



Skupina KD in KD d. d.

Letno poročilo 2022



| | | |
|---------|--|-----|
| 1. | POSLOVNO POROČILO | 3 |
| 1.1. | KLJUČNI PODATKI | 3 |
| 1.2. | OSEBNA IZKAZNICA | 3 |
| 1.3. | ORGANIZIRANOST SKUPINE KD | 4 |
| 1.4. | DEJAVNOSTI SKUPINE KD | 4 |
| 1.5. | ZGODILO SE JE V LETU 2022 | 5 |
| 1.6. | POROČILO IZVRŠNEGA DIREKTORJA KD | 7 |
| 1.7. | POROČILO UPRAVNEGA ODBORA DRUŽBE KD O PREVERITVI LETNEGA POROČILA DRUŽBE KD D. D. IN SKUPINE KD ZA LETO 2022 | 8 |
| 1.8. | STRATEGIJA IN NAČRTI SKUPINE KD | 10 |
| 1.9. | IZJAVA O UPRAVLJANJU | 11 |
| 1.9.1. | <i>Sistem upravljanja KD</i> | 11 |
| 1.9.2. | <i>Skupščina delničarjev KD d. d.</i> | 11 |
| 1.9.3. | <i>Organi vodenja in nadzora</i> | 12 |
| 1.9.4. | <i>Zunanja revizija ter sistem notranjih kontrol in upravljanje tveganj</i> | 14 |
| 1.9.5. | <i>Pojasnila v zvezi s prevzemno zakonodajo</i> | 14 |
| 1.9.6. | <i>Pooblastilo za nakup lastnih delnic</i> | 15 |
| 1.9.7. | <i>Preglednost poslovanja družbe</i> | 15 |
| 1.9.8. | <i>Upravljanje družb v Skupini KD</i> | 15 |
| 1.9.9. | <i>Politika raznolikosti</i> | 15 |
| 1.9.10. | <i>Izjava upravnega odbora KD d. d. o upoštevanju Kodeksa upravljanja Skupine KD</i> | 15 |
| 1.10. | DELNICE, DIVIDENDE IN LASTNIŠKA STRUKTURA | 16 |
| 1.10.1. | <i>Osnovni podatki o delnicah, dividendah in kapitalu</i> | 16 |
| 1.10.2. | <i>Gibanje vrednosti delnice</i> | 16 |
| 1.10.3. | <i>Lastniška struktura</i> | 16 |
| 1.10.4. | <i>Lastne delnice</i> | 17 |
| 1.11. | POSLOVANJE V LETU 2022 | 18 |
| 1.11.1. | <i>Makroekonomsko okolje Slovenije v letu 2022</i> | 18 |
| 1.11.2. | <i>Vpliv pandemije COVID-19 in vojnih razmer v Ukrajini na poslovanje Skupine KD</i> | 22 |
| 1.11.3. | <i>Analiza poslovanja Skupine KD v letu 2022</i> | 23 |
| 1.11.4. | <i>Analiza poslovanja družbe KD v letu 2022</i> | 28 |
| 1.12. | POSLOVANJE NAŠIH DEJAVNOSTI V LETU 2022 | 31 |
| 1.12.1. | <i>Finančne storitve</i> | 31 |
| 1.12.2. | <i>Nepremičnine</i> | 32 |
| 1.13. | RAZISKAVE IN RAZVOJ | 33 |
| 1.14. | UPRAVLJANJE TVEGANJ IN NOTRANJA REVIZIJA | 33 |
| 1.14.1. | <i>Upravljanje tveganj na ravni Skupine KD</i> | 33 |
| 1.14.2. | <i>Proces upravljanja tveganj</i> | 34 |
| 1.14.3. | <i>Povezanost sistema upravljanja tveganj s poslovno strategijo Skupine KD</i> | 35 |
| 1.14.4. | <i>Notranja revizija</i> | 35 |
| 1.15. | ZAPOSLENI IN TRAJNOSTNI RAZVOJ V SKUPINI KD | 35 |
| 1.15.1. | <i>Zaposleni</i> | 35 |
| 1.15.2. | <i>Trajnostni razvoj</i> | 38 |
| 2. | RAČUNOVODSKO POROČILO SKUPINE KD | 43 |
| 3. | RAČUNOVODSKO POROČILO KD D. D. | 109 |

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



1. POSLOVNO POROČILO

1.1. KLJUČNI PODATKI

| | 2022 | 2021 | Indeks 2022/ 2021 |
|---------------------------------|-------|-------|-------------------------|
| SKUPINA KD | | | |
| Čisti poslovni izid (v mio EUR) | (2,4) | (1,1) | 228 |
| Sredstva (v mio EUR) | 137,1 | 146,3 | 94 |
| Lastniški kapital (v mio EUR) | 95,0 | 112,7 | 84 |
| | | | |
| KD D. D. | | | |
| Čisti poslovni izid (v mio EUR) | (0,3) | 24,3 | - |
| Sredstva (v mio EUR) | 71,4 | 84,3 | 85 |
| Lastniški kapital (v mio EUR) | 71,4 | 84,2 | 85 |

1.2. OSEBNA IZKAZNICA

| | |
|-----------------------------------|--|
| Krovna družba: | KD, finančna družba, d. d. |
| Skrajšano ime družbe: | KD 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-fd.si |
| Dejavnost: | 64.200 – Dejavnost holdingov |
| Glavni kraj poslovanja: | Ljubljana |
| Pravna oblika: | delniška družba d. d. |
| Velikost družbe: | velika družba |
| Matična številka: | 1572016000 |
| Davčna številka: | 44030428 |
| Identifikacijska številka za DDV: | SI44030428 |
| Vpis v sodni register: | Okrožno sodišče v Ljubljani, št. vložka 13390700 |
| Datum ustanovitve: | 30. 11. 2000 |
| Osnovni kapital: | 1.304.122,84 EUR |
| Število delnic: | 156.260 navadnih kosovnih delnic |
| Oznaka delnic: | SKDR |
| Obvladujoče podjetje: | / |

Upravni odbor KD na dan 31. 12. 2022

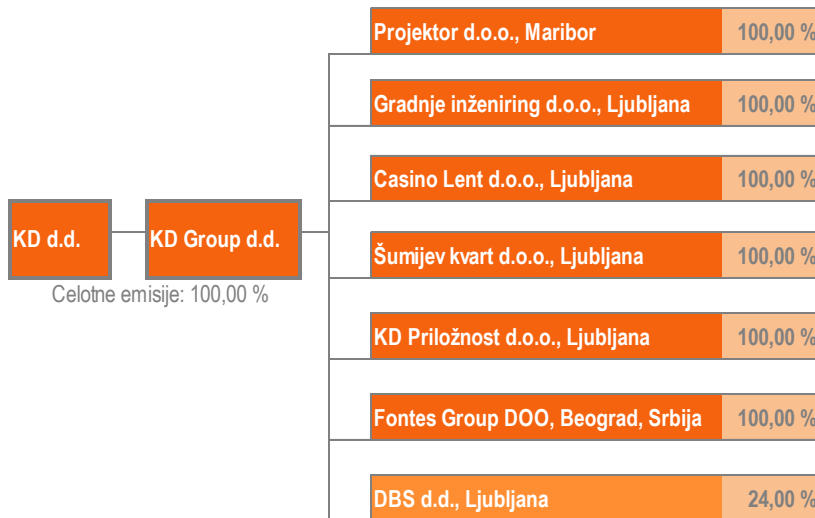
- **Milan Kneževič**, predsednik upravnega odbora
- **Tomaž Butina**, namestnik predsednika upravnega odbora
- **Aleksander Sekavčnik**, član upravnega odbora in izvršni direktor
- **mag. Katarina Valentincič Istenič**, članica upravnega odbora
- **Matija Gantar**, član upravnega odbora

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

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

Poslovanje Skupine KD vključuje naslednje dejavnosti:

- finančne storitve,
- nepremičnine,
- igralništvo

Skupina KD 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 dejavnost družb KD in KD Group je upravljanje tržnih in netržnih naložb, upravljanje prostih denarnih sredstev ter ustvarjanje finančnih donosov.

Družba KD Group 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 parkirnišč 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, Astraera

1.5. ZGODILO SE JE V LETU 2022

Pomembnejši dogodki v letu 2022

- Dne 11. 2. 2022 je Ljubljanska borza iz trgovanja na trgu SI ENTER umaknila obveznice z oznako SKD2 in klirinško depotna družba je izbrisala celotno količino obveznic z oznako SKD2.
- 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.
- Upravni odbor KD je dne 9. 3. 2022 sprejel sklep o izplačilu vmesne dividende v višini 60 EUR na delnico z oznako SKDR. Dne 24. 3. 2022 je družba KD izplačala za 9.374.880 evrov dividend.
- Dne 18. 3. 2022 je bil na Okrožno sodišče v Ljubljani vložen predlog za sodni preizkus denarne odpravnine po 388. členu ZGD-1 predlagatelja Vseslovensko združenje malih delničarjev. Predlog za sodni preizkus denarne odpravnine je Vseslovensko združenje malih delničarjev dne 6. 5. 2022 umaknilo in prišlo svojo udeležbo v postopek, ki se vodi pod opr. št. Ng 11/2022, skupaj z 267 delničarji. V decembru 2022 je sodišče za skupnega zastopnika delničarjev imenovalo odvetnika Pavla Penso iz Odvetniške družbe Jadek & Pensa, d. o. o. Zoper sklep sodišča je družba vložila pritožbo.
- 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 31. skupščini KD seznanili z revidiranim letnim poročilom za leto 2021. Sprejeli so sklep o uporabi bilančnega dobička za leto 2021, in sicer da se za izplačilo dividend uporabi največ 3.125.200 evrov bilančnega dobička oziroma 20,00 evrov dividend na delnico. Skupščina je odobrila Politiko prejemkov članov organov vodenja in nadzora ter izvršnih direktorjev v družbi KD 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 20. 7. 2022 je družba KD d. d. izplačala dividende v višini 20,00 evrov na delnico.
- 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 Astraera 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 dnevom 27. 2. 2023.
- Dne 7. 2. 2023 je višje sodišče v Ljubljani zavrnilo pritožbo družbe KD zoper sklep sodišča o imenovanju skupnega zastopnika delničarjev v postopku prenosa delnic KD Group na glavnega delničarja KD. Postopek določitve višine primerne denarne odpravnine po 388. členu ZGD-1 manjšinskim delničarjem družbe KD Group se bo nadaljeval v letu 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 dnevom 18. 4. 2023, imenuje mag. Gregor Sluga.

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



1.6. POROČILO IZVRŠNEGA DIREKTORJA KD

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 druginja, rast inflacije in rast obrestnih mer. Družba KD in celotna skupina kljub negotovim razmeram in turbulentnemu poslovnemu okolju ostajata finančno stabilni.

Skupina je poslovno leto 2022 zaključila z izgubo v višini 2,4 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. Neprodati ostaja samo eno stanovanje, za katerega ne dvomimo, da se bo kmalu našel kupec zanj.

Obvladujoča družba KD je v letu 2022 poslovala z izgubo v višini 0,3 milijona evrov. 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.

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 sososko 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 optimizirali 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.

Aleksander Sekavčnik
izvršni direktor



1.7. POROČILO UPRAVNEGA ODBORA DRUŽBE KD O PREVERITVI LETNEGA POROČILA DRUŽBE KD D. D. IN SKUPINE KD ZA LETO 2022

Spoštovani delničarji!

Družbo KD d. d. in Skupino KD je na podlagi pooblastil in pristojnosti, določenih v statutu družbe, v letu 2022 vodil upravni odbor družbe in v skladu z zakonskimi predpisi ter poslovníkom o delovanju upravnega odbora nadzoroval izvajanje njenih poslov.

Upravni odbor je v letu 2022 deloval v sestavi:

- Milan Kneževič – predsednik upravnega odbora,
- Tomaž Butina – namestnik predsednika upravnega odbora,
- Matija Gantar – član upravnega odbora,
- Katarina Valentinčič Istenič – članica upravnega odbora in
- Aleksander Sekavčnik – član upravnega odbora in izvršni direktor.

Delovanje upravnega odbora

Svojo vlogo v sistemu korporacijskega upravljanja je upravni odbor v skladu z zakonskimi možnostmi in dolžnostmi opravljal z rednim spremljanjem tekočega poslovanja, s pregledovanjem delovanja izvršnega direktorja ter obravnavanjem predlogov in sprejemanjem odločitev, ki so v pristojnosti upravnega odbora. Svoje naloge je upravni odbor opravljal dosledno in odgovorno. Upravni odbor je v skladu s svojimi zakonskimi in statutarimi pristojnostmi v letu 2022 redno spremljal in nadziral poslovanje družbe. Obravnaval je poročila izvršnega direktorja o tekočem poslovanju in aktivnostih družbe, se seznanjal s pomembnimi poslovnimi dogodki, spremljal delo izvršnega direktorja in preverjal uresničevanje sprejetih sklepov. Največjo pozornost je posvečal strokovnemu nadzoru poslovanja in uresničevanju strateških odločitev družbe in Skupine KD. Redno je spremljal poslovanje družbe KD in odvisnih družb Skupine KD.

Upravni odbor KD se je v letu 2022 sestel na treh rednih in štirih dopisnih sejah.

Na podlagi pisnega gradiva in obrazložitev izvršnega direktorja na sejah ter prek sodelovanja z njim se je upravni odbor redno seznanjal s poslovanjem družbe. Seje upravnega odbora so bile vedno sklepčne, na njih so vsi člani aktivno sodelovali. Izvršni direktor družbe je upravnemu odboru posredoval vse potrebne informacije, ki jih je le-ta potreboval za izvajanje aktivnosti nadziranja oziroma upravljanja družbe. Sodelovanje z izvršnim direktorjem družbe zato upravni odbor ocenjuje kot dobro.

Revizijska komisija upravnega odbora KD je v letu 2022 delovala v naslednji sestavi:

- Tomaž Butina – predsednik revizijske komisije,
- Katarina Valentinčič Istenič – namestnica predsednika revizijske komisije,
- Franc Počivavšek – član 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 in Skupine KD, 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 in družbe KD 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 107. seji 31. 1. 2022 je upravni odbor sprejel sklep o umiku celotne izdaje obveznic z oznako SKD2 iz trgovanja ter izbris obveznic iz centralnega registra vrednostnih papirjev.
- na 108. seji 9. 3. 2022 je upravni odbor sprejel sklep o izplačilu vmesne dividende za leto 2021 v višini bruto vrednosti 60 EUR/delnico z oznako SKDR, ki je bila izplačana 24. 3. 2022.
- na 109. seji 26. 4. 2022 je upravni odbor potrdil Politiko prejemkov organa vodenja in nadzora ter izvršnih direktorjev v družbi KD d.d., ki je bila predložena v odobritev delničarjem na 31. skupščini delničarjev 12. 7. 2022.
- na 110. seji 28. 4. 2022 je upravni odbor obravnaval revidirani Letni poročili družbe KD d. d. in Skupine KD 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 d. d. in Skupine KD za leto 2021 ter sprejel Izjavo upravnega odbora o spoštovanju Kodeksa upravljanja Skupine KD.
- na 111. seji 1. 6. 2022 je upravni odbor sprejel dnevni red in predloge sklepov 31. skupščine delničarjev KD, ki je bila 12. 7. 2022.
- na 112. seji 28. 9. 2022 je upravni odbor sprejel Nerevidirano poročilo o poslovanju KD, finančne družbe, d. d. in Skupine KD za prvo polletje leta 2022.



Transparentnost poslovanja je družba zagotavljala s periodičnim ter dodatnim sprotim obveščanjem delničarjev in drugih javnosti preko hkratnih objav na spletnih straneh Ljubljanske borze SEOnet <http://seonet.ljse.si> in spletnih straneh družbe www.kd-fd.si.

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. Glede na način obveščanja in sodelovanja med izvršnim direktorjem in upravnim odborom med poslovnim letom ni bilo potrebno, da bi upravni odbor, ali njegovi posamezni člani, zahtevali dodatne informacije ali preverjali dokumentacijo, na kateri so temeljile informacije, pomembne za odločanje.

Letno poročilo za 2022 - stališče do revizorjevega poročila, preveritev in potrditev letnega poročila

Revizijo Letnega poročila družbe KD, finančne družbe, d. d. in Skupine KD za 2022 (v nadaljevanju: Letno poročilo za 2022) je opravila 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 2022 je upravni odbor obravnaval na seji 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:

- da je Letno poročilo za 2022 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 izkazujejo resničen in pošten prikaz finančnega stanja, poslovnega izida in denarnih tokov družbe KD d. d. in Skupine KD. Pooblaščen revizor je v poročilu podal pozitivno mnenje brez pridržkov.

Glede na navedeno upravni odbor podaja naslednji stališči:

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

Upravni odbor v skladu z drugim odstavkom 282. člena Zakona o gospodarskih družbah izjavlja, da na Letno poročilo 2022 nima pripomb ter potrjuje **Letno poročilo družbe KD d. d. in Skupine KD za leto 2022.**

Predlog uporabe bilančnega dobička

Upravni odbor je v okviru preveritve Letnega poročila 2022 ugotovil, da znaša čista izguba leta 2022 317.574,01 evra. Čista izguba leta 2022 v višini 317.574,01 evra se je na dan 31. 12. 2022 pokrila v breme prenesenega čistega poslovnega izida.

Bilančni dobiček na dan 31. 12. 2022 znaša 50.848.359,75 evra in sestoji iz prenesenega dobička.

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

- Del bilančnega dobička največ v znesku 3.906.500,00 evrov se uporabi za izplačilo dividend, kar z upoštevanjem celotnega števila izdanih delnic (brez odštevanja lastnih delnic) znaša bruto vrednost 25,00 evrov na delnico.
- Preostanek bilančnega dobička najmanj v znesku 46.941.859,75 evra ter morebiten preostanek, ki nastane zaradi lastnih delnic na presečni dan za izplačilo dividend in zaradi zaokroževanja pri izplačilu dividend, ostane nerazporejen kot preneseni dobiček in bo o njegovi uporabi odločeno v naslednjih poslovnih letih.

Upravni odbor na podlagi pregleda poslovanja družbe KD d. d. in Skupine KD v letu 2022 in po preveritvi revidiranega Letnega poročila za 2022 predlaga skupščini delničarjev družbe, da mu podeli razrešnico.

Ljubljana, 31. 3. 2023

Milan Knežević,
predsednik upravnega odbora



1.8. STRATEGIJA IN NAČRTI SKUPINE KD

Poslanstvo: odgovorna partnerstva med uporabniki, zaposlenimi in lastniki

S prodajo največje in najpomembnejše naložbe, Skupine Adriatic Slovenice, je družba KD Group in Skupina KD 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 ostaja specializirana skupina 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

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 vključuje naslednje dejavnosti:

- finančne storitve,
- nepremičnine,
- igralništvo.

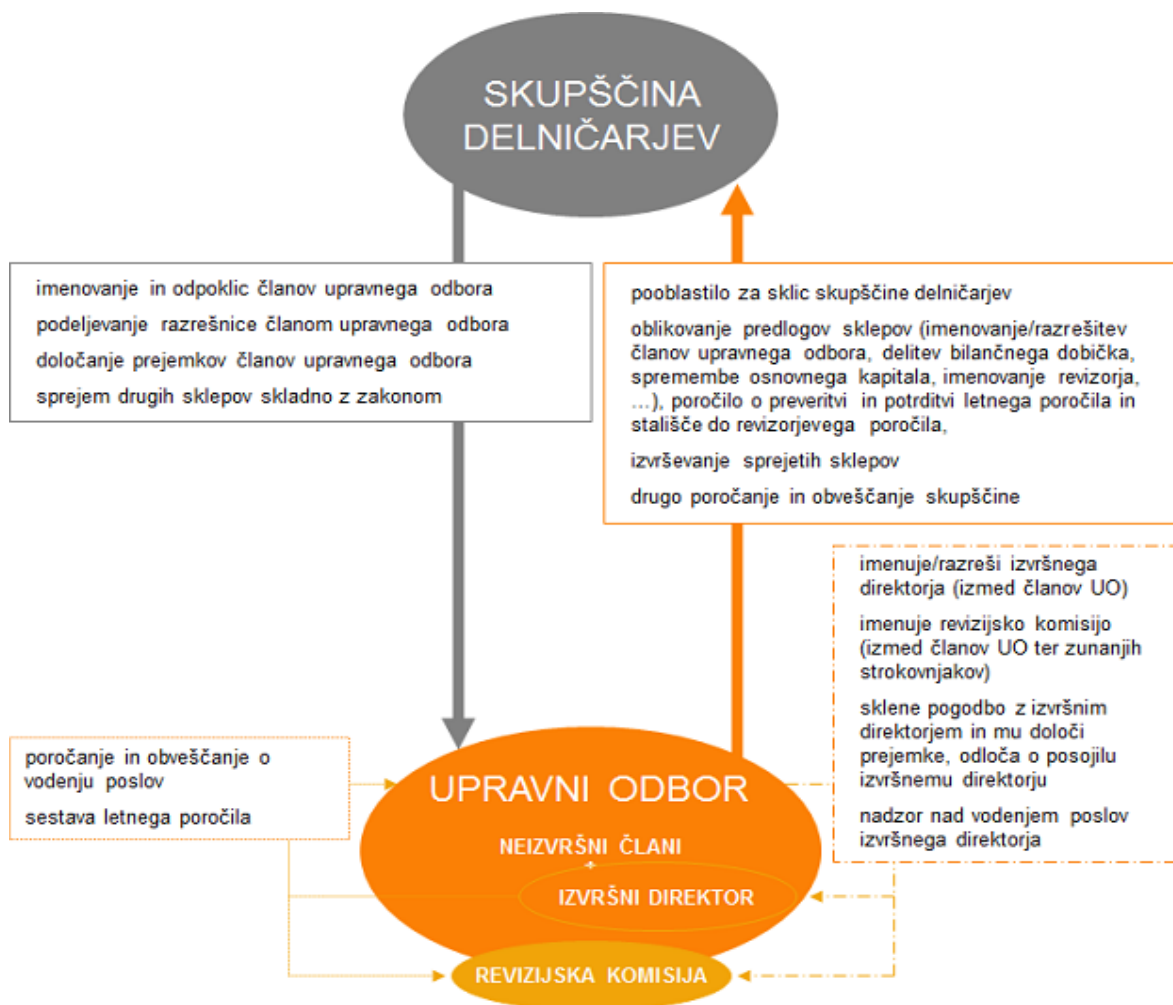
1.9. IZJAVA O UPRAVLJANJU

Odgovorno vodenje in upravljanje družbe sta temelj vseh dejavnosti Skupine KD. Temu poslanstvu sledijo tudi organi vodenja in nadzora obvladujoče družbe KD, v kateri je od 16. 11. 2009 naprej uveljavljen enotni sistem upravljanja. Družba KD 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-fd.si.

1.9.1. Sistem upravljanja KD

Družba KD d. d. je novembra 2009 prešla z dvotirnega sistema upravljanja, kjer so pristojnosti skladno z zakonom o gospodarskih družbah razmejene med skupščino, nadzorni svet in upravo, na enotni sistem upravljanja, ki poteka v sodelovanju med skupščino in upravnim odborom.

Organi upravljanja KD – naloge in pristojnosti v enotnem 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-fd.si.

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

1.9.2. Skupščina delničarjev KD d. d.

Skupščina delničarjev družbe KD 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 kraj, kjer je dostopno celotno gradivo. Informacije za delničarje v zvezi s 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-fd.si in spletnih straneh Ljubljanske borze SEOnet.

Dne 12. 7. 2022 je potekala 31. skupščina delničarjev družbe, na kateri je bilo zastopanih 106.551 navadnih imenskih kosovnih delnic z oznako SKDR, kar predstavlja 68,20 % vseh delnic družbe z glasovalno pravico oziroma 68,188 % delnic v osnovnem kapitalu. Na skupščini so se delničarji seznanili z letnim poročilom, poročilom upravnega odbora o preveritvi letnega poročila za poslovno leto 2022, odobrili Politiko prejemkov organa vodenja in nadzora ter izvršnega direktorja v družbi KD in Poročilo o prejemkih organa vodenja in nadzora ter izvršnih direktorjev v poslovnem letu 2022 ter podelili razrešnico članom organov vodenja in nadzora, s katero so potrdili in odobrili njihovo delo v poslovnem letu 2022. S sklepom o uporabi bilančnega dobička so delničarji odločili, da se del bilančnega dobička v znesku 3.125.200,00 evrov uporabi za izplačilo dividend, kar z upoštevanjem celotnega števila izdanih delnic (brez odštevanja lastnih delnic) znaša bruto vrednost 20,00 evra na delnico, preostanek bilančnega dobička, najmanj v znesku 51.164.973,76 evra ter morebitni preostanek, ki je nastal zaradi lastnih delnic na presečni dan izplačila dividend in zaradi zaokroževanja pri izplačilu dividend, pa ostane nerazporejen kot preneseni dobiček in bo o njegovi uporabi odločeno v naslednjih poslovnih letih.

Celotno besedilo sprejetih sklepov skupščine je objavljeno in dostopno na spletnih straneh Ljubljanske borze SEOnet in spletnih straneh družbe www.kd-fd.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 imenuje najmanj enega in največ dva izvršna direktorja. Mandat izvršnemu direktorju traja štiri leta. Predsednik upravnega odbora ali namestnik predsednika upravnega odbora ne more biti izvršni direktor družbe. Član upravnega odbora, ki ni izvršni direktor, se imenuje neizvršni član. 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, glede katerih pristojnost ne pripada izvršnim direktorjem. Sklican mora biti vsaj enkrat v četrtletju.

Upravni odbor izmed svojih članov imenuje izvršne direktorje, ki zastopajo in predstavljajo družbo. Pristojnosti upravnega odbora so skupne vsem njegovim članom, nekatere pa so prenesene na izvršna direktorja – tako sta izvršna direktorja skladno s statutom pristojna za zastopanje in predstavljanje družbe, za vodenje tekočih poslov, prijave vpisov in predložitve listin registru, skrb za vodenje poslovnih knjig in sestavo letnega poročila. Izvršna direktorja vodita posle ob upoštevanju navodil in omejitev, ki jim jih postavljajo statut, upravni odbor, skupščina družbe in poslovnik o delu izvršnih direktorjev.

Sestava upravnega odbora (UO), ki vodi in nadzira družbo KD, je bila v letu 2022 naslednja:

- Milan Knežević, univerzitetni diplomirani ekonomist in diplomirani inženir gozdarstva – predsednik UO,
- Tomaž Butina, univerzitetni diplomirani inženir računalništva – član UO in namestnik predsednika UO, predsednik revizijske komisije UO,
- Aleksander Sekavčnik, univerzitetni diplomirani ekonomist – član UO in izvršni direktor,
- Katarina Valentinčič Istenič, magistra znanosti – članica UO in članica ter namestnica predsednika revizijske komisije UO,
- Matija Gantar, univerzitetni diplomirani ekonomist – član UO.



O svojem delovanju v poslovnem letu 2022 upravni odbor podrobneje poroča v poročilu upravnega odbora delničarjem o preveritvi letnega poročila, ki je v okviru poglavja Poročilo upravnega odbora družbe KD.

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

Člani upravnega odbora in vodstva družbe KD so bili na dan 31. 12. 2022 člani poslovnih ali nadzornih organov naslednjih družb:

Milan Kneževič

| <i>Družba</i> | <i>Funkcija</i> |
|------------------------------|---------------------------|
| Graščina d. o. o., Ljubljana | prokurist (do 9. 2. 2023) |
| Art Posest d.o.o., Ljubljana | prokurist |

Aleksander Sekavčnik

| <i>Družba</i> | <i>Funkcija</i> |
|--|-----------------------|
| KD Group d. d., Ljubljana | član upravnega odbora |
| 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

| <i>Družba</i> | <i>Funkcija</i> |
|---|--|
| KD Group d. d., Ljubljana | član 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

| <i>Družba</i> | <i>Funkcija</i> |
|--|-------------------------------|
| KD Group 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

| <i>Družba</i> | <i>Funkcija</i> |
|--|-----------------------------|
| KD Group 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 |



Lastniški deleži članov upravnega odbora in vodstva družbe

Na dan 31. 12. 2022 so bili neposredni lastniški deleži članov upravnega odbora naslednji:

- Milan Kneževič je bil imetnik 4 delnic družbe, kar predstavlja 0,0026 odstotka celotnega kapitala in 0,0026 odstotka delnic z glasovalno pravico,
- Matija Gantar je bil imetnik 13 delnic družbe, kar predstavlja 0,0083 odstotka osnovnega kapitala družbe 0,0083 odstotka delnic z glasovalno pravico.
- Aleksander Sekavčnik, Tomaž Butina in Katarina Valentinčič Istenič na dan 31. 12. 2021 niso bili neposredni imetniki delnic družbe.

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

Revizijska komisija upravnega odbora

Revizijsko komisijo upravnega odbora sestavljajo predsednik Tomaž Butina ter člana Katarina Valentinčič Istenič in Franc Počivavšek. 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 sodijo 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 mu je za svoje delo odgovorna.

Prejemki članov upravnega odbora in vodstva obvladujoče družbe v letu 2022 v Skupini KD

| 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 |
|-----------------------------------|--------------------------|---------------------|--|------------------------------|----------------|--------------------|---|-----------------|---------|
| Milan Kneževič | - | - | 10.000 | 157 | - | - | - | - | 10.157 |
| Aleksander Sekavčnik | 45.000 | - | 92.800 | 493 | - | 1.978 | 1.924 | 500 | 142.695 |
| Tomaž Butina | - | - | 82.826 | 157 | - | - | - | - | 82.983 |
| Katarina Valentinčič Istenič | - | - | 81.572 | 157 | - | - | - | - | 81.729 |
| Matija Gantar | - | - | 78.800 | 157 | - | - | - | - | 78.957 |
| Skupaj | 45.000 | - | 345.998 | 1.121 | - | 1.978 | 1.924 | 500 | 396.521 |

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 direktor v času opravljanja svoje funkcije v KD v letu 2022 prejeli v KD 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, poslovođenja izvršnim direktorjem po pogodbi o poslovođenju 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 in Skupine KD 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 30. skupščini delničarjev družbe, ki je potekala 9. 8. 2021, je skupščina pooblastila upravni odbor, da lahko v imenu in za račun družbe kupi lastne delnice, katerih skupno število ne sme presežati 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 nadaljnega 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-fd.si in v sistemu elektronskega obveščanja Ljubljanske borze SEOnet <http://seonet.ljse.si>.

1.9.8. Upravljanje družb v Skupini KD

Povezane družbe aktivno upravljamo prek predstavnikov krovne družbe v upravnih odborih ter nadzornih svetih odvisnih 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 d. d. o upoštevanju Kodeksa upravljanja Skupine KD

Upravni odbor družbe KD, finančna družba, d. d., Dunajska cesta 63, 1000 Ljubljana (v nadaljevanju: KD ali družba) izjavlja, da je pri upravljanju družbe KD v poslovnem letu 2020 upošteval določila Kodeksa upravljanja Skupine KD s spremembami in dopolnitvami, ki ga je upravni odbor KD sprejel 24. 4. 2019 in ga družba uporablja kot svoj lastni referenčni kodeks upravljanja. Celotno besedilo Kodeksa upravljanja Skupine KD je objavljeno na spletni strani družbe www.kd-fd.si.

Ljubljana, 31. 3. 2023

Milan Knežević,
predsednik upravnega odbora



1.10. DELNICE, DIVIDENDE IN LASTNIŠKA STRUKTURA

1.10.1. Osnovni podatki o delnicah, dividendah in kapitalu

Osnovni kapital KD je 31. 12. 2022 znašal 1.304.122,84 evra in je bil razdeljen na 156.260 rednih delnic z oznako SKDR.

Delnice družbe KD, z oznako SKDR, so uvrščene v trgovanje na Ljubljanski borzi od 21. 12. 2000, vstopna kotacija oz. od 3. 1. 2018 standardna kotacija.

Knjigovodska vrednost delnice SKDR je 31. 12. 2022 znašala 456,97 evra, kar pomeni 15 odstotno znižanje glede na leto prej, ko je vrednost znašala 539,01 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.

Čisti poslovni izid na delnico je v letu 2022 znašal -2,03 evra, leta 2021 pa 155,49 evra. Čisti poslovni izid na delnico je izračunan kot čisti poslovni izid, ki se deli s povprečnim številom vseh navadnih izdanih delnic, brez lastnih delnic, obračunskega obdobja.

1.10.2. Gibanje vrednosti delnice

Redna delnica SKDR v letu 2022

Z redno delnico SKDR je bilo v letu 2022 na Ljubljanski borzi sklenjenih poslov v skupni vrednosti 23.066 evrov. Delnica je leto 2022 zaključila pri tržni ceni 314,00 evrov, kar je 54 odstotkov manj v primerjavi s tržno ceno na začetku leta, ko je znašala 580,00 evrov. Najnižja tržna cena v letu 2022 je bila 314,00 evrov, najvišja pa 570,00 evrov.

Temeljni kazalniki redne delnice SKDR

| Podatki o delnici | 31. 12. 2022 | 31. 12. 2021 | Sprememba 2022 / 2021 (v %) |
|----------------------------------|--------------|--------------|--------------------------------|
| Število delnic | 156.260 | 156.260 | 100,0 % |
| Tržna cena (v EUR) | 314,00 | 580,00 | 54,1 % |
| Tržna kapitalizacija (v mio EUR) | 49,1 | 90,6 | 54,1 % |

Vir: Ljubljanska borza vrednostnih papirjev, izračuni KD.

1.10.3. Lastniška struktura

Največji delničar družbe KD je družba Soroli Invest Limited, ki ima v lasti 50.000 navadnih imenskih delnic z oznako SKDR, kar je 32,00 odstotka vseh izdanih delnic družbe.

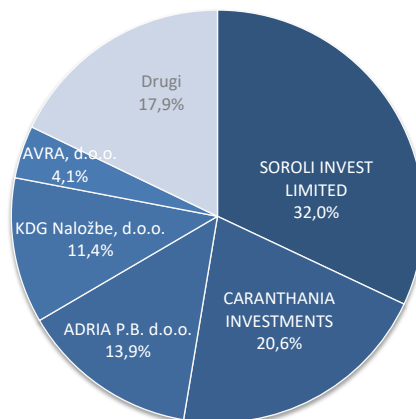
Lastniška struktura družbe KD 31. 12. 2022

| SKDR – navadne imenske delnice | Število delničarjev | Število delnic | Odstotek lastništva (v %) |
|--------------------------------|---------------------|----------------|------------------------------|
| Domače osebe | 124 | 52.151 | 33,38 % |
| Pravne osebe | 27 | 45.155 | 28,90 % |
| Fizične osebe | 97 | 6.996 | 4,48 % |
| Tuje osebe | 6 | 104.109 | 66,62 % |
| Pravne osebe | 5 | 104.106 | 66,62 % |
| Fizične osebe | 1 | 3 | 0,00 % |
| Skupaj SKDR | 130 | 156.260 | 100,00 % |



Največji imetniki navadnih delnic (SKDR) 31. 12. 2022

SKDR navadna delnica - lastniška struktura



| | Delničar | Kraj | Število delnic | Delež od vseh delnic SKDR (v %) |
|---|---|-----------|----------------|---------------------------------|
| 1 | SOROLI INVEST LIMITED | Limassol | 50.000 | 32,00 % |
| 2 | CARANTHANIA INVESTMENTS | Luxemburg | 32.245 | 20,64 % |
| 3 | ADRIA P.B. d.o.o. | Zagreb | 21.790 | 13,94 % |
| 4 | KDG Naložbe, d.o.o. | Ljubljana | 17.846 | 11,42 % |
| 5 | AVRA, d.o.o. | Ljubljana | 6.460 | 4,13 % |
| | Skupaj prvih pet imetnikov delnic SKDR | | 128.341 | 82,13 % |
| | Drugi | | 27.919 | 17,87 % |
| | Skupaj vseh delnic SKDR | | 156.260 | 100,00 % |

1.10.4. Lastne delnice

| Število delnic | Število 1. 1. 2022 | Nakupi in delnice prejete v zastavo | Prodaja, sprostitvev zastave oz. umik lastnih delnic | Število 31. 12. 2022 | Delež v os. kapitalu (v %) |
|----------------|--------------------|-------------------------------------|--|----------------------|----------------------------|
| SKDR | 15.625 | 500 | (16.113)) | 12 | 0,008 |

Družba KD je bila na 31. 12. 2022 imetnica 12 lastnih navadnih delnic z oznako SKDR.



1.11. POSLOVANJE V LETU 2022

1.11.1. Makroekonomsko okolje Slovenije v letu 2022

Makroekonomsko okolje Slovenije

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 preseгла 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. Medčetletna 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 lanskimi 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 % preseгла 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 najranjivejših 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 druginje, 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 covid-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, nadaljnega 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, preseгла 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 polletjem 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 četrtno 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 območjih. 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 €/m².

Primat najvišjih cen stanovanj še vedno ohranja Ljubljana. Srednja cena rabljenega stanovanja se je v prvem polletju 2022 že povsem približala meji 4.000 €/m². Večina stanovanj se je sicer prodala po ceni med 3.500 in 4.500 €/m².

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 sklone 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

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 preiščeno 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 v letu 2022

| SKUPINA KD | | | |
|--|--------------|--------------|--------|
| IZKAZ POSLOVNEGA IZIDA | 2022 | 2021 | Indeks |
| Finančni izid (v mio. EUR) | (0,2) | 2,4 | - |
| Poslovni prihodki (v mio. EUR) | 15,0 | 2,7 | 557 |
| Povečanje / (zmanjšanje) vrednosti zalog proizvodov (v mio. EUR) | 7,0 | 13,8 | 51 |
| Poslovni odhodki (v mio. EUR) | (24,4) | (19,9) | 123 |
| Čisti poslovni izid (v mio. EUR) | (2,4) | (1,1) | 228 |
| BILANCA STANJA | 31. 12. 2022 | 31. 12. 2021 | |
| Sredstva (v mio. EUR) | 137,1 | 146,3 | 94 |
| Kapital (v mio. EUR) | 95,0 | 112,7 | 84 |
| 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 | (2,4) | (0,9) | 275 |
| Čisti poslovni izid na delnico (v EUR) ³ | (15,64) | (6,66) | 235 |
| Celotna gospodarnost ⁴ | 0,9 | 1,0 | 94 |
| | 31. 12. 2022 | 31. 12. 2021 | |
| Knjigovodska vrednost delnice (v EUR) ⁵ | 608,07 | 705,02 | 86 |
| Delež kapitala v financiranju ⁶ | 69,3 | 77,1 | 90 |

Kazalnik deleža kapitala v financiranju se je v letu 2022 znižal s 77,1 (konec leta 2021) na 69,3, 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 znašal 1 enota 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 0,976 denarne enote.

² Donosnost kapitala - ROE (v %):

$$\frac{\text{čisti poslovni izid}}{\text{povprečni kapital}} \cdot 100$$

³ Čisti poslovni izid na delnico, ki pripada večinskim lastnikom družbe:

$$\frac{\text{čisti poslovni izid večinskih lastnikov}}{\text{povprečno število vseh navadnih izdanih delnic (brez lastnih delnic)}}$$

⁴ Celotna gospodarnost:

$$\frac{\text{poslovni prihodki} + \text{povečanje / (zmanjšanje) vrednosti zalog proizvodov} + \text{finančni izid}}{\text{poslovni odhodki}}$$

⁵ Knjigovodska vrednost delnice:

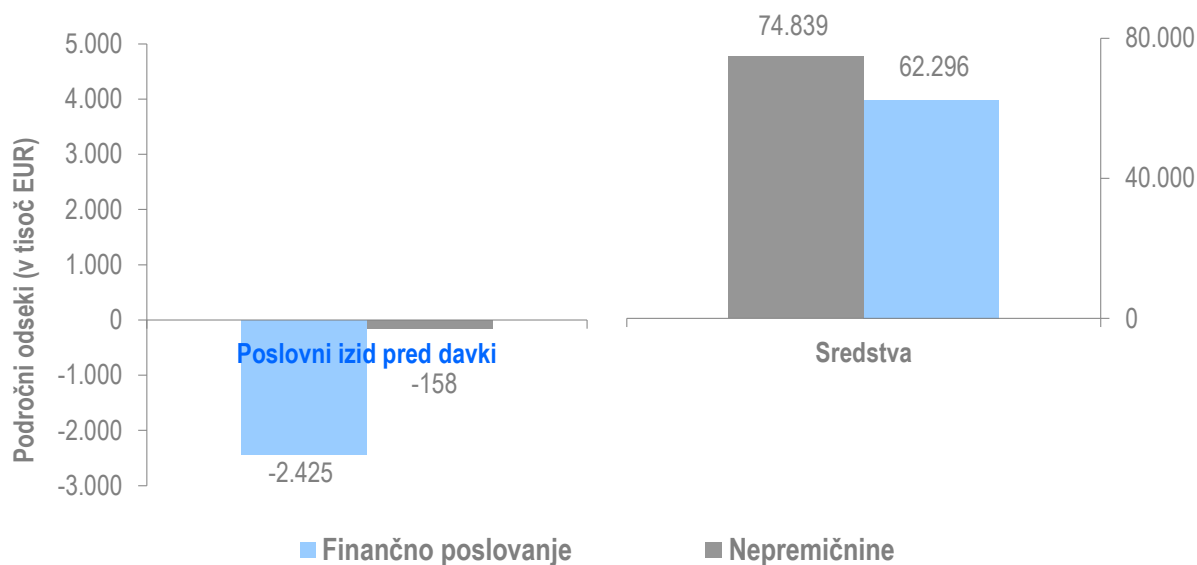
$$\frac{\text{knjigovodska vrednost kapitala večinskih lastnikov}}{\text{število vseh izdanih delnic brez lastnih delnic}}$$

⁶ Delež kapitala v financiranju:

$$\frac{\text{kapital}}{\text{obveznosti do virov sredstev}} \cdot 100$$



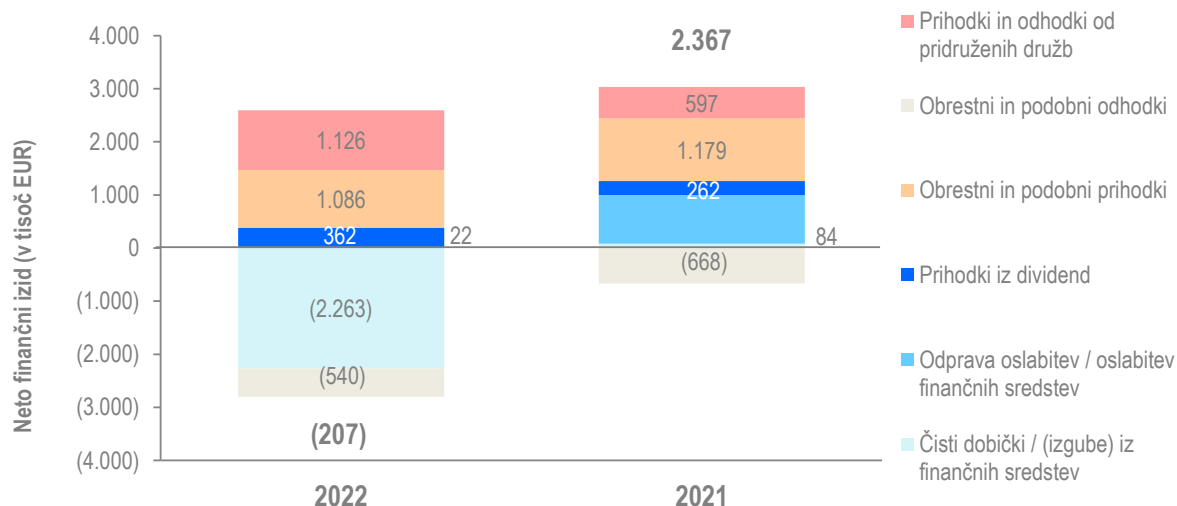
Struktura poslovnega izida pred davki v letu 2022 in sredstev po segmentih na 31. 12. 2022 (v tisoč EUR)



Finančni izid

Finančni izid je v letu 2022 znašal **-0,2 milijona evrov**, medtem ko je v letu 2021 predstavljal 2,4 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. Znižali so se obrestni in podobni prihodki (-8 odstotkov) ter obrestni in podobni odhodki (-19 odstotkov). Na drugi strani so se za 89 odstotkov povišali prihodki oz. odhodki od pridruženih družb in za 39 odstotkov prihodki od dividend.

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

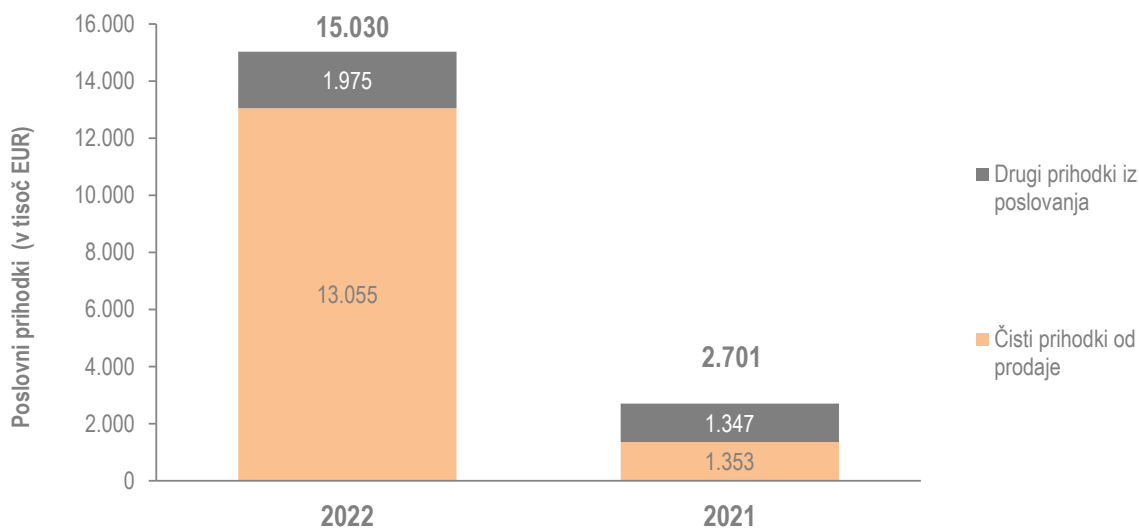




Poslovni prihodki

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.

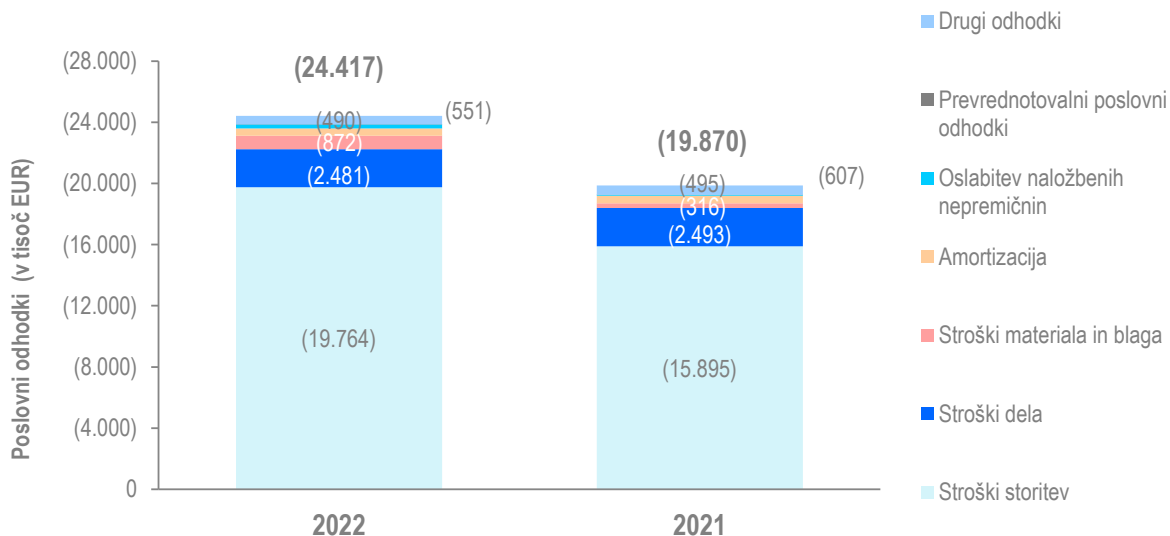
Poslovni prihodki po vrstah v letih 2022 in 2021 (v tisoč EUR)



Poslovni odhodki

Poslovni odhodki so znašali **24,4 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)

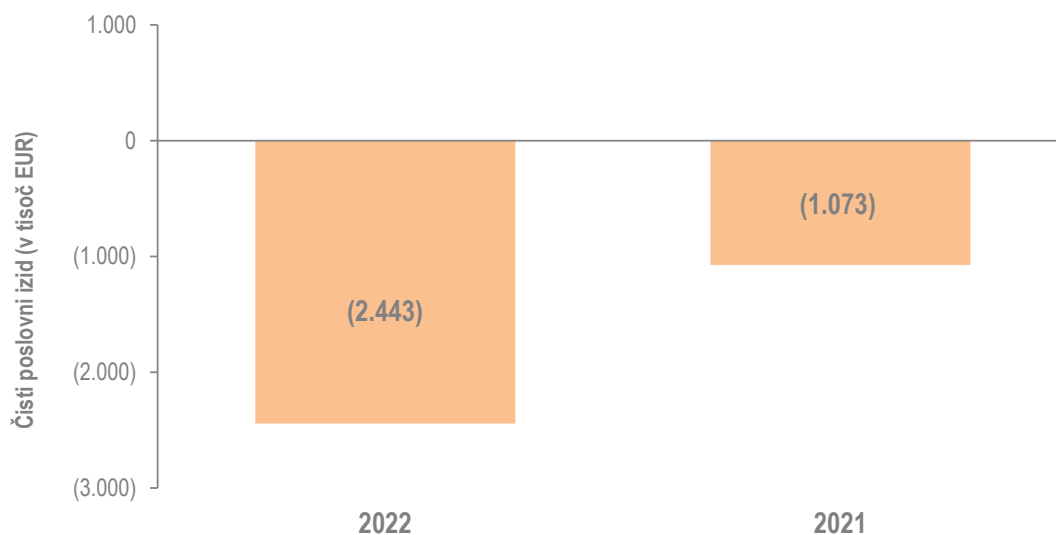




Čisti poslovni izid

Skupina je v letu 2022 poslovala z izgubo v višini **-2,4 milijona evrov**, kar je 1,4 milijona evrov višja izguba kot v letu predtem.

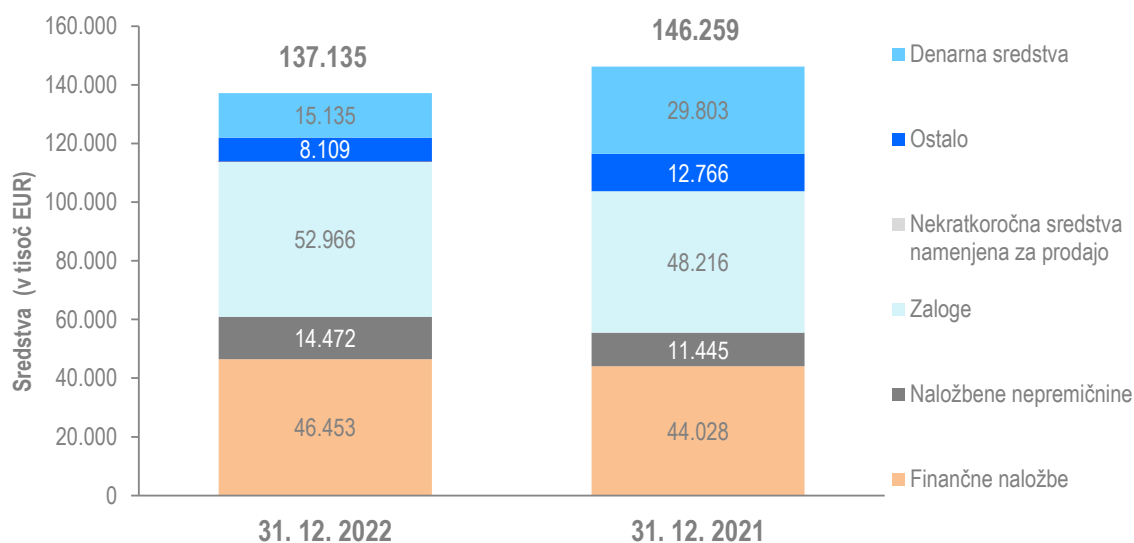
Čisti poslovni izid v letih 2022 in 2021 (v tisoč EUR)



Sredstva

Sredstva so na dan 31.12. 2022 znašala **137,1 milijona evrov**, kar je 6 odstotkov manj 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 15,1 milijona evrov ter tudi poslovne terjatve v sklopu postavke ostalo.

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

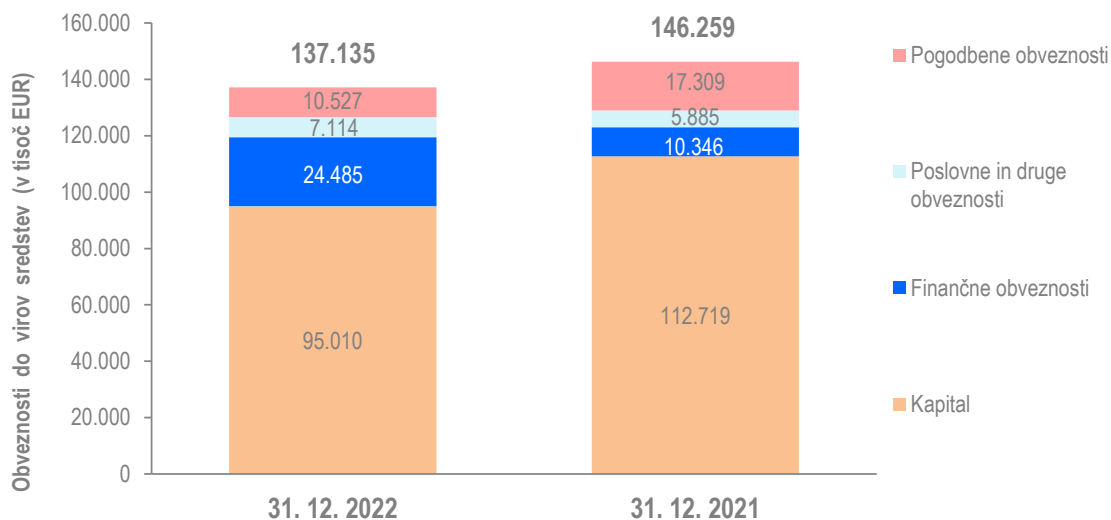




Obveznosti do virov sredstev

Kapital se je glede na konec leta 2021 **znižal za 16 odstotkov in je znašal 95 milijonov evrov**. Razlog za znižanje kapitala je izplačilo dividend (12,5 milijona evrov) in iztisnitev malih delničarjev odvisne družbe KD Group (2,6 milijona evrov), zaradi česar so se na strani sredstev znižala denarna sredstva. **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 povešale 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 v letu 2022

| KD D.D. | | | |
|---|--------------|--------------|--------|
| IZKAZ POSLOVNEGA IZIDA | 2022 | 2021 | Indeks |
| Prihodki (v mio. EUR) | 0,0 | 25,2 | 0 |
| Odhodki (v mio. EUR) | (0,3) | (0,8) | 41 |
| Čisti poslovni izid (v mio. EUR) | (0,3) | 24,3 | - |
| BILANCA STANJA | 31. 12. 2022 | 31. 12. 2021 | |
| Sredstva (v mio. EUR) | 71,4 | 84,3 | 85 |
| Kapital (v mio. EUR) | 71,4 | 84,2 | 85 |
| Finančne obveznosti (v mio. EUR) | - | - | - |
| KAZALNIKI | 2022 | 2021 | |
| Donosnost kapitala - ROE (v %) ⁷ | (0,4) | 30,4 | - |
| Čisti poslovni izid na delnico (v EUR) ⁸ | (2,03) | 155,49 | - |
| | 31. 12. 2022 | 31. 12. 2021 | |
| Knjigovodska vrednost delnice (v EUR) ⁹ | 456,97 | 539,01 | 85 |
| Delež kapitala v financiranju ¹⁰ | 99,9 | 99,9 | 100 |

Družba KD v letu 2022 ni beležila večjih prihodkov, tako je tudi čisti poslovni izid na delnico znašala negativnih 2,03 evra. V letu 2021 je zaradi visokih prejetih dividend s strani odvisne družbe KD Group čisti poslovni izid na delnico znašal 155,49 evra.

Kazalnik deleža kapitala v financiranju v letu 2022 ostaja nespremenjen in znaša 99,9.

⁷ Donosnost kapitala v % (ROE):

$$\frac{\text{čisti poslovni izid}}{\text{povprečni kapital}} * 100$$

⁸ Čisti poslovni izid na delnico, ki pripada večinskim lastnikom družbe:

$$\frac{\text{čisti poslovni izid}}{\text{povprečno število vseh navadnih izdanih delnic (brez lastnih delnic)}}$$

⁹ Knjigovodska vrednost delnice:

$$\frac{\text{knjigovodska vrednost kapitala}}{\text{število vseh izdanih delnic (brez lastnih delnic)}}$$

¹⁰ Delež kapitala v financiranju:

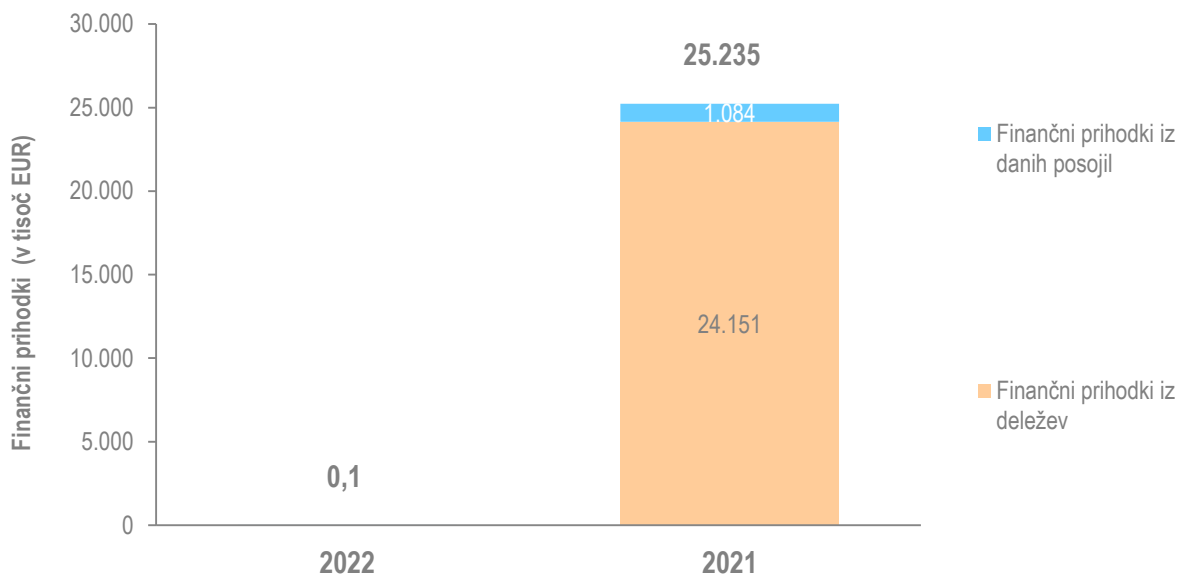
$$\frac{\text{kapital}}{\text{obveznosti do virov sredstev}} * 100$$



Finančni prihodki

Družba je v letu 2022 imela le minimalne finančne prihodke iz danih posojil (obresti), medtem ko so v letu 2021 finančni prihodki znašali 25,2 milijona evrov.

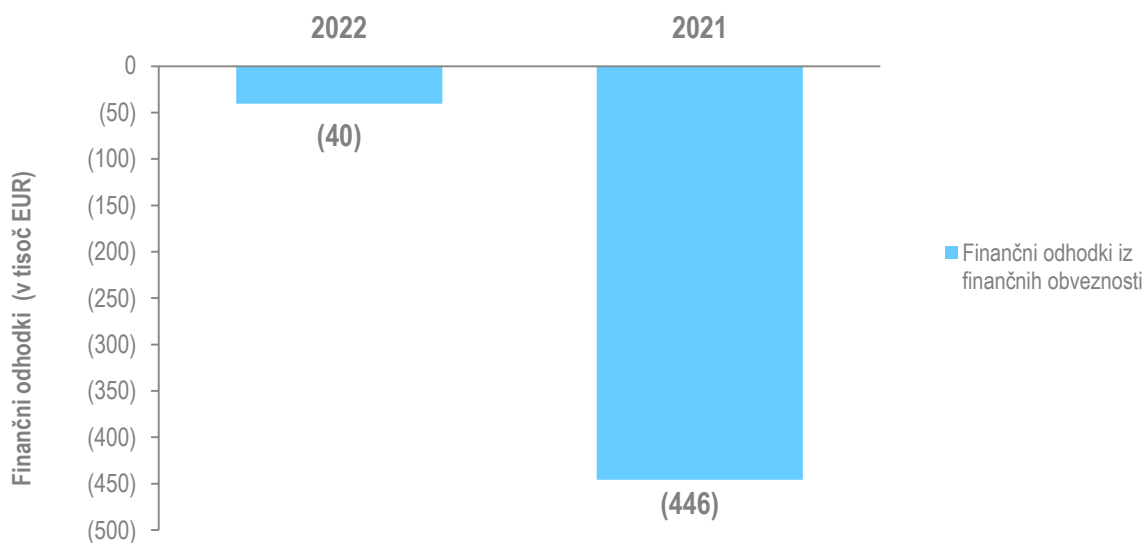
Finančni prihodki po vrstah v letih 2022 in 2021 (v tisoč EUR)



Finančni odhodki

Finančni odhodki so znašali 40 tisoč evrov, kar predstavlja manj kot desetino odhodkov v letu 2021. Celotni del predstavljajo odhodki iz ležarin na stanje denarnih sredstev.

Finančni odhodki po vrstah v letih 2021 in 2020 (v tisoč EUR)

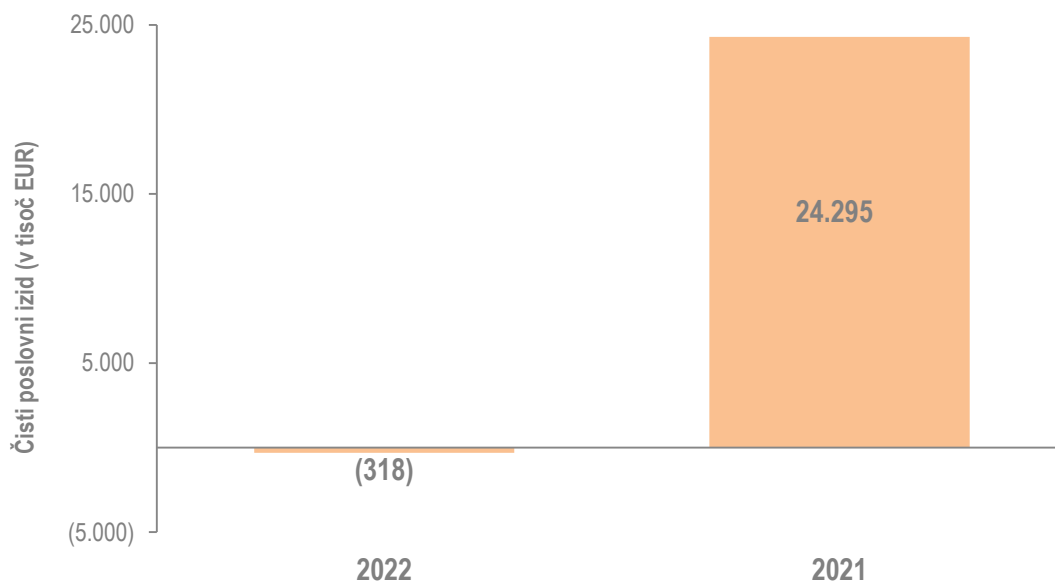




Čisti poslovni izid

KD d. d. je v letu 2022 posloval z izgubo višini 318 tisoč evrov, medtem ko je dobiček v letu 2021 zaradi visokih dividend znašal 24,3 milijona evrov.

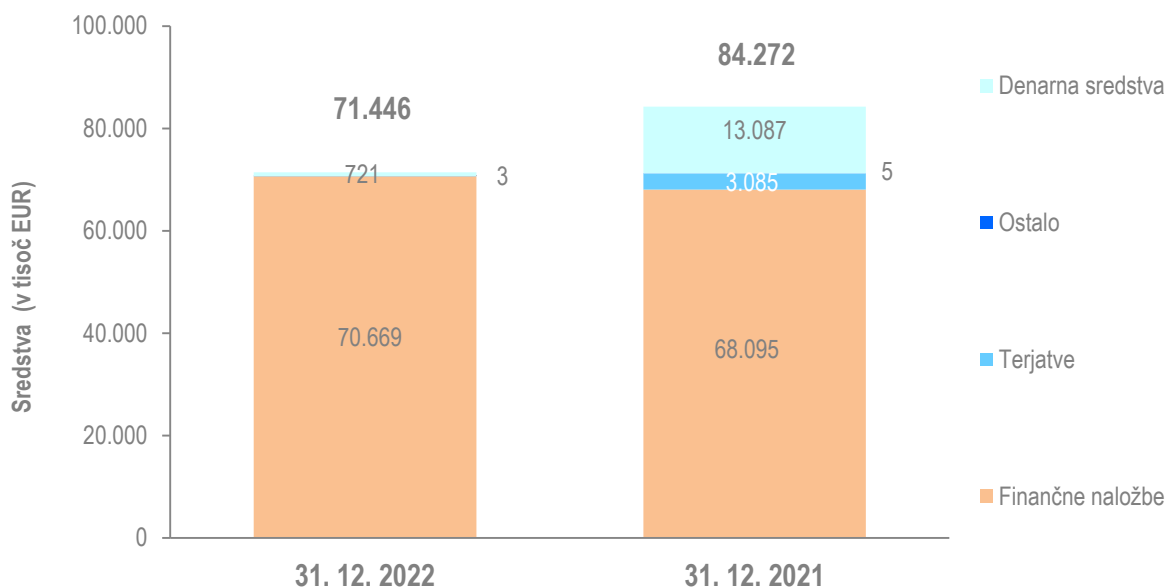
Čisti poslovni izid v letih 2022 in 2021 (v tisoč EUR)



Sredstva

Sredstva so ob koncu leta znašala 71,4 milijona evrov, kar je 15% manj glede na konec leta 2021. Znižala so se denarna sredstva (-12,4 milijona evrov) in terjatve (-3 milijone evrov), zaradi odkupa manjšinskih deležev pa so se povečale finančne naložbe (+2,6 milijona evrov).

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

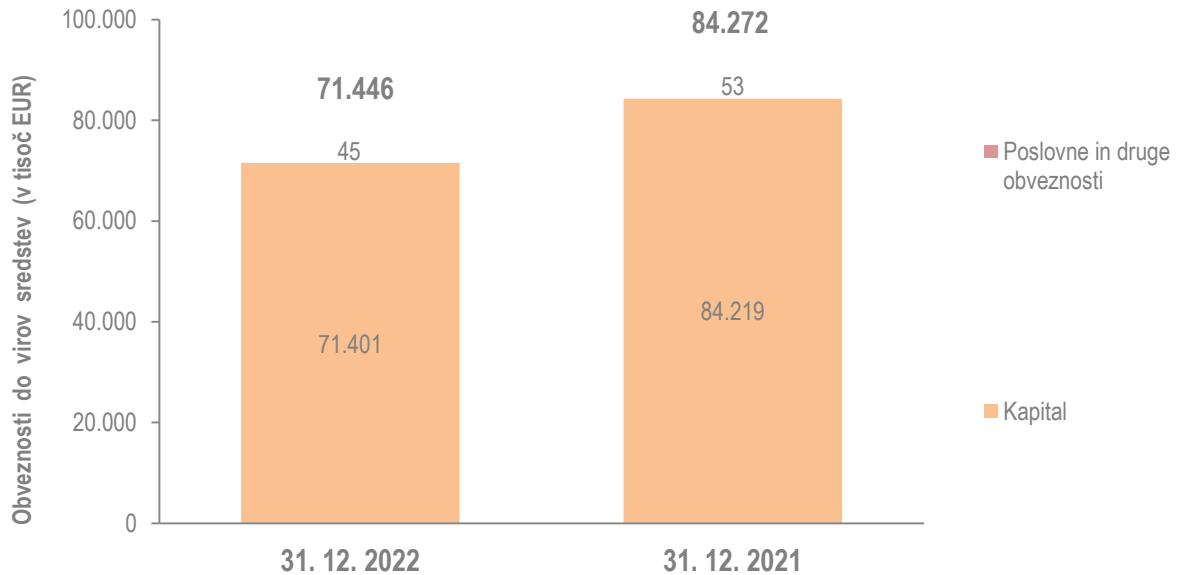




Obveznosti do virov sredstev

Kapital se je glede na konec leta 2021 **znižal za 15 %** in je znašal **71,4 milijona evrov**. Družba KD je v letu 2022 izplačala dividende v višini 12,5 milijona evrov. Na 31. 12. 2022 družba ni imela finančnih obveznosti.

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 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 m², 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 m². 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 in Skupine KD. 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

Sistem upravljanja tveganj na ravni Skupine KD 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 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 ter spremljanju poslovanja družbe KD in odvisnih družb Skupine KD. 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 vodi izvršni direktor v skladu z letnim planom in na podlagi pooblastil upravnega odbora, statuta ter odgovarja za zakonitost delovanja družbe.

Sistem upravljanja tveganj zajema najmanj naslednja najpomembnejša področja tveganj:

- kapitalaska 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 ustrežno razpršenostjo kratkoročnih in dolgoročnih naložb. Tveganja pri sredstvih v upravljanju so opredeljena z naložbeno politiko portfelja, kjer so natančno opredeljene izpostavljenosti po vrstah, tržnosti, boniteti, likvidnosti, valuti in maksimalni izpostavljenosti do posamične naložbe. S portfeljem si družba želi zagotavljati visoko likvidnost in manjši poudarek je na donosu naložb. Z naložbami v borzni portfelj in druge portfeljske naložbe si družba zagotavlja donosnost in obenem visoko likvidnost. S strateškimi naložbami družba zasleduje predvsem povečanje vrednosti naložb.

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

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

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

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

1.14.2. Proces upravljanja tveganj

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

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

Proces upravljanja tveganj vsebuje naslednje ključne korake:

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

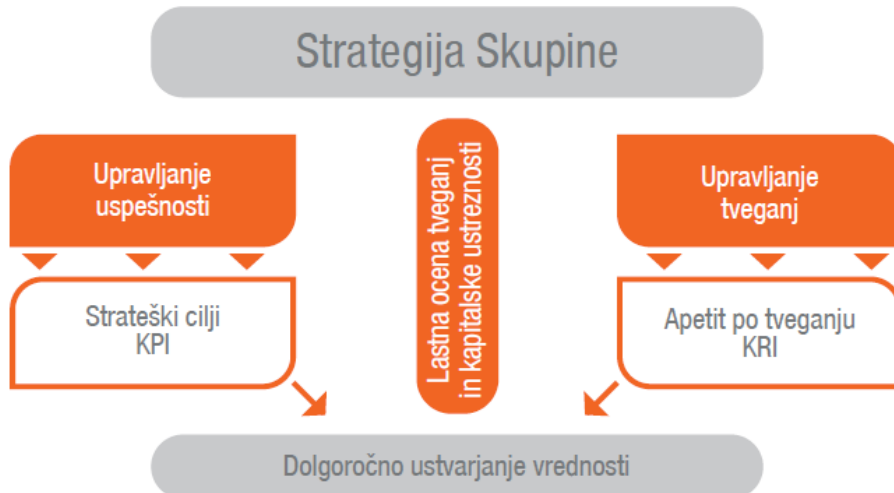


- poročanje o tveganjih, ki obsega vsebino rednih in izrednih poročil ter pogostost poročanja.

1.14.3. Povezanost sistema upravljanja tveganj s poslovno strategijo Skupine KD

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 dejavnostih.

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

1.15.1. Zaposleni

V Skupini KD 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.



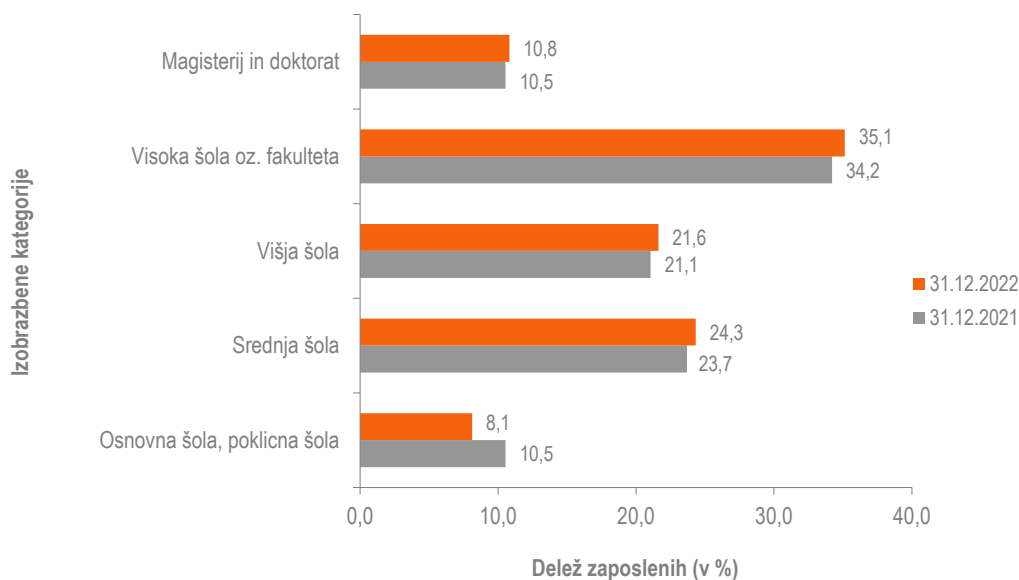
Število in izobrazbena struktura zaposlenih v družbi KD in Skupini KD

V Skupini KD je bilo na 31. 12. 2022 37 zaposlenih, kar je 1 zaposleni manj kot ob koncu 2021.

| 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 d. d., Ljubljana | 1 | 2,7% | 1 | 2,6% | 100 |
| KD Group d. d., Ljubljana | 22 | 59,5% | 22 | 57,9% | 100 |
| Casino Lent d. o. o., Ljubljana | / | / | / | / | / |
| KD Priložnost d. o. o., Ljubljana | / | / | / | / | / |
| Nepremičnine | | | | | |
| Šumijev Kwart d. o. o., Ljubljana | / | / | / | / | / |
| Gradnje inženiring d. o. o., Ljubljana | / | / | / | / | / |
| Projektor d. o. o., Ljubljana | 14 | 37,8% | 15 | 39,5% | 93 |
| Fontes Group d. o. o., Beograd | / | / | / | / | / |
| Skupina KD | 37,0 | 100,0% | 38,0 | 100,0% | 97,4 |

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

Izobrazbena struktura zaposlenih v Skupini KD 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 katerega 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 osebni, 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 krepitev 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 motiviranost 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 krepitev sposobnosti in pridobivanju veščin za preventivno ukrepanje, zdravo prehranjevanje, spodbujanje gibanja in aktivnega življenja, ozaveščanja 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 vsakodnevni aktivni 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 krepitev 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 oprostitev plačila prispevkov za pokojninsko in invalidsko zavarovanje.

1.15.2. Trajnostni razvoj

Družbena odgovornost

Skupina KD 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 primernege 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 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 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 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 se že tradicionalno redno udeležujejo krvodajalskih akcij.

Izobraževanje

V Skupini KD 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 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 za leto,
končano 31. decembra 2022



Vsebina

| | |
|--|----|
| 2. RAČUNOVODSKO POROČILO SKUPINE KD | 43 |
| 2.1. IZJAVA O ODGOVORNOSTI POSLOVODSTVA..... | 44 |
| 2.2. POROČILO NEODVISNEGA REVZORJA..... | 45 |
| 2.3. KONSOLIDIRANI RAČUNOVODSKI IZKAZI | 51 |
| 2.3.1. Konsolidirani izkaz finančnega položaja na 31. 12. 2022 | 51 |
| 2.3.2. Konsolidirani izkaz poslovnega izida za leto, končano 31. 12. 2022 | 52 |
| 2.3.3. Konsolidirani izkaz drugega vseobsegajočega donosa za leto, končano 31. 12. 2022..... | 53 |
| 2.3.4. Konsolidirani izkaz gibanja kapitala za leto, končano 31. decembra 2022 | 54 |
| 2.3.5. Konsolidirani izkaz denarnih tokov za leto, končano 31. 12. 2022 | 56 |
| 2.4. POJASNILA H KONSOLIDIRANIM RAČUNOVODSKIM IZKAZOM..... | 57 |
| 2.4.1. Poročevalska družba | 57 |
| 2.4.2. Izjava o skladnosti | 57 |
| 2.4.3. Funkcionalna in predstavitvena valuta | 57 |
| 2.4.4. Predpostavka delujočega podjetja | 57 |
| 2.4.5. Glavne računovodske ocene in presoje | 57 |
| 2.4.6. Spremembe standardov in pojasnil | 59 |
| 2.4.7. Osnove za uskupinjevanje | 60 |
| 2.4.8. Področni in območni odseki | 62 |
| 2.4.9. Prevedbe iz tujih valut | 63 |
| 2.5. POVZETEK POMEMBNIH RAČUNOVODSKIH USMERITEV..... | 64 |
| 2.5.1. Neopredmetena sredstva | 64 |
| 2.5.2. Opredmetena sredstva | 64 |
| 2.5.3. Naložbene nepremičnine..... | 65 |
| 2.5.4. Finančne naložbe v pridruženih družbah | 65 |
| 2.5.5. Finančni instrumenti v skladu z MSRP 9 – uporaba od 1. 1. 2021 | 66 |
| 2.5.6. Poštena vrednost | 70 |
| 2.5.7. Slabitve..... | 72 |
| 2.5.8. Zaloge | 73 |
| 2.5.9. Druga sredstva | 73 |
| 2.5.10. Denar in denarni ustrezniki | 73 |
| 2.5.11. Kapital | 73 |
| 2.5.12. Rezervacije..... | 74 |
| 2.5.13. Pogodbene obveznosti | 75 |
| 2.5.14. Finančni prihodki in finančni odhodki | 75 |
| 2.5.15. Poslovni prihodki in poslovni odhodki | 75 |
| 2.5.16. Davek od dohodka | 76 |
| 2.6. OBVLADOVANJE TVEGANJ | 77 |
| 2.6.1. Obvladovanje kapitalske ustreznosti in upravljanje s kapitalom | 77 |
| 2.6.2. Obvladovanje finančnih tveganj..... | 77 |
| 2.6.3. Hierarhija poštene vrednosti..... | 83 |
| 2.7. POROČANJE PO POSLOVNIH ODSEKIH | 84 |
| 2.7.1. Podatki o poslovanju po področnih odsekih | 84 |
| 2.7.2. Podatki o poslovanju po posameznih območnih odsekih | 86 |
| 2.8. POJASNILA K POSAMEZNIM POSTAVKAM IZKAZA FINANČNEGA POLOŽAJA | 87 |
| 2.8.1. Neopredmetena sredstva | 87 |
| 2.8.2. Opredmetena osnovna sredstva | 87 |
| 2.8.3. Naložbene nepremičnine..... | 88 |
| 2.8.4. Finančne naložbe v pridruženih družbah | 89 |
| 2.8.5. Finančna sredstva, merjena po odplačni vrednosti | 90 |
| 2.8.6. Finančna sredstva, merjena po pošteni vrednosti prek drugega vseobsegajočega donosa..... | 91 |
| 2.8.7. Finančna sredstva, v posesti za trgovanje..... | 91 |
| 2.8.8. Finančna sredstva, v posesti do zapadlosti..... | 91 |
| 2.8.9. Finančna sredstva, obvezno merjena po pošteni vrednosti prek poslovnega izida, ki niso v posesti za trgovanje | 92 |
| 2.8.10. Zaloge | 92 |
| 2.8.11. Druga sredstva | 93 |
| 2.8.12. Poslovne terjatve | 93 |
| 2.8.13. Denar in denarni ustrezniki | 93 |
| 2.8.14. Osnovni kapital..... | 94 |
| 2.8.15. Kapitalske rezerve..... | 94 |



| | |
|---|-----|
| 2.8.16. Rezerve iz dobička | 94 |
| 2.8.17. Prevedbena rezerva | 94 |
| 2.8.18. Rezerve, nastale zaradi prevrednotenja po pošteni vrednosti..... | 95 |
| 2.8.19. Zadržani dobički..... | 95 |
| 2.8.20. Rezervacije..... | 95 |
| 2.8.21. Finančne obveznosti..... | 96 |
| 2.8.22. Pogodbene obveznosti..... | 97 |
| 2.8.23. Poslovne obveznosti | 97 |
| 2.8.24. Pogojne obveznosti | 98 |
| 2.8.25. Dogodki po datumu izdelave izkaza finančnega položaja..... | 98 |
| 2.9. POJASNILA K POSAMEZNIM POSTAVKAM IZKAZA POSLOVNEGA IZIDA | 98 |
| 2.9.1. Čisti prihodki od prodaje..... | 98 |
| 2.9.2. Drugi prihodki iz poslovanja..... | 98 |
| 2.9.3. Čisti dobički / (izgube) iz finančnih sredstev v posesti za trgovanje | 99 |
| 2.9.4. Čisti dobički / (izgube) iz drugih finančnih sredstev, merjenih po pošteni vrednosti preko poslovnega izida..... | 99 |
| 2.9.5. Prihodki iz dividend | 99 |
| 2.9.6. Obrestni prihodki in odhodki..... | 99 |
| 2.9.7. Deleži v poslovnem izidu pridruženih družb | 100 |
| 2.9.8. Odprava oslabitev / (oslabitev) finančnih naložb v pridruženih družbah | 100 |
| 2.9.9. Povečanje / (zmanjšanje) vrednosti zalog proizvodov..... | 100 |
| 2.9.10. Stroški storitev | 100 |
| 2.9.11. Stroški dela..... | 101 |
| 2.9.12. Stroški amortizacije | 101 |
| 2.9.13. Oslabitev naložbenih nepremičnin..... | 101 |
| 2.9.14. Drugi odhodki..... | 101 |
| 2.9.15. Davki..... | 101 |
| 2.9.16. Čisti dobiček/izguba na delnico | 104 |
| 2.9.17. Dividende na delnico | 104 |
| 2.9.18. Dodatna pojasnila v skladu z Zakonom o gospodarskih družbah, ki jih MSRP ne zahtevajo | 104 |
| 2.10. POSLI S POVEZANIMI STRANKAMI..... | 105 |



2. RAČUNOVODSKO POROČILO SKUPINE KD



2.1. IZJAVA O ODGOVORNOSTI POSLOVODSTVA

Člani upravnega odbora družbe KD d. d., Ljubljana v skladu s 60. a členom Zakona o gospodarskih družbah zagotavljajo, da je letno poročilo Skupine KD 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 d. d. je sprejel konsolidirane izkaze in letno poročilo Skupine KD 30. 3. 2023.

Upravni odbor družbe:

- potrjuje računovodske izkaze Skupine KD in uporabljene računovodske usmeritve ter pojasnila k računovodskim izkazom;
- izjavlja, da so računovodski izkazi Skupine KD 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.

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

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

Ljubljana, 30. 3. 2023

Milan Kneževič
predsednik upravnega odbora

Aleksander Sekavčnik
član upravnega odbora, izvršni direktor

Tomaž Butina
namestnik predsednika upravnega odbora

Matija Gantar
član upravnega odbora

mag. Katarina Valentinčič Istenič
članica upravnega odbora



2.2. POROČILO NEODVISNEGA REVIZORJA

mazars

Poročilo neodvisnega revizorja o konsolidiranih računovodskih izkazih

Lastnikom družbe KD d.d.

Mnenje

Revidirali smo konsolidirane računovodske izkaze gospodarske družbe **KD 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

V okviru izvajanja revizijskih postopkov smo ocenili ustreznost uporabljenih računovodskih usmeritev skupine v zvezi s presojo obstoja indikatorjev oslabiljenosti 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 oslabiljenosti finančnih naložb v pridružene družbe;
- presodili smo primernost notranjih in zunanjih



mazars

| | |
|---|---|
| <p>pridruženo družbo je bil pomemben za našo revizijo, 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.</p> | <p>virov informacij, ki predstavljajo podlago za presojo posloводства glede obstoja indikatorjev oslabiljenosti finančne naložbe v pridruženo družbo;</p> <ul style="list-style-type: none">• 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 posloводство predstavilo v računovodskem delu konsolidiranega letnega poročila v točki 2.5.4. in 2.8.4. »Finančne naložbe v pridruženih družbah« |
|---|---|

Naložbene nepremičnine

| | |
|--|---|
| <p>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.</p> <p>Posloводство 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.</p> <p>Ocena nadomestljive vrednosti naložbenih nepremičnin od posloводства 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.</p> | <p>V okviru izvajanja revizijskih postopkov smo ocenili ustreznost uporabljenih računovodskih usmeritev skupine v zvezi s presojo obstoja indikatorjev oslabiljenosti naložbenih nepremičnin, testi slabitve in njihovo skladnost z Mednarodnimi standardi računovodskega poročanja in med drugim izvedli naslednje revizijske postopke:</p> <ul style="list-style-type: none">• ocenili smo zasnovo ter izvajanje nadzornih postopkov posloводства na katerih temelji presoja obstoja indikatorjev oslabiljenosti naložbenih nepremičnin v lasti skupine;• presodili smo primernost notranjih in zunanjih virov informacij, ki predstavljajo podlago za presojo posloводства glede obstoja indikatorjev oslabiljenosti naložbenih nepremičnin v lasti skupine;• preizkusili smo izvedene teste slabitve vrednostno pomembnih naložbenih nepremičnin in preverili primernost v ocenah nadomestljive vrednosti uporabljenih predpostavk;• v revizijsko skupino smo vključili tudi strokovnjaka s področja ocenjevanja vrednosti 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 posloводство predstavilo v računovodskem delu konsolidiranega letnega poročila v točki 2.5.3. in 2.8.3. »Naložbene nepremičnine« |
|--|---|



mazars

Zaloge

| | |
|---|--|
| <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> | <p>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:</p> <ul style="list-style-type: none">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 vrednosti 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 je 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.

MAZARS, družba za revizijo, d.o.o., Verovškova ulica 55A, 1000 Ljubljana | T: +386 59 049 600 | info@mazars.si | www.mazars.si

Poslovni račun pri SKB: SI56 0310 3100 0699 366 | Registracija: Okrožno sodišče v Ljubljani, SRG 2011/15129
Osnovni kapital: 15.957,45 EUR | Matična številka: 3959023000 | Davčna številka: SI 88105671

| 3



mazars

Poslovodstvo je pri pripravi konsolidiranih računovodskih izkazov skupine odgovorno za oceno njene sposobnosti, da nadaljuje kot delujoče podjetje, razkritje zadev, povezanih z delujočim podjetjem in uporabo predpostavke delujočega podjetja kot 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 posloводства;
- na podlagi pridobljenih revizijskih dokazov o obstoju pomembne negotovosti glede dogodkov ali okoliščin, ki zbujejo 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, družba za revizijo, d.o.o., Verovškova ulica 55A, 1000 Ljubljana | T: +386 59 049 500 | info@mazars.si | www.mazars.si

Poslovni račun pri SKB: SI56 0310 3100 0699 386 | Registracija: Okrožno sodišče v Ljubljani, SRG 2011/15129
Osnovni kapital: 15.957,45 EUR | Matična številka: 3959023000 | Davčna številka: SI 88105671



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 48510000WTI9P96I8F80-2022-12-31-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 posloводства in pristojnih za upravljanje

Posloводство 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 posloводства 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 Professional Accountants), ki ga je izdal Odbor za Mednarodne standarde etike za računovodske strokovnjake (International Ethics Standards Board for Accountants). Kodeks je zasnovan na temeljnih načelih integritete, objektivnosti, strokovne usposobljenosti in dolžne skrbnosti, zaupnosti ter strokovnega vedenja. Naše podjetje deluje v skladu z 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.

| 5



mazars

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

- 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 posej 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
pooblaščen 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. | 1.808.255 | 1.535.082 |
| 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. | 11.366.130 | 7.679.045 |
| 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 | 3.742.111 |
| Terjatve za odmerjeni davek | | 72.410 | 138.462 |
| Poslovne terjatve | 2.8.12. | 3.078.697 | 6.860.998 |
| Denar in denarni ustrezniki | 2.8.13. | 15.135.143 | 29.803.246 |
| | | | |
| SREDSTVA | | 137.135.238 | 146.259.057 |
| OBVEZNOSTI DO VIROV SREDSTEV | | | |
| Kapital | | 95.009.701 | 112.718.504 |
| Kapital, ki pripada večinskim lastnikom družbe | | 95.009.701 | 110.157.386 |
| Osnovni kapital | 2.8.14. | 1.304.123 | 1.304.123 |
| Kapitalske rezerve | 2.8.15. | 22.613.158 | 22.629.030 |
| Rezerve iz dobička | 2.8.16. | 19.449 | 19.449 |
| 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. | 71.969.575 | 86.912.371 |
| Neobvladujoči delež | | - | 2.561.118 |
| Obveznosti | | 42.125.537 | 33.540.553 |
| 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. | 6.947.688 | 5.599.439 |
| | | | |
| OBVEZNOSTI DO VIROV SREDSTEV | | 137.135.238 | 146.259.057 |

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. | 13.054.664 | 1.353.392 |
| Drugi prihodki iz poslovanja | 2.9.2. | 1.975.006 | 1.347.206 |
| 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 | | 22.097 | 914.072 |
| Prihodki iz obresti, pripoznani po efektivni obrestni meri | 2.9.6. | 442.642 | 222.725 |
| Drugi prihodki iz obresti in podobni prihodki | 2.9.6. | 642.942 | 956.051 |
| Odhodki za obresti in podobni odhodki | 2.9.6. | (540.232) | (668.209) |
| 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. | (19.763.633) | (15.894.947) |
| Stroški dela | 2.9.11. | (2.481.474) | (2.492.526) |
| Stroški materiala in blaga | | (871.743) | (316.473) |
| 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. | (551.261) | (606.830) |
| POSLOVNI IZID PRED OBDAVČITVIJO | | (2.583.047) | (983.908) |
| Davek iz dobička | 2.9.15. | 140.091 | (88.946) |
| ČISTI POSLOVNI IZID | | (2.442.956) | (1.072.854) |
| Čisti poslovni izid, ki pripada: | | | |
| - lastnikom obvladujoče družbe | | (2.442.956) | (1.040.484) |
| - lastnikom neobvladujočih deležev | | - | (32.370) |
| Skupaj | | (2.442.956) | (1.072.854) |
| Čisti dobiček (izguba) na delnico, ki pripada lastnikom obvladujoče družbe | | (15,64) | (6,66) |

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 | | (2.442.956) | (1.072.854) |
| Postavke, ki v kasnejših obdobjih ne bodo prerazvrščene v poslovni izid | | | |
| Odkup neobvladujočega deleža | | (15.872) | - |
| 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 | | (204.889) | 148.347 |
| Celotni vseobsegajoči donos poslovnega leta | | (2.647.845) | (924.507) |
| Celotni vseobsegajoči donos poslovnega leta, ki pripada: | | | |
| - lastnikom obvladujoče družbe | | (2.647.845) | (892.137) |
| - lastnikom neobvladujočih deležev | | - | (32.370) |
| Skupaj | | (2.647.845) | (924.507) |

Računovodske usmeritve in pojasnila so sestavni del konsolidiranih računovodskih izkazov.



2.3.4. Konsolidirani izkaz gibanja kapitala za leto, končano 31. decembra 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 | 1.304.123 | 22.629.030 | 19.449 | 9.024 | (9.024) | (844.141) | 136.554 | 86.912.371 | 110.157.386 | 2.561.118 | 112.718.504 |
| B.1 | Spremembe lastniškega kapitala - transakcije z lastniki | - | - | - | - | - | - | - | (12.499.840) | (12.499.840) | (2.561.118) | (15.060.958) |
| | Izplačilo dividend | - | - | - | - | - | - | - | (12.499.840) | (12.499.840) | - | (12.499.840) |
| | Odkup neobvladujočega deleža | - | - | - | - | - | - | - | - | - | (2.561.118) | (2.561.118) |
| B.2 | Celotni vseobsegajoči donos poročevalskega obdobja | - | (15.872) | - | - | - | 1.994 | (191.011) | (2.442.956) | (2.647.845) | - | (2.647.845) |
| | Vnos čistega poslovnega izida poročevalskega obdobja | - | - | - | - | - | - | - | (2.442.956) | (2.442.956) | - | (2.442.956) |
| | Spremembe rezerv, nastalih zaradi vrednotenja finančnih naložb po pošteni vrednosti | - | - | - | - | - | - | (200.852) | - | (200.852) | - | (200.852) |
| | Odkup neobvladujočega deleža | - | (15.872) | - | - | - | - | - | - | (15.872) | - | (15.872) |
| | Druge sestavine vseobsegajočega donosa | - | - | - | - | - | 1.994 | 9.841 | - | 11.835 | - | 11.835 |
| B.3 | Spremembe v kapitalu | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | Prehod MSRP 9 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | Oblikovanje rezerv za lastne delnice | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| C. | Stanje 31. 12. 2022 | 1.304.123 | 22.613.158 | 19.449 | 9.024 | (9.024) | (842.147) | (54.457) | 71.969.575 | 95.009.701 | - | 95.009.701 |



Konsolidirani izkaz gibanja kapitala za leto, končano 31. decembra 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 poštenu vrednosti | Zadržani dobički | Kapital večinskega lastnika | Neobvladujoči delež | Skupaj |
|------------|---|-----------------|--------------------|---------------------------------------|--|-------------------------------------|--------------------|---|------------------|-----------------------------|---------------------|--------------|
| A.2 | Stanje 1. 1. 2021 | 1.304.123 | 22.311.882 | 19.449 | 9.024 | (9.024) | (845.357) | (167.986) | 103.644.351 | 126.266.462 | 11.637.816 | 137.904.278 |
| B.1 | Spremembe lastniškega kapitala - transakcije z lastniki | - | 317.148 | - | - | - | - | - | (15.624.800) | (15.307.652) | (9.044.328) | (24.351.980) |
| | Vračilo kapitala | - | 317.148 | - | - | - | - | - | - | 317.148 | (8.384.297) | (8.067.149) |
| | Izplačilo dividend | - | - | - | - | - | - | - | (15.624.800) | (15.624.800) | (660.031) | (16.284.831) |
| B.2 | Celotni vseobsegajoči donos poročevalskega obdobja | - | - | - | - | - | 1.216 | 147.131 | (1.040.484) | (892.137) | (32.370) | (924.507) |
| | Vnos čistega poslovnega izida poročevalskega obdobja | - | - | - | - | - | - | - | (1.040.484) | (1.040.484) | (32.370) | (1.072.854) |
| | Spremembe rezerv, nastalih zaradi vrednotenja finančnih naložb po poštenu vrednosti | - | - | - | - | - | - | 137.050 | - | 137.050 | - | 137.050 |
| | Druge sestavine vseobsegajočega donosa | - | - | - | - | - | 1.216 | 10.081 | - | 11.297 | - | 11.297 |
| B.3 | Spremembe v kapitalu | - | - | - | - | - | - | 157.409 | (66.696) | 90.713 | - | 90.713 |
| | Prehod MSRP 9 | - | - | - | - | - | - | 157.409 | (66.696) | 90.713 | - | 90.713 |
| | Oblikovanje rezerv za lastne delnice | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| C. | Stanje 31. 12. 2021 | 1.304.123 | 22.629.030 | 19.449 | 9.024 | (9.024) | (844.141) | 136.554 | 86.912.371 | 110.157.386 | 2.561.118 | 112.718.504 |

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 | | (2.583.047) | (983.908) |
| 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. | (545.352) | (510.567) |
| 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 slabitev) poslovnih terjatev in posojil | | (22.096) | (914.072) |
| Ostale nedenarne postavke | 2.9.2. | (479.880) | (37.826) |
| Sprememba zalog | | (4.270.066) | (13.822.091) |
| Sprememba poslovnih in drugih terjatev | | 5.026.464 | 6.087.473 |
| Sprememba poslovnih in drugih obveznosti | | (5.481.526) | 5.355.337 |
| Neto (pridobitve) / prodaje finančnih sredstev v posesti za trgovanje | 2.8.7., 2.8.8. | 377.275 | 32.470.269 |
| Prejemki od dividend | | 360.725 | 442.690 |
| Prejemki, ustvarjeni pri poslovanju | | (7.240.556) | 26.807.450 |
| (Izdatki) / prejemki za davek | | 48.219 | 202.005 |
| PREBITEK PREJEMKOV / (IZDATKOV) PRI POSLOVANJU | | (7.192.337) | 27.009.455 |
| 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 vrnutih 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 vrnutih posojil in depozitov | 2.8.5. | 798.519 | 8.866.812 |
| Prejemki od obresti | | 604.147 | 1.457.466 |
| Prejemki od dividend pridruženih družb | 2.8.4. | 583.804 | - |
| PREBITEK PREJEMKOV / (IZDATKOV) PRI NALOŽBENJU | | (5.999.129) | 15.073.081 |
| DENARNI TOKOVI PRI FINANCIRANJU | | | |
| Izdatki od izdanih obveznic | 2.8.21. | (18.580) | (4.767.300) |
| 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) |
| Odkupi od neobvladujočega deleža | | (2.576.991) | (8.067.149) |
| Izdatki za dividende | | (12.499.840) | (16.284.831) |
| Izdatki za obresti | | (490.690) | (702.383) |
| PREBITEK PREJEMKOV / (IZDATKOV) PRI FINANCIRANJU | | (1.476.637) | (21.907.705) |
| DENARNI IZID V OBDOBJU | | (14.668.103) | 20.174.831 |
| ZAČETNO STANJE DENARJA IN DENARNIH USTREZNIKOV | | 29.803.246 | 9.628.415 |
| Tečajne razlike | | - | - |
| KONČNO STANJE DENARJA IN DENARNIH USTREZNIKOV | | 15.135.143 | 29.803.246 |

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 in njene odvisne družbe predstavljajo Skupino KD (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 d. d., je delniška družba s sedežem v Ljubljani, Dunajska 63, Slovenija. Njene delnice kotirajo na prostem trgu Ljubljanske borze.

Izvršni direktor družbe KD je sestavil konsolidirane računovodske izkaze in letno poročilo ter jih predložil v preverbo in potrditev upravnemu odboru. Računovodski izkazi in letno poročilo Skupine KD se lahko pridobijo na sedežu družbe.

2.4.2. Izjava o skladnosti

Konsolidirani računovodski izkazi Skupine KD 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.

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 pripravljani 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 oslavitve, zato je skupina za pomembnejša sredstva ocenila nadomestljivo vrednost, čisto izdržljivo vrednost oziroma pošteno vrednost in na podlagi cenitev pripoznala odhodke iz oslavitve.

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 v 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 oslavitvi naložbe se znesek izgube zaradi oslavitve 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 so pripravljani 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 poslovanje. Namesto tega podjetje prizna 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 posodablja 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 priznanje 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 pojasnilom 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 priznanja ne velja za transakcije, pri katerih ob začetnem priznanju 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 predstavlja 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 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 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 |
|---|-------------------|--------------------------------|--------------------------------|--|
| Obvladujoča družba | | | | |
| KD d. d., Ljubljana, Slovenija | | 71.446.336 | 71.401.176 | (317.574) |
| Odvisna podjetja | | | | |
| KD Group d. d., Ljubljana, Slovenija | 100,00 | 103.080.084 | 100.552.800 | (1.246.603) |
| 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 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 d. d., Ljubljana, Slovenija | | 84.271.633 | 84.218.590 | 24.295.012 |
| Odvisna podjetja | | | | |
| KD Group d. d., Ljubljana, Slovenija | 97,34 | 104.793.594 | 102.011.782 | (975.669) |
| 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:
 - o obvladuje prek polovice glasovalnih pravic na podlagi dogovora z drugimi finančnimi vlagatelji,
 - o ima moč voditi politiko financiranja in poslovanja v družbi po zakonu ali na podlagi pogodbe,
 - o ima moč imenovati ali odpoklicati večino članov upravnega odbora ali ustreznega odločevalnega organa,
 - o 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 pripravljene 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 priznanje sredstev (vključno z dobrim imenom) in obveznosti odvisne družbe,
- odpraviti priznanje knjigovodske vrednosti vseh neobvladujočih deležev,
- odpraviti celotni znesek tečajnih razlik, ki so bile priznane v kapitalu,
- priznati pošteno vrednost prejetega nadomestila,
- priznati pošteno vrednost vseh preostalih naložb,
- priznati vse presežke ali primanjkljaje v izkazu poslovnega izida, ustrezno prerazvrstiti delež obvladujoče družbe v postavkah, ki so bile predhodno priznane 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 priznajo 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 priznani 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 priznani 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 izkazu 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 izbral;



- 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 enakomerne časovne amortiziranja. Zemljišča se ne amortizirajo. Amortizacija se obračunava posamično.

Ocenjena doba koristnosti za opredmetena sredstva 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 oslabiljenost 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 oslabilte, ki se pripozna v izkazu poslovnega izida. Izgube zaradi oslabilte 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 oslabilte. V takšnem primeru se knjigovodska vrednost sredstva poveča na njegovo nadomestljivo vrednost. Takšno povečanje je razveljavitev izgube zaradi oslabilte, 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 oslabilte (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 oslabilte so opredeljeni v okviru opredmetenih 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 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 občasni 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 prejetanja 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 vrednostni 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 poslovanju;
- 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 pogodbeno 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 odprave 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 izvorni 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. termske 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 pripozna 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 oslABLITVI
 - 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 ustrežno 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 izvorni 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, oslavljenim 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 svežnjevi) 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 ocenjevanja 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 poštena vrednosti ni mogoče zanesljivo izmeriti, vrednoti po nabavni vrednosti in posebej presoja potrebo po oslavitvi. Ta finančna sredstva razvršča v nivo 3 hierarhije poštene vrednosti.

Prizkaz 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 utež: število dni med datumom zapadlosti opazovanega vrednostnega papirja in datumom zapadlosti vrednostnega papirja, za katerega ugotavljamo pošteno vrednost | nivo 2 |
| Dolžniški vrednostni papirji podjetij in finančnih Institucij | izračun vsote zahtevane donosnosti za | državno obveznico primerljive ročnosti, kreditnega tveganja za tveganje panoge (CDS), ob upoštevanju primerljive ročnosti in stopnje investicijskega razreda, nelikvidnost. | nivo 2 |
| 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 |



| | | | |
|--|--|--|--|
| | Pooblaščen zunanji cenilci | | |
| | diskontiranje denarnih tokov | | g (stopnja rasti obdobja konstantne rasti) |
| | | | neto marža (obdobje konstantne rasti) |
| | | | diskontna stopnja |
| | | | diskont za pomanjkanje tržljivosti |
| Naložbene nepremičnine | Pooblaščen zunanji cenilci | | |
| | metoda tržnih primerjav | | analiza dejanskih tržnih transakcij z nepremičninami |
| | na donosu zasnovan način | | sedanja vrednost bodočih pričakovanih donosov |
| | | | stopnja kapitalizacije (donos in vračilo) |
| | | | diskontna stopnja |
| metoda čiste vrednosti sredstev | | dodatek za pomanjkanje tržljivosti (nelikvidnost) | |
| | | | 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, volatilitnost obrestnih mer, korelacijska matrika, volatilitnost delniškega indeksa | nivo 2 |
| Lastniški vrednostni papirji – sestavljeni | stohastični model | krivulja EUR SWAP obrestnih mer, kreditni pribitki izdajatelja, kreditni pribitki primerljivih izdajateljev, volatilitnost 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. Slabitev

Finančne naložbe v pridruženih družbah

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

Npristranski dokazi o oslabilvi 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 oslabilvi naložbe se znesek izgube zaradi oslabilve 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 oslabilitev na podlagi informacij o poslabšanju plačilne



spособnosti ali finančnih težavah dolžnika ter drugih pomembnih dejstvih. Postopek ugotavljanja oslabiljenosti finančnih sredstev, vrednotenih po odplačni vrednosti, je pojasnjen v pojasnilu 2.5.5.

Naložbene nepremičnine

Najmanj enkrat letno posloводство 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 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 pripozna 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 prejeeto 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 učinkovite obrestne mere. Obrestni prihodki, pripoznani po učinkoviti obrestni meri, se izračunajo na bruto knjigovodsko vrednost finančnih sredstev, razen za tista, ki so kreditno oslabiljena. Obrestni prihodki iz finančnih sredstev, namenjenih trgovanju, se pripoznajo ob uporabi pogodbene obrestne mere.

Metoda učinkovite 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. Učinkovita obrestna mera je mera, ki natančno diskontira prihodnje denarne tokove v celotni dobi finančnega instrumenta na njegovo čisto knjigovodsko vrednost. Pri izračunu učinkovite obrestne mere Skupina upošteva vsa pogodbeno 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 učinkovite 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 tveganju prilagojena učinkovita obrestna mera, ki se obračuna na odplačno vrednost finančnega sredstva. Kreditnemu tveganju prilagojena učinkovita 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 poslovanja 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 drugo 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 pripoznajo 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 pripoznajo 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 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 Skupine KD 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). Vzводи 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. 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 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 ustrežno 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 | 11.366.130 | 7.679.045 |
| Skupaj finančne naložbe | 38.789.118 | 36.916.225 |
| Terjatve | 3.078.697 | 6.860.998 |
| Denar in denarni ustrezniki | 15.135.143 | 29.803.246 |
| Skupaj sredstva | 57.002.958 | 73.580.469 |
| OBVEZNOSTI | | |
| Finančne obveznosti | 24.484.993 | 10.346.132 |
| Pogodbene obveznosti | 10.526.790 | 17.309.223 |
| Poslovne obveznosti | 6.536.198 | 4.789.841 |
| Skupaj obveznosti | 41.547.981 | 32.445.196 |



Sredstva in obveznosti po pričakovani ročnosti

| (v EUR) | 31. 12. 2022 | 31. 12. 2021 |
|-------------------------------|--------------------|--------------------|
| Dolgoročna sredstva | | |
| Dolgoročna finančna sredstva | 6.464.836 | 8.814.387 |
| Dolgoročne terjatve | 33.125 | 33.125 |
| Ostala dolgoročna sredstva | 24.561.723 | 20.581.929 |
| | 31.059.684 | 29.429.441 |
| Kratkoročna sredstva | | |
| Kratkoročna finančna sredstva | 32.324.281 | 28.101.839 |
| Kratkoročne terjatve | 3.117.981 | 6.966.334 |
| Ostala kratkoročna sredstva | 68.101.177 | 78.019.334 |
| | 103.543.439 | 113.087.507 |
| Skupaj sredstva | 134.603.123 | 142.516.948 |

| (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 | 6.511.498 | 4.765.141 |
| | 39.715.463 | 22.300.716 |
| Skupaj obveznosti | 41.547.981 | 32.445.196 |

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 primerne obsega visoko likvidnih naložb za pokrivanje prihodnjih nepredvidljivih obveznosti.

Tabele v nadaljevanju prikazujejo različne obveznosti Skupine glede na njihovo ročnost.

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 | - | - | - |
| Druge finančne obveznosti | 612.338 | - | 201.613 | 403.227 | 33.602 | - |
| Pogodbene obveznosti | 10.526.790 | - | 10.526.790 | - | - | - |
| Rezervacije | 129.186 | - | 430 | - | - | 128.756 |
| Poslovne obveznosti | 6.536.197 | - | 6.511.497 | - | 24.700 | - |
| Skupaj obveznosti | 41.677.166 | - | 40.081.918 | 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 | - | - |
| Druge finančne obveznosti | 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 | 4.789.841 | - | 4.765.141 | - | 24.700 | - |
| Skupaj obveznosti | 32.621.724 | - | 22.523.707 | 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 | 11.366.130 | - | 8.344.244 | 2.952.146 | - | 69.740 |
| Terjatve | 3.078.697 | - | 3.045.572 | - | - | 33.125 |
| Denar in denarni ustrezniki | 15.135.143 | - | 15.135.143 | - | - | - |
| Skupaj | 47.548.257 | - | 44.493.246 | 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 | 7.679.045 | - | 1.272.358 | 5.919.763 | 436.522 | 72.500 |
| Terjatve | 6.860.998 | - | 6.827.873 | - | - | 33.125 |
| Denar in denarni ustrezniki | 29.803.246 | - | 29.803.246 | - | - | - |
| Skupaj | 67.447.205 | - | 61.007.393 | 5.919.763 | 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 | 11.366.130 | - | - | - | - | 84.199 | (84.199) | 11.366.130 |
| Terjatve | 2.802.561 | 253.948 | 9.154 | 8.683 | 4.351 | 250.264 | (250.264) | 3.078.697 |
| SKUPAJ | 33.128.558 | 253.948 | 9.154 | 8.683 | 4.351 | 334.463 | (334.463) | 33.404.694 |
| 31. 12. 2021 | | | | | | | | |
| Dolžniški vrednostni papirji | 23.103.916 | - | - | - | - | - | - | 23.103.916 |
| Posojila in depoziti | 7.679.045 | - | - | - | - | 84.199 | (84.199) | 7.679.045 |
| Terjatve | 6.853.513 | 2.810 | 1.312 | 2.595 | 768 | 250.264 | (250.264) | 6.860.998 |
| SKUPAJ | 37.636.474 | 2.810 | 1.312 | 2.595 | 768 | 334.463 | (334.463) | 37.643.959 |



Kreditno tveganje

Kreditno tveganje predstavlja potencialno izgubo Skupine v primeru, če tretja stranka oziroma dolжник 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 | 18.959.867 |
| Posojila in depoziti | - | 7.992.063 | - | 3.374.067 | 11.366.130 |
| Skupaj finančne naložbe | 5.960.914 | 19.999.436 | - | 4.365.647 | 30.325.997 |
| Terjatve | 57.798 | 33.125 | - | 2.987.774 | 3.078.697 |
| Denar in denarni ustrezniki | - | 15.095.399 | - | 39.744 | 15.135.143 |
| Sredstva, ki so izpostavljena kreditnemu tveganju | 6.018.712 | 35.127.960 | - | 7.393.165 | 48.539.837 |

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 | - | 4.336.425 | 7.679.045 |
| Skupaj finančne naložbe | 2.901.183 | 20.869.462 | - | 7.012.316 | 30.782.961 |
| Terjatve | 46.401 | 3.873.211 | - | 2.941.386 | 6.860.998 |
| Denar in denarni ustrezniki | - | 14.450.506 | - | 15.352.740 | 29.803.246 |
| Sredstva, ki so izpostavljena kreditnemu tveganju | 2.947.584 | 39.193.179 | - | 25.306.442 | 67.447.205 |

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, cene ID-delnice, cene strukturiranih vrednostnih papirjev in cene vzajemnih skladov 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.



2022

| (v EUR) | Vpliv na dobiček pred davki | Vpliv na kapital |
|----------------------------|-----------------------------|------------------|
| Sprememba cen delnic + 15% | 874.892 | 318.006 |
| Sprememba cen delnic - 15% | (874.892) | (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 | 11.366.130 | 7.679.045 |
| Denar in denarni ustrezniki | 15.135.143 | 29.803.246 |
| Obrestovana finančna sredstva | 45.461.140 | 60.586.207 |
| 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 in 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 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 poštena vrednosti

Poštena vrednost finančnih sredstev in obveznosti je znesek, s katerim je mogoče zamenjati sredstvo ali poravnati dolg med dobro obveščena in voljnima strankama v preišljenem poslu. Ocena poštena vrednosti finančnih naložb je odvisna od razpoložljivosti tržnih podatkov, na osnovi katerih Skupina lahko ocenjuje poštena 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 poštena vrednosti.

Finančna sredstva in obveznosti po hierarhiji poštena 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 | 11.366.130 | 11.366.130 | - | - | 11.366.130 |
| Skupaj finančna sredstva, za katere je poštena vrednost razkrita | 11.366.130 | 11.366.130 | - | - | 11.366.130 |
| Finančna obveznost merjena po pošteni vrednosti | | | | | |
| Izvedeni finančni instrumenti | - | - | - | - | - |
| 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 kapitalnih 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 | 7.679.045 | 7.679.045 | - | - | 7.679.045 |
| Skupaj finančna sredstva, za katere je poštena vrednost razkrita | 7.679.045 | 7.679.045 | - | - | 7.679.045 |
| Finančna obveznost merjena po poštenu vrednosti | | | | | |
| Izvedeni finančni instrumenti | 764 | 764 | 764 | - | - |
| Skupaj finančne obveznosti merjena po poštenu 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 poštenu vrednosti | | | | | | |
| Finančna sredstva po poštenu vrednosti preko poslovnega izida | 243.356 | 113.035 | - | 219.967 | (119.808) | 456.550 |
| Finančna sredstva po poštenu vrednosti preko kapitala | 2.198.804 | - | 169.198 | - | - | 2.368.002 |
| Skupaj finančna sredstva merjena po poštenu 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. Poslovanje 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 iz prodaje nepremičninskih projektov | - | 10.664.601 | 10.664.601 |
| Prihodki iz odnosov z odvisnimi družbami | (500.239) | - | (500.239) |
| Čisti prihodki od prodaje | 44.436 | 13.010.228 | 13.054.664 |
| Obrestni prihodki | 1.329.405 | - | 1.329.405 |
| Obrestni prihodki iz odnosov z odvisnimi družbami | (243.693) | - | (243.693) |
| Obrestni odhodki | (163.886) | (620.039) | (783.925) |
| Obrestni odhodki iz odnosov z odvisnimi družbami | - | 243.693 | 243.693 |
| Neto obrestni prihodki | 921.826 | (376.346) | 545.480 |



KD
LETNO POROČILO 2022

| | | | |
|--|--------------------|------------------|--------------------|
| 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 | (2.424.696) | (158.351) | (2.583.047) |
| Davki | 115.041 | 25.050 | 140.091 |
| Čisti poslovni izid | (2.309.655) | (133.301) | (2.442.956) |

| (v EUR) | Finančne storitve | Nepremičnine | Skupina 31. 12. 2022 |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|----------------------|
| Opredmetena in neopredmetena sredstva | 1.311.809 | 529.300 | 1.841.109 |
| 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 | 30.797.055 | 7.992.063 | 38.789.118 |
| Denar | 14.228.941 | 906.202 | 15.135.143 |
| Druga sredstva | 1.467.776 | 4.799.867 | 6.267.643 |
| Sredstva | 62.296.181 | 74.839.057 | 137.135.238 |
| Finančne obveznosti | 2.037.643 | 22.447.350 | 24.484.993 |
| Poslovne in pogodbene obveznosti | 377.024 | 17.097.454 | 17.474.478 |
| Obveznosti | 2.414.667 | 39.544.804 | 41.959.471 |

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 | (481.777) | - | (481.777) |
| Čisti prihodki od prodaje | 38.811 | 1.314.581 | 1.353.392 |
| Obrestni prihodki | 1.404.080 | - | 1.404.080 |
| Obrestni prihodki iz odnosov z odvisnimi družbami | (224.944) | - | (224.944) |
| Obrestni odhodki | (593.257) | (299.896) | (893.153) |
| Obrestni odhodki iz odnosov z odvisnimi družbami | - | 224.944 | 224.944 |
| Neto obrestni prihodki | 585.879 | (74.952) | 510.927 |
| 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 | - | 874.531 | 874.531 |
| Poslovni izid pred davki | (1.276.143) | 292.235 | (983.908) |
| Davki | (248.742) | 159.796 | (88.946) |
| Čisti poslovni izid | (1.524.885) | 452.031 | (1.072.854) |

| (v EUR) | Finančne storitve | Nepremičnine | Skupina 31. 12. 2021 |
|---------------------------------------|-------------------|--------------|----------------------|
| Opredmetena in neopredmetena sredstva | 985.426 | 587.349 | 1.572.775 |
| 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 | 33.573.605 | 3.342.620 | 36.916.225 |



KD
LETNO POROČILO 2022

| | | | |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|--------------------|
| Denar | 29.055.740 | 747.506 | 29.803.246 |
| Druga sredstva | 6.115.474 | 5.077.832 | 11.193.306 |
| Sredstva | 83.442.746 | 62.816.311 | 146.259.057 |
| Finančne obveznosti | 2.240.729 | 8.105.403 | 10.346.132 |
| Poslovne in pogodbene obveznosti | 381.605 | 22.527.059 | 22.908.664 |
| Obveznosti | 2.622.334 | 30.632.462 | 33.254.796 |

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 | 13.024.610 | 1.323.314 |
| EU | 27.096 | 28.232 |
| Druge države | 2.958 | 1.846 |
| Skupaj | 13.054.664 | 1.353.392 |
| Analiza investicij v opredmetena in neopredmetena sredstva | | |
| Slovenija | 647.016 | 78.961 |
| EU | - | - |
| Druge države | - | - |
| Skupaj | 647.016 | 78.961 |

| (v EUR) | 31. 12. 2022 | 31. 12. 2021 |
|----------------------------|--------------------|--------------------|
| Sredstva | | |
| Slovenija | 121.697.558 | 119.121.136 |
| EU | 13.201.665 | 22.229.837 |
| Druge države | 2.236.015 | 4.908.084 |
| Skupaj | 137.135.238 | 146.259.057 |
| Pridružena podjetja | | |
| Slovenija | 7.663.994 | 7.112.187 |
| Skupaj | 7.663.994 | 7.112.187 |



2.8. POJASNILA K POSAMEZNIH 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 |
| Zmanjšanje | - | - | - |
| Stanje 31. 12. 2021 | - | 84.386 | 84.386 |
| Stanje 1. 1. 2022 | - | 84.386 | 84.386 |
| Amortizacija | - | 6.231 | 6.231 |
| Zmanjšanje | - | - | - |
| 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 | 628.931 | 2.823.516 |
| Povečanje | - | - | 2.979 | 75.982 | 78.961 |
| Zmanjšanje | - | - | - | (53.765) | (53.765) |
| Stanje 31. 12. 2021 | - | 1.289.526 | 908.038 | 651.148 | 2.848.712 |
| Stanje 1. 1. 2022 | - | 1.289.526 | 908.038 | 651.148 | 2.848.712 |
| Povečanje | - | - | 79.091 | 567.925 | 647.016 |
| Zmanjšanje | - | - | - | (4.367) | (4.367) |
| Stanje 31. 12. 2022 | - | 1.289.526 | 987.129 | 1.214.706 | 3.491.361 |
| 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 | - | - | - | (4.121) | (4.121) |
| Stanje 31. 12. 2022 | - | 706.169 | 536.978 | 439.959 | 1.683.106 |
| NEODPISANA VREDNOST | | | | | |
| Stanje 31. 12. 2021 | - | 767.575 | 504.159 | 263.348 | 1.535.082 |
| Stanje 31. 12. 2022 | - | 583.357 | 450.151 | 774.747 | 1.808.255 |



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 pooblaščen 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 pooblaščen 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 kapitalne 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 | 74.477 |
| Drugim družbam | 2.952.145 | 3.011.687 |
| | 3.021.886 | 3.086.164 |
| Popravki vrednosti | - | (2.427) |
| Skupaj dolgoročna posojila | 3.021.886 | 3.083.737 |
| Kratkoročna posojila | | |
| Fizičnim osebam | 1.977 | 3.358 |
| Povezanim družbam | - | 1.269.000 |
| Drugim družbam | 434.403 | 84.199 |
| | 436.380 | 1.356.557 |
| Popravki vrednosti | (84.199) | (103.869) |
| Skupaj kratkoročna posojila | 352.181 | 1.252.688 |
| Dolgoročni depoziti | | |
| Pri bankah | - | 3.342.620 |
| Skupaj dolgoročni depoziti | - | 3.342.620 |
| Dolgoročni depoziti | | |
| Pri bankah | 7.992.063 | - |
| Skupaj dolgoročni depoziti | 7.992.063 | - |
| Skupaj finančna sredstva, merjena po odplačni vrednosti | 11.366.130 | 7.679.045 |

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. Dolжник 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 učinkovita 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 | 1.440.269 |
| Povečanje | 19.521 | - |
| Zmanjšanje | (5.844) | (914.072) |
| 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 |
| Zmanjšanje | (22.097) | - |
| 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 |
| 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 | 2021 |
|---|------------------|----------------|
| 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, popraviljanje 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 | 32.595 |
| Druge terjatve | 2.502.292 | 3.709.515 |
| Skupaj druga sredstva | 2.532.115 | 3.742.111 |

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 | 106.107 | 30.381 |
| kosmata vrednost | 151.872 | 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 | 1.576.868 | 5.903.642 |
| kosmata vrednost | 1.781.367 | 6.108.141 |
| popravek vrednosti | (204.499) | (204.499) |
| Skupaj poslovne terjatve | 3.078.697 | 6.860.998 |

Druge kratkoročne poslovne terjatve v višini 809.347 evrov (2021: 5.894.112 evrov) se nanašajo na terjatve za denarna sredstva na trgovalnih računih, 418.551 evrov pa na nezapadle neporavnane prodaje vrednostnih papirjev.

Gibanje popravkov vrednosti poslovnih terjatev

| v EUR | Popravki vrednosti |
|---------------------------------|--------------------|
| Stanje 1. januarja 2021 | 273.846 |
| Oblikovanje | - |
| Odprava | (23.582) |
| Stanje 31. decembra 2021 | 250.264 |
| Stanje 1. januarja 2022 | 250.264 |
| Oblikovanje | - |
| Odprava | - |
| Stanje 31. decembra 2022 | 250.264 |

2.8.13. Denar in denarni ustrezniki

| (v EUR) | 31. 12. 2022 | 31. 12. 2021 |
|---|-------------------|-------------------|
| Denarna sredstva v blagajni in na računih | 2.847.084 | 14.452.574 |
| Depoziti | - | 2.930.000 |
| Druga denarna sredstva | 12.288.059 | 12.420.672 |
| Skupaj denar in denarni ustrezniki | 15.135.143 | 29.803.246 |

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 | 1.304.123 | 1.304.123 |
| Število navadnih imenskih delnic z oznako SKDR | 156.260 | 156.260 |

2.8.15. Kapitalske rezerve

| v EUR | 31. 12. 2022 | 31. 12. 2021 |
|---|-------------------|-------------------|
| Vplačani presežek kapitala | 18.977.399 | 18.977.399 |
| Zneski iz poenostavljenega zmanjšanja kapitala | 251.844 | 251.844 |
| Učinki transakcij z lastniki neobvladujočega deleža | 3.383.915 | 3.399.787 |
| Skupaj kapitalske rezerve | 22.613.158 | 22.629.030 |

2.8.16. Rezerve iz dobička

| v EUR | 31. 12. 2022 | 31. 12. 2021 |
|----------------------------------|---------------|---------------|
| Zakonske rezerve | 19.449 | 19.449 |
| Rezerve za lastne delnice | 9.024 | 9.024 |
| Lastne delnice | (9.024) | (9.024) |
| Skupaj rezerve iz dobička | 19.449 | 19.449 |

Lastne delnice

| | 1. 1. 2022 | Povečanje | Zmanjšanje | 31. 12. 2022 | Delež (%) v 31. 12. 2022* |
|-----------------------|------------|-----------|------------|--------------|---------------------------|
| Število delnic SKDR | 15.625 | - | (15.613) | 12 | 0,01 |
| Knjigovodska vrednost | 9.024 | - | - | 9.024 | - |

*delež v osnovnem kapitalu

| | 1. 1. 2021 | Povečanje | Zmanjšanje | 31. 12. 2021 | Delež (%) v 31. 12. 2021* |
|-----------------------|------------|-----------|------------|--------------|---------------------------|
| Število delnic SKDR | 2.312 | 13.313 | - | 15.625 | 10,00 |
| Knjigovodska vrednost | 9.024 | - | - | - | - |

Družba KD je v letu 2021 v zastavo prejela 10.839 lastnih delnic z oznako SKDR za zavarovanje terjatev. Odvisna družba je v letu v zavarovanje terjatev prejela v zastavo 2.474 delnic z oznako SKDR.

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 | (2.442.956) | (1.040.484) |
| Preneseni izid lastnikov obvladujoče družbe | 74.412.531 | 87.952.855 |
| Skupaj zadržani dobički | 71.969.575 | 86.912.371 |

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 | 6.336.317 |
| Zmanjšanje | (18.580) | (4.767.300) |
| Obračunane obresti | 83.342 | 453.765 |
| Plačilo obresti | (83.904) | (578.335) |
| Stanje 31. 12. | 1.425.305 | 1.444.447 |

Odkupljene obveznice v letu

| (število) | 2022 | 2021 |
|-----------|------|-------|
| KDH3 | 929 | 3.365 |
| SKD2 | - | 47 |

Obveznosti iz najema

| (v EUR) | 2022 | 2021 |
|-----------------------|----------------|----------------|
| Stanje 1. 1. | 795.518 | 974.022 |
| Povečanje | - | - |
| 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 opravi 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 |
|---|-------------------|-------------------|
| Prejete are za prodajo posameznih delov v objektu Šumi | - | - |
| Dolgoročne pogodbene obveznosti | - | - |
| 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 |
| Druge dolgoročne poslovne obveznosti | - | - |
| Dolgoročne poslovne obveznosti | 24.700 | 24.700 |
| Obveznosti do dobaviteljev | 1.635.684 | 1.791.142 |
| Obveznosti do zaposlencev | 155.362 | 152.638 |
| Obveznosti do države (razen davek od dobička) | 317.475 | 54.309 |
| Obveznosti za prejete predujme | 61.459 | 34.220 |
| Druge kratkoročne poslovne obveznosti | 4.341.518 | 2.732.832 |
| Kratkoročne poslovne obveznosti | 6.511.498 | 4.765.141 |
| Kratkoročno odloženi prihodki | 1.847 | 2.403 |
| Kratkoročno vnaprej vračunani stroški in odhodki | 325.274 | 733.163 |
| Vračunani stroški neizkoriščenega dopusta | 84.369 | 74.032 |
| Pasivne časovne razmejitve | 411.490 | 809.598 |
| Skupaj poslovne obveznosti | 6.947.688 | 5.599.439 |

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.

Dne 7. 2. 2023 je višje sodišče v Ljubljani zavrnilo pritožbo družbe KD zoper sklep sodišča o imenovanju skupnega zastopnika delničarjev v postopku prenosa delnic KD Group na glavnega delničarja KD. Postopek določitve višine primerne denarne odpravnine po 388. členu ZGD-1 manjšinskim delničarjem družbe KD Group se bo nadaljeval v letu 2023. Družba KD meni, da je delničarjem izplačala primerno denarno odpravnino, saj so bila pri njenem izračunu, ki so ga izvedli neodvisni ocenjevalci podjetij in nepremičnin, upoštevane vse zakonske zahteve.

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 | 275.296 | 196.543 |
| Prihodki od najemnin naložbenih nepremičnin | 427.093 | 453.559 |
| Prihodki od prodaje objekta Šumi | 10.664.601 | - |
| Skupaj čisti prihodki od prodaje | 13.054.664 | 1.353.392 |

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 |
| Odprava dolgoročnih rezervacij | 55.937 | 112.210 |
| Prejete odškodnine | 8.612 | 104.622 |
| Drugi poslovni prihodki | 581 | 258 |
| Skupaj drugi prihodki iz poslovanja | 1.975.006 | 1.347.206 |



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 | 398.275 | 222.725 |
| 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 | 442.642 | 222.725 |

| (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 | 29.730 | 17.148 |
| Skupaj drugi prihodki iz obresti in podobni prihodki | 642.942 | 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) | (453.765) |
| Obresti iz obveznosti za najeme | (18.432) | (23.110) |
| Negativne obresti od finančnih sredstev | (62.463) | (116.382) |
| Skupaj odhodki za obresti in podobni odhodki | (540.232) | (668.209) |

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 | 13.732.187 |
| Stroški prevoznih in poštnih storitev | 27.331 | 28.207 |
| Stroški najemnin in vzdrževanja sredstev | 367.798 | 317.054 |
| Stroški najemnin filmov | 363.883 | 176.986 |
| Povračila stroškov zaposlenim v zvezi z delom | 6.785 | 3.269 |
| Stroški plačilnega prometa in bančnih storitev | 40.100 | 20.051 |
| Stroški zavarovalnih premij | 89.719 | 88.133 |
| Stroški sejmov, reklame, reprezentance | 115.186 | 185.859 |
| Stroški posredovanja vrednostnih papirjev | 39.990 | 33.138 |
| Stroški intelektualnih in osebnih storitev | 851.280 | 990.283 |
| Stroški izobraževanj | 13.812 | 21.622 |
| Stroški drugih storitev | 356.435 | 281.206 |
| Stroški storitev fizičnih oseb po pogodbah o delu in avtorskih pogodbah | 60.680 | 16.952 |
| Skupaj stroški storitev | 19.763.633 | 15.894.947 |



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 | 1.509.128 | 1.544.444 |
| Stroški pokojninskega zavarovanja | 166.872 | 169.501 |
| Stroški socialnega zavarovanja | 114.946 | 120.059 |
| Drugi stroški dela | 690.528 | 658.522 |
| Skupaj stroški dela | 2.481.474 | 2.492.526 |

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 | 76.500 | 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 | 8.307 | 5.064 |
| Skupaj drugi odhodki | 551.261 | 606.830 |

2.9.15. Davki

| (v EUR) | 1. 1. - 31. 12. 2022 | 1. 1. - 31. 12. 2021 |
|--|----------------------|----------------------|
| Odmerjeni davek od dohodkov pravnih oseb | - | (77.413) |
| Prihodki/(odhodki) za odloženi davek | 140.091 | (11.533) |
| Skupaj davki | 140.091 | (88.946) |



Na dan 31. 12. 2022 skupina nima oblikovanih odloženih terjatev za davek na prenesene davčne izgube odvisne družbe KD Group, saj v sprejetem poslovnem načrtu v naslednjih treh letih ni predvidenih obdavčljivih dobičkov. KD Group tudi po prodaji Skupine Adriatic Slovenica ostaja finančni oziroma nepremičninski holding, katerega glavni prihodki so dividende odvisnih družb, ki so v večini izvzeti iz davčne osnove.

Uskladitev med dejanskim in izračunanim odhodkom za davek z upoštevanjem efektivne davčne stopnje

| (v EUR) | 1. 1. - 31. 12. 2022 | 1. 1. - 31. 12. 2021 |
|---|----------------------|----------------------|
| Dobiček pred obdavčitvijo | (2.583.047) | (983.908) |
| Davek, obračunan z uporabo splošne davčne stopnje | 490.779 | 186.942 |
| Neobdavčeni prihodki | 308.735 | 488.523 |
| Davčno nepriznani odhodki | (225.201) | (356.426) |
| Povečanje davčno priznanih odhodkov | - | 109 |
| Uporaba davčnih olajšav | - | (4.142) |
| Pripoznanje v preteklosti nepripoznanih davčnih izgub | - | 17.833 |
| Odprava v preteklosti oblikovanih odloženih terjatev za davek | - | (55.420) |
| Nepripoznane odložene terjatve za davek za davčne izgube | (549.263) | (365.124) |
| Davek iz prejšnjih let | - | - |
| Sprememba terjatev za odloženi davek | 115.041 | (1.241) |
| Odhodek za davek | 140.091 | (88.946) |
| Efektivna davčna stopnja | 5,42% | -9,04% |

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 | 427.271 |
| Prehod MSRP 9 | - | (23.254) |
| V dobro / (breme) izkaza poslovnega izida | 140.091 | (11.533) |
| 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 | 377.720 | 427.271 |
| V dobro / (breme) izkaza poslovnega izida | (1.242) | (36.923) | 62.629 | 24.464 |
| 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 | - |

Nepripoznanne odložene terjatve za davek

| (v EUR) | 31. 12. 2022 | 31. 12. 2021 |
|----------------------------|-------------------|-------------------|
| Odbitnečasne postavke | 4.398.731 | 4.521.997 |
| Neizrabljene davčne izgube | 45.344.139 | 44.795.654 |
| Stanje | 49.742.870 | 49.317.651 |

Odložene terjatve za davek niso pripoznanne, 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 popravljene čisti dobiček na delnico | | |
| Čisti dobiček poslovnega leta, pripadajoč večinskim lastnikom družbe | (2.442.956) | (1.040.484) |
| Tehtano povprečno število izdanih navadnih delnic | 156.248 | 156.248 |
| Osnovni čisti dobiček/izguba na delnico (v EUR na delnico) | (15,64) | (6,66) |
| Osnovni in popravljene čisti dobiček na delnico - skupaj | (15,64) | (6,66) |

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

Izračun tehtanega povprečnega števila izdanih navadnih delnic

| (v EUR) | 2022 | 2021 |
|---|---------|---------|
| Število izdanih navadnih delnic na 1. 1. | 156.260 | 156.260 |
| Učinek lastnih delnic | (12) | (12) |
| Učinek umika lastnih delnic | - | - |
| Tehtano povprečno število izdanih navadnih delnic | 156.248 | 156.248 |

2.9.17. Dividende na delnico

V letu 2022 je bilo izplačanih 80,00 evrov (2021: 100,00 evrov) dividende na delnico.

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

Stroški, povezani z revizijsko družbo

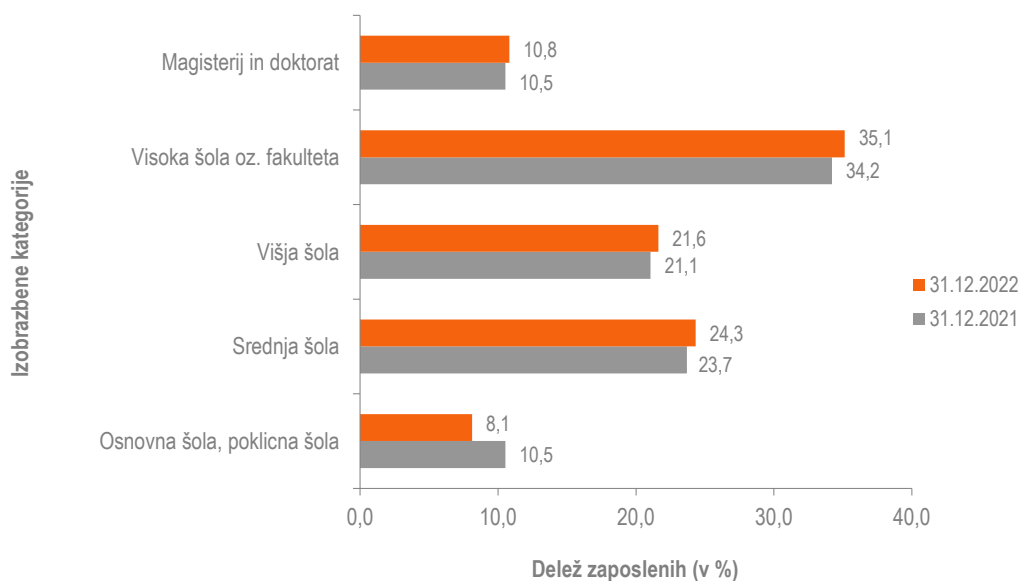
| (v EUR) | 1. 1. - 31. 12. 2022 | 1. 1. - 31. 12. 2021 |
|---|----------------------|----------------------|
| Zneski (z vključenim DDV), porabljeni za: | | |
| – revidiranje letnega poročila | 37.454 | 67.710 |
| – druge storitve revidiranja | 3.660 | 11.468 |
| | 41.114 | 79.178 |

Podatki o zaposlenih

V Skupini KD je bilo na 31. 12. 2022 37 zaposlenih, kar je 1 zaposleni manj kot ob koncu 2021.



Izobrazbena struktura zaposlenih v Skupini KD 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 posloводства | 396.521 | 392.945 |
| Prejemki zaposlenih po individualni pogodbi | 236.280 | 314.147 |
| Skupaj | 632.801 | 707.092 |

Pregled plačil članom organov upravnega odbora in vodstva obvladujoče družbe v letu 2022 v Skupini KD

| 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 |
|-----------------------------------|--------------------------|---------------------|--|------------------------------|----------------|--------------------|---|-----------------|---------|
| Milan Kneževič | - | - | 10.000 | 157 | - | - | - | - | 10.157 |
| Aleksander Sekavčnik | 45.000 | - | 92.800 | 493 | - | 1.978 | 1.924 | 500 | 142.695 |
| Tomaž Butina | - | - | 82.826 | 157 | - | - | - | - | 82.983 |
| Katarina Valentinčič Istenič | - | - | 81.572 | 157 | - | - | - | - | 81.729 |
| Matija Gantar | - | - | 78.800 | 157 | - | - | - | - | 78.957 |
| Skupaj | 45.000 | - | 345.998 | 1.121 | - | 1.978 | 1.924 | 500 | 396.521 |

2.10. POSLI S POVEZANIMI STRANKAMI

Skupina v nadaljevanju razkriva posle s povezanimi osebami. Obvladujoča družba skupine je KD d. d., Ljubljana, Slovenija. Lastniška struktura družbe KD d. d. je predstavljena v pojasnilu 1.10.3. Lastniška struktura.

Druge povezane osebe so člani posloводства 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 |
|----------------------------------|----------------------|----------------------|
| Druge povezane osebe | 2.720 | 2.720 |
| Prodaja blaga in storitev | 2.720 | 2.720 |



| (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 posloводства 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, finančna družba, d. d.,
za leto, končano 31. decembra 2022



Vsebina

| | |
|--|-----|
| 3.1. POROČILO NEODVISNEGA REVIZORJA..... | 110 |
| 3.2. RAČUNOVODSKI IZKAZI..... | 115 |
| 3.2.1. Bilanca stanja na 31. 12. 2022..... | 115 |
| 3.2.2. Izkaz poslovnega izida za leto, končano 31. 12. 2022..... | 116 |
| 3.2.3. Izid drugega vseobsegajočega donosa za leto, končano 31. 12. 2022..... | 116 |
| 3.2.4. Izkaz gibanja kapitala za leto, končano 31. decembra 2022..... | 117 |
| 3.2.5. Izkaz denarnih tokov za leto, končano 31. 12. 2022..... | 118 |
| 3.3. IZJAVA O ODGOVORNOSTI POSLOVODSTVA..... | 119 |
| 3.4. TEMELJI ZA PRIPRAVO RAČUNOVODSKIH IZKAZOV..... | 120 |
| 3.4.1. Odvisne in pridružene družbe poročajoče družbe..... | 120 |
| 3.4.2. Neopredmetena dolgoročna sredstva..... | 122 |
| 3.4.3. Opredmetena osnovna sredstva..... | 122 |
| 3.4.4. Naložbene nepremičnine..... | 124 |
| 3.4.5. Finančne naložbe..... | 124 |
| 3.4.6. Terjatve..... | 127 |
| 3.4.7. Denarne postavke..... | 128 |
| 3.4.8. Kapital..... | 128 |
| 3.4.9. Finančne in poslovne obveznosti..... | 128 |
| 3.4.10. Rezervacije za odpravnine in jubilejne nagrade – drugi dolgoročni zaslužki zaposlenih..... | 129 |
| 3.4.11. Kratkoročne časovne razmejitev..... | 129 |
| 3.4.12. Odloženi davek..... | 129 |
| 3.4.13. Prihodki..... | 130 |
| 3.4.14. Stroški..... | 130 |
| 3.4.15. Stroški dela in stroški povračil zaposlenim..... | 131 |
| 3.4.16. Odhodki..... | 131 |
| 3.4.17. Davek iz dobička..... | 131 |
| 3.4.18. Izkaz gibanja kapitala..... | 131 |
| 3.4.19. Izkaz denarnih tokov..... | 131 |
| 3.4.20. Izkaz vseobsegajočega donosa..... | 132 |
| 3.5. POJASNILA K POSAMEZNIH POSTAVKAM RAČUNOVODSKIH IZKAZOV..... | 133 |
| 3.5.1. Dolgoročne finančne naložbe..... | 133 |
| 3.5.2. Kratkoročne finančne naložbe..... | 133 |
| 3.5.3. Poslovne terjatve..... | 134 |
| 3.5.4. Denarna sredstva..... | 134 |
| 3.5.5. Kapital..... | 134 |
| 3.5.6. Poslovne obveznosti..... | 136 |
| 3.5.7. Pasivne časovne razmejitev..... | 136 |
| 3.5.8. Odloženi davek..... | 137 |
| 3.5.9. Poslovni odhodki..... | 137 |
| 3.5.10. Finančni prihodki..... | 138 |
| 3.5.11. Finančni odhodki..... | 139 |
| 3.5.12. Davki..... | 139 |
| 3.5.13. Zunajbilančna evidenca..... | 139 |
| 3.5.14. Posli s povezanimi osebami..... | 139 |
| 3.6. UPRAVLJANJE FINANČNIH TVEGANJ..... | 140 |
| 3.7. DOGODKI PO DATUMU IZDELAVE BILANCE STANJA..... | 141 |



3. RAČUNOVODSKO POROČILO KD D. D.



3.1. POROČILO NEODVISNEGA REVIZORJA

mazars

Poročilo neodvisnega revizorja o računovodskih izkazih

Lastnikom družbe KD d.d.

Mnenje

Revidirali smo računovodske izkaze gospodarske družbe **KD 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 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 ključno revizijsko zadevo smo opredelili spodaj opisano zadevo.

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

Dolgoročna finančne naložba v družbo v skupini

| | |
|--|---|
| <p>Vrednost dolgoročne finančne naložbe v družbo v skupini KD Group d.d. na dan 31.12.2022 znaša 70.667 tisoč EUR in predstavlja 99 odstotkov celotnih sredstev družbe. Odvisna družba KD Group d.d. prek svojih odvisnih družb opravlja storitve upravljanja z naložbami in nepremičninami.</p> <p>Posloводство družbe pri sestavi računovodskih izkazov presodi obstoj indikatorjev morebitne slabitve finančne naložbe v odvisno družbo na obstoj katerih pomembno vplivajo izvedeni testi slabitev ključnega premoženja v lasti odvisnih družb.</p> <p>Posloводство družbe je pri sestavi računovodskih izkazov za poslovno leto 2022 presodilo obstoj indikatorjev slabitve odvisne družbe KD Group d.d. in izvedlo teste slabitev premoženja v lasti njenih odvisnih družb.</p> <p>Testi slabitev ključnega premoženja v lasti odvisnih družb in presoja posloводства glede obstoja indikatorjev morebitne oslabiljenosti dolgoročne finančne naložbe v družbo v skupini so bile pomembne za našo revizijo, ker zahtevajo pomembne presoje in ocene. Zaradi pomembnosti dolgoročne finančne naložbe v družbo v skupini v celotnih sredstvih družbe in vgrajene stopnje subjektivnosti pri izvedenih testih slabitev in presoji obstoja indikatorjev za njihovo slabitev, smo le – to opredelili kot ključno revizijsko zadevo.</p> | <p>V okviru izvajanja revizijskih postopkov smo ocenili ustreznost uporabljenih računovodskih usmeritev družbe v zvezi s presojo obstoja indikatorjev oslabiljenosti dolgoročnih finančnih naložb v družbo v skupini, testi slabitev, njihovo skladnost s SRS in med drugim izvedli naslednje revizijske postopke:</p> <ul style="list-style-type: none">• ocenili smo zasnovano ter izvajanje nadzornih postopkov posloводства, na katerih temeljijo testi slabitev in presoja obstoja indikatorjev oslabiljenosti finančne naložbe v družbo v skupini;• presodili smo primernost notranjih in zunanjih virov informacij, ki predstavljajo podlago za presojo posloводства glede obstoja indikatorjev oslabiljenosti finančne naložbe v družbo v skupini;• preizkusili smo izvedene teste slabitev ključnega premoženja v lasti odvisnih družb 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 pomembnih nadomestljivih vrednosti premoženja v lasti od družbe KD Group odvisnih družb;• pregledali smo popolnost in primernost razkritij v letnem poročilu družbe v zvezi s presojo obstoja indikatorjev oslabiljenosti finančne naložbe v družbo v skupini, ki jih je posloводство predstavilo v računovodskem delu letnega poročila v točki 3.4.5 in 3.5.1. »Dolgoročne finančne naložbe«. |
|--|---|

Druge informacije

Za druge informacije je odgovorno posloводство. 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 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 posloводства in pristojnih za upravljanje za računovodske izkaze

Posloводство 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 posloводства potrebno, da omogoči pripravo računovodskih izkazov, ki ne vsebujejo pomembno napačne navedbe zaradi prevare ali napake.

MAZARS, družba za revizijo, d.o.o., Verovškova ulica 55A, 1000 Ljubljana | T: +386 59 049 500 | info@mazars.si | www.mazars.si

Poslovni račun pri SKB: SI56 0310 3100 0699 386 | Registracija: Okrožno sodišče v Ljubljani, SRG 2011/15129

Osnovni kapital: 15.957,45 EUR | Matična številka: 3956023000 | Davčna številka: SI 88105671



| 2



mazars

Poslovodstvo je pri pripravi računovodskih izkazov družbe odgovorno za oceno njene sposobnosti, da nadaljuje kot delujoče podjetje, razkrije 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.

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.



mazars

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 nerevizjskih storitev

Za revidirano družbo in skupino nismo opravili nobenih prepovedanih nerevizjskih 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 48510000WTI9P96I8F80-2022-12-31-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 posloводства in pristojnih za upravljanje

Posloводство 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 posloводства 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 – Posil 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 Professional Accountants), ki ga je izdal Odbor za Mednarodne standarde etike za računovodske strokovnjake (International Ethics Standards Board for Accountants). Kodeks je zasnovan na temeljnih načelih integritete, objektivnosti, strokovne usposobljenosti in dolžne skrbnosti, zaupnosti ter strokovnega vedenja. Naše podjetje deluje v skladu z 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.

MAZARS, družba za revizijo, d.o.o., Verovškova ulica 55A, 1000 Ljubljana | T: +386 59 049 500 | info@mazars.si | www.mazars.si

Poslovni račun pri SKB: SI56 0310 3100 0699 386 | Registracija: Okrožno sodišče v Ljubljani, SRG 2011/15129
Osnovni kapital: 15.957,45 EUR | Matična številka: 3959023000 | Davčne številke: SI 88105571

| 4



mazars

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 pripravljene v skladu z zahtevami Delegirane uredbe.

Ljubljana, 30. marec 2023

MAZARS, družba za revizijo, d.o.o.

Jure Marko
pooblaščen 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 | | 70.669.239 | 68.094.225 |
| I. Opredmetena osnovna sredstva | | 2.693 | 2.693 |
| 1. Druge naprave in oprema | | 2.693 | 2.693 |
| II. Dolgoročne finančne naložbe | 3.5.1. | 70.666.546 | 68.091.532 |
| 1. Dolgoročne finančne naložbe, razen posojil | | 70.666.546 | 68.089.555 |
| Delnice in deleži v družbah v skupini | | 70.666.546 | 68.089.555 |
| 1. Dolgoročna posojila | | - | 1.977 |
| Dolgoročna posojila drugim | | - | 1.977 |
| III. Odložene terjatve za davek | 3.5.9. | - | - |
| | | | |
| B. Kratkoročna sredstva | | 777.097 | 16.175.181 |
| I. Kratkoročne finančne naložbe | 3.5.2. | 1.977 | 3.358 |
| 1. Kratkoročna posojila | | 1.977 | 3.358 |
| Kratkoročna posojila drugim | | 1.977 | 3.358 |
| II. Kratkoročne poslovne terjatve | 3.5.3. | 54.615 | 3.084.559 |
| 1. Kratkoročne poslovne terjatve do drugih | | 54.615 | 3.084.559 |
| III. Denarna sredstva | 3.5.4. | 720.505 | 13.087.264 |
| | | | |
| C. Kratkoročne aktivne časovne razmejitve | | - | 2.227 |
| | | | |
| SKUPAJ SREDSTVA | | 71.446.336 | 84.271.633 |
| | | | |
| OBVEZNOSTI DO VIROV SREDSTEV | | | |
| A. Kapital | 3.5.5. | 71.401.176 | 84.218.590 |
| I. Vpoklicani kapital | | 1.304.123 | 1.304.123 |
| 1. Osnovni kapital | | 1.304.123 | 1.304.123 |
| II. Kapitalske rezerve | | 19.229.243 | 19.229.243 |
| III. Rezerve iz dobička | | 19.450 | 19.450 |
| 1. Zakonske rezerve | | 19.450 | 19.450 |
| 2. Rezerve za lastne delnice | | 9.024 | 9.024 |
| 3. Lastne delnice | | (9.024) | (9.024) |
| V. Preneseni čisti poslovni izid | | 50.848.360 | 39.370.762 |
| VI. Čisti poslovni izid poslovnega leta | | - | 24.295.012 |
| | | | |
| B. Dolgoročne obveznosti | | - | - |
| I. Dolgoročne finančne obveznosti | | - | - |
| 1. Dolgoročne finančne obveznosti na podlagi obveznic | | - | - |
| | | | |
| C. Kratkoročne obveznosti | | 28.664 | 16.541 |
| I. Kratkoročne finančne obveznosti | | - | - |
| 2. Kratkoročne finančne obveznosti na podlagi obveznic | | - | - |
| II. Kratkoročne poslovne obveznosti | 3.5.6. | 28.664 | 16.541 |
| 1. Kratkoročne poslovne obveznosti do dobaviteljev | | 24.078 | 11.983 |
| 2. Druge kratkoročne poslovne obveznosti | | 4.586 | 4.558 |
| | | | |
| D. Kratkoročne pasivne časovne razmejitve | 3.5.7. | 16.496 | 36.502 |
| | | | |
| SKUPAJ OBVEZNOSTI DO VIROV SREDSTEV | | 71.446.336 | 84.271.633 |

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 | | - | - |
| 2. Drugi poslovni prihodki (s prevrednotovalnimi poslovnimi prihodki) | | - | - |
| POSLOVNI PRIHODKI | | - | - |
| 3. Stroški blaga, materiala in storitev | | (150.505) | (222.609) |
| Nabavna vrednost prodanega blaga in materiala ter stroški porabljenega materiala | | - | (183) |
| Stroški storitev | | (150.505) | (222.426) |
| 4. Stroški dela | | (98.779) | (97.124) |
| Stroški plač | | (45.591) | (44.721) |
| Stroški socialnih zavarovanj | | (8.173) | (7.822) |
| Drugi stroški dela | | (45.015) | (44.581) |
| POSLOVNI ODHODKI | 3.5.9. | (249.284) | (319.733) |
| 5. Finančni prihodki iz deležev | | - | 24.151.070 |
| Finančni prihodki iz deležev v družbah v skupini | | - | 24.151.070 |
| 6. Finančni prihodki iz danih posojil | | 53 | 1.083.939 |
| Finančni prihodki iz posojil, danih drugim | | 53 | 1.083.939 |
| FINANČNI PRIHODKI | 3.5.10. | 53 | 25.235.009 |
| 7. Finančni odhodki iz oslabitve in odpisov finančnih naložb | | - | - |
| 8. Finančni odhodki iz finančnih obveznosti | | (40.332) | (445.748) |
| Finančni odhodki iz posojil, prejetih od družb v skupini | | - | - |
| Finančni odhodki iz izdanih obveznic | | - | (367.347) |
| Finančni odhodki iz drugih finančnih obveznosti | | (40.332) | (78.401) |
| 9. Finančni odhodki iz poslovnih obveznosti | | (11) | |
| Finančni odhodki iz drugih poslovnih obveznosti | | (11) | |
| FINANČNI ODHODKI | 3.5.11. | (40.343) | (445.748) |
| 13. Drugi prihodki | | - | 64 |
| 14. Drugi odhodki | | (28.000) | - |
| POSLOVNI IZID PRED DAVKI | | (317.574) | 24.469.592 |
| 15. Davek iz dobička | 3.5.12. | - | (59.580) |
| 16. Odloženi davki | 3.5.8. | - | (115.000) |
| ČISTI POSLOVNI IZID OBRAČUNSKEGA OBDOBJA | | (317.574) | 24.295.012 |

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 | | (317.574) | 24.295.012 |
| Spremembe rezerv, nastalih zaradi vrednotenja po poštenih vrednostih | | - | - |
| a Bruto | | - | - |
| b Davek | | - | - |
| VSEOBSEGAJOČI DONOS V OBDOBJU SKUPAJ | | (317.574) | 24.295.012 |

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, nastale zaradi vrednotenja po pošteni vrednosti | Preneseni čisti dobiček | Čisti dobiček poslovnega leta | Čista izguba poslovnega leta | Skupaj |
|-------------|--|--------------------------------------|--------------------|---------------------------------------|--|-------------------------------------|--|-------------------------|-------------------------------|------------------------------|--------------|
| A.2. | Stanje 1. 1. 2022 | 1.304.123 | 19.229.243 | 19.450 | 9.024 | (9.024) | - | 39.370.762 | 24.295.012 | - | 84.218.590 |
| B.1. | Spremembe lastniškega kapitala - transakcije z lastniki | - | - | - | - | - | - | (12.499.840) | - | - | (12.499.840) |
| | Izplačilo dividend | - | - | - | - | - | - | (12.499.840) | - | - | (12.499.840) |
| B.2. | Celotni vseobsegajoči donos poročevalskega obdobja | - | - | - | - | - | - | - | - | (317.574) | (317.574) |
| | Vnos čistega poslovnega izida poročevalskega obdobja | - | - | - | - | - | - | - | - | (317.574) | (317.574) |
| B.3. | Spremembe v kapitalu | - | - | - | - | - | - | 24.295.012 | (24.295.012) | - | - |
| | Razporeditev preteklega poslovnega izida | - | - | - | - | - | - | 24.295.012 | (24.295.012) | - | - |
| | Poravnava izgube | - | - | - | - | - | - | (317.574) | - | 317.574 | - |
| C. | Stanje 31. 12. 2022 | 1.304.123 | 19.229.243 | 19.450 | 9.024 | (9.024) | - | 50.848.360 | - | - | 71.401.176 |

Izkaz gibanja kapitala za leto, končano 31. decembra 2022 - nadaljevanje

| | (v EUR) | Vpoklicani kapital - osnovni kapital | Kapitalske rezerve | Rezerve iz dobička - zakonske rezerve | Rezerve iz dobička - rezerve za lastne delnice | Rezerve iz dobička - lastne delnice | Rezerve, nastale zaradi vrednotenja po pošteni vrednosti | Preneseni čisti dobiček | Čisti dobiček poslovnega leta | Čista izguba poslovnega leta | Skupaj |
|-------------|--|--------------------------------------|--------------------|---------------------------------------|--|-------------------------------------|--|-------------------------|-------------------------------|------------------------------|--------------|
| A.2. | Stanje 1. 1. 2021 | 1.304.123 | 19.229.243 | 19.450 | 9.024 | (9.024) | - | - | 54.995.562 | - | 75.548.378 |
| B.1. | Spremembe lastniškega kapitala - transakcije z lastniki | - | - | - | - | - | - | (15.624.800) | - | - | (15.624.800) |
| | Izplačilo dividend | - | - | - | - | - | - | (15.624.800) | - | - | (15.624.800) |
| B.2. | Celotni vseobsegajoči donos poročevalskega obdobja | - | - | - | - | - | - | - | 24.295.012 | - | 24.295.012 |
| | Vnos čistega poslovnega izida poročevalskega obdobja | - | - | - | - | - | - | - | 24.295.012 | - | 24.295.012 |
| B.3. | Spremembe v kapitalu | - | - | - | - | - | - | 54.995.562 | (54.995.562) | - | - |
| | Razporeditev preteklega poslovnega izida | - | - | - | - | - | - | 54.995.562 | (54.995.562) | - | - |
| C. | Stanje 31. 12. 2021 | 1.304.123 | 19.229.243 | 19.450 | 9.024 | (9.024) | - | 39.370.762 | 24.295.012 | - | 84.218.590 |

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 | | | |
| Poslovni prihodki (razen za prevrednotenje) in finančni prihodki iz poslovnih | | (277.284) | (494.248) |
| Poslovni odhodki brez amortizacije (razen za prevrednotenje) in finančni odhodki iz poslovnih obveznosti | | - | 64 |
| Davki iz dobička in drugi davki, ki niso zajeti v poslovnih odhodkih | 3.5.8. | (277.284) | (319.732) |
| b) Spremembe čistih obratnih sredstev (in časovnih razmejitev, rezervacij) | | - | (174.580) |
| Začetne manj končne poslovne terjatve | | 3.024.288 | 6.218.714 |
| Začetne manj končne aktivne časovne razmejitve | | 3.029.943 | 6.295.953 |
| Začetne manj končne odložene terjatve za davek | 3.5.8. | 2.227 | (2.227) |
| Končni manj začetni poslovni dolgovi | | - | 115.000 |
| Končne manj začetne pasivne časovne razmejitve in rezervacije | | 12.123 | (203.368) |
| c) Pozitivni ali negativni denarni izid poslovanju (a + b) | | (20.005) | 13.356 |
| | | 2.747.004 | 5.724.466 |
| B. Denarni tokovi pri investiranju | | | |
| a) Prejemki pri investiranju | | | |
| Prejemki od dobljenih obresti in deležev v dobičku drugih, ki se nanašajo na investiranje | | 3.411 | 28.114.779 |
| Prejemki od odtujitve opredmetenih osnovnih sredstev | | 57 | 24.335.941 |
| Prejemki od odtujitve naložbenih nepremičnin | | - | - |
| Prejemki od odtujitve finančnih naložb | 3.5.2. | - | - |
| b) Izdatki pri investiranju | | 3.354 | 3.778.838 |
| Izdatki za pridobitev neopredmetenih sredstev | | (2.576.991) | - |
| Izdatki za pridobitev opredmetenih osnovnih sredstev | | - | - |
| Izdatki za pridobitev finančnih naložb | 3.5.1. | (2.576.991) | - |
| c) Pozitivni ali negativni denarni izid pri investiranju (a + b) | | (2.573.580) | 28.114.779 |
| C. Denarni tokovi pri financiranju | | | |
| a) Prejemki pri financiranju | | | |
| Prejemki od povečanja finančnih obveznosti | | - | - |
| b) Izdatki pri financiranju | | - | - |
| Izdatki za dane obresti, ki se nanašajo na financiranje | | (12.540.183) | (20.882.042) |
| Izdatki za nakup lastnih delnic | | (40.343) | (557.242) |
| Izdatki za odplačila finančnih obveznosti | | - | - |
| Izdatki za izplačila dividend in drugih deležev v dobičku | | - | (4.700.000) |
| c) Pozitivni ali negativni denarni izid pri financiranju (a + b) | | (12.499.840) | (15.624.800) |
| | | (12.540.183) | (20.882.042) |
| Č. Končno stanje denarnih sredstev | | 720.505 | 13.087.264 |
| Denarni izid v obdobju (seštevek denarnih izidov Ac, Bc in Cc) | | (12.366.759) | 12.957.203 |
| Začetno stanje denarnih sredstev na 1. 1. | | 13.087.264 | 130.061 |

Računovodske usmeritve in pojasnila so sestavni del računovodskih izkazov.



3.3. IZJAVA O ODGOVORNOSTI POSLOVODSTVA

Člani upravnega odbora družbe KD d. d., Ljubljana v skladu s 60.a členom Zakona o gospodarskih družbah zagotavljajo, da je letno poročilo KD 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, d. d., je sprejel izkaze in letno poročilo družbe 30. 3. 2023.

Upravni odbor družbe:

- potrjuje računovodske izkaze družbe KD d. d. in uporabljene računovodske usmeritve ter pojasnila k računovodskim izkazom;
- zagotavlja, da je letno poročilo družbe KD 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 d. d. predstavljajo resnično in pošteno sliko premoženjskega stanja družbe in izidov poslovanja za leto 2022;
- izjavlja, da so računovodski izkazi družbe KD 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 d. d.

Člani upravnega odbora družbe KD d. d. izjavljajo:

- da je računovodsko poročilo družbe KD 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 d. d.;
- da poslovno poročilo družbe KD 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 d. d. izpostavljena.

Ljubljana, 30. 3. 2023

Milan Knežević
Predsednik upravnega odbora

Aleksander Sekavčnik
Član upravnega odbora, izvršni direktor

Tomaž Butina
Namestnik predsednika upravnega odbora

Matija Gantar
Član upravnega odbora

mag. Katarina Valentincič Istenič
Članica upravnega odbora



3.4. TEMELJI ZA PRIPRAVO RAČUNOVODSKIH IZKAZOV

Računovodski izkazi družbe KD d .d. so pripravljani 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 pripravljani 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.

Izvršni direktor družbe KD 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 d. d. in Skupine KD se lahko pridobijo na sedežu družbe. Konsolidirano letno poročilo Skupine KD je na voljo prav tako na sedežu družbe KD d. d, Dunajska cesta 63, 1000 Ljubljana.

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. Tečajne razlike pri nedenarnih postavkah finančnih sredstev, razpoložljivih za prodajo, se pripoznajo preko drugega vseobsegajočega donosa.

3.4.1. Odvisne in pridružene družbe poročajoče družbe

| | |
|-----------------------------------|--|
| Krovna družba: | KD, finančna družba, d. d. |
| Skrajšano ime družbe: | KD d. d. |
| Sedež: | Dunajska cesta 63, 1000 Ljubljana |
| Telefon: | +386 1 511 27 99 |
| E-pošta: | info@kd-group.si |
| Spletna stran: | www.kd-fd.si |
| Dejavnost: | 64.200 – Dejavnost holdingov |
| Pravna oblika: | delniška družba |
| Velikost družbe: | velika družba |
| Matična številka: | 1572016000 |
| Davčna številka: | 44030428 |
| Identifikacijska številka za DDV: | SI44030428 |
| Vpis v sodni register: | Okrožno sodišče v Ljubljani, št. vložka 1/33907/00 |
| Datum ustanovitve: | 30. 11 2000 |
| Osnovni kapital: | 1.304.122,84 EUR |
| Število delnic: | 156.260 navadnih kosovnih delnic |
| Oznaka delnic: | SKDR |



Podjetja v Skupini KD

Podjetja v Skupini KD 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 polne 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 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 |
|---|-------------------|--------------------------------|--------------------------------|--|
| Obvladujoča družba | | | | |
| KD d. d., Ljubljana, Slovenija | | 71.446.336 | 71.401.176 | (317.574) |
| Odvisna podjetja | | | | |
| KD Group d. d., Ljubljana, Slovenija | 100,00 | 103.080.084 | 100.552.800 | (1.246.603) |
| 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) |
| KD Priložnost d.o.o., Ljubljana, Slovenija | 100,00 | | | |
| Pridružena podjetja | | | | |
| DBS d. d., Ljubljana, Slovenija | 24,00 | 1.153.101.000 | 72.029.000 | 4.859.000 |

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

Sestava Skupine KD 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 d. d., Ljubljana, Slovenija | | 84.271.633 | 84.218.590 | 24.295.012 |
| Odvisna podjetja | | | | |
| KD Group d. d., Ljubljana, Slovenija | 97,34 | 104.793.594 | 102.011.782 | (975.669) |
| 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 |

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.

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 Kreda 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 oslabilve 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 oslabilve. V takšnem primeru se knjigovodska vrednost sredstva poveča na njegovo nadomestljivo vrednost. Takšno povečanje je razveljavitev izgube zaradi oslabilve, 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 |



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 proizvodnji 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 pogodbeno 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 obveščeni in voljni strankama v preišljenem 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 obveščeni strankami, metode diskontiranih denarnih tokov in druge tehnike vrednotenja, ki jih po navadi uporabljajo udeleženci na trgu. Metode vrednotenja obsegajo uporabo zadnjega posla med obveščeni in voljni 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 pripozna 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 oslabiljenosti finančne naložbe. Če tak dokaz obstaja, se naložbo oslabi.

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.

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, izmerjena po pošteni vrednosti prek poslovnega izida

Finančna sredstva, izmerjena 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 oslabiljenosti 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 volatilitnost 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 obveščeni 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 poštenu vrednosti in obstajajo nepristranski dokazi, da je to sredstvo oslabiljeno, se za nabrano izgubo najprej zmanjša negativne rezerve, nastale zaradi vrednotenja po poštenu vrednosti in pripoznajo prevrednotovalni finančni odhodki. Znesek celotne nabrane izgube, za katerega se zmanjša negativne rezerve, nastale zaradi vrednotenja po poštenu 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 oslabiljenosti finančnega sredstva, vrednotenega po odplačni vrednosti (finančne naložbe v posesti do zapadlosti, posojila, terjatve). Izgube zaradi oslabilte se pripoznajo, če obstajajo objektivni dokazi o oslabilvi zaradi dogodka(-ov) po začetnem pripoznanju finančnih sredstev, ki vpliva(-jo) na ocenjene prihodnje denarne tokove finančnega sredstva. Nepristranski dokazi o morebitni oslabiljenosti 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 oslabilte, 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 oslabilte se pripozna v izkazu poslovnega izida.

Pri oceni oslabilte posojil, danih družbam v Skupini, se ocena morebitne oslabilte posojila ugotavlja skupaj z oceno vrednosti finančne naložbe v lastniški delež.

3.4.6. Terjatve

Terjatve so na premoženjskopравnih 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 prejeta plačila 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 oslabiljene, 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 oslabilte, ki se pripozna v poslovnem izidu kot finančni odhodek. Izguba zaradi oslabilte je znesek, za katerega knjigovodska vrednost presega odplačno vrednost terjatve. Nadomestljiva vrednost poslovnih terjatev, izkazanih po odplačni vrednosti, se izračuna kot sedanja vrednost pričakovanih prihodnjih denarnih tokov, razobrestenih po izvorni 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 zasluži 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 neznanе 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, terjatve in obveznosti za odloženi 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 izvornih 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 zaslučki 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 oslabilte, 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 v letu 2016 je znašala 17 %, od leta 2017 dalje pa znaša 19 %.

3.4.18. Izkaz gibanja kapitala

Izkaz gibanja kapitala je temeljni računovodski izkaz, v katerem so resnično in pošteno prikazane spremembe sestavin kapitala za prikazano obračunsko obdobje. Izkaz gibanja kapitala je sestavljen tako, da posamično prikazuje vse sestavine kapitala, zajete v bilanci stanja.

3.4.19. Izkaz denarnih tokov

Izkaz denarnih tokov je temeljni računovodski izkaz, v katerem so resnično in pošteno prikazane spremembe stanja denarnih sredstev in njihovih ustreznikov za prikazano obračunsko obdobje. Izkaz denarnih tokov je sestavljen po posredni metodi (različica II). V tem izkazu so izkazani denarni tokovi v obdobju, nastali pri poslovanju, naložbenju in financiranju. Denarni tokovi so v izkazu denarnih tokov predstavljeni v nepobotanih zneskih. Podatki iz izkaza denarnih tokov izvirajo iz bilance stanja in izkaza poslovnega izida z upoštevanjem ustreznih prilagoditev za obračunske postavke, ki ne predstavljajo denarnih tokov. Denarni tokovi pri poslovanju se pridobijo z dopolnjevanjem postavk poslovnih prihodkov in poslovnih odhodkov (brez



prevrednotovalnih) ter finančnih prihodkov iz poslovnih terjatev in finančnih odhodkov iz poslovnih obveznosti (brez prevrednotovalnih) iz izkaza poslovnega izida s spremembami terjatev, časovnih razmejitev, rezervacij, poslovnih obveznosti in odloženih davkov v obdobju. Denarni tokovi iz naložbenja in financiranja se pridobijo iz glavne knjige in analitičnih evidenc. Prejemki in izdatki za neopredmetena dolgoročna sredstva, opredmetena osnovna sredstva, naložbene nepremičnine in finančne naložbe so izračunani na podlagi spremembe knjigovodske vrednosti in korigirani za znesek amortizacije ter povečani oziroma zmanjšani za dobičke ali izgube pri prodaji.

3.4.20. Izkaz drugega vseobsegajočega donosa

Izkaz drugega vseobsegajočega donosa je računovodski izkaz, v katerem so resnično in pošteno prikazane sestavine izkaza poslovnega izida za obdobja, za katera se sestavlja, ter drugega vseobsegajočega donosa. Drugi vseobsegajoči donos vsebuje tiste postavke prihodkov in odhodkov, ki niso pripoznane v poslovnem izidu, vplivajo pa na velikost lastniškega kapitala. Celotni vseobsegajoči donos so spremembe kapitala v obdobju, ki so posledica poslov z lastniki.



3.5. POJASNILA K POSAMEZNIH POSTAVKAM RAČUNOVODSKIH IZKAZOV

3.5.1. Dolgoročne finančne naložbe

| (v EUR) | 31. 12. 2022 | 31. 12. 2021 |
|---|-------------------|-------------------|
| Dolgoročne finančne naložbe, razen posojil | | |
| Delnice in deleži v družbah v skupini | 70.666.546 | 68.089.555 |
| Skupaj | 70.666.546 | 68.089.555 |
| Dolgoročna posojila | | |
| Dolgoročna posojila drugim | - | 1.977 |
| Skupaj | - | 1.977 |
| Skupaj dolgoročne finančne naložbe | 70.666.546 | 68.091.532 |

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.

Med delnicami v družbah v skupini družba izkazuje 2.157.487 delnic izdajatelja KD Group z oznako KDHR, po nabavni vrednosti (2021: 2.100.093 KDHR). Družba ima v lasti 100 % delnic KDHR. V letu 2022 je družba dokupila 57.394 delnic KDHR za kupnino 2.576.991 evrov.

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. Pred sodiščem teče postopek za preizkus primerne denarne odpravnine in dne 9. 12. 2022 je sodišče imenovalo odvetnika za skupnega zastopnika delničarjev iz postopka prenosa delnic KD Group d. d. na glavnega delničarja KD d. d. Družba meni, da je postopek sodnega preizkusa denarne odpravnine nepravilen in nezakonit, kar je navedla tudi v pritožbi, ki je bila posredovana sodišču dne 22. 12. 2022. Sodišče o pritožbi še ni odločalo. Poslovodstvo meni, da družba ne bo imela dodatnih obveznosti iz naslova plačial denarne odpravnine izključenim delničarjem.

Dne 28. 2. 2022 je Ljubljanska borza iz trgovanja na borznem trgu umaknila redne imenske kosovne delnice z oznako KDHR.

Delnice KDHR so izkazane po nabavni vrednosti. Poslovodstvo je ocenilo, da ni znamenj oslabitve naložbe.

3.5.2. Kratkoročne finančne naložbe

| (v EUR) | 31. 12. 2022 | 31. 12. 2021 |
|--|--------------|--------------|
| Kratkoročna posojila | | |
| Kratkoročna posojila drugim | 1.977 | 3.358 |
| | 1.977 | 3.358 |
| Skupaj kratkoročne finančne naložbe | 1.977 | 3.358 |

Gibanje popravka vrednosti kratkoročno danih posojil

| (v EUR) | 2022 | 2021 |
|---------------------------------|----------|----------------|
| Stanje 1. 1. | - | 899.072 |
| Oblikovanje popravkov vrednosti | - | - |
| Odprava popravkov vrednosti | - | (899.072) |
| Stanje 31. 12. | - | - |



3.5.3. Poslovne terjatve

| (v EUR) | 31. 12. 2022 | 31. 12. 2021 |
|---|---------------|------------------|
| Kratkoročne poslovne terjatve | | |
| Kratkoročne poslovne terjatve do drugih | 54.615 | 3.084.559 |
| Skupaj kratkoročne poslovne terjatve | 54.615 | 3.084.559 |

Kratkoročne poslovne terjatve do drugih na dan 31. 12. 2022 vključujejo terjatev za plačane akontacije davka od dohodkov pravnih oseb (2021: 137.016 evrov). Na dan 31. 12. 2021 je med kratkoročnimi poslovnimi terjatvami do drugih izkazanih tudi 2.947.543 evrov denarnih sredstev na trgovalnem računu pri slovenski poslovni banki.

3.5.4. Denarna sredstva

| (v EUR) | 31. 12. 2022 | 31. 12. 2021 |
|---|----------------|-------------------|
| Denarna sredstva v blagajni in na računih | 720.505 | 13.087.264 |
| Skupaj denarna sredstva | 720.505 | 13.087.264 |

Družba s poslovnimi bankami nima dogovorjenih samodejnih zadolžitev.

3.5.5. Kapital

Vpoklicani kapital družbe KD d. d. je opredeljen v statutu podjetja, registriran na sodišču in v celoti vplačan. Na dan 31. 12. 2020 znaša vpoklicani kapital podjetja 1.304.123 evrov. Razdeljen je na 156.260 navadnih imenskih kosovnih delnic.

Upravni odbor družbe je dne 9. 3. 2022 sprejel sklep o izplačilu vmesne dividende za leto 2021 v višini 60 evrov na delnico. Dne 24. 3. 2022 je družba tako izplačala vmesne dividende v skupni višini 9.374.880 evrov.

Na 31. skupščini delničarjev, ki je potekala 12. 7. 2022, je bil sprejet sklep o izplačilu dividend v višini 20 evrov na delnico. Za izplačilo dividend, ki je bilo izvedeno 20. 7. 2022, je družba namenila 3.124.960 evrov bilančnega dobička. Preostali bilančni dobiček je ostal nerazporejen in se bo o njegovi uporabi odločalo v naslednjih poslovnih letih.

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 sprostitjo samo, če so bile lastne delnice odtujene ali umaknjene.

| v EUR | 31. 12. 2022 | 31. 12. 2021 |
|--|-------------------|-------------------|
| Vplačani presežek kapitala | 15.759.327 | 15.759.327 |
| Zneski iz poenostavljenega zmanjšanja kapitala | 3.469.916 | 3.469.916 |
| Skupaj kapitalske rezerve | 19.229.243 | 19.229.243 |

| v EUR | 31. 12. 2022 | 31. 12. 2021 |
|----------------------------------|---------------|---------------|
| Zakonske rezerve | 19.450 | 19.450 |
| Rezerve za lastne delnice | 9.024 | 9.024 |
| Lastne delnice | (9.024) | (9.024) |
| Skupaj kapitalske rezerve | 19.450 | 19.450 |



Prikaz bilančnega dobička

| (v EUR) | 1. 1. - 31. 12. 2022 | 1. 1. - 31. 12. 2021 |
|--|----------------------|----------------------|
| Čisti poslovni izid poslovnega leta | (317.574) | 24.295.012 |
| Preneseni čisti dobiček / Prenesena čista izguba | 51.165.934 | 39.370.762 |
| Bilančni dobiček | 50.848.360 | 63.665.774 |

Družba je v letu 2022 izplačala 80,00 evrov (2021: 100,00 evrov) dividende na delnico. Skupaj izplačani znesek dividend je znašal 12.499.840 evrov (2021: 15.624.800 evrov).

Knjigovodska vrednost delnice 31. 12. 2022 znaša 456,97 evra (2021: 539,01 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.

Osnovni in popravljani čisti poslovni izid na navadno delnico

| (v EUR) | 1. 1. - 31. 12. 2022 | 1. 1. - 31. 12. 2021 |
|---|----------------------|----------------------|
| Tehtano povprečje navadnih delnic | 156.248 | 156.248 |
| Čisti poslovni izid, ki pripada imetnikom navadnih delnic | (317.574) | 24.295.012 |
| Čisti poslovni izid na navadno delnico | (2,03) | 155,49 |

Osnovni in popravljani 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. | 156.260 | 156.260 |
| Učinek lastnih delnic | (12) | (12) |
| Učinek umika lastnih delnic | - | - |
| Tehtano povprečno število izdanih navadnih delnic | 156.248 | 156.248 |

Enotni tržni tečaj

| (v EUR) | 31. 12. 2022 | 31. 12. 2021 |
|---------|--------------|--------------|
| SKDR | 314,00 | 580,00 |

Pet največjih imetnikov navadnih delnic (SKDR) na dan 31. decembra 2022

| | Delničar | Kraj | Število delnic | Delež od vseh delnic SKDR (v %) |
|---|---|-----------|----------------|---------------------------------|
| 1 | SOROLI INVEST LIMITED | Limassol | 50.000 | 32,00 % |
| 2 | CARANTHANIA INVESTMENTS | Luxemburg | 32.245 | 20,64 % |
| 3 | ADRIA P.B. d.o.o. | Zagreb | 21.790 | 13,94 % |
| 4 | KDG Naložbe, d.o.o. | Ljubljana | 17.846 | 11,42 % |
| 5 | AVRA, d.o.o. | Ljubljana | 6.460 | 4,13 % |
| | Skupaj prvih pet imetnikov delnic SKDR | | 128.341 | 82,13 % |
| | Drugi | | 27.919 | 17,87 % |
| | Skupaj vseh delnic SKDR | | 156.260 | 100,00 % |



Lastne delnice SKDR v lasti KD d. d.

| | Vrednost v EUR | Število | % v osnovnem kapitalu |
|--|----------------|----------|-----------------------|
| Lastne delnice v lasti KD d. d. | | | |
| 1. 1. 2021 | 9.024 | 12 | 0,01 |
| Delnice, prejete v zastavo | - | 10.839 | |
| 31. 12. 2021 | 9.024 | 10.851 | 6,94 |
| 1. 1. 2022 | 9.024 | 10.851 | 6,94 |
| Delnice, prejete v zastavo | - | (10.839) | |
| 31. 12. 2022 | 9.024 | 12 | 0,01 |
| Lastne delnice v lasti Skupine KD | | | |
| 1. 1. 2021 | 9.024 | 2.312 | 1,48 |
| Delnice, prejete v zastavo | - | 13.313 | |
| 31. 12. 2021 | 9.024 | 15.625 | 10,00 |
| 1. 1. 2022 | 9.024 | 15.625 | 10,00 |
| Delnice, prejete v zastavo | - | (15.613) | |
| 31. 12. 2022 | 9.024 | 12 | 0,01 |

Družba KD je v letu 2021 v zastavo prejela 10.839 lastnih delnic z oznako SKDR za zavarovanje terjatev (pojasnilo 3.3.2.). Terjatve so bile v letu 2021 poplačane, izbris zastave delnic je bil opravljen v letu 2022. Odvisna družba je v letu 2021 v zavarovanje terjatev prejela v zastavo 2.474 delnic z oznako SKDR, v letu 2019 pa 2.300 delnic z oznako SKDR. Obe terjatvi sta bili v letu poplačani in zastave sproščene.

Dne 12. 7. 2018 je skupščina pooblastila upravni odbor, da lahko v imenu in za račun družbe kupi lastne delnice, pri čemer je obseg dopustne pridobitve omejen na 10 % skupnega števila delnic družbe. Pooblastilo družbi velja za dobo 36 mesecev od dneva sprejema sklepa. V skladu s pooblastilom skupščine lahko upravni odbor umakne lastne delnice brez nadaljnega sklepanja o zmanjšanju osnovnega kapitala. Na skupščini dne 9. 8. 2021 je bilo pooblastilo podaljšano za 36 mesecev.

3.5.6. Poslovne obveznosti

| (v EUR) | 31. 12. 2022 | 31. 12. 2021 |
|---|---------------|---------------|
| Kratkoročne poslovne obveznosti | | |
| Kratkoročne poslovne obveznosti do družb v skupini | - | - |
| Kratkoročne poslovne obveznosti do dobaviteljev | 24.078 | 11.983 |
| Kratkoročne poslovne obveznosti za davke in prispevke | - | - |
| Kratkoročne poslovne obveznosti do zaposlenih | 4.558 | 4.532 |
| Druge kratkoročne poslovne obveznosti | 28 | 26 |
| Skupaj kratkoročne poslovne obveznosti | 28.664 | 16.541 |

Družba 31. 12. 2022 med kratkoročnimi dolgovi izkazuje obveznosti za decembrsko plačo. Družba nima zapadlih dolgov do članov upravnega odbora.

3.5.7. Pasivne časovne razmejitve

| (v EUR) | 31. 12. 2022 | 31. 12. 2021 |
|--|---------------|---------------|
| Kratkoročno vnaprej vračunani stroški | 10.492 | 31.098 |
| Vkalkulirani stroški neizkoriščenih dopustov | 6.004 | 5.404 |
| Skupaj | 16.496 | 36.502 |

Vnaprej vračunani stroški vključujejo stroške revizije.



3.5.8. Odloženi davek

Stanje odloženih davkov

| (v EUR) | 31. 12. 2022 | 31. 12. 2021 |
|------------------------------|--------------|--------------|
| Odložene terjatve za davek | - | - |
| Odložene obveznosti za davek | - | - |
| Skupaj odloženi davek | - | - |

Gibanje odloženih davkov

| (v EUR) | 2022 | 2021 |
|---|----------|----------------|
| Stanje 1. januarja | - | 115.000 |
| Odloženi davek v dobro (breme) poslovnega izida | - | (115.000) |
| Odloženi davek v breme (dobro) kapitala | - | - |
| Stanje 31. decembra | - | - |

Gibanje odloženih terjatev za davek

| (v EUR) | Davčne izgube | Skupaj |
|---|----------------|----------------|
| Stanje 1. 1. 2021 | 115.000 | 115.000 |
| Odloženi davek v dobro (breme) poslovnega izida | (115.000) | (115.000) |
| Odloženi davek v dobro (breme) kapitala | - | - |
| Stanje 31. 12. 2021 | - | - |
| Stanje 1. 1. 2022 | - | - |
| Odloženi davek v dobro (breme) poslovnega izida | - | - |
| Odloženi davek v dobro (breme) kapitala | - | - |
| Stanje 31. 12. 2022 | - | - |

Nepripoznane odložene terjatve za davek

| (v EUR) | 31. 12. 2022 | 31. 12. 2021 |
|----------------------------|------------------|------------------|
| Odbitne začasne postavke | - | - |
| Neizrabljene davčne izgube | 3.064.150 | 3.003.875 |
| Stanje | 3.064.150 | 3.003.875 |

3.5.9. Poslovni odhodki

Stroški po izvornih vrstah

| (v EUR) | 1. 1. – 31. 12. 2022 | 1. 1. – 31. 12. 2021 |
|--|----------------------|----------------------|
| Stroški blaga in materiala | | |
| Stroški materiala in surovin | - | 183 |
| Skupaj | - | 183 |
| Stroški storitev | | |
| Stroški prevoznih in poštnih storitev | 333 | 306 |
| Stroški najemnin in vzdrževanja sredstev | 7.515 | 7.343 |



| | | |
|---|----------------|----------------|
| Stroški plačilnega prometa in bančnih storitev | 7.155 | 5.474 |
| Stroški posredovanja vrednostnih papirjev | 28.533 | 25.194 |
| Stroški intelektualnih in osebnih storitev | 30.895 | 139.150 |
| Stroški drugih storitev | 71.859 | 41.111 |
| Stroški storitev fizičnih oseb po pogodbah o delu in avtorskih pogodbah | 4.215 | 3.848 |
| Skupaj | 150.505 | 222.426 |
| Stroški dela | | |
| Stroški plač | 45.591 | 44.721 |
| Stroški pokojninskega zavarovanja | 4.645 | 4.443 |
| Stroški drugih socialnih zavarovanj | 3.528 | 3.379 |
| Ostali stroški dela | 45.015 | 44.581 |
| Skupaj | 98.779 | 97.124 |
| Skupaj poslovni odhodki | 249.284 | 319.733 |

Prejemki članov uprave, nadzornega sveta in zaposlenih po individualni pogodbi

| (v EUR) | 1. 1. – 31. 12. 2022 | 1. 1. – 31. 12. 2021 |
|---|----------------------|----------------------|
| Prejemki članov posloводства | 90.669 | 89.503 |
| Prejemki zaposlenih na podlagi individualne pogodbe | - | - |
| Skupaj | 90.669 | 89.503 |

| (v EUR) | 1. 1. – 31. 12. 2022 | 1. 1. – 31. 12. 2021 |
|---|----------------------|----------------------|
| Analiza stroškov po funkcionalnih skupinah | | |
| Stroški prodaje | - | - |
| Splošni stroški | 249.284 | 319.733 |
| Skupaj | 249.284 | 319.733 |
| Stroški revizije (z vključenim DDV) | | |
| Revidiranje letnega poročila | 10.614 | 22.985 |
| Druge storitve dajanja zagotovil | 1.830 | 4.392 |
| Skupaj | 12.444 | 27.377 |

Družba KD je imela na dan 31. 12. 2022 enega zaposlenega. Zahtev zaposlenih po izplačilih, ki jim družba nasprotuje, ni.

3.5.10. Finančni prihodki

| (v EUR) | 1. 1. – 31. 12. 2022 | 1. 1. – 31. 12. 2021 |
|--|----------------------|----------------------|
| Finančni prihodki iz deležev | | |
| Dividende, prejete od podjetij v skupini | - | 24.151.070 |
| Skupaj finančni prihodki iz deležev | - | 24.151.070 |
| Finančni prihodki iz danih posojil | | |
| Finančni prihodki iz posojil, danih drugim | 53 | 1.083.939 |
| Skupaj finančni prihodki iz danih posojil | 53 | 1.083.939 |
| Skupaj finančni prihodki | 53 | 25.235.009 |



3.5.11. Finančni odhodki

| (v EUR) | 1. 1. – 31. 12. 2022 | 1. 1. – 31. 12. 2021 |
|---|----------------------|----------------------|
| Finančni odhodki iz finančnih obveznosti | | |
| Finančni odhodki iz posojil, prejetih od podjetij v skupini | - | - |
| Finančni odhodki iz izdanih obveznic | - | 367.347 |
| Finančni odhodki iz drugih finančnih obveznosti | 40.332 | 78.401 |
| Skupaj finančni odhodki iz finančnih obveznosti | 40.332 | 445.748 |
| Finančni odhodki iz poslovnih obveznosti | | |
| Finančni odhodki iz drugih poslovnih obveznosti | 11 | - |
| Skupaj finančni odhodki iz poslovnih obveznosti | 11 | - |
| Skupaj finančni odhodki | 40.343 | 445.748 |

3.5.12. Davki

| (v EUR) | 1. 1. – 31. 12. 2022 | 1. 1. – 31. 12. 2021 |
|--|----------------------|----------------------|
| Poslovni izid pred davki | (317.574) | 24.469.592 |
| Popravek prihodkov na raven davčno priznanih | - | (25.050.141) |
| Popravek odhodkov na raven davčno priznanih | 338 | 1.208.026 |
| Uporaba davčnih olajšav in davčnih izgub | - | (313.897) |
| Skupaj davčna osnova | (317.236) | 313.580 |
| Davčna stopnja | 19% | 19% |
| Davek od dobička | - | 59.580 |

3.5.13. Zunajbilančna evidenca

| (v EUR) | 31. 12. 2022 | 31. 12. 2021 |
|--------------------------------------|--------------|------------------|
| Garancija | - | 2.576.991 |
| Zunajbilančne obveznosti | - | 2.576.991 |
| Prejeta poročila | - | - |
| Zunajbilančna sredstva | - | - |
| Skupaj zunajbilančna evidenca | - | 2.576.991 |

3.5.14. Posli s povezanimi podjetji

Družba v nadaljevanju razkriva posle s povezanimi pravnimi osebami, delničarji, odvisnimi in pridruženimi podjetji in s poslovanjem. Pravni posli oz. pravna dejanja med KD in povezanimi družbami temeljijo na tržnih pogojih in so bili opravljeni kot posli med dobro obveščena strankama v poslu.

| (v EUR z vključenim DDV) | 1. 1. – 31. 12. 2022 | 1. 1. – 31. 12. 2021 |
|---------------------------------|----------------------|----------------------|
| Podjetja v skupini | 14.640 | 14.640 |
| Nabava blaga in storitev | 14.640 | 14.640 |



Pregled plačil družbe KD 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 |
|-----------------------------------|--------------------------|---------------------|--|------------------------------|----------------|--------------------|---|-----------------|--------|
| Milan Knežević | - | - | 10.000 | 157 | - | - | - | - | 10.157 |
| Aleksander Sekavčnik | 45.000 | - | 6.800 | 336 | - | 1.978 | 1.924 | 500 | 56.538 |
| Tomaž Butina | - | - | 8.988 | - | - | - | - | - | 8.988 |
| Katarina Valentinčič Istenič | - | - | 8.186 | - | - | - | - | - | 8.186 |
| Matija Gantar | - | - | 6.800 | - | - | - | - | - | 6.800 |
| Skupaj | 45.000 | - | 40.774 | 493 | - | 1.978 | 1.924 | 500 | 90.669 |

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 uresničitve ne povzročijo 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 ustrežno višino kapitala (solventnost).

Likvidnostno tveganje izhaja iz neuskkljenosti 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 novčevati 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 ustrežno razpršenostjo naložb, z načrtovanjem prihodnjih denarnih tokov, s čimer zagotavlja primeren obseg denarnih tokov iz poslovanja in naložbenja (izplačilo obresti in glavnice) za pokritje prihodnjih predvidljivih obveznosti, z zagotavljanjem primerne obsega visoko likvidnih naložb, ki jih je mogoče vsak trenutek novčati 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 obravnavata vodstvo družbe in odbor za upravljanje bilance. 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 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.

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 uravnava obrestno tveganje na način, da je čim več finančnih obveznosti vezanih na fiksno obrestno mero.

Kreditno tveganje – nezapadla in zapadla sredstva

| (v EUR) | Nezapadla in neoslabljena | Zapadlo in neoslabljeno do 30 dni | Zapadlo in neoslabljeno o od 31 do 90 dni | Zapadlo in neoslabljeno od 91 do 270 dni | Zapadlo in neoslabljeno o 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 | | | | | | | | | | |
| Posojila | 1.977 | - | - | - | - | - | - | - | - | 1.977 |
| Terjatve | 54.615 | - | - | - | - | 886 | (886) | - | - | 54.615 |
| Skupaj | 56.592 | - | - | - | - | 886 | (886) | - | - | 56.592 |
| 31. 12. 2021 | | | | | | | | | | |
| Posojila | 5.335 | - | - | - | - | - | - | - | - | 5.335 |
| Terjatve | 3.084.559 | - | - | - | - | 886 | (886) | - | - | 3.084.559 |
| Skupaj | 3.089.894 | - | - | - | - | 886 | (886) | - | - | 3.089.894 |

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 omilitve njenih posledic za državljane in gospodarstvo.

Poslovno okolje je poleg virusa SARS-CoV-2 zaostrišlo 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

Dne 7. 2. 2023 je višje sodišče v Ljubljani zavrnilo pritožbo družbe KD zoper sklep sodišča o imenovanju skupnega zastopnika delničarjev v postopku prenosa delnic KD Group na glavnega delničarja KD. Postopek določitve višine primerne denarne odpravnine po 388. členu ZGD-1 manjšinskim delničarjem družbe KD Group se bo nadaljeval v letu 2023. Družba KD meni, da je delničarjem izplačala primerno denarno odpravnino, saj so bila pri njenem izračunu, ki so ga izvedli neodvisni ocenjevalci podjetij in nepremičnin, upoštevane vse zakonske zahteve.

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.