UOMRS) z izjemo naslednjih novih standardov in sprememb obstoječih standardov:

- Sprememba MRS 1 – Razvrstitev obveznosti na kratkoročne ali dolgoročne (odlog datuma uveljavitve): Sprememba prestavlja datum začetka veljavnosti sprememb iz januarja 2020 za eno leto, tako da bodo morala podjetja spremembo uporabiti za letna obdobja, ki se začnejo 1. januarja 2024 ali pozneje, dopolnitev še ni odobrena za uporabo v EU.
- Sprememba MSRP 10 in MRS 28 - Prodaja ali vložek sredstev med vlagateljem in njegovim pridruženim podjetjem ali skupnim podjetjem, dopolnitev še ni odobrena za uporabo v EU.
- Sprememba MRSP 16 - Zakupna odgovornost pri prodaji in povratnem najemu: Dopolnitev pojasnjuje, kako prodajalec-najemnik naknadno meri transakcije prodaje in povratnega najema, ki izpolnjujejo zahteve MSRP 15, da se te obračunajo kot prodaja, dopolnitev še ni odobrena za uporabo v EU.
- Sprememba MRS 1 - Dolgoročne obveznosti z zavezami. Sprememba pojasnjuje, kakšni so pogoji, ki jih mora podjetje izpolniti v dvanajstih mesecih po poročevalskem obdobju, vplivajo na razvrstitev obveznosti, dopolnitev še ni odobrena za uporabo v EU.

Družba predvideva, da uvedbe teh novih standardov in sprememb obstoječih standardov v obdobju začetne uporabe ne bo imela pomembnega vpliva na računovodske izkaze družbe.

Obračunavanje varovanja pred tveganjem v zvezi s portfeljem finančnih sredstev in obveznosti, katerega načel EU ni sprejela, ostaja še naprej neregulirano.

2.4.7. Osnove za uskupinjevanje

Skupinski računovodski izkazi so sestavljeni iz računovodskih izkazov obvladujoče družbe in njenih odvisnih družb na dan 31. 12. 2022.

Sestava Skupine KD Group v letu 2022

(v EUR)	Odstotek udeležbe	Velikost sredstev 31. 12. 2022	Velikost kapitala 31. 12. 2022	Čisti poslovni izid 1. 1. – 31. 12. 2022
Obvladujoče družba				
KD Group d. d., Ljubljana, Slovenija		103.080.084	100.552.800	(1.246.603)
Odvisna podjetja				
Fontes Group d. o. o., Beograd, Srbija	100,00	1.597.650	1.595.401	(4.330)
Gradnje inženiring d. o. o., Ljubljana, Slovenija	100,00	2.169.689	2.169.689	(26.699)
Casino Lent d. o. o., Ljubljana, Slovenija	100,00	178.532	178.532	(58.948)
Projektor d. o. o., Maribor, Slovenija	100,00	1.056.393	404.778	(52.473)
Šumijev kvart d. o. o., Ljubljana, Slovenija	100,00	70.299.017	4.241.285	(511.197)
KD Priložnost d. o. o., Ljubljana, Slovenija	100,00	6.634	6.634	(866)
Pridružena podjetja				
DBS d. d., Ljubljana, Slovenija	24,00	1.190.013.000	77.178.000	7.382.000

V letu 2022 je družba KD Group ustanovila odvisno družbo KD Priložnost d. o. o., katere 100 % lastnica je.

Sestava Skupine KD Group v letu 2021

(v EUR)	Odstotek udeležbe	Velikost sredstev 31. 12. 2021	Velikost kapitala 31. 12. 2021	Čisti poslovni izid 1. 1. – 31. 12. 2021
Obvladujoča družba				
KD Group d. d., Ljubljana, Slovenija		104.793.594	102.011.782	(975.669)
Odvisna podjetja				
Fontes Group d. o. o., Beograd, Srbija	100,00	1.594.736	1.591.730	(5.349)
Gradnje inženiring d. o. o., Ljubljana, Slovenija	100,00	2.214.220	2.196.387	169.882
Casino Lent d. o. o., Ljubljana, Slovenija	100,00	237.480	237.480	(1.525)
Projektor d. o. o., Maribor, Slovenija	100,00	993.826	457.376	(66.826)
Šumijev kvart d. o. o., Ljubljana, Slovenija	100,00	58.371.141	4.752.482	(777.089)
Pridružena podjetja				
DBS d. d., Ljubljana, Slovenija	24,00	1.153.101.000	72.029.000	4.859.000

V prvem polletju leta 2021 je družba KD Group d. d. dokupila 15.612 delnic banke DBS d. d. in povečala lastništvo v banki za 0,37 %.

Družba KD Group je bila neposredno 100 % lastnica družbe Sarbon Invest d. o. o., Uzbekistan in posredno 100 % lastnica družbe Kredo Group d. o. o., Uzbekistan. 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. Prodaja je bila realizirana februarja 2021.

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 odvisne 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.

Posli, izločeni v postopku uskupinjevanja

Pri sestavi konsolidiranih računovodskih izkazov so izločena medsebojna stanja podjetij v Skupini. Vsi dohodkovni učinki, nastali iz poslovanja znotraj skupine (dobički in izgube), se v postopku konsolidacije izločijo in so pripoznani šele tedaj, ko so realizirani izven Skupine. Dividende, ki jih odvisne družbe izplačajo obvladujoči družbi, so izločene. Kapitalske naložbe v odvisne družbe in njihov kapital se pri konsolidaciji izločijo. Za pridružene družbe so pripoznani učinki kapitalske metode.

2.4.8. 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.

2.4.9. 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.

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 rezerv, nastalih zaradi prevrednotenja po pošteni vrednosti 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 v skladu z MSRP 9 – uporaba od 1. 1. 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

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 in terjatve
   - od začetnega pripoznanja ni prišlo do znatnega povečanja kreditnega tveganja
   - pripoznan popravek vrednosti v višini enoletne izgube
2. skupina: slabo donosna posojila in terjatve
   - od začetnega pripoznanja je prišlo do znatnega povečanja kreditnega tveganja
   - pripoznan popravek vrednosti za obdobje celotnega trajanja finančnega sredstva
3. skupina: oslabljena posojila in terjatve
   - posojila, za katera obstajajo objektivni dokazi o oslabitvi
   - 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.

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.

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.

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

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.

Finančna sredstva, vrednotena po odplačni vrednosti

Skupina spremlja in preverja kakovost danih posojil in terjatev na posamični ravni. Za posamično pomembna finančna sredstva, vrednotena po odplačni vrednosti, se oblikuje individualna oslabitev na podlagi informacij o poslabšanju plačilne sposobnosti ali finančnih težavah dolžnika ter drugih pomembnih dejstvih. Postopek ugotavljanja oslabljenosti finančnih sredstev, vrednotenih po odplačni vrednosti, je pojasnjen v pojasnilu 2.5.5.

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 druga sredstva in obveznosti, ki se bodo po predvidevanjih pojavili v letu dni in katerih nastanek je verjeten, višina pa zanesljivo ocenjena.

2.5.10. 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.

2.5.11. 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.

2.5.12. 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.

2.5.13. 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.

2.5.14. Finančni prihodki in finančni odhodki

Finančni prihodki in finančni odhodki zajemajo obrestne prihodke in obrestne odhodke, prihodke iz dividend, dobičke in izgube iz finančnih sredstev, prihodke in odhodke finančnih naložb v pridruženih družbah.

Obrestni prihodki iz finančnih sredstev, merjenih po odplačni vrednosti in finančnih sredstev, merjenih po pošteni vrednosti prek drugega vseobsegajočega donosa, se v izkazu poslovnega izida pripoznajo ob uporabi efektivne obrestne mere. Obrestni prihodki, pripoznani po efektivni obrestni meri, se izračunajo na bruto knjigovodsko vrednost finančnih sredstev, razen za tista, ki so kreditno oslabljena. Obrestni prihodki iz finančnih sredstev, namenjenih trgovanju, se pripoznajo ob uporabi pogodbene obrestne mere.

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.

V primeru kupljenih finančnih sredstev s poslabšano kreditno kakovostjo (POCI) se od začetnega pripoznanja uporablja kreditnemu tveganja prilagojena efektivna obrestna mera, ki se obračuna na odplačno vrednost finančnega sredstva. Kreditnemu tveganju prilagojena efektivna obrestna mera je obrestna mera, ki ob začetnem pripoznanju diskontira pričakovane prihodnje denarne tokove (vključno s kreditnimi izgubami).

Odhodki za obresti predstavljajo stroške izposojanj. Ob njihovem nastanku (ne glede na plačila) se pripoznajo z uporabo pogodbene obrestne mere.

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

2.5.15. Poslovni prihodki in poslovni odhodki

Poslovni prihodki zajemajo čiste prihodke od prodaje in druge prihodke iz poslovanja. Skupina med čiste prihodke od prodaje uvršča prihodke iz pogodb s kupci, ki zajemajo predvsem prihodke od prodaje kinovstopnic in gostinstva in prihodke od najemnin naložbenih nepremičnin. Drugi prihodki iz poslovanje vključujejo prihodke od odtujitve naložbenih nepremičnin, prevrednotovalne poslovne prihodke, državne pomoči in prihodke iz odprave dolgoročnih rezervacij.

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.

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

Skupina med **poslovne odhodke** evidentira stroške materiala in storitev, stroške dela, amortizacijo, oslabitev naložbenih nepremičnin 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.

2.5.16. 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 2022 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.

2.6. OBVLADOVANJE TVEGANJ

Skupina KD Group je pri svojem poslovanju izpostavljena strateškim, finančnim, operativnim in naključnim tveganjem.

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 2022 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. 2022	31. 12. 2021
SREDSTVA		
Dolžniški vrednostni papirji	18.959.867	23.103.916
Po pošteni vrednosti preko poslovnega izida	17.968.287	23.103.916
- tržni	8.526.077	6.589.878
- državne obveznice	9.442.210	16.514.038
V posesti do zapadlosti	991.580	-
- tržni	991.580	-
Lastniški vrednostni papirji	8.463.121	6.133.264
Po pošteni vrednosti preko poslovnega izida	6.343.083	3.765.262
- tržni	5.020.169	3.308.712
- netržni	1.322.914	456.550
Po pošteni vrednosti preko kapitala	2.120.038	2.368.002
- tržni	-	-
- netržni	2.120.038	2.368.002
Posojila in depoziti	11.364.153	7.673.711
Skupaj finančne naložbe	**38.787.141**	**36.910.891**
Terjatve	3.078.697	3.913.455
Denar in denarni ustrezniki	14.414.638	16.715.982
Skupaj sredstva	**56.280.476**	**57.540.328**
OBVEZNOSTI		
Finančne obveznosti	24.484.993	10.346.132
Pogodbene obveznosti	10.526.790	17.309.223
Poslovne obveznosti	6.507.535	4.773.300
Skupaj obveznosti	**41.519.318**	**32.428.655**

Sredstva po pričakovani ročnosti

(v EUR)	31. 12. 2022	31. 12. 2021
Dolgoročna finančna sredstva	6.464.836	8.812.411
Dolgoročne poslovne terjatve	33.125	33.125
Ostala dolgoročna sredstva	24.559.028	20.579.233
Dolgoročna sredstva	**31.056.989**	**29.424.769**
Kratkoročna finančna sredstva	32.322.304	28.098.481
Kratkoročne poslovne terjatve in terjatve za odmerjeni davek	3.063.366	3.881.776
Ostala kratkoročna sredstva	67.380.675	64.932.070
Kratkoročna sredstva	**102.766.345**	**96.912.327**
Skupaj sredstva	**133.823.334**	**126.337.096**

Obveznosti po pričakovani ročnosti

(v EUR)	31. 12. 2022	31. 12. 2021
Dolgoročne obveznosti		
Dolgoročne finančne obveznosti	1.807.818	10.119.780
Dolgoročne poslovne obveznosti	24.700	24.700
	1.832.518	**10.144.480**
Kratkoročne obveznosti		
Kratkoročne finančne obveznosti	22.677.175	226.352
Kratkoročne pogodbene obveznosti	10.526.790	17.309.223
Kratkoročne poslovne obveznosti in obveznosti za odmerjeni davek	6.482.835	4.766.433
	39.686.800	**22.302.008**
Skupaj obveznosti	**41.519.318**	**32.446.488**

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 2022 – 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)	1.425.305	-	83.008	1.466.468	-	-
Prejeta posojila	22.447.350	-	22.758.580	-	-	-
Obveznosti iz najema	612.338	-	201.613	403.227	33.602	-
Pogodbene obveznosti	10.526.790	-	10.526.790	-	-	-
Rezervacije	129.186	-	430	-	-	128.756
Poslovne obveznosti	6.507.535	-	6.482.835	-	24.700	-
Skupaj obveznosti	**41.648.504**	**-**	**40.053.256**	**1.869.695**	**58.302**	**128.756**

Pregled zapadlosti obveznosti v letu 2021 – 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)	1.444.447	-	84.122	1.570.285	-	-
Prejeta posojila	8.105.403	-	162.108	8.186.457	-	-
Obveznosti iz najema	795.518	-	201.613	403.227	235.216	-
Izvedeni finančni instrumenti	764	-	764	-	-	-
Pogodbene obveznosti	17.309.223	-	17.309.223	-	-	-
Rezervacije	176.528	-	736	55.937	-	119.854
Poslovne obveznosti	4.773.300	-	4.748.600	-	24.700	-
Skupaj obveznosti	**32.605.183**	**-**	**22.507.166**	**10.215.906**	**259.916**	**119.854**

Analiza zapadlosti v plačilo finančnih sredstev, namenjenih obvladovanju likvidnostnega tveganja, na dan 31. 12. 2022

(v EUR)	Knjigovodska vrednost	Brez zapadlosti	do 1 leta	1-3 let	3-5 let	nad 5 let
Dolžniški vrednostni papirji, vrednoteni po pošteni vrednosti	17.968.287	-	17.968.287	-	-	-
Dana posojila in depoziti	13.364.153	-	8.342.267	2.952.146	-	69.740
Terjatve	3.078.697	-	3.045.572	-	-	33.125
Denar in denarni ustrezniki	14.414.638	-	14.414.638	-	-	-
Skupaj	**46.825.775**	**-**	**43.770.764**	**2.952.146**	**-**	**102.865**

Analiza zapadlosti v plačilo finančnih sredstev, namenjenih obvladovanju likvidnostnega tveganja, na dan 31. 12. 2021

(v EUR)	Knjigovodska vrednost	Brez zapadlosti	do 1 leta	1-3 let	3-5 let	nad 5 let
Dolžniški vrednostni papirji, vrednoteni po pošteni vrednosti	23.103.916	-	23.103.916	-	-	-
Dana posojila in depoziti	7.673.711	-	1.269.000	5.917.786	436.522	72.500
Terjatve	3.913.455	-	3.880.330	-	-	33.125
Denar in denarni ustrezniki	16.715.982	-	16.715.982	-	-	-
Skupaj	**51.407.064**	**-**	**44.969.228**	**5.917.786**	**436.522**	**105.625**

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. 2022								
Dolžniški vrednostni papirji	18.959.867	-	-	-	-	-	-	18.959.867
Posojila in depoziti	11.364.153	-	-	-	-	84.199	(84.199)	11.364.153
Terjatve	2.802.560	253.948	9.154	8.683	4.352	249.378	(249.378)	3.078.697
SKUPAJ	**33.126.580**	**253.948**	**9.154**	**8.683**	**4.352**	**333.577**	**(333.577)**	**33.402.717**
31. 12. 2021								
Dolžniški vrednostni papirji	23.103.916	-	-	-	-	-	-	23.103.916
Posojila in depoziti	7.673.711	-	-	-	-	84.199	(84.199)	7.673.711
Terjatve	3.905.970	2.810	1.312	2.595	768	249.378	(249.378)	3.913.455
SKUPAJ	**34.683.597**	**2.810**	**1.312**	**2.595**	**768**	**333.577**	**(333.577)**	**34.691.082**

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.

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

Največja izpostavljenost kreditnemu tveganju 31. 12. 2022

(v EUR)	AAA-A	BBB-B	CCC-C	Brez kreditne ocene	Skupaj
Dolžniški vrednostni papirji	5.960.914	12.007.373	-	991.580	18.959.287
Posojila in depoziti	-	7.992.063	-	3.372.090	11.364.153
Skupaj finančne naložbe	**5.960.914**	**19.999.436**	**-**	**4.363.670**	**30.324.020**
Terjatve	57.798	33.125	-	2.987.774	3.078.697
Denar in denarni ustrezniki	-	14.374.894	-	39.744	14.414.638
Sredstva, ki so izpostavljena kreditnemu tveganju	**6.018.712**	**34.407.455**	**-**	**7.391.188**	**47.817.355**

Največja izpostavljenost kreditnemu tveganju 31. 12. 2021

(v EUR)	AAA-A	BBB-B	CCC-C	Brez kreditne ocene	Skupaj
Dolžniški vrednostni papirji, vrednoteni po pošteni	2.901.183	17.526.842	-	2.675.891	23.103.916
Posojila in depoziti	-	3.342.620	-	4.331.091	7.673.711
Skupaj finančne naložbe	**2.901.183**	**20.869.462**	**-**	**7.006.982**	**30.777.627**
Terjatve	47.847	925.668	-	2.939.940	3.913.455
Denar in denarni ustrezniki	-	1.363.242	-	15.352.740	16.715.982
Sredstva, ki so izpostavljena kreditnemu tveganju	**2.949.030**	**23.158.372**	**-**	**25.299.662**	**51.407.064**

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 2022 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.

2022

(v EUR)	Vpliv na dobiček pred davki	Vpliv na kapital
Sprememba cen delnic + 15%	874.892	318.006
Sprememba cen delnic – 15%	(874.893)	(318.006)

2021

(v EUR)	Vpliv na dobiček pred davki	Vpliv na kapital
Sprememba cen delnic + 15%	564.789	355.200
Sprememba cen delnic – 15%	(564.789)	(355.200)

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. 2022	31. 12. 2021
Dolžniški vrednostni papirji	18.959.867	23.103.916
Posojila in depoziti	11.364.153	7.673.711
Denar in denarni ustrezniki	14.414.638	16.715.982
Obrestovana finančna sredstva	**44.738.658**	**47.493.609**
Izdane obveznice	1.425.305	1.444.447
Prejeta posojila	22.447.350	8.105.403
Obrestovane finančne obveznosti	**23.872.655**	**9.549.850**

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

2022

(v EUR)	Vpliv na dobiček pred davki	Vpliv na kapital
Sprememba obrestne mere + 50 bt	75.839	-
Sprememba obrestne mere – 50 bt	(75.839)	-

2021

(v EUR)	Vpliv na dobiček pred davki	Vpliv na kapital
Sprememba obrestne mere + 50 bt	173.279	-
Sprememba obrestne mere – 50 bt	(173.279)	-

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.

Skupina posluje večinoma v Sloveniji, tako da ni izpostavljena pomembnemu valutnemu tveganju.

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. 2022	Poštena vrednost 31. 12. 2022	Nivo 1	Nivo 2	Nivo 3
Finančna sredstva, merjena po pošteni vrednosti					
Finančna sredstva po pošteni vrednosti preko poslovnega izida	24.311.370	24.311.370	22.988.456	-	1.322.914
Finančna sredstva po pošteni vrednosti preko kapitala	2.120.038	2.120.038	-	-	2.120.038
Skupaj finančna sredstva merjena po pošteni vrednosti	**26.431.408**	**26.431.408**	**22.988.456**	**-**	**3.442.952**
Finančna sredstva, za katere je poštena vrednost razkrita					
Dana posojila in depoziti	11.364.153	11.364.153	-	-	11.364.153
Skupaj finančna sredstva, za katere je poštena vrednost razkrita	**11.364.153**	**11.364.153**	**-**	**-**	**11.364.153**
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	1.425.305	1.494.478	1.494.478	-	-
Skupaj obveznosti, za katere je poštena vrednost razkrita	**1.425.305**	**1.494.478**	**1.494.478**	**-**	**-**

(v EUR)	1. 1. 2022	Dobički / (izgube) v IPI	Dobički / (izgube) v IVD	Nakupi	Prodaje	31. 12. 2022
Finančna sredstva merjena po pošteni vrednosti						
Finančna sredstva po pošteni vrednosti preko poslovnega izida	456.550	68.868	-	1.404.010	(606.514)	1.322.914
Finančna sredstva po pošteni vrednosti preko kapitala	2.368.002	-	(247.964)	-	-	2.120.038
Skupaj finančna sredstva merjena po pošteni vrednosti	**2.824.552**	**68.868**	**(247.964)**	**1.404.010**	**(606.514)**	**3.442.952**

Do 31. 12. 2022 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. 2021	Poštena vrednost 31. 12. 2021	Nivo 1	Nivo 2	Nivo 3
Finančna sredstva, merjena po pošteni vrednosti					
Finančna sredstva po pošteni vrednosti preko poslovnega izida	26.869.178	26.869.178	26.412.628	-	456.550
Finančna sredstva po pošteni vrednosti preko kapitala	2.368.002	2.368.002	-	-	2.368.002
Skupaj finančna sredstva merjena po pošteni vrednosti	**29.237.180**	**29.237.180**	**26.412.628**	**-**	**2.824.552**
Finančna sredstva, za katere je poštena vrednost razkrita					
Dana posojila in depoziti	7.673.711	7.673.711	-	-	7.673.711
Skupaj finančna sredstva, za katere je poštena vrednost razkrita	**7.673.711**	**7.673.711**	**-**	**-**	**7.673.711**
Finančna obveznost merjena po pošteni vrednosti					
Izvedeni finančni inštrumenti	764	764	764	-	-
Skupaj finančne obveznosti merjena po pošteni vrednosti	**764**	**764**	**764**	**-**	**-**
Obveznosti, za katere je poštena vrednost razkrita					
Izdane obveznice	1.444.447	1.472.142	1.472.142	-	-
Skupaj obveznosti, za katere je poštena vrednost razkrita	**1.444.447**	**1.472.142**	**1.472.142**	**-**	**-**

(v EUR)	1. 1. 2021	Dobički / (izgube) v IPI	Dobički / (izgube) v IVD	Nakupi	Prodaje	31. 12. 2021
Finančna sredstva merjena po pošteni vrednosti						
Finančna sredstva po pošteni vrednosti preko poslovnega izida	243.356	113.035	-	219.967	(119.808)	456.550
Finančna sredstva po pošteni vrednosti preko kapitala	2.198.804	-	169.198	-	-	2.368.002
Skupaj finančna sredstva merjena po pošteni vrednosti	**2.442.160**	**113.035**	**169.198**	**219.967**	**(119.808)**	**2.824.552**

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 2022

(v EUR)	Finančno poslovanje	Nepremičnine	Skupina 1. 1. - 31. 12. 2022
Prihodki od prodanih kino vstopnic in gostinstva	-	1.687.674	1.687.674
Prihodki od najemnin	150.557	426.676	577.233
Prihodki iz drugih storitev	394.118	231.277	625.395
Prihodki od prodaje nepremičninskih projektov	-	10.664.601	10.664.601
Prihodki iz odnosov z odvisnimi družbami	(488.239)	-	(488.239)
Čisti prihodki od prodaje	**56.436**	**13.010.228**	**13.066.664**
Obrestni prihodki	1.329.351	-	1.329.351
Obrestni prihodki iz odnosov z odvisnimi družbami	(243.693)	-	(243.693)
Obrestni odhodki	(123.554)	(620.039)	(743.593)
Obrestni odhodki iz odnosov z odvisnimi družbami	-	243.693	243.693
Neto obrestni prihodki	**962.104**	**(376.346)**	**585.758**
Amortizacija osnovnih in neopredmetenih sredstev	(235.723)	(144.106)	(379.829)
Amortizacija naložbenih nepremičnin	(109.935)	-	(109.935)
Oslabitev naložbenih nepremičnin	(257.035)	-	(257.035)
Odprava oslabitev naložbenih nepremičnin	795.371	336.514	1.131.885
Poslovni izid pred davki	**(2.107.122)**	**(158.351)**	**(2.265.473)**
Davki	115.041	25.050	140.091
Čisti poslovni izid	**(1.992.081)**	**(133.301)**	**(2.125.382)**

(v EUR)	Finančne storitve	Nepremičnine	Skupina 31. 12. 2022
Opredmetena in neopredmetena sredstva	1.309.117	529.300	1.838.417
Naložbene nepremičnine	6.826.606	7.645.591	14.472.197
Pridružene družbe	7.663.994	-	7.663.994
Zaloga	-	52.966.034	52.966.034
Finančne naložbe	30.795.078	7.992.063	38.787.141
Denar	13.508.436	906.202	14.414.638
Druga sredstva	1.413.161	4.799.867	6.213.028
Sredstva	**61.516.392**	**74.839.057**	**136.355.449**
Finančne obveznosti	2.037.643	22.447.350	24.484.993
Poslovne in pogodbene obveznosti	331.865	17.097.454	17.429.319
Obveznosti	**2.369.508**	**39.544.804**	**41.914.312**

Leto 2021

(v EUR)	Finančno poslovanje	Nepremičnine	Skupina 1. 1. - 31. 12. 2021
Prihodki od prodanih kino vstopnic in gostinstva	-	703.290	703.290
Prihodki od najemnin	150.416	453.143	603.559
Prihodki iz drugih storitev	370.172	158.148	528.320
Prihodki iz odnosov z odvisnimi družbami	(469.777)	-	(469.777)
Čisti prihodki od prodaje	**50.811**	**1.314.581**	**1.365.392**
Obrestni prihodki	1.219.212	-	1.219.212
Obrestni prihodki iz odnosov z odvisnimi družbami	(224.944)	-	(224.944)
Obrestni odhodki	(147.509)	(299.896)	(447.405)
Obrestni odhodki iz odnosov z odvisnimi družbami	-	224.944	224.944
Neto obrestni prihodki	**846.759**	**(74.952)**	**771.807**
Amortizacija osnovnih in neopredmetenih sredstev	(242.959)	(147.626)	(390.585)

Amortizacija naložbenih nepremičnin	(103.936)	-	(103.936)
Oslabitev naložbenih nepremičnin	(50.600)	-	(50.600)
Odprava oslabitev naložbenih nepremičnin	-	874.522	874.522
Poslovni izid pred davki	**(1.594.675)**	**292.235**	**(1.302.440)**
Davki	(74.162)	159.796	85.634
Čisti poslovni izid	**(1.668.837)**	**452.031**	**(1.216.806)**

(v EUR)	Finančne storitve	Nepremičnine	Skupina 31. 12. 2021
Opredmetena in neopredmetena sredstva	982.733	587.349	1.570.082
Naložbene nepremičnine	6.600.314	4.844.916	11.445.230
Pridružene družbe	7.112.187	-	7.112.187
Zaloga	-	48.216.088	48.216.088
Finančne naložbe	33.568.271	3.342.620	36.910.891
Denar	15.968.475	747.507	16.715.982
Druga sredstva	3.028.688	5.077.832	8.106.520
Sredstva	**67.260.668**	**62.816.312**	**130.076.980**
Finančne obveznosti	2.240.729	8.105.403	10.346.132
Poslovne in pogodbene obveznosti	328.559	22.527.060	22.855.619
Obveznosti	**2.569.288**	**30.632.463**	**33.201.751**

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. 2022	1. 1. – 31. 12. 2021
Čisti prihodki od prodaje		
Slovenija	13.036.610	1.335.314
EU	27.096	28.232
Druge države	2.958	1.846
Skupaj	**13.066.664**	**1.365.392**
Analiza investicij v opredmetena in neopredmetena sredstva		
Slovenija	647.016	78.961
Skupaj		**78.961**

(v EUR)	31. 12. 2022	31. 12. 2021
Sredstva		
Slovenija	120.917.769	102.939.059
EU	13.201.665	22.229.837
Druge države	2.236.015	4.908.084
Skupaj	**136.355.449**	**130.076.980**
Pridružena podjetja		
Slovenija	7.663.994	7.112.187
Skupaj	**7.663.994**	**7.112.187**

2.8. POJASNILA K POSAMEZNIM POSTAVKAM IZKAZA FINANČNEGA POLOŽAJA

2.8.1. Neopredmetena sredstva

(v EUR)	Dobro ime	Programska oprema	Skupaj
NABAVNA VREDNOST			
Stanje 1. 1. 2021	**-**	**122.079**	**122.079**
Povečanje	-	-	-
Stanje 31. 12. 2021	**-**	**122.079**	**122.079**
Stanje 1. 1. 2022	**-**	**122.079**	**122.079**
Povečanje	-	1.392	1.392
Stanje 31. 12. 2022	**-**	**123.471**	**123.471**
POPRAVEK VREDNOSTI			
Stanje 1. 1. 2021	**-**	**77.896**	**77.896**
Amortizacija	-	6.490	6.490
Stanje 31. 12. 2021	**-**	**84.386**	**84.386**
Stanje 1. 1. 2022	**-**	**84.386**	**84.386**
Amortizacija	-	6.231	6.231
Stanje 31. 12. 2022	**-**	**90.617**	**90.617**
NEODPISANA VREDNOST			
Stanje 31. 12. 2021	**-**	**37.693**	**37.693**
Stanje 31. 12. 2022	**-**	**32.854**	**32.854**

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. 2021	**-**	**1.289.526**	**905.059**	**626.238**	**2.820.823**
Povečanje	-	-	2.979	75.982	78.961
Zmanjšanje	-	-	-	(53.765)	(53.765)
Stanje 31. 12. 2021	**-**	**1.289.526**	**908.038**	**648.455**	**2.846.019**
Stanje 1. 1. 2022	**-**	**1.289.526**	**908.038**	**648.455**	**2.846.019**
Povečanje	-	-	79.091	567.925	647.016
Zmanjšanje	-	-	-	(4.367)	(4.367)
Stanje 31. 12. 2022	**-**	**1.289.526**	**987.129**	**1.212.013**	**3.488.668**
POPRAVEK VREDNOSTI					
Stanje 1. 1. 2021	**-**	**337.733**	**269.511**	**369.620**	**976.864**
Amortizacija	-	184.218	134.728	65.150	384.096
Zmanjšanje	-	-	(360)	(46.970)	(47.330)
Stanje 31. 12. 2021	**-**	**521.951**	**403.879**	**387.800**	**1.313.630**
Stanje 1. 1. 2022	**-**	**521.951**	**403.879**	**387.800**	**1.313.630**
Amortizacija	-	184.218	133.099	56.280	373.597
Zmanjšanje	-	-	-	(4.122)	(4.122)
Stanje 31. 12. 2022	**-**	**706.169**	**536.978**	**439.958**	**1.683.105**
NEODPISANA VREDNOST					
Stanje 31. 12. 2021	**-**	**767.575**	**504.159**	**260.655**	**1.532.389**
Stanje 31. 12. 2022	**-**	**583.357**	**450.151**	**772.055**	**1.805.563**

V letu 2022 je skupina izkazala 18.432 evrov (2021: 23.110 evrov) stroškov obresti za obveznosti iz najema, ki so izkazani med odhodki za obresti (pojasnilo 2.9.6.) in 201.613 evrov (2021: 201.613 evrov) skupnega denarnega toka za najeme. Stroški, povezani s kratkoročnimi najemi in najemi sredstev majhne vrednosti, so razkriti med stroški storitev (pojasnilo 2.9.10.).

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. 2022	31. 12. 2021
NABAVNA VREDNOST		
Stanje na začetku obdobja	**24.003.408**	**24.002.188**
Nabave	2.765.051	**-**
Prodaje	(505.033)	-
Tečajne razlike	2.035	1.220
Stanje na koncu obdobja	**26.265.461**	**24.003.408**
POPRAVEK VREDNOSTI		
Stanje na začetku obdobja	**12.558.178**	**13.278.165**
Amortizacija	109.936	103.935
Slabitve / odprave oslabitve	(874.850)	(823.922)
Stanje na koncu obdobja	**11.793.264**	**12.558.178**
NEODPISANA VREDNOST	**14.472.197**	**11.445.230**

V izkazu poslovnega izida so bile pripoznane naslednje postavke:

(v EUR)	1. 1. – 31. 12. 2022	1. 1. – 31. 12. 2021
Prihodki od najemnin od naložbenih nepremičnin	427.093	453.559
Neposredni poslovni stroški naložbenih nepremičnin, ki prinašajo najemnine	58.140	57.930

Skupina je v letu 2022 oddala v najem trgovski lokal v poslovno-stanovanjskem objektu Šumi in zato prenesla lokal iz postavke zaloge nabavno vrednost med naložbene nepremičnine. Skupina je v letu 2022 prodala dve zemljišči.

Poslovodstvo je v letu 2022 presojalo ali obstajajo razlogi za slabitev naložbenih nepremičnin.

V letu 2022 je skupina pripoznala 257.035 evrov (2021: 50.600 evrov) oslabitev naložbenih nepremičnin in 1.131.885 evrov (2021: 874.522 evrov) odprave oslabitev naložbenih nepremičnin, ki so izkazane med drugimi prihodki iz poslovanja (pojasnilo 2.9.2.)

Za nepremičnine Maribox, Glince in zemljišče Dobanovci so zadnje ocenjevanje nadomestljive vrednosti naložbenih nepremičnin opravili zunanji pooblaščeni cenilci nepremičnin na dan 31. 12. 2022.

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.

Skupina je na dan 31. 12. 2022 na podlagi ocenjene poštene vrednosti naložbene nepremičnine oslabila zemljišče v višini 257.035 evrov in odpravila oslabitev zgradbe v višini 795.370 evrov. 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 7,629 % (2021: 7,928 %), ki je bila izračunana:

	31. 12. 2022	31. 12. 2021
Realna netvegana donosnost	1,009 %	0,490 %
Premija za tveganje	5,5 %	6,0 %
Premija za ohranitev glavnice	1,120 %	1,438 %
Mera kapitalizacije	7,629 %	7,928 %

Za oceno vrednosti potencialnega dopolnilnega razvoja je bila uporabljena metoda preostale vrednosti in 5,004 % (2021: 5,245 %) 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. 2022 ocenil pooblaščeni ocenjevalec vrednosti nepremičnin, odpravila oslabitev zemljišča v višini 336.515 evrov (2021: oslabitev 679.927 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. Za oceno nadomestljive vrednosti zemljišča Glince na dan 31. 12. 2021 je bil prav tako 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. Za oceno nadomestljive vrednosti zemljišča Dobanovci na dan 31. 12. 2021 je bil tudi uporabljen način tržnih primerjav.

Skupina za amortiziranje naložbenih nepremičnin uporablja enakomerno časovno amortiziranje in v letu 2022 ni spreminjala amortizacijskih stopenj.

Skupina nima naložbenih nepremičnin, danih za poroštvo. Trgovski lokal v objektu Šumi je pod hipoteko za zavarovanje odplačila prejetega posojila, pridobljenega za namen gradnje objekta Šumi. Na drugih naložbenih nepremičninah ne obstajajo pravne omejitve in niso zastavljene kot jamstvo za dolgove.

Poštena vrednost naložbenih nepremičnin je na dan 31. 12. 2022 znašala 15.723.989 evrov (2021: 12.304.792 evrov).

2.8.4. Finančne naložbe v pridruženih družbah

(v EUR)	31. 12. 2022	31. 12. 2021
Stanje 1. 1.	**7.112.187**	**6.590.964**
Povečanje	-	95.370
Pripisi dobičkov in prevrednotenj	1.136.718	1.176.318
Izplačane dividende	(583.804)	(181.053)
Slabitve	(1.107)	(569.412)
Stanje 31. 12.	**7.663.994**	**7.112.187**

Med pridruženimi družbami je izkazana naložba v slovensko poslovno banko DBS d. d. Za namene kapitalske metode so uporabljeni zadnji javno objavljeni revidirani konsolidirani podatki, to je Skupina DBS na dan 31. 12. 2021.

Za namen presoje znamenj oslabitve je bila s strani pooblaščenega ocenjevalca vrednosti podjetij izdelana ocena poštene vrednosti naložbe z metodo diskontiranih čistih denarnih tokov, pri čemer je bil uporabljen neposredni pristop do nivoja lastniškega kapitala, dodatno pa so se pri oceni denarnega toka upoštevale tudi zahteve po kapitalski ustreznosti. Uporabljeni so bili javno objavljeni podatki.

Uporabljene so bile naslednje predpostavke:

Netvegana mera donosa	1,8 %
Beta z zadolženostjo	1,27
Pribitek za kapitalsko tveganje	6 %
Pribitek za deželno tveganje	1,68 %
Pribitek za tveganje majhnega podjetja	2,1 %
Zahtevana mera donosa lastniškega kapitala	13,2 %

Na podlagi ocenjene vrednosti so bile pripoznane oslabitve v višini 1.107 evrov.

2.8.5. Finančna sredstva, merjena po odplačni vrednosti

(v EUR)	31. 12. 2022	31. 12. 2021
Dolgoročna posojila		
Fizičnim osebam	69.741	72.500
Drugim družbam	2.952.145	3.011.688
	3.021.886	**3.084.188**
Popravki vrednosti	-	(2.427)
Skupaj dolgoročna posojila	**3.021.886**	**3.081.761**
Kratkoročna posojila		
Povezanim družbam	-	1.269.000
Drugim družbam	434.403	84.199
	434.403	**1.353.199**
Popravki vrednosti	(84.199)	(103.869)
Skupaj kratkoročna posojila	**350.204**	**1.249.330**

Dolgoročni depoziti		
Pri bankah	-	3.342.620
Skupaj dolgoročni depoziti	**-**	**3.342.620**
Kratkoročni depoziti		
Pri bankah	7.992.063	-
Skupaj kratkoročni depoziti	**7.992.063**	**-**
Skupaj finančna sredstva, merjena po odplačni vrednosti	**11.364.153**	**7.673.711**

Med posojili, danimi drugim družbam, skupina izkazuje terjatev do družbe, 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 2024, 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.

Gibanje popravkov vrednosti posojil

v EUR)	12-mesečne pričakovane kreditne izgube	Vseživljenjske pričakovane kreditne izgube
Stanje 1. 1. 2021	**8.420**	**541.197**
Povečanje	19.521	-
Zmanjšanje	(5.844)	(15.000)
Odprava slabitev med letom zaradi dokončnih odpisov	-	(441.998)
Stanje 31. 12. 2021	**22.097**	**84.199**
Stanje 1. 1. 2022	**22.097**	**84.199**
Povečanje	-	-
Zmanjšanje	(22.097)	-
Odprava slabitev med letom zaradi dokončnih odpisov	-	-
Stanje 31. 12. 2022	**-**	**84.199**

2.8.6. Finančna sredstva, merjena po pošteni vrednosti prek drugega vseobsegajočega donosa

(v EUR)	31. 12. 2022	31. 12. 2021
Netržne delnice	2.120.038	2.368.002
Skupaj finančna sredstva, merjena po pošteni vrednosti prek drugega vseobsegajočega donosa	**2.120.038**	**2.368.002**

Gibanje finančnih sredstev, merjenih po pošteni vrednosti prek drugega vseobsegajočega donosa

(v EUR)	2022	2021
Stanje 1. 1.	**2.368.002**	**2.198.804**
Nakupi	-	-
Sprememba poštene vrednosti (+/-) preko rezerv iz prevrednotenja	(247.965)	169.198
Stanje 31. 12.	**2.120.038**	**2.368.002**

Na dan 31. 12. 2022 skupina nima zastavljenih vrednostnih papirjev kot jamstvo za obveznosti.

2.8.7. Finančna sredstva v posesti za trgovanje

(v EUR)	31. 12. 2022	31. 12. 2021
Tržne delnice	4.426.598	3.308.712
Drugi lastniški finančni instrumenti	593.571	-
Podjetniške obveznice	8.526.077	6.589.878
Državne obveznice	9.442.210	16.514.038
Skupaj finančna sredstva v posesti za trgovanje	**22.988.456**	**26.412.628**

Gibanje finančnih sredstev v posesti za trgovanje

(v EUR)	2022	2021
Stanje 1. 1.	**26.412.628**	**59.343.167**
Nakupi	21.600.850	9.752.354
Sprememba poštene vrednosti (+/-) preko izkaza poslovnega izida	(1.923.152)	(401.891)
Povečanje zaradi obresti	613.212	938.903
Prodaje, odtujitve, plačane obresti	(23.715.082)	(43.219.905)
Stanje 31. 12.	**22.988.456**	**26.412.628**

2.8.8. Finančna sredstva v posesti do zapadlosti

(v EUR)	31. 12. 2022	31. 12. 2021
Komercialni zapisi	991.580	-
Skupaj finančna sredstva v posesti za trgovanje	**991.580**	**-**

Gibanje finančnih sredstev v posesti do zapadlosti

(v EUR)	31. 12. 2022	31. 12. 2021
Stanje na začetku leta	**-**	**-**
Nakupi	963.938	-
Povečanje zaradi obresti	27.642	-
Stanje tekočega leta	**991.580**	**-**

2.8.9. Finančna sredstva, obvezno merjena po pošteni vrednosti prek poslovnega izida, ki niso v posesti za trgovanje

(v EUR)	31. 12. 2022	31. 12. 2021
Netržni vrednostni papirji	1.322.914	456.550
Skupaj finančna sredstva, obvezno merjena po pošteni vrednosti prek poslovnega izida, ki niso v posesti za trgovanje	**1.322.914**	**456.550**

Gibanje finančnih sredstev, obvezno merjena po pošteni vrednosti prek poslovnega izida, ki niso v posesti za trgovanje

(v EUR)	2022	2022
Stanje 1. 1.	**456.550**	**243.356**
Nakupi	1.404.010	219.967
Sprememba poštene vrednosti (+/-) preko izkaza poslovnega izida	68.868	113.035
Prodaje	(606.514)	(119.808)
Stanje 31. 12.	**1.322.914**	**456.550**

2.8.10. Zaloge

(v EUR)	31. 12. 2022	31. 12. 2021
Nepremičnine v izgradnji za trg	52.917.887	48.191.791
Drugo	48.147	24.297
Skupaj zaloge	**52.966.034**	**48.216.088**

Med nepremičninami v izgradnji za trg Skupina izkazuje nepremičninski projekt "Šumi" v Ljubljani, k. o. 1721. Zemljišče je na dan 31. 12. 2022 pod hipoteko v vrednosti 25.000.000 evrov (2021: 35.500.000 evrov) v korist slovenske poslovne banke, ki financira gradnjo projekta.

Zaloga nepremičninskega projekta Šumi se je v letu 2022 povečala za 17.767.031 evrov (2021: 13.822.091 evrov), in sicer povečanje iz naslova opravljenih storitev v višini 17.381.833 evrov (2021: 13.699.554 evrov), stroškov dela v višini 9.203 evrov (2021: 19.095 evrov) in 375.995 evrov obresti (2021: 99.952 evrov), ki so bile kapitalizirane v zalogo. Zmanjšanje zaloge vključuje prodajo hotelskega dela objekta Šumi in prenos trgovskega lokala, ki ostaja v lasti skupine, na naložbene nepremičnine.

Med drugimi zalogami Skupina izkazuje zaloge trgovskega blaga.

Na dan 31. 12. 2022 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. 2022 se ni spremenila v primerjavi z ocenjevanjem poštene vrednosti na dan 31. 12. 2021. Uporabljena je bila metoda preostale vrednosti.

Izračun prodajne vrednosti projekta je cenilec razdelil na oceno poštene vrednosti stanovanj, 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. 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. 2022	31. 12. 2021
Realna netvegana donosnost	1,009 %	0,947 %
Premija za tveganje	5,500 %	5,500 %
Premija za ohranitev glavnice	1,001 %	1,245 %
Mera kapitalizacije	7,520 %	7,692 %

Indikativna vrednost parkirnih mest je bila ocenjena na načinu tržnih primerjav.

2.8.11. Druga sredstva

(v EUR)	31. 12. 2022	31. 12. 2021
Kratkoročno odloženi stroški	29.823	30.369
Druge terjatve	2.502.292	3.709.515
Skupaj druga sredstva	**2.532.115**	**3.739.884**

Med drugimi terjatvami je v višini 902.292 evrov (2021: 2.019.516 evrov) izkazan davek na dodano vrednost od prejetih in danih avansov, povezanih z gradnjo poslovno-stanovanjskega objekta Šumi.

2.8.12. Poslovne terjatve

v EUR	31. 12. 2022	31. 12. 2021
Dolgoročne terjatve	**33.125**	**33.125**
kosmata vrednost	33.125	33.125
Terjatve do kupcev	**106.108**	**30.381**
kosmata vrednost	151.873	76.146
popravek vrednosti	(45.765)	(45.765)
Poslovne terjatve do države	**57.798**	**47.847**
kosmata vrednost	57.798	47.847
Poslovne terjatve za dane predujme	**1.304.799**	**846.003**
kosmata vrednost	1.304.799	846.003
Druge kratkoročne poslovne terjatve	**1.576.867**	**2.956.099**
kosmata vrednost	1.780.480	3.159.712
popravek vrednosti	(203.613)	(203.613)
Skupaj poslovne terjatve	**3.078.697**	**3.913.455**

Druge kratkoročne poslovne terjatve v višini 809.347 evrov (2021: 2.946.569 evrov) se nanašajo na terjatve za denarna sredstva na trgovalnih računih, 418.551 evrov pa na nezapadale neporavnane prodaje vrednostnih papirjev.

Gibanje popravkov vrednosti poslovnih terjatev

(v EUR)	2022	2021
Stanje 1. 1.	**249.378**	**272.960**
Oblikovanje	-	-
Odprava	-	(23.582)
Stanje 31. 12.	**249.378**	**249.378**

2.8.13. Denar in denarni ustrezniki

(v EUR)	31. 12. 2022	31. 12. 2021
Denarna sredstva v blagajni in na računih	2.126.579	1.365.310
Depoziti	-	2.930.000
Druga denarna sredstva	12.288.059	12.420.672
Skupaj denar in denarni ustrezniki	**14.414.638**	**16.715.982**

Druga denarna sredstva večinoma zajemajo denarna sredstva, naložena v okviru pogodbe o upravljanju portfelja.

2.8.14. Osnovni kapital

v EUR	31. 12. 2022	31. 12. 2021
Osnovni kapital	72.024.270	72.024.270
Število navadnih imenskih delnic z oznako KDHR	2.157.487	2.157.487

2.8.15. Kapitalske rezerve

(v EUR)	31. 12. 2022	31. 12. 2021
Zneski iz poenostavljenega zmanjšanja kapitala	18.187.351	18.187.351
Efekti statusnih sprememb	44.202	44.202
Učinki prodaje lastnih delnic	887.005	887.005
Skupaj kapitalske rezerve	**19.118.558**	**19.118.558**

2.8.16. Rezerve iz dobička

(v EUR)	31. 12. 2022	31. 12. 2021
Zakonske rezerve	7.212.756	7.212.756
Rezerve za lastne delnice	-	-
Lastne delnice	-	-
Skupaj rezerve iz dobička	**7.212.756**	**7.212.756**

Lastne delnice

	1. 1. 2022	Povečanje	Zmanjšanje	31. 12. 2022	Delež (%) v 31. 12. 2022*
Število delnic KDHR	-	-	-	-	-
Knjigovodska vrednost	-	-	-	-	-

*delež v osnovnem kapitalu

	1. 1. 2021	Povečanje	Zmanjšanje	31. 12. 2021	Delež (%) v 31. 12. 2021*
Število delnic KDHR	42.548	147.904	(190.452)	-	-
Knjigovodska vrednost	1.758.425	8.067.149	(9.825.574)	-	-

*delež v osnovnem kapitalu

V letu 2021 je družba odkupila 147.904 lastnih delnic. V letu 2021 je bil izveden umik 180.126 lastnih delnic. V letu je bila sproščena zastava 10.326 lastnih delnic KDHR.

2.8.17. Prevedbena rezerva

(v EUR)	31. 12. 2022	31. 12. 2021
Prevedbena rezerva	(842.147)	(844.141)
Skupaj prevedbena rezerva	**(842.147)**	**(844.141)**

2.8.18. Rezerve, nastale zaradi prevrednotenja po pošteni vrednosti

(v EUR)	31. 12. 2022	31. 12. 2021
Rezerve, nastale zaradi prevrednotenja po pošteni vrednosti	(63.802)	137.050
Rezerve, nastale zaradi prevrednotenja po pošteni vrednosti – pridružena podjetja	9.345	(496)
Skupaj rezerve, nastale zaradi vrednotenja na pošteno vrednost	**(54.457)**	**136.554**

2.8.19. Zadržani dobički

(v EUR)	31. 12. 2022	31. 12. 2021
Čisti izid lastnikov obvladujoče družbe	(2.125.382)	(1.216.806)
Preneseni izid lastnikov obvladujoče družbe	(1.058.527)	158.279
Skupaj zadržani dobički	**(3.183.909)**	**(1.058.527)**

2.8.20. Rezervacije

(v EUR)	31. 12. 2022	31. 12. 2021
Rezervacije iz naslova dolgoročno odloženih prihodkov	430	736
Rezervacije iz naslova dolgoročno vnaprej vračunanih stroškov	-	55.938
Rezervacije za odpravnine ob upokojitvi in jubilejne nagrade	128.756	119.854
Skupaj rezervacije	**129.186**	**176.528**

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 55.938 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)	2022	2021
Stanje 1.1.	**119.854**	**132.919**
Povečanje	8.902	294
Poraba	-	(1.149)
Zmanjšanje	-	(12.210)
Stanje 31.12.	**128.756**	**119.854**

Gibanje drugih dolgoročnih rezervacij

(v EUR)	2022	2021
Stanje 1.1.	**55.938**	**155.938**
Povečanje	-	-
Zmanjšanje	(55.938)	(100.000)
Stanje 31.12.	**-**	**55.938**

2.8.21. Finančne obveznosti

(v EUR)	31. 12. 2022	31. 12. 2021
Posojila pri bankah	-	8.105.403
Izdane obveznice	1.383.460	1.402.040
Obveznosti iz najema	424.358	612.337
Skupaj dolgoročne finančne obveznosti	**1.807.818**	**10.119.780**
Posojila pri bankah	22.447.350	-
Izdane obveznice	41.845	42.407
Obveznosti iz najema	187.980	183.181
Druge finančne obveznosti	-	764
Skupaj kratkoročne finančne obveznosti	**22.677.175**	**226.352**
Skupaj finančne obveznosti	**24.484.993**	**10.346.132**

Posojila pri bankah

(v EUR)	2022	2021
Stanje 1. 1.	**8.105.403**	**-**
Povečanje	14.292.643	8.092.461
Zmanjšanje	-	-
Obračunane obresti	375.994	74.952
Plačilo obresti	(326.690)	(62.010)
Stanje 31. 12.	**22.447.350**	**8.105.403**

Izdane obveznice

(v EUR)	2022	2021
Stanje 1. 1.	**1.444.447**	**1.513.782**
Zmanjšanje	(18.580)	(67.300)
Obračunane obresti	83.342	86.418
Plačilo obresti	(83.904)	(88.453)
Stanje 31. 12.	**1.425.305**	**1.444.447**

Odkupljene obveznice v letu

(število)	2022	2021
KDH3	929	3.365

Obveznosti iz najema

(v EUR)	2022	2021
Stanje 1. 1.	**795.518**	**974.022**
Zmanjšanje	(183.180)	(178.504)
Obračunane obresti	18.432	23.110
Plačilo obresti	(18.432)	(23.110)
Stanje 31. 12.	**612.338**	**795.518**

Denarni tok iz naslova plačanih najemnin v letu 2022 je 201.613 evrov (2021: 201.613 evrov).

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

2.8.22. Pogodbene obveznosti

(v EUR)	31. 12. 2022	31. 12. 2021
Prejeti avansi za prodajo posameznih delov v objektu Šumi	4.451.455	11.230.089
Prejete are za prodajo posameznih delov v objektu Šumi	6.075.335	6.079.134
Kratkoročne pogodbene obveznosti	**10.526.790**	**17.309.223**
Skupaj pogodbene obveznosti	**10.526.790**	**17.309.223**

Kratkoročne pogodbene obveznosti zajemajo prejete avanse in are za sklenjene prodajne pogodbe za prodajo posameznih delov v poslovnem in stanovanjskem delu objekta Šumi.

Pogodbene obveznosti predstavljajo obvezo skupine, da prenese posamezne dele v objektu Šumi. Obveznost se meri kot znesek nadomestila, prejetega od kupca.

2.8.23. Poslovne obveznosti

(v EUR)	31. 12. 2022	31. 12. 2021
Dolgoročne varščine	24.700	24.700
Dolgoročne poslovne obveznosti	24.700	**24.700**
Obveznosti do dobaviteljev	1.611.606	1.779.158
Obveznosti do zaposlencev	150.804	148.107
Obveznosti do države (razen davek od dobička)	317.475	54.309
Obveznosti za prejete predujme	61.459	34.220
Druge kratkoročne poslovne obveznosti	4.341.491	2.732.806
Kratkoročne poslovne obveznosti	**6.482.835**	**4.748.600**
Kratkoročno odloženi prihodki	1.847	2.403
Kratkoročno vnaprej vračunani stroški in odhodki	314.783	702.065
Vračunani stroški neizkoriščenega dopusta	78.364	68.628
Pasivne časovne razmejitve	**394.994**	**773.096**
Skupaj poslovne obveznosti	**6.902.529**	**5.546.396**

Druge kratkoročne poslovne obveznosti zajemajo zadržana sredstva izvajalcev gradnje objekta Šumi.

2.8.24 Pogojne obveznosti

Za vse davčne terjatve v skladu s Pogodbo o prodaji in nakupu družbe Adriatic Slovenica d. d. iz leta 2018 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.

2.8.25. Dogodki po datumu izdelave izkaza finančnega položaja

Dne 28. 12. 2022 je odvisna družba KD Priložnost d. o. o. sklenila pogodbi za nakup 100 % deležev v družbah ONISAC, d. o. o. in ASTRAEA d. o. o. Za prenos imetništva poslovnih deležev je skladno z določbami Zakona o igrah na srečo potrebno predhodno soglasje Ministrstva za finance. Soglasje za prenos imetništva je bilo pridobljeno dne 6. 2. 2023. Prenos lastništva je bil v sodni register vpisan z dnem 27. 2. 2023.

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.

2.9. POJASNILA K POSAMEZNIM POSTAVKAM IZKAZA POSLOVNEGA IZIDA

2.9.1. Čisti prihodki od prodaje

v EUR	1. 1. – 31. 12. 2022	1. 1. - 31. 12. 2021
Prihodki od prodanih kino vstopnic in gostinstva	1.687.674	703.290
Drugi prihodki iz pogodb s kupci	287.296	208.543
Prihodki od najemnin naložbenih nepremičnin	427.093	453.559
Prihodki od prodaje objekta Šumi	10.664.601	-
Skupaj čisti prihodki od prodaje	**13.066.664**	**1.365.392**

Skupina ni imela stroškov, nastalih za pridobitev ali izpolnitev pogodb s kupci.

2.9.2. Drugi prihodki iz poslovanja

v EUR	1. 1. – 31. 12. 2022	1. 1. - 31. 12. 2021
Prihodki od odtujitve osnovnih sredstev	-	8.626
Prihodki od odtujitve naložbenih nepremičnin	13.034	-
Odpisi obveznosti preteklih let	-	7.294
Odprava oslabitve naložbenih nepremičnin	1.131.885	874.522
Odprava oslabitve zaloge	479.880	-
Prevrednotovalni poslovni prihodki	166.527	2.114
Dotacije	118.550	237.560
Odprave dolgoročnih rezervacij	55.937	112.210
Prejete odškodnine	8.612	104.622
Drugi poslovni prihodki	581	195
Skupaj drugi prihodki iz poslovanja	**1.975.006**	**1.347.143**

Dotacije zajemajo 118.550 evrov (2021: 196.193 evrov) državnih pomoči, in sicer pomoč zaradi povišanja cen energentov v višini 66.308 evrov ter 52.242 evrov (2021: 41.367 evrov) druge državne pomoči, predvsem iz naslova refundacij bolniških nadomestil, oproščenih prispevkov za zaposlene starejše od 60 let in subvencij za zaposlovanje invalidov.

2.9.3. Čisti dobički / (izgube) iz finančnih sredstev v posesti za trgovanje

(v EUR)	1. 1. - 31. 12. 2022	1. 1. - 31. 12. 2021
Dolžniški vrednosti papirji		
Dobički	4.989	15.362
Izgube	(1.833.451)	(686.437)
Lastniški vrednostni papirji		
Dobički	183.307	644.656
Izgube	(674.348)	-
Izvedeni finančni instrumenti		
Izgube	(12.343)	(2.742)
Skupaj čisti dobički / (izgube) iz finančnih sredstev v posesti za trgovanje	**(2.331.846)**	**(29.161)**

2.9.4. Čisti dobički / (izgube) iz drugih finančnih sredstev, merjenih po pošteni vrednosti preko poslovnega izida

(v EUR)	1. 1. - 31. 12. 2022	1. 1. - 31. 12. 2021
Lastniški vrednostni papirji		
Dobički	68.868	113.035
Skupaj čisti dobički / (izgube) iz drugih finančnih sredstev, merjenih po pošteni vrednosti preko poslovnega izida	**68.868**	**113.035**

2.9.5. Prihodki iz dividend

(v EUR)	1. 1. - 31. 12. 2022	1. 1. - 31. 12. 2021
Prihodki iz dividend finančnih sredstev, merjenih po pošteni vrednosti preko poslovnega izida	362.387	261.637
Skupaj prihodki iz dividend	**362.387**	**261.637**

2.9.6. Obrestni prihodki in odhodki

(v EUR)	1. 1. - 31. 12. 2022	1. 1. - 31. 12. 2021
Prihodki iz obresti posojil	398.222	37.858
Prihodki od obresti dolžniških vrednostnih papirjev, merjenih po odplačni vrednosti	27.642	-
Prihodki iz obresti drugih sredstev	16.725	-
Skupaj prihodki iz obresti, pripoznani po efektivni obrestni meri	**442.589**	**37.858**

(v EUR)	1. 1. - 31. 12. 2022	1. 1. - 31. 12. 2021
Prihodki iz obresti brez uporabe efektivne obrestne mere - finančna sredstva v posesti za trgovanje	613.212	938.903
Neto tečajne razlike	29.857	17.148
Skupaj drugi prihodki iz obresti in podobni prihodki	**643.069**	**956.051**

(v EUR)	1. 1. - 31. 12. 2022	1. 1. - 31. 12. 2021
Odhodki za obresti od bančnih posojil	(375.995)	(74.952)
Odhodki za obresti od izdanih obveznic	(83.342)	(86.418)
Obresti iz obveznosti za najeme	(18.432)	(23.110)
Negativne obresti od finančnih sredstev	(22.131)	(37.981)
Skupaj odhodki za obresti in podobni odhodki	**(499.900)**	**(222.461)**

2.9.7. Deleži v poslovnem izidu pridruženih družb

(v EUR)	1. 1. - 31. 12. 2022	1. 1. - 31. 12. 2021
Deleži v dobičkih / (izgubah) pridruženih družb	1.126.877	1.166.237
Skupaj deleži v poslovnem izidu pridruženih družb	**1.126.877**	**1.166.237**

2.9.8. Odprava oslabitev / (oslabitev) finančnih naložb v pridruženih družbah

(v EUR)	1. 1. - 31. 12. 2022	1. 1. - 31. 12. 2021
Odprava oslabitev finančnih naložb v pridruženih družbah	-	-
Oslabitev finančnih naložb v pridruženih družbah	(1.107)	(569.412)
Skupaj odprava oslabitev / (oslabitev) finančnih naložb v pridruženih družbah	**(1.107)**	**(569.412)**

2.9.9. Povečanje / (zmanjšanje) vrednosti zalog proizvodov

v EUR	1. 1. - 31. 12. 2022	1. 1. - 31. 12. 2021
Povečanje vrednosti zalog nedokončane proizvodnje	7.011.268	13.818.601
Skupaj povečanje vrednosti zalog proizvodov	**7.011.268**	**13.818.601**

2.9.10. Stroški storitev

(v EUR)	1. 1. - 31. 12. 2022	1. 1. - 31. 12. 2021
Stroški storitev pri izdelavi proizvodov	17.430.634	13.743.020
Stroški prevoznih in poštnih storitev	26.998	27.900
Stroški najemnin in vzdrževanja sredstev	360.283	309.711
Stroški najemnin filmov	363.883	166.153
Povračila stroškov zaposlenim v zvezi z delom	6.785	3.269
Stroški plačilnega prometa in bančnih storitev	32.944	14.577
Stroški zavarovalnih premij	89.719	88.133
Stroški sejmov, reklame, reprezentance	115.186	185.550
Stroški posredovanja vrednostnih papirjev	11.457	7.944
Stroški intelektualnih in osebnih storitev	832.385	863.133
Stroški izobraževanj	13.512	21.622
Stroški drugih storitev	284.875	240.404
Stroški storitev fizičnih oseb po pogodbah o delu in avtorskih pogodbah	56.466	13.105
Skupaj stroški storitev	**19.625.127**	**15.684.521**

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 2.8.10.).

Med stroški najemnin in vzdrževanja sredstev so izkazani naslednji stroški najemnin:
- najemnine poslovnih prostorov v višini 3.134 evrov (2021: 5.647 evrov);
- stroški kratkoročnih najemov in najemov sredstev majhnih vrednosti v višini 25.304 evrov (2021: 26.162 evrov).

2.9.11. Stroški dela

(v EUR)	1. 1. - 31. 12. 2022	1. 1. - 31. 12. 2021
Stroški plač	1.463.536	1.499.723
Stroški pokojninskega zavarovanja	162.227	165.059
Stroški socialnega zavarovanja	111.417	116.680
Drugi stroški dela	645.514	613.941
Skupaj stroški dela	**2.382.694**	**2.395.403**

2.9.12. Stroški amortizacije

(v EUR)	1. 1. - 31. 12. 2022	1. 1. - 31. 12. 2021
Amortizacija opredmetenih in neopredmetenih sredstev	379.828	390.585
Amortizacija naložbenih nepremičnin	109.936	103.936
Skupaj amortizacija	**489.764**	**494.521**

2.9.13. Oslabitev naložbenih nepremičnin

(v EUR)	1. 1. - 31. 12. 2022	1. 1. - 31. 12. 2021
Oslabitev naložbenih nepremičnin	257.035	50.600
Skupaj oslabitev naložbenih nepremičnin	**257.035**	**50.600**

Oslabitev naložbenih nepremičnine je pojasnjena v pojasnilu 2.8.3.

2.9.14. Drugi odhodki

(v EUR)	1. 1. - 31. 12. 2022	1. 1. - 31. 12. 2021
Odškodnine	48.500	520.227
Dajatve, ki niso odvisne od poslovnega izida	63.904	63.039
Izplačila za humanitarne in kulturne namene	402.550	18.500
Drugi odhodki	8.424	5.073
Skupaj drugi odhodki	**523.378**	**606.839**

2.9.15. Davki

(v EUR)	1. 1. - 31. 12. 2022	1. 1. - 31. 12. 2021
Odmerjeni davek od dohodkov pravnih oseb	-	(17.833)
Prihodki/(odhodki) za odloženi davek	140.091	103.467
Skupaj davki	**140.091**	**85.634**

Na dan 31. 12. 2022 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 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. 2022	1. 1. - 31. 12. 2021
Dobiček pred obdavčitvijo	**(2.265.473)**	**(1.302.440)**
Davek, obračunan z uporabo splošne davčne stopnje	430.440	247.464
Neobdavčeni prihodki	308.734	313.494
Davčno nepriznani odhodki	(225.136)	(126.902)
Povečanje davčno priznanih odhodkov	-	109
Pripoznanje v preteklosti nepripoznanih davčnih izgub	-	17.833
Nepripoznane odložene terjatve za davek za davčne izgube	(488.988)	(365.124)
Sprememba terjatev za odloženi davek	115.041	(1.241)
Prihodek / (Odhodek) za davek	**140.091**	**85.634**
Efektivna davčna stopnja	**-6,18%**	**-6,57%**

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. 2022	31. 12. 2021
Odložene terjatve za davek	584.421	451.735
Odložene obveznosti za davek	(36.880)	(91.398)
Skupaj odloženi davek	**547.541**	**360.337**

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. 2022	31. 12. 2021
Na začetku obdobja	**360.337**	**312.271**
Prehod MSRP 9	-	(23.254)
V dobro / (breme) izkaza poslovnega izida	140.091	103.467
V dobro / (breme) kapitala	47.113	(32.148)
Ob koncu obdobja	**547.541**	**360.337**

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. 2021	**12.628**	**36.923**	**262.720**	**312.271**
V dobro / (breme) izkaza poslovnega izida	(1.242)	(36.923)	177.629	139.464
V dobro / (breme) kapitala	-	-	-	-
Stanje 31. 12. 2021	**11.386**	**-**	**440.349**	**451.735**
Stanje 1. 1. 2022	**11.386**	**-**	**440.349**	**451.735**
V dobro / (breme) izkaza poslovnega izida	-	107.636	25.050	132.686
V dobro / (breme) kapitala	-	-	-	-
Stanje 31. 12. 2022	**11.386**	**107.636**	**465.399**	**584.421**

Odložene obveznosti za davek po osnovah za obračun

(v EUR)	Prevrednotenje naložb	Skupaj
Stanje 1. 1. 2021	**23.254**	**23.254**
V (dobro) / breme izkaza poslovnega izida	35.997	35.997
V (dobro) / breme kapitala	32.147	32.147
Stanje 31. 12. 2021	**91.398**	**91.398**
Stanje 1. 1. 2022	**91.398**	**91.398**
V (dobro) / breme izkaza poslovnega izida	(7.405)	(7.405)
V (dobro) / breme kapitala	(47.113)	(47.113)
Stanje 31. 12. 2022	**36.880**	**36.880**

Odloženi davki, obračunani preko drugega vseobsegajočega donosa v posameznem letu

(v EUR)	2022	2021
Rezerve, nastale zaradi prevrednotenja po pošteni vrednosti		
- finančna sredstva, merjena po pošteni vrednosti preko vseobsegajočega donosa	47.113	(32.147)
Skupaj	**47.113**	**(32.147)**

Nepripoznane odložene terjatve za davek

(v EUR)	31. 12. 2022	31. 12. 2021
Odbitne začasne postavke	4.398.731	4.521.997
Neizrabljene davčne izgube	42.279.989	41.791.780
Stanje	**46.678.720**	**46.313.777**

Odložene terjatve za davek niso pripoznane, ker se ocenjuje, da dobički v naslednjih letih ne bodo zadoščali za koriščenje davčnih izgub.

2.9.16. 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. 2022	1. 1. - 31. 12. 2021
Osnovni in popravljeni čisti dobiček na delnico		
Čisti dobiček poslovnega leta, pripadajoč večinskim lastnikom družbe	(2.125.382)	(1.216.806)
Tehtano povprečno število izdanih navadnih delnic	2.157.487	2.163.622
Osnovni čisti dobiček / izguba na delnico (v EUR na delnico)	**-0,99**	**-0,56**
Osnovni in popravljeni čisti dobiček na delnico - skupaj	**-0,99**	**-0,56**

Čisti dobiček/izguba na delnico in popravljeni dobiček/izguba na delnico sta enaka.

Izračun tehtanega povprečnega števila izdanih navadnih delnic

(v EUR)	2022	2021
Število izdanih navadnih delnic na 1. 1.	2.157.487	2.337.613
Učinek lastnih delnic	-	(23.886)
Učinek umika lastnih delnic	-	(150.105)
Tehtano povprečno število izdanih navadnih delnic	2.157.487	2.613.622

2.9.17. Dividende na delnico

V skladu s sklepom skupščine o delitvi bilančnega dobička je bilo v letu 2022 ni bilo izplačanih dividend (2021: 11,50 evrov na delnico).

2.9.18. Dodatna pojasnila v skladu z Zakonom o gospodarskih družbah, ki jih MSRP ne zahtevajo

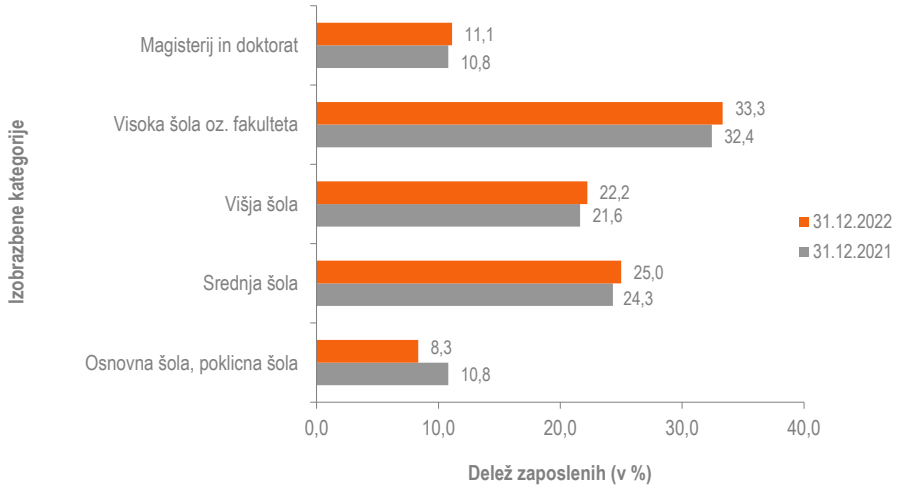
Stroški, povezani z revizijsko družbo

(v EUR)	1. 1. - 31. 12. 2022	1. 1. - 31. 12. 2021
Zneski (z vključenim DDV), porabljeni za:		
– revidiranje letnega poročila	26.840	44.725
– druge storitve revidiranja	1.830	7.076
	28.670	**51.801**

Podatki o zaposlenih

V Skupini KD Group je bilo na 31. 12. 2022 ob upoštevanju deleža zaposlitve v posamezni družbi 36 zaposlenih, medtem ko je bilo konec leta 2021 število zaposlenih 37.

Izobrazbena struktura zaposlenih v Skupini KD Group 31. 12. 2022 v primerjavi z 31. 12. 2021



Prejemki članov upravnega odbora, nadzornega sveta, zaposlenih po individualni pogodbi in članov revizijske komisije za celotno Skupino

(v EUR)	31. 12. 2022	31. 12. 2021
Prejemki članov poslovodstva	720.456	716.626
Prejemki zaposlenih po individualni pogodbi	236.280	314.147
Skupaj	956.736	1.030.771

Pregled plačil članom organov upravnega odbora in vodstva obvladujoče družbe v letu 2022 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	157	-	-	-	-	86.157
Tomaž Butina	-	-	73.838	157	-	-	-	-	73.995
Katarina Valentinčič Istenič	-	-	73.386	157	-	-	-	-	73.543
Matija Gantar	-	-	72.000	157	-	-	-	-	72.157
Aljoša Tomaž	-	-	72.000	157	-	-	-	-	72.157
Gregor Sluga	110.640	-	72.000	3.390	4.378	1.892	1.924	500	194.724
Zoran Bošković	142.250	-	-	757	922	1.370	1.924	500	147.723
Skupaj	252.890	-	449.224	4.932	5.300	3.262	3.848	1.000	720.456

2.10. POSLI S POVEZANIMI STRANKAMI

Skupino obvladuje družba KD d. d., Ljubljana (s sedežem v Sloveniji), ki ima v lasti 100 % rednih delnic družbe KD Group. 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. 2022	1. 1. - 31. 12. 2021
KD d. d.	12.000	12.000
Druge povezane osebe	2.720	2.720
Prodaja blaga in storitev	**14.720**	**14.720**

(V EUR)	1. 1. - 31. 12. 2022	1. 1. - 31. 12. 2021
Druge povezane osebe	160.356	99.091
Nabava blaga in storitev	**160.356**	**99.091**

(V EUR)	1. 1. - 31. 12. 2022	1. 1. - 31. 12. 2021
Druge povezane osebe	-	2.861.904
Nakupi finančnih naložb	**-**	**2.861.904**

(v EUR)	31. 12. 2022	31. 12. 2021
Pridružene družbe	-	-
Druge povezane osebe	54.195	4.392
Odprte obveznosti do povezanih podjetij	**54.195**	**4.392**

(v EUR)	31. 12. 2022	31. 12. 2021
Dana posojila do drugih povezanih oseb	-	1.269.000
Dana posojila do povezanih oseb	**-**	**1.269.000**

Družba v letu 2022 ni odobrila posojil članom poslovodstva in z njimi povezanimi pravnimi osebami. Posojila do drugih povezanih oseb so pojasnjena v pojasnilu 2.8.5.

Skupina 31. 12. 2022 ni imela danih poroštev članom upravnega odbora, nadzornih svetov in zaposlenim po individualni pogodbi (31. 12. 2021: 0). Med pogodbenimi obveznostmi skupina izkazuje 1.124.594 evrov (2021: 284.127 evrov) prejetih ar in avansov, plačanih s strani članov upravnega odbora in z njimi povezanimi pravnimi osebami, na podlagi pogodb o prodaji in nakupu posameznih delov v objektu Šumi.

Računovodski izkazi s pojasnili za družbo KD Group, finančna družba, d. d., za leto, končano 31. decembra 2022

Vsebina

3. RAČUNOVODSKO POROČILO KD GROUP D.D. 107
3.1. POROČILO NEODVISNEGA REVIZORJA 108
3.2. RAČUNOVODSKI IZKAZI 114
3.2.1. Bilanca stanja na 31. 12. 2022 114
3.2.2. Izkaz poslovnega izida za leto, končano 31. 12. 2022 116
3.2.3. Izkaz drugega vseobsegajočega donosa za leto, končano 31. 12. 2022 117
3.2.4. Izkaz gibanja kapitala za leto, končano 31. decembra 2022 118
3.2.5. Izkaz denarnih tokov za leto, končano 31. 12. 2022 119
3.3. IZJAVA O ODGOVORNOSTI POSLOVODSTVA 120
3.4. TEMELJI ZA PRIPRAVO RAČUNOVODSKIH IZKAZOV 121
3.4.1. Odvisne in pridružene družbe poročajoče družbe 121
3.4.2. Neopredmetena dolgoročna sredstva 123
3.4.3. Opredmetena osnovna sredstva 123
3.4.4. Naložbene nepremičnine 125
3.4.5. Finančne naložbe 125
3.4.6. Terjatve 128
3.4.7. Denarne postavke 129
3.4.8. Kapital 129
3.4.9. Finančne in poslovne obveznosti 129
3.4.10. Rezervacije za odpravnine in jubilejne nagrade – drugi dolgoročni zaslužki zaposlenih 130
3.4.11. Kratkoročne časovne razmejitve 130
3.4.12. Odloženi davek 130
3.4.13. Prihodki 131
3.4.14. Stroški 131
3.4.15. Stroški dela in stroški povračil zaposlenim 132
3.4.16. Odhodki 132
3.4.17. Davek iz dobička 132
3.4.18. Izkaz gibanja kapitala 132
3.4.19. Izkaz denarnih tokov 132
3.4.20. Izkaz vseobsegajočega donosa 133
3.5. POJASNILA K POSAMEZNIM POSTAVKAM RAČUNOVODSKIH IZKAZOV 134
3.5.1. Neopredmetena dolgoročna sredstva 134
3.5.2. Opredmetena osnovna sredstva 135
3.5.3. Naložbene nepremičnine 135
3.5.4. Dolgoročne finančne naložbe 136
3.5.5. Kratkoročne finančne naložbe 138
3.5.6. Poslovne terjatve 140
3.5.7. Denarna sredstva 140
3.5.8. Aktivne časovne razmejitve 141
3.5.9. Kapital 141
3.5.10. Dolgoročne rezervacije 143
3.5.11. Finančne obveznosti 143
3.5.12. Poslovne obveznosti 146
3.5.13. Pasivne časovne razmejitve 146
3.5.14. Odloženi davek 146
3.5.15. Poslovni prihodki 147
3.5.16. Poslovni odhodki 148
3.5.17. Finančni prihodki 150
3.5.18. Finančni odhodki 150
3.5.19. Davki 151
3.5.20. Zunajbilančna evidenca 151
3.5.21. Posli s povezanimi osebami 151
3.6. UPRAVLJANJE FINANČNIH TVEGANJ 153
3.7. DOGODKI PO DATUMU IZDELAVE BILANCE STANJA 154

3. RAČUNOVODSKO POROČILO KD GROUP D. D.

3.1. POROČILO NEODVISNEGA REVIZORJA

mazars

Poročilo neodvisnega revizorja o računovodskih izkazih

Lastnikom družbe KD Group d.d.

Mnenje

Revidirali smo računovodske izkaze gospodarske družbe **KD Group d.d.**, ki vključujejo bilanco stanja na dan 31. decembra 2022, izkaz poslovnega izida in drugega vseobsegajočega donosa, izkaz gibanja kapitala in izkaz denarnih tokov za tedaj končano leto ter povzetek bistvenih računovodskih usmeritev in druge pojasnjevalne informacije.

Po našem mnenju priloženi računovodski izkazi v vseh pomembnih pogledih pošteno predstavljajo finančni položaj družbe KD Group d.d. na dan 31. decembra 2022 ter njen poslovni izid in denarne tokove za tedaj končano leto v skladu s Slovenskimi računovodskimi standardi.

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. aprila 2014 o posebnih zadevah v zvezi z obvezno revizijo subjektov javnega interesa (»Uredba (EU) št. 537/2014 Evropskega parlamenta in Sveta«). Naše odgovornosti na podlagi teh pravil so opisane v tem poročilu v odstavku Revizorjeva odgovornost za revizijo računovodskih izkazov. V skladu s Kodeksom etike za računovodske strokovnjake, ki ga je izdal Odbor za mednarodne standarde etike za računovodske strokovnjake (Kodeks IESBA) ter etičnimi zahtevami, ki se nanašajo na revizijo računovodskih izkazov v Sloveniji, potrjujemo svojo neodvisnost od družbe in, da smo izpolnili vse druge etične zahteve v skladu s temi zahtevami in Kodeksom IESBA.

Verjamemo, da so pridobljeni revizijski dokazi zadostni in ustrezni kot osnova za naše revizijsko mnenje.

Ključne revizijske zadeve

Ključne revizijske zadeve so tiste, ki so po naši strokovni presoji najpomembnejše pri reviziji računovodskih izkazov tekočega obdobja. Te zadeve smo upoštevali pri reviziji računovodskih izkazov kot celote ter pri oblikovanju našega mnenja o teh računovodskih izkazih in o teh zadevah ne izražamo ločenega mnenja. Kot ključne revizijske zadeve smo opredelili spodaj opisane zadeve.

Izpolnili smo vse svoje obveznosti, ki so opisane v odstavku Revizorjeva odgovornost za revizijo računovodskih izkazov, vključno s tistimi, ki so povezane s temi zadevami. Zato je revizija vključevala izvedbo postopkov, ki smo jih določili na podlagi naše ocene tveganja pomembno napačne navedbe v računovodskih izkazih. Rezultati naših revizijskih postopkov, vključno s postopki, ki smo jih opravili v zvezi z zadevami, ki jih navajamo v nadaljevanju, služijo kot podlaga za naše revizijsko mnenje o priloženih računovodskih izkazih.

mazars

Dolgoročne finančne naložbe v družbe v skupini in njim dana posojila

Vrednost dolgoročnih finančnih naložb v družbe v skupini in njim danih posojil na dan 31.12.2022 znaša 40.890 tisoč EUR in predstavlja 40 odstotkov celotnih sredstev družbe. V računovodskih izkazih so finančne naložbe v odvisne družbe merjene po nabavni vrednosti, zmanjšani za nabrano izgubo zaradi oslabitve. Dana posojila so v računovodskih izkazih merjena po odplačni vrednosti. Poslovodstvo družbe pri sestavi računovodskih izkazov presodi obstoj indikatorjev morebitne oslabljenosti finančnih naložb v odvisne družbe na obstoj katerih pomembno vplivajo izvedeni testi slabitev ključnega premoženja v lasti odvisnih družb. Pri sestavi računovodskih izkazov poslovodstvo oceni tudi sposobnost odvisnih družb poravnati obveznosti iz naslova prejetih posojil od obvladujoče družbe. Odprava slabitve finančnih naložb v odvisne družbe v poslovnem letu 2022 v znesku 345 tisoč Eur je evidentirana med finančnimi prihodki iz finančnih naložb. Testi slabitev ključnega premoženja v lasti odvisnih družb, ocena sposobnosti odvisnih družb, poravnati obveznosti do obvladujoče družbe in ocena nadomestljive vrednosti dolgoročnih finančnih naložb v družbe v skupini so bile pomembne za našo revizijo, ker zahtevajo pomembne presoje in ocene. Zaradi pomembnosti dolgoročnih finančnih naložb in danih posojil družbam v skupini v celotnih sredstvih družbe in vgrajene stopnje subjektivnosti pri izvedenih testih slabitev in oceni iztržljivosti njim danih posojil, smo le – to opredelili kot ključno revizijsko zadevo.	V okviru izvajanja revizijskih postopkov smo ocenili ustreznost uporabljenih računovodskih usmeritev družbe v zvezi s presojo obstoja indikatorjev oslabljenosti dolgoročnih finančnih naložb v družbe v skupini, testi slabitev, njihovo skladnost s Slovenskimi računovodskimi standardi in med drugim izvedli naslednje revizijske postopke: • ocenili smo zasnovo ter izvajanje nadzornih postopkov poslovodstva na katerih temeljijo testi slabitev in presoja obstoja indikatorjev oslabljenosti finančnih naložb v družbe v skupini; • presodili smo primernost notranjih in zunanjih virov informacij, ki predstavljajo podlago za presojo poslovodstva glede obstoja indikatorjev oslabljenosti finančnih naložb v družbe v skupini; • preizkusili smo izvedene teste slabitev finančnih naložb v odvisne družbe in preverili primernost v ocenah nadomestljive vrednosti uporabljenih predpostavk; • v revizijsko skupino smo vključili tudi strokovnjaka s področja ocenjevanja vrednosti podjetij in ocenjevanja vrednosti nepremičnin za pomoč pri presoji ustreznosti ocenjenih nadomestljivih vrednosti in čistih iztržljivih vrednosti pomembnega premoženja v lasti odvisnih družb; • pregledali smo popolnost in primernost razkritij v letnem poročilu družbe v zvezi s finančnimi naložbami v družbe v skupini in iztržljivostjo njim danih posojil, ki jih je poslovodstvo predstavilo v računovodskem delu letnega poročila v točki 3.4.5 »Finančne naložbe«, 3.5.4. »Dolgoročne finančne naložbe« in 3.5.5. »Kratkoročne finančne naložbe«.

Dolgoročna finančna naložba v pridruženo družbo

Vrednost dolgoročne finančne naložbe v pridruženo družbo na dan 31.12.2022 znaša 7.664 tisoč EUR in predstavlja 7 odstotkov celotnih sredstev družbe. V računovodskih izkazih je finančna naložba v pridruženo družbo merjena po nabavni vrednosti, zmanjšani za nabrano izgubo zaradi oslabitve. Poslovodstvo družbe je pri sestavi računovodskih izkazov za poslovno leto 2022 izvedlo test slabitve dolgoročne finančne naložbe v pridruženo družbo in ocenilo njeno nadomestljivo vrednost. Odprava slabitve v poslovnem letu 2022 v znesku 552 tisoč Eur je evidentirana med finančnimi prihodki iz finančnih naložb. Test slabitve dolgoročne finančne naložbe v pridruženo družbo je bil pomemben za našo revizijo, ker zahteva pomembne presoje in ocene. Zaradi	V okviru izvajanja revizijskih postopkov smo ocenili ustreznost uporabljenih računovodskih usmeritev družbe v zvezi s presojo obstoja indikatorjev oslabljenosti dolgoročne finančne naložbe v pridruženo družbo, testi slabitev, njihovo skladnost s Slovenskimi računovodskimi standardi in med drugim izvedli naslednje revizijske postopke: • ocenili smo zasnovo ter izvajanje nadzornih postopkov poslovodstva na katerih temeljijo testi slabitev in presoja obstoja indikatorjev oslabljenosti finančnih naložb v pridružene družbe; • presodili smo primernost notranjih in zunanjih virov informacij, ki predstavljajo podlago za presojo poslovodstva glede obstoja indikatorjev oslabljenosti finančne naložbe v pridruženo družbo; • preizkusili smo izvedeni test slabitve finančne

mazars

pomembnosti dolgoročne finančne naložbe v pridruženo družbo v celotnih sredstvih družbe in vgrajene stopnje subjektivnosti pri testu slabitve smo le – to opredelili kot ključno revizijsko zadevo.	naložbe v pridruženo družbo in preverili primernost v oceni nadomestljive vrednosti uporabljenih predpostavk; • v revizijsko skupino smo vključili tudi strokovnjaka s področja ocenjevanja vrednosti podjetij za pomoč pri presoji ustreznosti ocenjene nadomestljive vrednosti finančne naložbe v pridruženo družbo; • pregledali smo popolnost in primernost razkritij v letnem poročilu družbe v zvezi s finančno naložbo v pridruženo družbo, ki jih je poslovodstvo predstavilo v računovodskem delu letnega poročila v točki 3.4.5. in 3.5.4.»Dolgoročne finančne naložbe«

Naložbene nepremičnine

Vrednost naložbenih nepremičnin na dan 31.12.2022 znaša 6.827 tisoč Eur in predstavlja 7 odstotkov celotnih sredstev družbe. V računovodskih izkazih so naložbene nepremičnine merjene po nabavni vrednosti, zmanjšani za amortizacijske popravke in slabitve. Poslovodstvo družbe je pri sestavi računovodskih izkazov za poslovno leto 2022 izvedlo test slabitve vrednostno pomembnih naložbenih nepremičnin in ocenilo njihovo nadomestljivo vrednost. Odprava slabitve naložbenih nepremičnin v poslovnem letu 2022 v znesku 795 tisoč Eur je evidentirana med drugimi poslovnimi prihodki, slabitve naložbenih nepremičnin v poslovnem letu 2022 v znesku 257 tisoč Eur so evidentirane med prevrednotovalnimi poslovnimi odhodki. Ocena nadomestljive vrednosti naložbenih nepremičnin od poslovodstva zahteva pomembne presoje in ocene. Zaradi pomembnosti naložbenih nepremičnin v celotnih sredstvih družbe in vgrajene stopnje subjektivnosti pri oceni nadomestljive vrednosti naložbenih nepremičnin smo to zadevo določili za ključno revizijsko zadevo.	V okviru izvajanja revizijskih postopkov smo ocenili ustreznost uporabljenih računovodskih usmeritev družbe v zvezi s presojo obstoja indikatorjev oslabljenosti naložbenih nepremičnin, testi slabitev in njihovo skladnost s Slovenskimi računovodskimi standardi in med drugim izvedli naslednje revizijske postopke: • ocenili smo zasnovo ter izvajanje nadzornih postopkov poslovodstva na katerih temelji presoja obstoja indikatorjev oslabljenosti naložbenih nepremičnin v lasti družbe; • presodili smo primernost notranjih in zunanjih virov informacij, ki predstavljajo podlago za presojo poslovodstva glede obstoja indikatorjev oslabljenosti naložbenih nepremičnin v lasti družbe; • preizkusili smo izvedene teste slabitev vrednostno pomembnih naložbenih nepremičnin in preverili primernost v ocenah nadomestljive vrednosti uporabljenih predpostavk; • v revizijsko skupino smo vključili tudi strokovnjaka s področja ocenjevanja nepremičnin za pomoč pri presoji ustreznosti ocenjenih nadomestljivih vrednosti naložbenih nepremičnin. • pregledali smo popolnost in primernost razkritij v zvezi z naložbenimi nepremičninami, ki jih je poslovodstvo predstavilo v računovodskem delu letnega poročila v točki 3.4.4. in 3.5.3 »Naložbene nepremičnine«.

Druge informacije

Za druge informacije je odgovorno poslovodstvo. Druge informacije obsegajo informacije v letnem poročilu, razen računovodskih izkazov in revizorjevega poročila o njih.

Naše mnenje o računovodskih izkazih se ne nanaša na druge informacije in o njih ne izražamo nobene oblike zagotovila.

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

mazars

podlagi opravljenega dela zaključimo, da obstaja pomembna napačna navedba drugih informacij, moramo o takih okoliščinah poročati. V zvezi s tem na podlagi opisanih postopkov poročamo, da:

- so druge informacije v vseh pomembnih pogledih usklajene z revidiranimi računovodskimi izkazi;
- so druge informacije pripravljene v skladu z veljavnimi zakoni in predpisi; ter
- na podlagi poznavanja in razumevanja družbe in njenega okolja, ki smo ga pridobili med revizijo, v zvezi z drugimi informacijami nismo ugotovili pomembno napačnih navedb.

Odgovornost poslovodstva in pristojnih za upravljanje za računovodske izkaze

Poslovodstvo je odgovorno za pripravo in pošteno predstavitev teh računovodskih izkazov v skladu s Slovenskimi računovodskimi standardi in za tako notranje kontroliranje, kot je v skladu z odločitvijo poslovodstva potrebno, da omogoči pripravo računovodskih izkazov, ki ne vsebujejo pomembno napačne navedbe zaradi prevare ali napake.

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

Pristojni za upravljanje so odgovorni za nadzor nad pripravo računovodskih izkazov in za potrditev revidiranega letnega poročila.

Revizorjeva odgovornost za revizijo računovodskih izkazov

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

Med izvajanjem revidiranja v skladu z MSR in Uredbo (EU) št. 537/2014 Evropskega parlamenta in Sveta uporabljamo strokovno presojo in ohranjamo poklicno nezaupljivost. Prav tako:

- prepoznamo in ocenimo tveganja pomembno napačne navedbe v računovodskih izkazih, bodisi zaradi napake ali prevare, oblikujemo in izvajamo revizijske postopke kot odzive na ocenjena tveganja ter pridobivamo 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 notranjih kontrol;
- pridobimo razumevanje notranjih kontrol, pomembnih za revizijo z namenom oblikovanja revizijskih postopkov, ki so okoliščinam primerni, vendar ne z namenom izraziti mnenje o učinkovitosti notranjih kontrol družbe;
- presodimo ustreznost uporabljenih računovodskih usmeritev in sprejemljivost računovodskih ocen ter z njimi povezanih razkritij poslovodstva;
- na podlagi pridobljenih revizijskih dokazov o obstoju pomembne negotovosti glede dogodkov ali okoliščin, ki zbujajo dvom v sposobnost organizacije, da nadaljuje kot delujoče podjetje, sprejmemo sklep o ustreznosti poslovodske uporabe predpostavke delujočega podjetja, kot podlage računovodenja. Če sprejmemo sklep o obstoju pomembne negotovosti, smo dolžni v revizorjevem poročilu opozoriti na ustrezna razkritja v računovodskih izkazih ali, če so taka razkritja neustrezna, prilagoditi mnenje. Revizorjevi sklepi temeljijo na revizijskih dokazih pridobljenih do datuma izdaje revizorjevega poročila. Vendar kasnejši dogodki ali okoliščine lahko povzročijo prenehanje organizacije kot delujočega podjetja;
- ovrednotimo splošno predstavitev, strukturo, vsebino računovodskih izkazov vključno z razkritji, in ali računovodski izkazi predstavljajo zadevne posle in dogodke na način, da je dosežena poštena predstavitev.
- pristojne za upravljanje med drugim obveščamo o načrtovanem obsegu in času revidiranja in pomembnih revizijskih ugotovitvah vključno s pomanjkljivostmi notranjih kontrol, ki smo jih zaznali med našo revizijo.

mazars

Med drugim smo pristojnim za upravljanje predložili našo izjavo, da smo izpolnili vse etične zahteve v zvezi z neodvisnostjo ter jih obvestili o vseh razmerjih in drugih zadevah, za katere bi se lahko upravičeno menilo, da vplivajo na našo neodvisnost, in jih seznanili s tem povezanimi nadzornimi ukrepi.

Od vseh zadev, s katerimi smo seznanili pristojne za upravljanje, smo zadeve, ki so bile najpomembnejše pri reviziji računovodskih izkazov tekočega obdobja, določili kot ključne revizijske zadeve. V kolikor zakon ali predpisi ne preprečujejo njihovega javnega razkritja in razen v izjemno redkih okoliščinah, ko lahko utemeljeno pričakujemo, da bi bile posledice poročanja o določeni zadevi bolj škodljive kot je v javnem interesu, te zadeve opisujemo v revizorjevem poročilu.

Druge poročevalske obveznosti v skladu z Uredbo EU št. 537/2014 Evropskega parlamenta in Sveta

Imenovanje in potrditev revizorja

Za zakonitega revizorja družbe so nas na skupščini delničarjev dne 12.7.2022 prvič imenovali lastniki družbe za poslovna leta 2022, 2023 in 2024.

Skladnost z dodatnim poročilom revizijski komisiji

Naše mnenje o računovodskih izkazih v tem poročilu je skladno z dodatnim poročilom revizijski komisiji družbe, ki smo ga izdali na isti dan kot revizijsko poročilo.

Opravljanje nerevizijskih storitev

Za revidirano družbo in skupino nismo opravili nobenih prepovedanih nerevizijskih storitev iz prvega odstavka petega člena Uredbe (EU) št. 537/2014 Evropskega parlamenta in Sveta ter pri opravljanju revizije zagotovili našo neodvisnost od revidirane družbe.

Poleg storitev obvezne revizije in tistih, ki so razkrite v letnem poročilu in računovodskih izkazih, nismo za družbo in njene odvisne družbe opravili nobenih drugih storitev.

Revizorjevo poročilo o skladnosti računovodskih izkazov v elektronski obliki z zahtevami Delegirane uredbe 2019/815 o enotni elektronski obliki poročanja

Opravili smo posel dajanja sprejemljivega zagotovila o tem, ali so revidirani računovodski izkazi družbe, vsebovani v elektronski datoteki 549300BYRMGEH57IQL04-2022-12-31-sl, za poslovno leto, ki se je končalo 31.12.2022, pripravljeni upoštevajoč zahteve Delegirane uredbe Komisije (EU) 2019/815 z dne 17. decembra 2018 o dopolnitvi Direktive 2004/109/ES Evropskega parlamenta in Sveta v zvezi z regulativnimi tehničnimi standardi za določitev enotne elektronske oblike poročanja, veljavne za leto 2022 (v nadaljevanju Delegirana uredba.

Odgovornost poslovodstva in pristojnih za upravljanje

Poslovodstvo je odgovorno za pripravo in pravilno predstavitev revidiranih računovodskih izkazov v elektronski obliki v skladu z zahtevami Delegirane uredbe, pa tudi za tako notranje kontroliranje, kot je v skladu z odločitvijo poslovodstva potrebno, da omogoči pripravo revidiranih računovodskih izkazov v elektronski obliki na način, da ne vsebujejo pomembno napačne navedbe zaradi prevare ali napake.

Pristojni za upravljanje so pristojni za nadzor nad pripravo revidiranih računovodskih izkazov v elektronski obliki v skladu z zahtevami Delegirane uredbe.

Revizorjeva odgovornost

Naša odgovornost je, da opravimo posel dajanja sprejemljivega zagotovila ter izrazimo sklep o tem, ali so revidirani računovodski izkazi pripravljeni skladno z zahtevami Delegirane uredbe. Naš posel dajanja sprejemljivega zagotovila smo opravili v skladu z Mednarodnim standardom dajanja zagotovil 3000 – 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. Ta standard zahteva, da posel načrtujemo in izvajamo tako, da pridobimo sprejemljivo zagotovilo za podajo sklepa.

mazars

Delovali smo v skladu z zahtevami glede neodvisnosti in etičnimi zahtevami Kodeksa etike za računovodske strokovnjake (Code of Ethics for Proffesional 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 Mednarodnim standardom upravljanja kakovosti (MSUK-1) in skladno z njimi vzdržuje celovit sistem obvladovanja kakovosti, vključno z dokumentiranimi politikami in postopki glede skladnosti z etičnimi zahtevami, poklicnimi standardi ter veljavnimi pravnimi in regulativnimi zahtevami.

V okviru opravljenega dela smo izvedli postopke revizijske narave, in sicer:

- prepoznali in ocenili tveganje pomembne neskladnosti revidiranih računovodskih izkazov z zahtevami Delegirane Uredbe zaradi napake ali prevare;
- pridobili smo razumevanje notranjega kontroliranja, ki je pomembno za posel dajanja sprejemljivega zagotovila, da bi oblikovali postopke, ki so ustrezni v danih okoliščinah, vendar pa ne za izražanje mnenja o učinkovitosti notranjega kontroliranja;
- ocenili smo, ali prejeti revidirani računovodski izkazi izpolnjujejo zahteve Delegirane uredbe, veljavne na dan poročanja;
- pridobili smo sprejemljivo zagotovilo, da so revidirani računovodski izkazi izdajatelja prikazani v pravilni elektronski obliki XHTML.

Verjamemo, da so pridobljeni dokazi zadostna in ustrezna podlaga za naš sklep.

Sklep

Na podlagi opravljenih postopkov in pridobljenih dokazov so po našem mnenju revidirani računovodski izkazi družbe za poslovno leto, ki se je končalo 31.12.2022, v vseh pomembnih pogledih pripravljeni v skladu z zahtevami Delegirane uredbe.

Ljubljana, 30. marec 2023

MAZARS, družba za revizijo, d.o.o.

Jure Marko
pooblaščeni revizor

3.2. RAČUNOVODSKI IZKAZI

3.2.1. Bilanca stanja na 31. 12. 2022

(v EUR)	Pojasnilo	31. 12. 2022	31. 12. 2021
SREDSTVA			
A. Dolgoročna sredstva		**34.266.535**	**54.713.430**
I. Neopredmetena dolgoročna sredstva in dolgoročne aktivne časovne razmejitve	3.5.1.	**371**	**633**
1. Dolgoročne premoženjske pravice		371	633
II. Opredmetena osnovna sredstva	3.5.2.	**1.308.745**	**982.101**
1. Zemljišča in zgradbe		583.357	767.575
Zgradbe		583.357	767.575
2. Druge naprave in oprema		725.388	214.526
III. Naložbene nepremičnine	3.5.3.	**6.826.606**	**6.600.315**
IV. Dolgoročne finančne naložbe	3.5.4.	**25.978.666**	**47.085.870**
1. Dolgoročne finančne naložbe, razen posojil		22.756.780	21.846.537
Delnice in deleži v družbah v skupini		15.092.785	14.734.350
Delnice in deleži v pridruženih družbah		7.663.995	7.112.187
2. Dolgoročna posojila		3.221.886	25.239.333
Dolgoročna posojila družbam v skupini		200.000	22.155.145
Dolgoročna posojila drugim		3.021.886	3.084.188
V. Dolgoročne poslovne terjatve	3.5.6.	**33.125**	**33.125**
1. Dolgoročne poslovne terjatve do drugih		33.125	33.125
VI. Odložene terjatve za davek	3.5.14.	**119.022**	**11.386**
B. Kratkoročna sredstva		**68.790.171**	**50.056.038**
I. Kratkoročne finančne naložbe	3.5.5.	**52.859.738**	**29.995.464**
1. Kratkoročne finančne naložbe, razen posojil		26.912.271	28.726.464
Druge delnice in deleži		7.358.833	5.622.548
Druge kratkoročne finančne naložbe		19.553.438	23.103.916
2. Kratkoročna posojila		25.947.467	1.269.000
Kratkoročna posojila družbam v skupini		25.597.263	-
Kratkoročna posojila drugim		350.204	1.269.000
II. Kratkoročne poslovne terjatve	3.5.6.	**2.607.163**	**4.329.579**
1. Kratkoročne poslovne terjatve do družb v skupini		1.369.529	1.369.529
2. Kratkoročne poslovne terjatve do kupcev		2.239	9.701
3. Kratkoročne poslovne terjatve do drugih		1.235.395	2.950.349
III. Denarna sredstva	3.5.7.	**13.323.270**	**15.730.995**
C. Kratkoročne aktivne časovne razmejitve	3.5.8.	**23.378**	**24.126**
SKUPAJ SREDSTVA		**103.080.084**	**104.793.594**

(v EUR)	Pojasnilo	31. 12. 2022	31. 12. 2020
OBVEZNOSTI DO VIROV SREDSTEV			
A. Kapital	3.5.9.	**100.552.800**	**102.011.782**
I. Vpoklicani kapital		**72.024.270**	**72.024.270**
1. Osnovni kapital		72.024.270	72.024.270
II. Kapitalske rezerve		**19.118.558**	**19.118.558**
III. Rezerve iz dobička		**7.212.756**	**7.212.756**
1. Zakonske rezerve		7.212.756	7.212.756
2. Rezerve za lastne delnice		-	-
3. Lastne delnice		-	-
IV. Rezerve, nastale zaradi vrednotenja po pošteni vrednosti		**(196.526)**	**153.462**
V. Preneseni čisti poslovni izid		**2.393.742**	**3.502.736**
VI. Čisti poslovni izid poslovnega leta		**-**	**-**
B. Rezervacije in dolgoročne pasivne časovne razmejitve	3.5.10.	**129.186**	**176.528**
1. Rezervacije za pokojnine in podobe obveznosti		128.756	119.854
2. Druge rezervacije		430	56.674
C. Dolgoročne obveznosti		**1.861.109**	**2.075.074**
I. Dolgoročne finančne obveznosti	3.5.11.	**1.807.817**	**2.014.377**
1. Dolgoročne finančne obveznosti na podlagi obveznic		1.383.460	1.402.040
2. Druge dolgoročne finančne obveznosti		424.357	612.337
II. Dolgoročne poslovne obveznosti	3.5.12.	**24.700**	**24.700**
1. Druge dolgoročne poslovne obveznosti		24.700	24.700
III. Odložene obveznosti za davek		**28.592**	**35.997**
Č. Kratkoročne obveznosti		**434.531**	**416.955**
I. Kratkoročne finančne obveznosti	3.5.11.	**229.825**	**226.352**
1. Kratkoročne finančne obveznosti na podlagi obveznic		41.845	42.407
2. Druge kratkoročne finančne obveznosti		187.980	183.945
II. Kratkoročne poslovne obveznosti	3.5.12.	**204.706**	**190.603**
1. Kratkoročne poslovne obveznosti do dobaviteljev		66.533	42.557
2. Kratkoročne poslovne obveznosti na podlagi predujmov		105	105
3. Druge kratkoročne poslovne obveznosti		138.068	147.941
D. Kratkoročne pasivne časovne razmejitve	3.5.13.	**102.458**	**113.255**
SKUPAJ OBVEZNOSTI DO VIROV SREDSTEV		**103.080.084**	**104.793.594**

Računovodske usmeritve in pojasnila so sestavni del računovodskih izkazov.

3.2.2. Izkaz poslovnega izida za leto, končano 31. 12. 2022

(v EUR)	Pojasnilo	1. 1. - 31. 12. 2022	1. 1. - 31. 12. 2021
1. Čisti prihodki od prodaje		**544.676**	**520.590**
2. Drugi poslovni prihodki (s prevrednotovalnimi poslovnimi prihodki)		**903.562**	**342.249**
POSLOVNI PRIHODKI	3.5.15.	**1.448.238**	**862.839**
3. Stroški blaga, materiala in storitev		**(980.118)**	**(1.022.547)**
Nabavna vrednost prodanega blaga in materiala ter stroški porabljenega materiala		(29.731)	(24.287)
Stroški storitev		(950.387)	(998.260)
4. Stroški dela		**(1.970.489)**	**(2.055.765)**
Stroški plač		(1.168.186)	(1.244.506)
Stroški socialnih zavarovanj		(219.909)	(234.259)
Drugi stroški dela		(582.394)	(577.000)
5. Odpisi vrednosti		**(602.940)**	**(580.776)**
Amortizacija		(345.659)	(346.895)
Prevrednotovalni poslovni odhodki pri neopredmetenih in opredmetenih osnovnih sredstvih		(257.281)	(233.881)
Prevrednotovalni poslovni odhodki pri obratnih sredstvih		-	-
6. Drugi poslovni odhodki		**-**	**-**
POSLOVNI ODHODKI	3.5.16.	**(3.553.547)**	**(3.659.088)**
7. Finančni prihodki iz deležev		**2.534.466**	**2.610.943**
Finančni prihodki iz deležev v družbah v skupini		344.927	788.134
Finančni prihodki iz deležev v pridruženih družbah		1.135.611	606.906
Finančni prihodki iz deležev v drugih družbah		346.227	261.637
Finančni prihodki iz drugih naložb		707.701	954.266
8. Finančni prihodki iz danih posojil		**641.915**	**277.802**
Finančni prihodki iz posojil, danih družbam v skupini		243.693	224.944
Finančni prihodki iz posojil, danih drugim		398.222	52.858
9. Finančni prihodki iz poslovnih terjatev		**46.582**	**17.507**
Finančni prihodki iz poslovnih terjatev do drugih		46.582	17.507
FINANČNI PRIHODKI	3.5.17.	**3.222.963**	**2.906.252**
10. Finančni odhodki iz oslabitve in odpisov finančnih naložb		**(2.267.155)**	**(1.036.310)**
11. Finančni odhodki iz finančnih obveznosti		**(123.223)**	**(147.868)**
Finančni odhodki iz izdanih obveznic		(83.342)	(86.418)
Finančni odhodki iz drugih finančnih obveznosti		(39.881)	(61.450)
12. Finančni odhodki iz poslovnih obveznosti		**(7.339)**	**(253)**
Finančni odhodki iz drugih poslovnih obveznosti		(7.339)	(253)
FINANČNI ODHODKI	3.5.18.	**(2.397.717)**	**(1.184.431)**
13. Drugi prihodki		**518**	**100.002**
14. Drugi odhodki		**(3)**	**(2)**
POSLOVNI IZID PRED DAVKI		**(1.279.548)**	**(974.428)**
15. Davek iz dobička	**3.5.19.**	**-**	**-**
16. Odloženi davki	**3.5.14.**	**32.945**	**(1.241)**
ČISTI POSLOVNI IZID OBRAČUNSKEGA OBDOBJA		**(1.246.603)**	**(975.669)**

Računovodske usmeritve in pojasnila so sestavni del računovodskih izkazov.

3.2.3. Izkaz drugega vseobsegajočega donosa za leto, končano 31. 12. 2022

(v EUR)		1. 1. - 31. 12. 2022	1. 1. - 31. 12. 2021
Čisti poslovni izid obračunskega obdobja		**(1.246.603)**	**(975.669)**
Spremembe rezerv, nastalih zaradi vrednotenja po pošteni vrednosti		**(349.988)**	**310.872**
a Bruto		(432.084)	383.793
b Davek		82.096	(72.911)
CELOTNI VSEOBSEGAJOČI DONOS OBRAČUNSKEGA OBDOBJA		**(1.596.591)**	**(664.797)**

Računovodske usmeritve in pojasnila so sestavni del računovodskih izkazov.

3.2.4. Izkaz gibanja kapitala za leto, končano 31. decembra 2022

	(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. 2022**	**72.024.270**	**19.118.558**	**7.212.756**	**-**	**-**	**153.462**	**3.502.736**	**-**	**-**	**102.011.782**
B.1.	**Spremembe lastniškega kapitala - transakcije z lastniki**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**137.609**	**-**	**-**	**137.609**
	Druge spremembe lastniškega kapitala	-	-	-	-	-	-	137.609			137.609
B.2.	**Celotni vseobsegajoči donos poročevalskega obdobja**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**(349.988)**	**-**	**-**	**(1.246.603)**	**(1.596.591)**
	Vnos čistega poslovnega izida poročevalskega obdobja	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.246.603)	(1.246.603)
	Sprememba rezerv, zaradi vrednotenja po pošteni vrednosti	-	-	-	-	-	(349.988)	-	-	-	(349.988)
B.3.	**Spremembe v kapitalu**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**(1.246.603)**	**-**	**1.246.603**	**-**
	Pokrivanje izgube	-	-	-	-	-	-	(1.246.603)	-	1.246.603	-
C.	**Stanje 31. 12. 2022**	**72.024.270**	**19.118.558**	**7.212.756**	**-**	**-**	**(196.526)**	**2.393.742**	**-**	**-**	**100.552.800**

	(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. 2021**	**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**
B.1.	**Spremembe lastniškega kapitala - transakcije z lastniki**	**(6.013.220)**	**6.013.220**	**-**	**(9.825.574)**	**1.758.425**	**-**	**(24.437.203)**	**-**	**-**	**(32.504.352)**
	Nakup lastnih delnic	-	-	-	-	(8.067.149)	-	-	-	-	(8.067.149)
	Umik lastnih delnic	(6.013.220)	6.013.220	-	(9.825.574)	9.825.574	-	-	-	-	-
	Izplačilo dividend	-	-	-	-	-	-	(24.811.101)	-	-	(24.811.101)
	Druge spremembe lastniškega kapitala	-	-	-	-	-	-	373.898			373.898
B.2.	**Celotni vseobsegajoči donos poročevalskega obdobja**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**310.872**	**-**	**-**	**(975.669)**	**(664.797)**
	Vnos čistega poslovnega izida poročevalskega obdobja	-	-	-	-	-	-	-	-	(975.669)	(975.669)
	Sprememba rezerv, zaradi vrednotenja po pošteni vrednosti	-	-	-	-	-	310.872	-	-	-	310.872
B.3.	**Spremembe v kapitalu**	**-**	**-**	**-**	**8.067.149**	**-**	**-**	**(4.203.230)**	**(3.863.919)**	**-**	**-**
	Razporeditev preteklega poslovnega izida	-	-	-	-	-	-	3.863.919	(3.863.919)	-	-
	Pokrivanje izgube	-	-	-	-	-	-	(975.669)	-	975.669	-
	Oblikovanje rezerv za lastne delnice	-	-	-	8.067.149	-	-	(8.067.149)	-	-	-
C.	**Stanje 31. 12. 2021**	**72.024.270**	**19.118.558**	**7.212.756**	**-**	**-**	**153.462**	**3.502.736**	**-**	**-**	**102.011.782**

Računovodske usmeritve in pojasnila so sestavni del računovodskih izkazov.

3.2.5. Izkaz denarnih tokov za leto, končano 31. 12. 2022

(v EUR)	Pojasnilo	1. 1. - 31. 12. 2022	1. 1. - 31. 12. 2021
A. Denarni tokovi pri poslovanju			
a) Postavke izkaza poslovnega izida		**(2.278.046)**	**(2.308.581)**
Poslovni prihodki (razen za prevrednotenje) in finančni prihodki iz poslovnih		1.435.237	771.227
Poslovni odhodki brez amortizacije (razen za prevrednotenje) in finančni odhodki iz poslovnih obveznosti		(3.746.228)	(3.078.567)
Davki iz dobička in drugi davki, ki niso zajeti v poslovnih odhodkih	3.5.14., 3.5.19.	32.945	(1.241)
b) Spremembe čistih obratnih sredstev (in časovnih razmejitev, rezervacij ter odloženih terjatev in obveznosti za davek) poslovnih postavk bilance		**1.668.704**	**(391.297)**
Začetne manj končne poslovne terjatve		1.722.416	(308.859)
Začetne manj končne aktivne časovne razmejitve	3.5.8.	748	(4.041)
Začetne manj končne odložene terjatve za davek	3.5.14.	(32.945)	1.241
Končni manj začetni poslovni dolgovi		36.622	21.069
Končne manj začetne pasivne časovne razmejitve in rezervacije		(58.137)	(100.707)
c) Pozitivni ali negativni denarni izid poslovanju (a + b)		**(609.342)**	**(2.699.878)**
B. Denarni tokovi pri investiranju			
a) Prejemki pri investiranju		**26.968.485**	**55.284.284**
Prejemki od dobljenih obresti in deležev v dobičku drugih, ki se nanašajo na investiranje		1.568.580	1.729.810
Prejemki od odtujitve opredmetenih osnovnih sredstev	3.5.2.	-	15.129
Prejemki od odtujitve naložbenih nepremičnin		202.763	-
Prejemki od odtujitve finančnih naložb	3.5.4., 3.5.5.	25.197.142	53.539.345
b) Izdatki pri investiranju		**(28.441.323)**	**(11.911.674)**
Izdatki za pridobitev opredmetenih osnovnih sredstev	3.5.2.	(562.351)	(75.982)
Izdatki za pridobitev finančnih naložb	3.5.4., 3.5.5.	(27.878.972)	(11.835.692)
c) Pozitivni ali negativni denarni izid pri investiranju (a + b)		**(1.472.838)**	**43.372.610**
C. Denarni tokovi pri financiranju			
a) Prejemki pri financiranju		**-**	**-**
Prejemki od povečanja finančnih obveznosti	3.5.11.	-	-
b) Izdatki pri financiranju		**(325.545)**	**(33.274.829)**
Izdatki za dane obresti, ki se nanašajo na financiranje		(123.785)	(145.141)
Izdatki za nakup lastnih delnic	3.5.9.	-	(8.067.149)
Izdatki za odplačila finančnih obveznosti	3.5.11.	(201.760)	(251.438)
Izdatki za izplačila dividend in drugih deležev v dobičku		-	(24.811.101)
c) Pozitivni ali negativni denarni izid pri financiranju (a + b)		**(325.545)**	**(33.274.829)**
Č. Končno stanje denarnih sredstev		**13.323.270**	**15.730.995**
Denarni izid v obdobju (seštevek denarnih izidov Ac, Bc in Cc)		**(2.407.725)**	**7.397.903**
Začetno stanje denarnih sredstev na 1. 1.		15.730.995	8.333.092

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 2022, 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 30. 3. 2023.

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 2022 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 2022;
- 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.

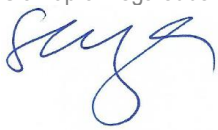
Člani upravnega odbora družbe KD Group d. d. izjavljajo:

- da je računovodsko poročilo družbe KD Group d. d. za leto 2022 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 2022 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, 30. 3. 2023

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:	72.024.269,74 EUR
Število delnic:	2.157.487 navadnih kosovnih delnic
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.

Edini delničar družbe KD Group je KD, finančna družba, d. d., ki ima v lasti 2.157.487 navadnih imenskih delnic z oznako KDHR, kar je 100 % 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 2022

(v EUR)	Odstotek udeležbe	Velikost sredstev 31. 12. 2022	Velikost kapitala 31. 12. 2022	Čisti poslovni izid 1. 1. – 31. 12. 2022
Obvladujoče družba				
KD Group d. d., Ljubljana, Slovenija		103.080.084	100.552.800	(1.246.603)
Odvisna podjetja				
Fontes Group d. o. o., Beograd, Srbija	100,00	1.597.650	1.595.401	(4.330)
Gradnje inženiring d. o. o., Ljubljana, Slovenija	100,00	2.169.689	2.169.689	(26.699)
Casino Lent d. o. o., Ljubljana, Slovenija	100,00	178.532	178.532	(58.948)
Projektor d. o. o., Maribor, Slovenija	100,00	1.056.393	404.778	(52.473)
Šumijev kvart d. o. o., Ljubljana, Slovenija	100,00	70.299.017	4.241.285	(511.197)
KD Priložnost d. o. o., Ljubljana, Slovenija	100,00	6.634	6.634	(866)
Pridružena podjetja				
DBS d. d., Ljubljana, Slovenija	24,00	1.190.013.000	77.178.000	7.382.000

V letu 2022 je družba KD Group ustanovila odvisno družbo KD Priložnost d. o. o., katere 100 % lastnica je.

Sestava Skupine KD Group v letu 2021

(v EUR)	Odstotek udeležbe	Velikost sredstev 31. 12. 2021	Velikost kapitala 31. 12. 2021	Čisti poslovni izid 1. 1. – 31. 12. 2021
Obvladujoče družba				
KD Group d. d., Ljubljana, Slovenija		104.793.594	102.011.782	(975.669)
Odvisna podjetja				
Fontes Group d. o. o., Beograd, Srbija	100,00	1.594.736	1.591.730	(5.349)
Gradnje inženiring d. o. o., Ljubljana, Slovenija	100,00	2.214.220	2.196.387	169.882
Casino Lent d. o. o., Ljubljana, Slovenija	100,00	237.480	237.480	(1.525)
Projektor d. o. o., Maribor, Slovenija	100,00	993.826	457.376	(66.826)
Šumijev kvart d. o. o., Ljubljana, Slovenija	100,00	58.371.141	4.752.482	(777.089)
Pridružena podjetja				
DBS d. d., Ljubljana, Slovenija	24,00	1.153.101.000	72.029.000	4.859.000

V prvem polletju leta 2021 je družba KD Group d. d. dokupila 15.612 delnic banke DBS d. d. in povečala lastništvo v banki za 0,37 %.

Družba KD Group je bila neposredno 100 % lastnica družbe Sarbon Invest d. o. o., Uzbekistan in posredno 100 % lastnica družbe Kredo Group d. o. o., Uzbekistan. 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. Prodaja je bila realizirana februarja 2021.

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 2022 in 2021 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 2022 in 2021 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 2022 in 2021 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) rezerv, nastalih zaradi vrednotenja po pošteni vrednosti. Če je poštena vrednost finančnega sredstva, razpoložljivega za prodajo, manjša od njegove pripoznane vrednosti, se pripoznajo negativne rezerve, nastale zaradi vrednotenja po pošteni vrednosti.

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 negativne rezerve, nastale zaradi vrednotenja po pošteni vrednosti in obstajajo nepristranski dokazi, da je to sredstvo oslabljeno, se za nabrano izgubo najprej zmanjša negativne rezerve, nastale zaradi vrednotenja po pošteni vrednosti in pripoznajo prevrednotovalni finančni odhodki. Znesek celotne nabrane izgube, za katerega se zmanjša negativne rezerve, nastale zaradi vrednotenja po pošteni vrednosti 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 rezerv, nastalih zaradi vrednotenja po pošteni vrednosti 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 z rezervami, nastalimi zaradi vrednotenja po pošteni vrednosti.

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 od leta 2017 dalje 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		
1. 1. 2021	**62.735**	**62.735**
Povečanje	-	-
Zmanjšanje	-	-
31. 12. 2021	**62.735**	**62.735**
1. 1. 2022	**62.735**	**62.735**
Povečanje	-	-
Zmanjšanje	-	-
31. 12. 2022	**62.735**	**62.735**
Popravek vrednosti		
1. 1. 2021	**61.547**	**61.547**
Amortizacija	555	555
Zmanjšanje	-	-
31. 12. 2021	**62.102**	**62.102**
1. 1. 2022	**62.102**	**62.102**
Amortizacija	262	262
Zmanjšanje	-	-
31. 12. 2022	**62.364**	**62.364**
Sedanja vrednost		
31. 12. 2022	**371**	**371**
31. 12. 2021	**633**	**633**

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			
1. 1. 2021	**1.289.526**	**561.312**	**1.850.838**
Povečanje	-	75.983	75.983
Zmanjšanje	-	(53.764)	(53.764)
31. 12. 2021	**1.289.526**	**583.531**	**1.873.057**
1. 1. 2022	**1.289.526**	**583.531**	**1.873.057**
Povečanje	-	562.352	562.352
Zmanjšanje	-	(4.368)	(4.368)
31. 12. 2022	**1.289.526**	**1.141.515**	**2.431.041**
Popravek vrednosti			
1. 1. 2021	**337.733**	**357.788**	**695.521**
Amortizacija	184.218	58.186	242.404
Zmanjšanje	-	(46.969)	(46.969)
31. 12. 2021	**521.951**	**369.005**	**890.956**
1. 1. 2022	**521.951**	**369.005**	**890.956**
Amortizacija	184.218	51.243	235.461
Zmanjšanje	-	(4.121)	(4.121)
31. 12. 2022	**706.169**	**416.127**	**1.122.296**
Sedanja vrednost			
31. 12. 2022	**583.357**	**725.388**	**1.308.745**
31. 12. 2021	**767.575**	**214.526**	**982.101**

V letu 2022 je družba izkazala 18.432 evrov (2021: 23.110 evrov) stroškov obresti na obveznosti iz najema in 201.613 evrov (2021: 201.613 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. 2022	31. 12. 2021
Stanje na začetku leta		
Nabavna vrednost	14.435.312	14.435.312
Popravek in oslabitev vrednosti	(7.834.997)	(7.680.461)
Neodpisana vrednost	**6.600.315**	**6.754.851**
Začetna neodpisana vrednost	**6.600.315**	**6.754.851**
Povečanje	-	-
Zmanjšanje	(202.108)	-
Oslabitev / odprava oslabitve	538.535	(50.600)
Amortizacija	(109.936)	(103.936)
Končna neodpisana vrednost	**6.826.606**	**6.600.315**
Stanje tekočega leta		
Nabavna vrednost	14.233.204	14.435.312
Popravek in oslabitev vrednosti	(7.406.598)	(7.834.997)
Neodpisana vrednost	**6.826.606**	**6.600.315**

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. V letu 2022 je družba odtujila del zemljišč v bližini nepremičninskega kompleksa Maribox.

Družba je na dan 31. 12. 2022 na podlagi ocenjene poštene vrednosti naložbene nepremičnine oslabila zemljišče v višini 257.035 evrov (2021: 233.589 evrov) in odpravila oslabitev zgradbe v višini 795.370 evrov (2021: 182.989 evrov). Odhodki iz oslabitve nepremičnine so izkazani med poslovnimi odhodki (pojasnilo 3.5.16.), prihodki od odprave oslabitve pa med drugimi poslovnimi prihodki. Cenitev je na dan 31. 12. 2022 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 7,629 % (2021: 7,928 %), ki je bila izračunana:

	31. 12. 2022	31. 12. 2021
Realna netvegana donosnost	1,009 %	0,490 %
Premija za tveganje	5,5 %	6,0 %
Premija za ohranitev glavnice	1,120 %	1,438 %
Mera kapitalizacije	7,629 %	7,928 %

Za oceno vrednosti potencialnega dopolnilnega razvoja je bila uporabljena metoda preostale vrednosti in 5,004 % (2019: 5,245 %) diskontna stopnja.

(v EUR)	**1. 1. - 31. 12. 2022**	**1. 1. - 31. 12. 2021**
Prihodki od najemnin od naložbenih nepremičnin	150.344	150.344
Neposredni stroški naložbenih nepremičnin	58.140	57.930
Poštena vrednost naložbenih nepremičnin	6.836.300	6.600.314

3.5.4. Dolgoročne finančne naložbe

(v EUR)	**31. 12. 2022**	**31. 12. 2021**
Dolgoročne finančne naložbe, razen posojil		
Delnice in deleži v družbah v skupini	15.092.785	14.734.350
Delnice in deleži v pridruženih družbah	7.663.995	7.112.187
Druge delnice in deleži	-	-
Skupaj	**22.756.780**	**21.846.537**
Dolgoročna posojila		
Dolgoročna posojila družbam v skupini	200.000	22.155.145
Dolgoročna posojila drugim	3.021.886	3.084.188
Skupaj	**3.221.886**	**25.239.333**
Skupaj dolgoročne finančne naložbe	**25.978.666**	**47.085.870**

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 2.4.7. Osnove za uskupinjevanje.

Naložbe v družbah v Skupini KD Group

(v EUR)	2022	2021
Stanje na začetku leta	**14.734.350**	**13.841.216**
Povečanje	13.507	233.000
Odprave slabitev	344.928	788.134
Slabitve	-	(128.000)
Stanje tekočega leta	**15.092.785**	**14.734.350**

Naložbe v pridruženih družbah

(v EUR)	2022	2021
Stanje na začetku leta	**7.112.187**	**6.590.964**
Pridobitve	-	95.370
Odprave slabitev	551.808	425.853
Stanje tekočega leta	**7.663.995**	**7.112.187**

Družba je na dan 31. 12. 2022 presojala ali obstajajo znamenja oslabitve dolgoročnih finančnih naložb. Za pomembnejše naložbe je cenitev opravil neodvisni ocenjevalec. Odprave slabitev so prikazane med finančnimi prihodki (pojasnilo 3.5.17.).

Za namen presoje znamenj oslabitve pridružene družbe je bila s strani pooblaščenega ocenjevalca vrednosti podjetij izdelana ocena poštene vrednosti naložbe z metodo diskontiranih čistih denarnih tokov, pri čemer je bil uporabljen neposredni pristop do nivoja lastniškega kapitala, dodatno pa so se pri oceni denarnega toka upoštevale tudi zahteve po kapitalski ustreznosti. Uporabljeni so bili javno objavljeni podatki.

Uporabljene so bile naslednje predpostavke:

Netvegana mera donosa	1,8 %
Beta z zadolženostjo	1,27
Pribitek za kapitalsko tveganje	6 %
Pribitek za deželno tveganje	1,68 %
Pribitek za tveganje majhnega podjetja	2,1 %
Zahtevana mera donosa lastniškega kapitala	13,2 %

Na podlagi ocenjene vrednosti so bile pripoznane odprave oslabitve v višini 551.808 evrov.

Stanje popravkov vrednosti dolgoročnih finančnih naložb, razen posojil

(v EUR)	31. 12. 2022	31. 12. 2021
Delnice in deleži v družbah v skupini	6.718.115	7.063.043
Delnice in deleži v pridruženih družbah	9.614.758	10.166.566
Druge delnice in deleži	-	-
Skupaj popravki vrednosti	**16.332.873**	**17.229.609**

Gibanje dolgoročnih finančnih naložb v dolgove

(v EUR)	1. 1. 2022	Črpanje glavnice	Odplačilo glavnice	Obračunane obresti	Odplačila obresti	31. 12. 2022	Kratkoročni del	Dolgoročni del
Posojilojemalec								
Družbe v skupini	22.155.145	2.200.000	-	157.809	-	24.512.954	(24.312.954)	200.000
Druga podjetja	3.011.688	-	(415.007)	378.651	(23.187)	2.952.145	-	2.952.145
Fizične osebe	72.500	-	-	1.241	(4.000)	69.741	-	69.741
Skupaj	**25.239.333**	**2.200.000**	**(415.007)**	**537.701**	**(27.187)**	**27.534.840**	**(24.312.954)**	**3.221.886**

Dolgoročno dana posojila fizičnim osebam so obrestovana po fiksni obrestni meri 2 % p. a.

Dolgoročno dana posojila niso zapadla v plačilo.

Med posojili, danimi drugim podjetjem, družba izkazuje terjatev do družbe, 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 2024, 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.

Gibanje dolgoročnih finančnih naložb v dolgove – 2021

(v EUR)	1. 1. 2021	Črpanje glavnice	Odplačilo glavnice	Obračunane obresti	Odplačila obresti	31. 12. 2021	Kratkoročni del	Dolgoročni del
Posojilojemalec								
Družbe v skupini	20.333.519	1.535.000	-	223.479	(753)	22.091.245	63.900	22.155.145
Druge povezane osebe	1.259.500	-	-	9.500	-	1.269.000	(1.269.000)	-
Druga podjetja	4.074.974	-	(1.081.915)	18.629	-	3.011.688	-	3.011.688
Fizične osebe	74.140	-	-	1.240	(2.880)	72.500	-	72.500
Skupaj	**25.742.133**	**1.535.000**	**(1.081.915)**	**252.848**	**(3.633)**	**26.444.433**	**(1.205.100)**	**25.239.333**

Ročnost dolgoročnih finančnih naložb v dolgove

(v EUR)	31. 12. 2022	31. 12. 2021
Zapadlost od 1 do 2 let	3.052.145	24.530.311
Zapadlost od 2 do 3 let	100.000	100.000
Zapadlost od 3 do 4 let	-	536.522
Zapadlost od 4 do 5 let	-	-
Zapadlost nad 5 let	69.741	72.500
Skupaj	**3.221.886**	**25.239.333**

3.5.5. Kratkoročne finančne naložbe

(v EUR)	31. 12. 2022	31. 12. 2021
Kratkoročne finančne naložbe, razen posojil		
Druge delnice in deleži	7.358.833	5.622.548
Druge kratkoročne finančne naložbe	19.553.438	23.103.916
	26.912.271	**28.726.464**
Kratkoročna posojila		
Kratkoročna posojila družbam v skupini	25.597.263	-
Kratkoročna posojila drugim	350.204	1.269.000
	25.947.467	**1.269.000**
Skupaj kratkoročne finančne naložbe	**52.859.738**	**29.995.464**

Finančne naložbe, razen posojil

(v EUR)	31. 12. 2022	31. 12. 2021
Finančne naložbe, razpoložljive za prodajo		
Lastniški vrednostni papirji		
Tržni vrednostni papirji	4.426.598	3.308.712
Netržni vrednostni papirji	2.932.235	2.313.836
Skupaj	**7.358.833**	**5.622.548**
Finančne naložbe v posesti za trgovanje		
Lastniški vrednostni papirji	593.571	-

Dolžniški vrednostni papirji		
Tržni vrednostni papirji s fiksno obrestno mero	8.526.077	6.589.878
Državne obveznice	9.442.210	16.514.038
Skupaj	**18.561.858**	**23.103.916**
Finančne naložbe v posesti do zapadlosti		
Dolžniški vrednostni papirji		
Tržni vrednostni papirji s fiksno obrestno mero	991.580	-
Skupaj	**991.580**	**-**
Skupaj	**26.912.271**	**28.726.464**

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 1. januarja 2021	**3.787.150**	**57.875.790**	**-**	**-**	**61.662.940**
Pridobitve	3.766.919	6.205.403	-	-	9.972.322
Odtujitve	(2.096.182)	(39.970.935)	-	-	(42.067.117)
Spremembe poštene vrednosti preko PIP	383.793	-	-	-	383.793
Spremembe poštene vrednosti preko IPI	-	(672.649)	-	-	(672.649)
Obračunane obresti	-	938.903	-	-	938.903
Plačane obresti	-	(1.272.596)	-	-	(1.272.596)
Slabitev	(219.132)				(219.132)
Stanje 31. decembra 2021	**5.622.548**	**23.103.916**	**-**	**-**	**28.726.464**
Stanje 1. januarja 2022	**5.622.548**	**23.103.916**	**-**	**-**	**28.726.464**
Pridobitve	4.435.069	18.569.791	963.938	-	23.968.798
Odtujitve	(1.845.340)	(21.933.146)	-	-	(23.778.486)
Spremembe poštene vrednosti preko PIP	(432.084)	-	-	-	(432.084)
Spremembe poštene vrednosti preko IPI	-	(1.248.804)	-	-	(1.248.804)
Obračunane obresti	-	613.212	27.642	-	640.854
Plačane obresti	-	(543.111)	-	-	(543.111)
Slabitev	(421.360)				(421.360)
Stanje 31. decembra 2022	**7.358.833**	**18.561.858**	**991.580**	**-**	**26.912.271**

Družba je na dan 31. 12. 2022 presojala ali obstajajo znamenja oslabitve kratkoročnih finančnih naložb. Na dan 31. 12. 2022 je na podlagi interne ocene pripoznala slabitev v višini 247.965 evrov za netržne delnice slovenskega elektrodistributerja in 173.395 evrov slabitev tržne delnice, katere tržna vrednost je že daljše obdobje več kot 20 % nižja od nabavne vrednosti.

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 in lastniške 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. Donosnost portfelja dolžniških vrednostnih papirjev v letu 2022 je bila negativna in je znašala -3,07 % (donosnost primerjalnega indeksa 1 %), donosnost portfelja lastniških vrednostnih papirjev v letu 2022 je bila tudi negativna.

Gibanje kratkoročnih posojil

(v EUR)	1. 1. 2022	Črpanje glavnice	Odplačilo glavnice	Obračunane obresti	Odplačila obresti	Druga gibanja	31. 12. 2022
Posojilojemalec							
Podjetja v skupini	-	1.200.000	-	85.884	(1.575)	24.312.954	25.597.263
Druga povezana podjetja	1.269.000	-	(1.250.000)	8.121	(27.121)	-	-
Druga podjetja	-	496.667	(150.000)	10.209	(6.672)	-	350.204
Skupaj	**1.269.000**	**1.696.667**	**(1.400.000)**	**104.214**	**(35.368)**	**24.312.954**	**25.947.467**

Posojila, dana za financiranje gradnje nepremičninskega projekta Šumi, v višini 25.497.263 evrov (2021: 21.855.145 evrov) zapadejo v letu 2023 in so obrestovana po obrestni meri od 0,542 % 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 financira gradnjo nepremičninskega projekta, in vseh ostalih upnikov Šumijevega kvarta d.o.o. Gradnja projekta je v zaključni fazi in posojila bodo poplačana v letu 2023.

Posojila, dana drugim podjetjem, v višini 84.199 evrov so bila v celoti oslabljena v preteklih letih.

Gibanje kratkoročnih posojil – 2021

(v EUR)	1. 1. 2021	Črpanje glavnice	Odplačilo glavnice	Obračunane obresti	Odplačila obresti	Druga gibanja	31. 12. 2021
Posojilojemalec							
Podjetja v skupini	64.838	-	-	1.465	(2.403)	(63.900)	-
Druga povezana podjetja	-	-	-	-	-	1.269.000	1.269.000
Druga podjetja	-	-	(15.000)	8.489	(8.489)	15.000	-
Skupaj	**64.838**	**-**	**(15.000)**	**9.954**	**(10.892)**	**1.220.100**	**1.269.000**

3.5.6. Poslovne terjatve

(v EUR)	31. 12. 2022	31. 12. 2021
Dolgoročne poslovne terjatve		
Dolgoročne poslovne terjatve do drugih	33.125	33.125
Skupaj dolgoročne poslovne terjatve	**33.125**	**33.125**
Kratkoročne poslovne terjatve		
Kratkoročne poslovne terjatve do družb v skupini	1.369.529	1.369.529
Kratkoročne poslovne terjatve do kupcev	2.239	9.701
Kratkoročne poslovne terjatve do drugih	1.235.395	2.950.349
Skupaj kratkoročne poslovne terjatve	**2.607.163**	**4.329.579**

Terjatve do družb v skupini se nanašajo na plačane 10 % are za nakup delov poslovno-stanovanjskega objekta Šumi (garažna hiša, lokali). Transakcija bo zaključena v letu 2023.

Terjatve do drugih v višini 809.347 evrov (2021: 2.946.569 evrov) se nanašajo na terjatve za denarna sredstva na trgovalnem račun pri poslovnih bankah. Terjatve do drugih v višini 418.551 evrov zajemajo nezapadle poravnave prodaj vrednostnih papirjev.

Družba v letu 2022 ni pripoznala slabitev terjatev (2021: 0 evrov).

3.5.7. Denarna sredstva

(v EUR)	31. 12. 2022	31. 12. 2021
Denarna sredstva v blagajni in na računih	1.072.010	380.322
Depoziti na odpoklic	-	2.930.000
Druga denarna sredstva	12.251.260	12.420.673
Skupaj denarna sredstva	**13.323.270**	**15.730.995**

Druga denarna sredstva zajemajo denarna sredstva, naložena v okviru pogodbe o upravljanju portfelja (pojasnilo 3.5.5.).

Družba s poslovnimi bankami nima dogovorjenih samodejnih zadolžitev.

3.5.8. Aktivne časovne razmejitve

(v EUR)	31. 12. 2022	31. 12. 2021
Kratkoročno odloženi stroški	23.378	24.126
Kratkoročno nezaračunani prihodki	-	-
Skupaj	**23.378**	**24.126**

Med aktivnimi časovnimi razmejitvami družba izkazuje predvsem kratkoročno razmejene stroške naročnin strokovne literature, licenc in stroške zavarovanja osebnih avtomobilov.

Gibanje aktivnih časovnih razmejitev

(v EUR)	1. 1. - 31. 12. 2022	1. 1. - 31. 12. 2021
Stanje 1. januarja	**24.126**	**20.085**
Oblikovanje	135.750	118.606
Črpanje	(136.498)	(114.565)
Stanje 31. decembra	**23.378**	**24.126**

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.

Na dan 31. 12. 2022 znaša osnovni kapital 72.024.269,74 evra (2021: 72.024.269,74 evra). Na dan 31. 12. 2022 je bilo v centralnem registru nematerializiranih vrednostnih papirjev pri KDD vpisanih 2.157.487 navadnih imenskih delnic z oznako KDHR (2021: 2.157.487).

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. 2022	31. 12. 2021
Zneski iz poenostavljenega zmanjšanja kapitala	18.187.351	18.187.351
Efekti statusnih sprememb	44.202	44.202
Učinki prodaje lastnih delnic	887.005	887.005
Skupaj kapitalske rezerve	**19.118.558**	**19.118.558**

Rezerve iz dobička

v EUR	31. 12. 2022	31. 12. 2021
Zakonske rezerve	7.212.756	7.212.756
Rezerve za lastne delnice	-	-
Lastne delnice	-	-
Skupaj rezerve iz dobička	**7.212.756**	**7.212.756**

Družba je v letu 2021 ni izplačala dividend (2021: 11,50 evrov dividende na delnico).

Prikaz bilančnega dobička

(v EUR)	1. 1. - 31. 12. 2022	1. 1. - 31. 12. 2021
Čisti poslovni izid poslovnega leta	(1.246.603)	(975.669)
Preneseni čisti dobiček / Prenesena čista izguba	3.640.345	4.478.405
Bilančni dobiček	**2.393.742**	**3.502.736**

V letu 2022 je družba ustvarila 1.246.603 evrov čistega izgube, ki se je na dan 31. 12. 2022 pokrila v breme prenesenega čistega dobička.

Preneseni dobiček se je v letu 2022 povečal za 137.609 evrov (2021: 373.798 evrov) iz naslova realiziranih dobičkov od prodaj naložb, razpoložljivih za prodajo.

Na dan 31. 12. 2022 družba izkazuje bilančni dobiček v višini 2.393.742 evrov.

Knjigovodska vrednost delnice 31. 12. 2022 znaša 46,61 evra (2021: 47,28 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.

Edini delničar družbe KD Group d. d., je družba KD d. d., ki ima v lasti 2.157.487 navadnih imenskih delnic z oznako KDHR, kar predstavlja 100 % izdanih navadnih imenskih delnic družbe.

Osnovni in popravljeni čisti poslovni izid na navadno delnico

(v EUR)	1. 1. - 31. 12. 2022	1. 1. - 31. 12. 2021
Tehtano povprečje navadnih delnic	2.157.487	2.163.622
Čisti poslovni izid, ki pripada imetnikom navadnih delnic	(1.246.603)	(975.669)
Čisti poslovni izid na navadno delnico	**(0,58)**	**(0,45)**

Osnovni in popravljalni čisti poslovni izid na navadno delnico sta enaka.

Izračun tehtanega povprečnega števila izdanih navadnih delnic

(v EUR)	2022	2021
Število izdanih navadnih delnic na 1. 1.	2.157.487	2.337.613
Učinek lastnih delnic	-	(23.886)
Učinek umika lastnih delnic	-	(150.105)
Tehtano povprečno število izdanih navadnih delnic	2.157.487	2.163.622

Lastne delnice KDHR

	Vrednost v EUR	Število	% v osnovnem kapitalu
1. 1. 2021	**1.758.425**	**42.548**	**1,72**
Nakupi	8.067.149	147.904	
Delnice, prejete v zastavo	-	(10.326)	
Umik delnic	(9.825.574)	(180.126)	
31. 12. 2021	**-**	**-**	**-**
1. 1. 2022	**-**	**-**	**-**
Nakupi	-	-	
Delnice, prejete v zastavo	-	-	
Umik delnic	-	-	
31. 12. 2022	**-**	**-**	**-**

Na 29. skupščini delničarjev družbe, ki je potekala 9. 6. 2021, 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.

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 2021	**132.919**	**155.938**	**581**	**289.438**
Oblikovanje	294	-	15.383	15.677
Poraba	(1.149)	-	(15.228)	(16.377)
Zmanjšanje	(12.210)	(100.000)		(112.210)
Stanje 31. decembra 2021	**119.854**	**55.938**	**736**	**176.528**
Stanje 1. januarja 2022	**119.854**	**55.938**	**736**	**176.528**
Oblikovanje	8.902	-	14.263	23.165
Poraba	-	-	(14.569)	(14.569)
Zmanjšanje	-	(55.938)	-	(55.938)
Stanje 31. decembra 2022	**128.756**	**-**	**430**	**129.186**

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 55.938 evrov, ki so zajemale na rezervacije za povračila škod po prodajni pogodbi družbe Adriatic Slovenica, je družba v letu 2022 odpravila.

3.5.11. Finančne obveznosti

(v EUR)	31. 12. 2022	31. 12. 2021
Dolgoročne finančne obveznosti		
Dolgoročne finančne obveznosti na podlagi obveznic	1.383.460	1.402.040
Druge dolgoročne finančne obveznosti	424.357	612.337
Skupaj dolgoročne finančne obveznosti	**1.807.817**	**2.014.377**
Kratkoročne finančne obveznosti		
Kratkoročne finančne obveznosti na podlagi obveznic	41.845	42.407
Druge kratkoročne finančne obveznosti	187.980	183.945
Skupaj kratkoročne finančne obveznosti	**229.825**	**226.352**

V letu 2022 je družba odkupila 929 (2021: 3.365) obveznic z oznako KDH3 z nominalno vrednostjo 18.580 evrov (2021: 67.300 evrov).

Med drugimi dolgoročnimi in kratkoročnimi finančnimi obveznostmi so izkazane obveznosti iz najema.

Gibanje dolgoročnih finančnih obveznosti

(v EUR)	1. 1. 2022	Črpanje glavnice	Odplačilo glavnice	Obračunane obresti	Odplačila obresti	31. 12. 2022	Kratkoročni del	Dolgoročni del
Posojilodajalec								
Izdane obveznice	1.402.040	-	(18.580)	-	-	1.383.460	-	1.383.460
Obveznosti iz najema	612.337	-	-	-	-	612.337	(187.980)	424.357
Skupaj	**2.014.377**	**-**	**(18.580)**	**-**	**-**	**1.995.797**	**(187.980)**	**1.807.817**

(v EUR)	1. 1. 2021	Črpanje glavnice	Odplačilo glavnice	Obračunane obresti	Odplačila obresti	31. 12. 2021	Kratkoročni del	Dolgoročni del
Posojilodajalec								
Izdane obveznice	1.469.340	-	(67.300)	-	-	1.402.040	-	1.402.040
Obveznosti iz najema	795.518	-	-	-	-	795.518	(183.181)	612.337
Skupaj	**2.264.858**	**-**	**(67.300)**	**-**	**-**	**2.197.558**	**(183.181)**	**2.014.377**

Ročnost dolgoročnih finančnih obveznosti

(v EUR)	31. 12. 2022	31. 12. 2021
Zapadlost od 1 do 2 let	1.576.364	187.980
Zapadlost od 2 do 3 let	197.959	1.594.945
Zapadlost od 3 do 4 let	33.494	197.959
Zapadlost od 4 do 5 let	-	33.494
Zapadlost nad 5 let	-	-
Skupaj	**1.807.817**	**2.014.377**

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. 2022	Črpanje glavnice	Odplačilo glavnice	Obračunane obresti	Odplačila obresti	31. 12. 2022	Kratkoročni del	Skupaj
Posojilodajalec								
Izdane obveznice	42.407	-	-	83.341	(83.903)	41.845	-	41.845
Obveznosti iz najema	183.181	-	(201.613)	18.432	-	-	187.980	187.980
Druge finančne obveznosti	-	-	-	-	-	-	-	-
Izvedeni finančni instrumenti	764	-	12.343	(13.107)	-	-	-	-
Skupaj	**226.352**	**-**	**(189.270)**	**88.666**	**(83.903)**	**41.845**	**187.980**	**229.825**

Kratkoročne obveznosti iz naslova obveznic se nanašajo na neizplačane obresti obveznice z oznako KDH3.

(v EUR)	1. 1. 2021	Črpanje glavnice	Odplačilo glavnice	Obračunane obresti	Odplačila obresti	31. 12. 2021	Kratkoročni del	Skupaj
Posojilodajalec								
Izdane obveznice	44.442	-	-	86.418	(88.453)	42.407	-	42.407
Obveznosti iz najema	178.504	-	(201.613)	23.110	-	-	183.181	183.181
Druge finančne obveznosti	7	-	-	-	(7)	-	-	-
Izvedeni finančni instrumenti	-	3.657	(2.847)	(46)	-	764	-	764
Skupaj	**222.953**	**3.657**	**(204.460)**	**109.482**	**(88.461)**	**43.171**	**183.181**	**226.352**

3.5.12. Poslovne obveznosti

(v EUR)	31. 12. 2022	31. 12. 2021
Dolgoročne poslovne obveznosti		
Dolgoročne poslovne obveznosti na podlagi predujmov	24.700	24.700
Skupaj dolgoročne poslovne obveznosti	**24.700**	**24.700**
Kratkoročne poslovne obveznosti		
Kratkoročne poslovne obveznosti do dobaviteljev	66.533	42.557
Kratkoročne poslovne obveznosti na podlagi predujmov	105	105
Kratkoročne poslovne obveznosti za davke in prispevke	8.944	10.180
Kratkoročne poslovne obveznosti do zaposlenih	117.880	119.338
Druge kratkoročne poslovne obveznosti	11.244	18.423
Skupaj kratkoročne poslovne obveznosti	**204.706**	**190.603**

Družba 31. 12. 2022 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. 2022	31. 12. 2021
Kratkoročno vnaprej vračunani stroški	24.094	44.627
Vkalkulirani stroški neizkoriščenih dopustov	78.364	68.628
Skupaj	**102.458**	**113.255**

(v EUR)	1. 1. - 31. 12. 2022	1. 1. - 31. 12. 2021
Stanje 1. januarja	**113.255**	**101.051**
Oblikovanje	110.541	93.239
Črpanje	(121.338)	(81.035)
Stanje 31. decembra	**102.458**	**113.255**

3.5.14. Odloženi davek

Stanje odloženih davkov

(v EUR)	31. 12. 2022	31. 12. 2021
Odložene terjatve za davek	119.022	11.386
Odložene obveznosti za davek	(28.592)	(35.977)
Skupaj odloženi davek	**90.430**	**(24.611)**

Na dan 31. 12. 2022 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)	2022	2021
Stanje 1. januarja	**(24.611)**	**49.551**
Odloženi davek v dobro (breme) poslovnega izida	32.945	(1.241)
Odloženi davek v breme (dobro) kapitala	82.096	(72.921)
Stanje 31. decembra	**90.430**	**(24.611)**

Gibanje odloženih terjatev za davek

(v EUR)	Vrednotenje naložb	Rezervacije	Davčne izgube	Drugo	Skupaj
Stanje 1. januarja 2021	**36.924**	**12.627**	**-**	**-**	**49.551**
Odloženi davek v dobro (breme) poslovnega izida	-	(1.241)	-	-	(1.241)
Odloženi davek v dobro (breme) kapitala	(36.924)	-	-	-	(36.924)
Stanje 31. decembra 2021	**-**	**11.386**	**-**	**-**	**11.386**
Stanje 1. januarja 2022	**-**	**11.386**	**-**	**-**	**11.386**
Odloženi davek v dobro (breme) poslovnega izida	32.945	-	-	-	32.945
Odloženi davek v dobro (breme) kapitala	74.691	-	-	-	74.691
Stanje 31. decembra 2022	**107.636**	**11.386**	**-**	**-**	**119.022**

Nepripoznane odložene terjatve za davek

(v EUR)	31. 12. 2022	31. 12. 2021
Odbitne začasne postavke	4.398.731	4.521.997
Neizrabljene davčne izgube	41.468.898	41.004.492
Stanje	**45.867.629**	**45.526.489**

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. 2022	1. 1. - 31. 12. 2021
Prihodki od prodaje blaga in storitev		
Prihodki od prodaje storitev v državi	**518.580**	**492.358**
Podjetja v skupini	494.439	480.177
Drugi	24.141	12.181
Prihodki od prodaje storitev v EU	**26.096**	**28.232**
Drugi	26.096	28.232
Skupaj	**544.676**	**520.590**
Drugi poslovni prihodki		
Prihodki od oprave rezervacij	55.937	112.210
Dobiček od prodaje osnovnih sredstev	-	8.626
Dobiček od prodaje naložbenih nepremičnin	656	-
Drugi poslovni prihodki	48.470	36.313
Prihodki od odprave slabitev naložbenih nepremičnin	795.370	182.989
Drugi prevrednotovalni poslovni prihodki	3.129	2.111
Skupaj	**903.562**	**342.249**
Skupaj poslovni prihodki	**1.448.238**	**862.389**

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 150.557 evrov (2021: 150.416 evrov) prihodkov od najemnin od naložbenih nepremičnin.

Drugi poslovni prihodki večinoma zajemajo državne pomoči za zaposlovanje invalidov in starejših od 60 let, za refundacije bolniških nadomestil in javni razpis ASI 2021.

3.5.16. Poslovni odhodki

Stroški po izvirnih vrstah

(v EUR)	1. 1. - 31. 12. 2022	1. 1. - 31. 12. 2021
Stroški blaga in materiala		
Stroški materiala in surovin	14.364	12.731
Stroški energije	15.367	11.556
Skupaj	**29.731**	**24.287**
Stroški storitev		
Stroški prevoznih in poštnih storitev	25.423	27.147
Stroški najemnin in vzdrževanja sredstev	188.724	215.249
Povračila stroškov zaposlenim v zvezi z delom	2.671	2.114
Stroški plačilnega prometa in bančnih storitev	2.701	2.530
Stroški zavarovalnih premij	87.806	86.253
Stroški sejmov, reklame, reprezentance	58.714	65.768
Stroški posredovanja vrednostnih papirjev	11.457	7.944
Stroški intelektualnih in osebnih storitev	440.154	436.128
Stroški drugih storitev	115.745	146.451
Stroški storitev fizičnih oseb po pogodbah o delu in avtorskih pogodbah	16.992	8.676
Skupaj	**950.387**	**998.260**
Stroški dela		
Stroški plač	1.168.186	1.244.506
Stroški pokojninskega zavarovanja	130.224	138.815
Stroški drugih socialnih zavarovanj	89.685	95.444
Ostali stroški dela	582.394	577.000
Skupaj	**1.970.489**	**2.055.765**
Amortizacija	**345.659**	**346.895**
Prevrednotovalni poslovni odhodki		
Odhodki iz oslabitev naložbenih nepremičnin	257.035	233.589
Odhodki iz odtujitve opredmetenih osnovnih sredstev	246	292
Skupaj	**257.281**	**233.881**
Drugi poslovni odhodki	**-**	**-**
Skupaj poslovni odhodki	**3.553.547**	**3.659.088**

Med stroški najemnin in vzdrževanja sredstev so izkazani naslednji stroški najemnin:

- najemnine poslovnih prostorov v višini 244 evrov (2021: 732 evrov);
- stroški kratkoročnih najemov in najemov sredstev majhnih vrednosti v višini 10.626 evrov (2021: 13.873 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.).

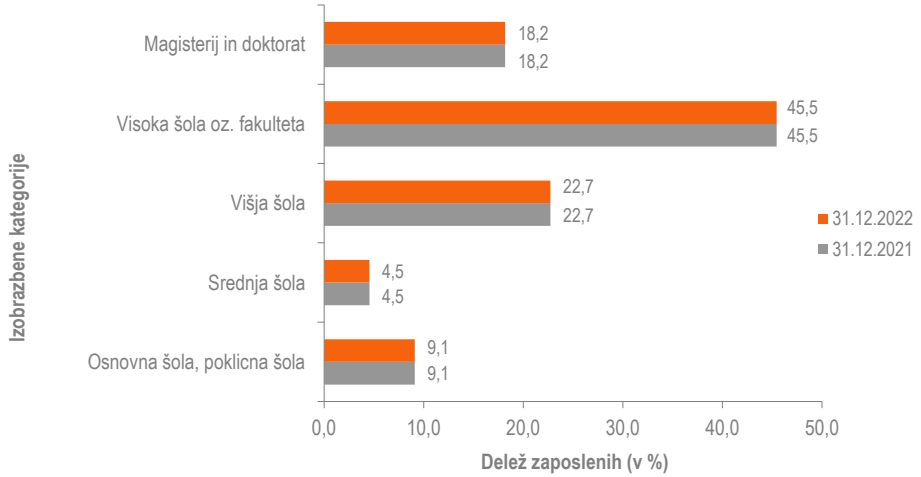
Prejemki članov uprave, nadzornega sveta in zaposlenih po individualni pogodbi

(v EUR)	1. 1. - 31. 12. 2022	1. 1. - 31. 12. 2021
Prejemki članov poslovodstva	720.456	716.626
Prejemki zaposlenih na podlagi individualne pogodbe	177.561	243.484
Skupaj	**898.017**	**960.110**

(v EUR)	1. 1. - 31. 12. 2022	1. 1. - 31. 12. 2021
Analiza stroškov po funkcionalnih skupinah		
Stroški prodaje	1.647.319	1.569.331
Splošni stroški	1.906.228	2.089.757
Skupaj	**3.553.547**	**3.659.088**
Stroški revizije (z vključenim DDV)		
Revidiranje letnega poročila	26.840	44.725
Druge storitve dajanja zagotovil	1.830	7.076
Storitve davčnega svetovanja	-	-
Druge nerevizijske storitve drugih revizorskih hiš	-	-
Skupaj	**28.670**	**51.801**

KD Group je ob koncu leta 2022 imel 22 zaposlenih (FTE; 2021: 22). V družbi KD Group je tudi leta 2022, podobno kot v prejšnjih letih, največ zaposlenih z visoko oziroma fakultetno izobrazbo. Povprečno število zaposlenih, izračunano iz ur, v letu 2022 znaša 20,8 (2021: 22,09).

Izobrazbena struktura zaposlenih v družbi KD Group na 31. 12. 2022 v primerjavi z 31. 12. 2021



Zahtev zaposlenih po izplačilih, ki jim družba nasprotuje, ni.

3.5.17. Finančni prihodki

(v EUR)	1. 1. – 31. 12. 2022	1. 1. – 31. 12. 2021
Finančni prihodki iz deležev		
Finančni prihodki iz deležev v podjetjih v skupini		
Realizirani dobički	-	-
Prihodki od odprave slabitev	344.927	788.134
	344.927	**788.134**
Finančni prihodki iz deležev v pridruženih podjetjih		
Dividende	583.803	181.053
Prihodki od odprave slabitev	551.808	425.853
	1.135.611	**606.906**
Finančni prihodki iz deležev v drugih družbah		
Finančni prihodki – finančne naložbe razpoložljive za prodajo		
Dividende	346.227	261.637
	346.227	**261.637**
Finančni prihodki iz drugih naložb		
Finančni prihodki – finančne naložbe v posesti za trgovanje		
Dividende	16.160	-
Realizirani / nerealizirani dobički	50.687	15.363
Obresti	613.212	938.903
	680.059	**954.266**
Finančni prihodki – finančne naložbe v posesti do zapadlosti		
Obresti	27.642	-
	27.642	**-**
	707.701	**954.266**
Skupaj finančni prihodki iz deležev	**2.534.466**	**2.610.943**
Finančni prihodki iz danih posojil		
Finančni prihodki iz posojil, danih družbam v skupini	243.693	224.944
Finančni prihodki iz posojil, danih drugim	398.222	52.858
Skupaj finančni prihodki iz danih posojil	**641.915**	**277.802**
Finančni prihodki iz poslovnih terjatev		
Finančni prihodki iz poslovnih terjatev do drugih	46.582	17.507
Skupaj finančni prihodki iz poslovnih terjatev	**46.582**	**17.507**
Skupaj finančni prihodki	**3.222.963**	**2.906.252**

3.5.18. Finančni odhodki

(v EUR)	1. 1. – 31. 12. 2022	1. 1. – 31. 12. 2021
Finančni odhodki iz oslabitev in odpisov finančnih naložb		
Finančni odhodki iz oslabitev in odpisov podjetij v skupini		
Slabitve	-	128.000
	-	**128.000**
Finančni odhodki iz oslabitev in odpisov pridruženih podjetij		
Slabitve	-	-
	-	**-**
Finančni odhodki iz oslabitev in odpisov drugih družb		
Finančni odhodki – finančne naložbe za trgovanje	1.833.451	686.437
Finančni odhodki – finančne naložbe, razpoložljive za prodajo	421.360	219.132
Finančni odhodki – izvedeni finančni instrumenti	12.344	2.741
	2.267.155	**908.310**
Skupaj finančni odhodki iz oslabitev in odpisov finančnih naložb	**2.267.155**	**1.036.310**

Finančni odhodki iz finančnih obveznosti		
Finančni odhodki iz posojil, prejetih od podjetij v skupini	-	-
Finančni odhodki iz posojil, prejetih od bank	-	-
Finančni odhodki iz izdanih obveznic	83.342	86.418
Finančni odhodki iz drugih finančnih obveznosti	39.881	61.450
Skupaj finančni odhodki iz finančnih obveznosti	**123.223**	**147.868**
Finančni odhodki iz poslovnih obveznosti		
Finančni odhodki iz drugih poslovnih obveznosti	7.339	253
Skupaj finančni odhodki iz poslovnih obveznosti	**7.339**	**253**
Skupaj finančni odhodki	**2.397.717**	**1.184.431**

3.5.19. Davki

(v EUR)	1. 1. – 31. 12. 2022	1. 1. – 31. 12. 2021
Poslovni izid pred davki	**(1.279.548)**	**(974.428)**
Popravek prihodkov na raven davčno priznanih	(1.815.684)	(1.677.783)
Popravek odhodkov na raven davčno priznanih	650.989	796.094
Uporaba davčnih olajšav in prenesenih davčnih izgub	-	-
Skupaj davčna osnova	**(2.444.243)**	**(1.856.117)**
Davčna stopnja	**19%**	**19%**
Davek od dobička	**-**	**-**

3.5.20. Zunajbilančna evidenca

(v EUR)	31. 12. 2022	31. 12. 2021
Prejeta zavarovanja posojil – užitki	-	435.481
Prejete zastave vrednostnih papirjev, deležev, hipoteke nepremičnin	1.400.000	1.334.000
Skupaj zunajbilančna sredstva	**1.400.000**	**1.769.481**

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.

3.5.21. Posli s povezanimi podjetji

Družbo obvladuje družba KD d. d., Ljubljana (s sedežem v Sloveniji), ki ima v lasti 100 % 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 z vključenim DDV)	1. 1. – 31. 12. 2022	1. 1. – 31. 12. 2021
KD d. d.	14.640	14.640
Podjetja v skupini	588.545	571.176
Druge povezane osebe	3.318	3.318
Prodaja blaga, storitev, osnovnih sredstev	**606.503**	**589.134**

(v EUR)	1. 1. – 31. 12. 2022	1. 1. – 31. 12. 2021
Druge povezane osebe	-	2.861.904
Nakup delnic in deležev	**-**	**2.861.904**

(v EUR z vključenim DDV)	1. 1. – 31. 12. 2022	1. 1. – 31. 12. 2021
Podjetja v skupini	-	13.695.286
Nakup nepremičnin*	**-**	**13.695.286**

*v letu 2021 plačana 10 % ara, transakcija bo zaključena v letu 2023

(v EUR z vključenim DDV)	1. 1. – 31. 12. 2022	1. 1. – 31. 12. 2021
Podjetja v skupini	-	-
Druge povezane osebe	52.704	52.704
Nakup blaga, storitev, osnovnih sredstev	**52.704**	**52.704**

(v EUR)	31. 12. 2022	31. 12. 2021
Podjetja v skupini	1.369.529	1.369.529
Druge povezane osebe	-	-
Odprte terjatve do povezanih podjetij	**1.369.529**	**1.369.529**
Podjetja v skupini	-	-
Druge povezane osebe	-	4.392
Odprte obveznosti do povezanih podjetij	**-**	**4.392**

(v EUR)	1. 1. – 31. 12. 2022	1. 1. – 31. 12. 2021
KD d. d.	-	-
Podjetja v skupini	3.643.693	1.759.944
Druge povezane osebe	8.121	9.500
Dana posojila povezanim podjetjem – črpanja glavnic in pripis obresti	**3.651.814**	**1.769.444**
Podjetja v skupini	-	-
Prejeta posojila od povezanih podjetij – črpanja glavnic in pripis obresti	**-**	**-**

(v EUR)	31. 12. 2022	31. 12. 2021
KD d. d.	-	-
Podjetja v skupini	25.797.263	22.155.145
Druge povezane osebe	-	1.269.000
Dana posojila povezanim podjetjem	**25.797.263**	**23.424.145**
Podjetja v skupini	-	-
Prejeta posojila od povezanih podjetij	**-**	**-**

Dana posojila drugim povezanim osebam so pojasnjena v pojasnilu 3.5.4. Družba v letu 2022 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 2022

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	157	-	-	-	-	86.157
Tomaž Butina	-	-	73.838	157	-	-	-	-	73.995
Katarina Valentinčič Istenič	-	-	73.386	157	-	-	-	-	73.543
Matija Gantar	-	-	72.000	157	-	-	-	-	72.157
Aljoša Tomaž	-	-	72.000	157	-	-	-	-	72.157
Gregor Sluga	110.640	-	72.000	3.390	4.378	1.892	1.924	500	194.724
Zoran Bošković	142.250	-	-	757	922	1.370	1.924	500	147.723
Skupaj	252.890	-	449.224	4.932	5.300	3.262	3.848	1.000	720.456

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. 2022										
Dolžniški VP	18.989.867	-	-	-	-	-	-	-	-	18.989.867
Posojila	29.169.353	-	-	-	-	84.199	(84.199)	-	-	29.169.353
Terjatve in ačr	2.640.288	-	-	-	-	179.743	(179.743)	-	-	2.640.288
Skupaj	**50.769.508**	**-**	**-**	**-**	**-**	**263.942**	**(263.942)**	**-**	**-**	**50.769.508**
31. 12. 2021										
Dolžniški VP	23.103.916	-	-	-	-	-	-	-	-	23.103.916
Posojila	26.508.333	-	-	-	-	84.199	(84.199)	-	-	26.508.333
Terjatve in ačr	4.362.704	-	-	-	-	179.743	(179.743)	-	-	4.362.704
Skupaj	**53.974.953**	**-**	**-**	**-**	**-**	**263.942**	**(263.942)**	**-**	**-**	**53.974.953**

Vpliv epidemije COVID-19 in vojne v Ukrajini

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.

Poslovno okolje je poleg virusa SARS-CoV-2 zaostrilo še vojno dogajanje v Ukrajini. Družba z Rusijo in Ukrajino ne posluje, tako da trenutne vojne razmere v Ukrajini in sankcije proti Rusiji nimajo neposrednega vpliva na poslovanje skupine. Posredno lahko pričakujemo vpliv zaradi negotovosti na finančnih trgih, vendar tega vpliva še ni mogoče ovrednotiti.

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

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.