



# MARINA PORTOROŽ



## Letno poročilo

Revidirano

### 2010



# Kazalo

## **I Uvodni del**

|     |                                               |    |
|-----|-----------------------------------------------|----|
| 1.  | Osebna izkaznica družbe .....                 | 5  |
| 2.  | Predstavitev družbe.....                      | 5  |
| 3.  | Pomembnejši dogodki v letu 2010 .....         | 9  |
| 4.  | Dogodki po koncu obračunskega obdobja .....   | 10 |
| 5.  | Finančni poudarki poslovanja v letu 2010..... | 11 |
| 6.  | Upravljane družbe.....                        | 14 |
| 6.1 | Poročilo o upravljanju družbe.....            | 14 |
| 6.2 | Izjava o spoštovanju določb Kodeksa .....     | 16 |
| 6.3 | Poročilo direktorja družbe.....               | 18 |

## **II Poslovno poročilo**

|    |                                                           |    |
|----|-----------------------------------------------------------|----|
| 1. | Poslanstvo in vizija družbe ter načrti za leto 2011 ..... | 20 |
| 2. | Poslovanje v letu 2010 po področjih.....                  | 21 |
| 3. | Analiza uspešnosti poslovanja.....                        | 28 |
| 4. | Ustvarjanje vrednosti za delničarje .....                 | 32 |

## **III Trajnostno poročilo**

|    |                           |    |
|----|---------------------------|----|
| 1. | Zaposleni.....            | 37 |
| 2. | Naložbe v letu 2010 ..... | 39 |
| 3. | Ravnanje z okoljem.....   | 42 |

## **IV Poročilo revizorja**

## **V Računovodsko poročilo**

|    |                                                        |    |
|----|--------------------------------------------------------|----|
| 1. | Izjava odgovornosti Poslovodstva.....                  | 47 |
| 2. | Računovodski izkazi družbe Marina Portorož, d. d. .... | 48 |
| 3. | Pojasnila k računovodskim izkazom .....                | 53 |

## **VI Dostop do ključnih oseb v družbi**



# I. Uvodni del

»Aktivno doživetje morja in sonca, regate,  
prijateljska srečanja, rekreacija, kulinarične  
dobrote – vse to in še več je Marina  
Portorož.«



## 1. Osebna izkaznica družbe

|                                         |                                                                                                                                     |
|-----------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Firma:</b>                           | MARINA Portorož, turistično podjetje, d. d., d. d.                                                                                  |
| <b>Skrajšana firma:</b>                 | MARINA Portorož, d. d.                                                                                                              |
| <b>Naslov:</b>                          | Portorož, Cesta solinarjev številka 8                                                                                               |
| <b>Glavna dejavnost:</b>                | Dejavnost marin                                                                                                                     |
| <b>Šifra dejavnosti:</b>                | 93.291                                                                                                                              |
| <b>Matična številka:</b>                | 5680832                                                                                                                             |
| <b>Transakcijski računi:</b>            | SI56 0510 0801 3051536 – Abanka Vipa, d. d.,<br>SI56 1010 0000 0018231 – Banka Koper, d. d.,<br>SI56 0292 2025 7620258 – NLB, d. d. |
| <b>Davčna številka:</b>                 | SI36450774                                                                                                                          |
| <b>Datum vpisa v sodni register:</b>    | 13.07.1992                                                                                                                          |
| <b>Številka vpisa v sodni register:</b> | 1/03190/22                                                                                                                          |
| <b>Osnovni kapital družbe:</b>          | 2.621.332,20 Eur                                                                                                                    |
| <b>Število izdanih kosovnih delnic:</b> | 313.932                                                                                                                             |
| <b>Kotacija delnic:</b>                 | Organiziran trg - vstopna kotacija                                                                                                  |
| <b>Število zaposlenih:</b>              | 77 na dan 31.12.2010                                                                                                                |
| <b>Direktor družbe:</b>                 | Dušan Černe                                                                                                                         |
| <b>Predsednik nadzornega sveta:</b>     | Bojan Petan                                                                                                                         |
| <b>Namestnik nadzornega sveta:</b>      | Franci Zavrl                                                                                                                        |
| <b>Član nadzornega sveta:</b>           | Željko Vuković                                                                                                                      |

## 2. Predstavitev družbe

### Ustanovitev družbe

Marina Portorož, d. d., je bila na podlagi sklepa delavskega sveta Turističnega podjetja Portorož z dne 15.06.1992, ustanovljena kot družba z omejeno odgovornostjo v 100% lasti Turističnega podjetja Portorož.

Družba Turistično podjetje MARINA, d.o.o., je bila dne 13.07.1992 vpisana pri pristojnem Temeljnem sodišču v Kopru pod registrskim vložkom št. 1-3190-00.

V procesu lastninjenja je bila družba skladno z ZLPP in prenosom dela družbenega kapitala Turističnega podjetja Portorož, d. d., dne 03.04.1996 vpisana pri pristojnem Okrožnem sodišču v Kopru pod registrskim vložkom št. 1-3190-00, kot delniška družba.

### Sedež in pravna oblika

Marina Portorož, turistično podjetje, d. d., ima sedež in upravo v Portorožu, Cesta solinarjev 8, Slovenija. Njene delnice kotirajo na organiziranem trgu vrednostnih papirjev v segmentu vstopne kotacije.

### Obvladujoče podjetje in povezane družbe

Obvladujoče podjetje je družba Terme Čatež, d. d., s sedežem na Topliška 35, Čatež ob Savi. Konsolidirano letno poročilo po Mednarodnih standardih računovodskega poročanja (MSRP) je mogoče pridobiti na sedežu obvladujočega podjetja ali na spletni strani [www.termes-catez.si](http://www.termes-catez.si) (o podjetju – sporočila za javnost - novinarska soba).

Marina Portorož, d. d. poslovno sodeluje z matično družbo Terme Čatež, d. d. in z ostalimi povezanimi osebami: DZS, založništvo in trgovina, d. d., Promart design d. d., Razvedrilo, založniško podjetje d.o.o., Dnevnik časopisna družba, d. d. ter Suprima, agencija za varnost, d.o.o..



### ***Dodatno razkritje***

Marina Portorož, d. d., ali katerakoli tretja družba za račun družbe, v poslovnem letu 2010 ni sprejela v zastavo lastnih delnic in jih tudi na dan 31.12.2010 nima v zastavi.

Družba v letu 2010 ni pogojno povečevala osnovnega kapitala oziroma sprejela sklepe o odobrenem kapitalu.

### ***Število zaposlenecv***

Na dan 31.12.2010 je imela družba Marina Portorož, d. d., 77 zaposlenih.

### ***Opis premoženja in dejavnosti družbe***

Marina Portorož, d. d., je na navtičnem trgu severnega Jadrana prisotna več kot 30 let. S svojo dejavnostjo uživa sloves ene med večjimi in bolje opremljenimi marinami na tem območju. Zaradi visoke kvalitete so privezi, kljub razmeroma visokim cenam, v celoti prodani. Privlačnost marine povečuje tudi bogat turistični utrip, ki ga omogoča pestra gostinsko-turistična, kulturna ter športno obarvana ponudba Portoroža in Pirana.

Glavna področja dejavnosti družbe Marina Portorož, d. d. so:

- oddajanje privezov za plovila,
- servisiranje plovil,
- izvajanje športnih in rekreativnih aktivnosti,
- nudenje gostinskih in nastanitvenih kapacitet.

Osnovna dejavnost portoroške marine je oddajanje privezov za plovila. Marina razpolaga s 1.257 komercialnimi privezi, od tega je 659 privezov v morju, 278 komunalnih privezov v kanalu Fazan in okoli 320 privezov na kopnem. Marina lahko sprejme plovila z dolžino do 30 m in ugrezom do 3,5 m. Glede na trende povpraševanja po privezih za večja plovila, si družba prizadeva razširiti morski akvatorij in tako zadovoljiti tudi prestižnejše kupce. Marina nudi gostu poleg priskrbljenega priveza, celovito oskrbo in servis plovila. V osnovno infrastrukturo pristana spadajo električni, vodni priključki, sanitarije, TV nadzor, varovano parkirišče in omrežje brezžičnega interneta.

Za dodatno varnost plovil je poskrbljeno z ureditvijo elektronsko zaščitene vhodov na šestih pomolih. Za potrebe plovil so bili dodatno zgrajeni suhi pomoli, lastnikom plovil in vsem obiskovalcem marine pa je znotraj ograjenega in varovanega prostora na voljo 650 urejenih parkirnih mest.

Razen trženja privezov na kopnem in v vodi družba uporablja razpoložljive površine v dveh hangarjih s 3.200 m<sup>2</sup> uporabne površine. Opremljene delavnice v hangarjih, v katerih se opravljajo vse vrste popravil na ladijskem trupu in ladijski opremi, merijo 828 m<sup>2</sup>. V hangarjih in na odkritih platojih se dopolnjuje celovita navtična ponudba, saj družba zagotavlja svojim najemnikom in obiskovalcem storitve servisiranja za celostno in kontinuirano vzdrževanje plovil. Ponudba servisnih storitev vključuje storitve dvigal, popravil, obnove in oskrbe plovil. Marina razpolaga s 5-imi dvigali, od katerih so tri samohodna "travel fit" (25 T, 30 T in 60 T), ostali dve sta konzolni dvigali od 5 t do 7,5 t. Poleg navedenega, servisna služba poseduje posebno transportno vozilo za manipulacijo s plovili 30 t in dvigalo za dvig jamborjev.

V marini deluje več pooblaščenih servisov za motorje prestižnih blagovnih znamk, kot sta Volvo Penta, Mercury in drugi.

Marina Portorož v sodelovanju s poslovnim partnerjem organizira odmeven navtični sejem Internautica, ki se odvija vsako leto v maju. Sejem privabi preko 38.000 obiskovalcev in 250 razstavljalcev in predstavlja salon navtike mednarodnih razsežnosti in ključen dogodek na slovenski navtični sceni.

V športnem centru namenjenem izvajanju športnih in rekreativnih aktivnosti je obiskovalcem na voljo trinajst (13) peščenih igrišč, štiri (4) igrišča s trdo podlago na prostem in dva (2) pokrita igrišča, štiri (4) betonske zunanje mize za namizni tenis in dve (2) igrišči za košarko na katerih je možna kombinacija igranja tenisa, odbojke ali malega nogometa. Poleg navedenega je obiskovalcem na razpolago igrišče za mini golf z 19-imi različnimi stezami. Športna igrišča so sprotno in vzorno vzdrževana. Ob centralnem tenis igrišču razpolagamo s tribunami, kar nam omogoča organizacijo večjih turnirjev. Ponudbo dopolnjuje sodoben večnamenski stadion s 1.300 kvadratnimi metri športnih površin in 1.600 sedeži. Stadion lahko prilagajamo različnim športnim dejavnostim kot so tekmovanja v tenisu, košarki, malem nogometu, odbojki, rokometu, hokeju na kotalkah in drugim večjim zabavno-kulturnim prireditvam.

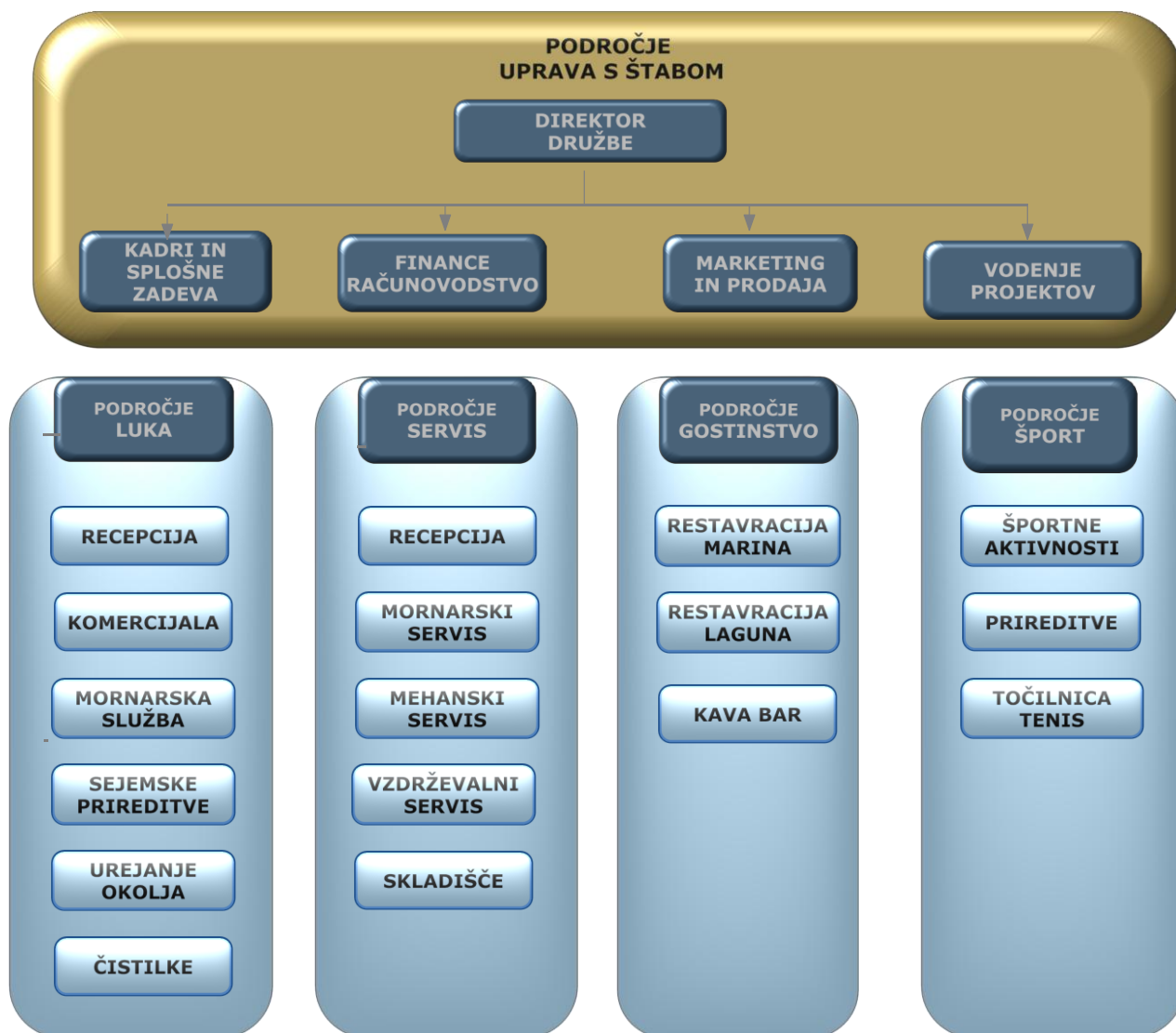
Za gostinske storitve je v sestavi kompleksa Marine poskrbljeno v restavracijah Marina in Laguna, kjer imajo gostje marine tudi možnost osvežitve v tamkajšnjem bazenu. V obeh restavracijah lahko obiskovalci posežejo po izbranih morskih, kraških in istrskih specialitetah. Ponudbo dopolnjuje prenovljena dvorana za seminarje ali izobraževanja, tiskovne konference in ostala poslovna ter družabna srečanja.

Portoroška marina, glede na zmogljivosti privezov v morju, predstavlja 48 odstotni delež celotnega trga slovenskih marin. V Sloveniji imamo tri marine s sledečimi kapacitetami: Marina Izola razpolaga s 635 morskimi privezi za plovila do 40m, Marina Koper le s 70 morskimi privezi za plovila do 16m, portoroška marina pa s 659 priveznih mest za plovila od 6 do 25m dolžine.

Ostale dejavnosti družbe so oddajanje trgovskih in poslovnih lokalov v najem. Lokali so namenjeni trgovini s prehrano, navtični trgovini, trgovini za barve, šivalnici jader, izposoji plovil, šoli jadriranja, agencijam za prodajo plovil, avto-pralnici in bencinskemu servisu. Vse skupaj bogati ponudbo v marini in jo zaokroža v edinstveno celoto.



Organizacijska struktura družbe Marina Portorož, d. d.



### 3. Pomembnejši dogodki v letu 2010

#### Januar – soglasje k predlogu dokapitalizacije družbe TP Portorož, d. d.

Nadzorniki Marine Portorož so na svoji prvi seji v tem letu podali soglasje k predlogu sklepa uprave o dokapitalizaciji družbe Turistično podjetje Portorož, d. d.

Udeležili smo se mednarodnega navtičnega sejma v Düsseldorfu, ki je po velikosti drugi največji navtični sejem v Evropi.

#### Marec – navtični sejem v Rimu

V sodelovanju s Pomorskim muzejem in Turističnim združenjem Portorož smo se udeležili tradicionalnega navtičnega sejma v Rimu. Drugi največji navtični sejem v sosednji Italiji je namenjen tako profesionalcem kot rekreativnim ljubiteljem navtike. Pomemben del sejma je namenjen kulturi, kjer so obiskovalci lahko spoznali dejavnosti pomorskega muzeja, muzeja solinarstva, zmogljivosti Marine Portorož in nasploh Portoroža. Sejem je namenjen tudi mladim obiskovalcem, med tednom je tako istrski predstavitveni kotic obiskalo več kot tisoč otrok italijanskih osnovnih šol.

#### Maj – Portorož v znamenju Internautice in ....

»Po dežju vedno posije sonce,« je ob slovesnem odprtju jubilejne, mednarodne razstave plovil in navtične opreme Internautica v Marini Portorož dejal predsednik vlade Borut Pahor. V 15 letih se je samo dvakrat zgodilo, da smo morali otvoritveno slovesnost zaradi dežja opraviti pod streho. G. Pahor je v zvezi s tem dejal, da se je tudi nad navtično industrijo glavna »gospodarska nevihta« že razbesnela in da je pričakovati vedrejša časa.

V sodelovanju z družbo Studio 37, d.o.o., smo tako izpeljali že 15. tradicionalno mednarodno navtično razstavo – Internautica 2010. Obiskovalci so si lahko pasli dušo in oči po jadrnicah, katamaranih, jahtah in gumenjakih ter občudovali dve novi jadrnici: Impression 444, ki je namenjena večinoma počitniškemu križarjenju, in Elan 350, ki je zasnovana nekoliko bolj tekmovalno.

Nadzorni svet je na korespondenčni seji v maju soglasno potrdil Letno poročilo družbe za leto 2009 in poročilo nadzornega sveta družbe za leto 2009.

#### Junij- odstop direktorja g. Marjana Božnika

Nadzorniki Marine Portorož so na svoji 48. seji dne 10. junija sprejeli odstop direktorja g. Marjana Božnika. Naloge direktorja je 1. julija predal g. Dušanu Černetu, sicer izvršnemu direktorju hotelov Čatež in Mokrice, ki bo te naloge opravljal kot vršilec dolžnosti šest mesecev. Marjan Božnik pa bo še naprej opravljal naloge direktorja Turističnega podjetja Portorož d. d. Nadzorni svet je sklenil, da bo skupščina Marine Portorož 23. julija.

#### Julij- modra zastava...«Slovenia Open»...dokapitalizacija... skupščina

Cilj mednarodnega programa Modra zastava je zagotavljanje kakovosti naravnih kopališč in marin, ki pridobijo Modro zastavo. S tem želijo vzpodbujati aktiven in skrben odnos do naravnega okolja in širšo okolico. Na šestnajstem slovenskem razpisu za Modro zastavo so julija podelili osem modrih zastav, od tega šest za naravna kopališča in dve za marine. Marina Portorož se že 16. leto zapored lahko pohvali s podelitvijo Modre zastave.

Na igriščih marine Portorož je že šesto leto zapored od 19. - 25. julija, potekalo odprto prvenstvo Slovenije v tenisu. Banka Koper »Slovenia Open« je postal najodmevnejši športni dogodek v občini Piran. Poleg Jelene Janković, je v Portorožu zaigrala tudi Francesca Schiavone, trenutno šesta igralka sveta in zmagovalka Rolanda Garrosa 2010.

Na turnirju za pokal Banke Koper je nastopila tudi močna slovenska zasedba, izstopala je Polona Hercog, ki je svoja prva srečanja na turnirjih WTA odigrala prav v Portorožu leta 2006.

V postopku dokapitalizacije družbe Turističnega podjetja Portorož d. d. je v lastništvo družbe vstopila Marina Portorož, d. d.. Marina je pridobila 419.759 delnic družbe oziroma 68 odstotni delež glasovalnih pravic.

Delničarji družbe so na 16. seji skupščine dne 23. julija sprejeli sklep o delitvi bilančnega dobička v višini 17.471.114,07 Eur: »Bilančni dobiček se uporabi za izplačilo dividend v višini 916.362,00 Eur oziroma 3,00 Eur bruto na delnico in se izplača najkasneje do 31.12.2010 ter za nagrado upravi za poslovno uspešnost v višini 12.000 Eur, preostanek bilančnega dobička v znesku 16.542.752,07 Eur ostane nerazporejen.

### Avgust – povpraševanje po privezih za večja plovila

V času poletne sezone gostimo tudi dnevne goste, ki k nam prihajajo predvsem iz italijanskih marin. Kot vsako leto, se v poletnih mesecih bistveno poveča povpraševanje po privezih večjih jaht, ker pa žal nimamo urejenih tovrstnih kapacitet, goste vljudno naslavljamo na hrvaško obalo.

### September, Oktober – jesenski navični vikend v marini Portorož

Neugodne gospodarske razmere, ki še vedno pestijo svetovno in domačo navično industrijo, so eden od poglavitnih razlogov, da smo se v Marini Portorož odločili slovenskim podjetjem, ki se ukvarjajo z navtiko, ponuditi posebno priložnost, da tudi v jesenskem obdobju predstavijo javnosti in kupcem trenutno ponudbo svojih prodajnih in zastopniških programov ter tako ponudijo na trg vse tisto, kar bi sicer morda moralo preko zime počakati na pomladne dni prihodnjega leta. Od 30. septembra do 3. oktobra je tako Marina Portorož ponovno postala pomembno zbirališče vseh ljubiteljev navtike, ki so si lahko že jeseni zagotovili veliko informacij o prihajajoči navični sezoni in pod posebno ugodnimi pogoji uresničili nakup ali zamenjavo plovila.

### December – podaljšan mandat direktorju

Člani nadzornega sveta Marine Portorož d. d. so na svoji 50. redni seji sprejeli sklep o podaljšanju mandata direktorju Dušanu Černetu za dobo šest mesecev, do konca junija 2011 in pooblastili poslovodstvo za izplačilo vmesne dividende v višini 1,5 Eur na delnico iz bilančnega dobička 2010.

## 4. Dogodki po koncu obračunskega obdobja

### Marec – vmesne dividende

Družba je na podlagi pooblastila Nadzornega sveta 25. marca izplačala vmesne dividende v višini 1,5 Eur na delnico. Vmesno dividendo so prejeli delničarji, ki so bili na dan 31.12.2010 vpisani v centralnem registru nematerializiranih vrednostnih papirjev pri KDD.

### April – namera o prevzemu

Uprava Marine Portorož je dne 08. aprila prejela obvestilo družbe Terme Čatež, d. d., Topliška cesta 35, 8251 Čatež ob Savi o nameri za prevzem. Prevzemnik je na dan podane namere o prevzemu imetnik 230.888 delnic družbe Marina Portorož, d. d., kar predstavlja 73,55 % vseh delnic ciljne družbe. Prevzemnik bo najkasneje v tridesetih dneh in ne prej kot v desetih dneh po objavi prevzemne namere objavil prevzemno ponudbo za odkup vseh delnic družbe Marina Portorož, d. d.

## 5. Finančni poudarki poslovanja v letu 2010

### Finančni poudarki

|                                                           | 2006       | 2007       | 2008       | 2009       | 2010       | v Eur<br><i>Indeks<br/>10/09</i> |
|-----------------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|----------------------------------|
| Prihodki od prodaje                                       | 6.653.476  | 7.060.418  | 7.919.699  | 7.388.136  | 6.823.358  | 92                               |
| Poslovni izid iz poslovanja (Ebit)                        | 1.678.055  | 1.687.913  | 1.603.698  | 1.213.203  | 7.984.468  | 658                              |
| Strošek amortizacije                                      | 678.196    | 987.239    | 1.242.652  | 1.270.249  | 732.515    | 58                               |
| Strošek dela                                              | 1.798.798  | 1.631.198  | 1.854.054  | 1.831.392  | 1.792.052  | 98                               |
| Poslovni izid iz poslovanja pred<br>amortizacijo (Ebitda) | 2.356.251  | 2.675.152  | 2.846.350  | 2.483.451  | 8.716.983  | 351                              |
| Poslovni izid pred davki                                  | 1.515.030  | 1.269.909  | 14.313.707 | 1.306.862  | 3.970.888  | 304                              |
| Čisti poslovni izid obračunskega obdobja                  | 1.078.430  | 1.004.869  | 13.814.427 | 1.035.666  | 3.178.802  | 307                              |
| Denarni tok iz poslovanja                                 | 2.657.065  | 2.898.233  | 2.094.926  | 2.184.857  | 1.727.463  | 79                               |
| Kapital                                                   | 27.508.871 | 28.042.695 | 40.973.579 | 41.787.861 | 44.957.071 | 108                              |
| Bilančna vsota                                            | 43.525.480 | 47.552.080 | 64.461.523 | 64.934.909 | 66.779.319 | 103                              |

### Gibanje čistega poslovnega izida in denarnega toka iz poslovanja



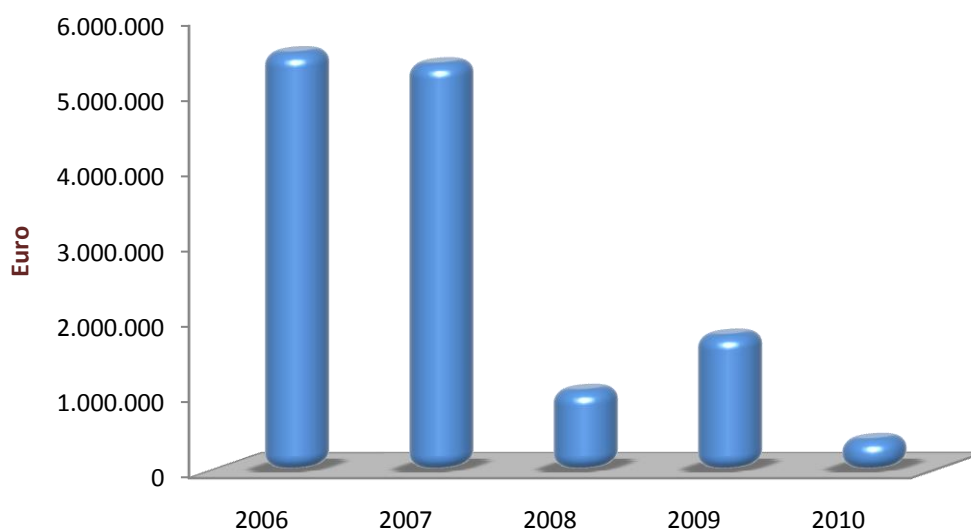


## Naložbene aktivnosti

v Eur

|                                                         | 2006      | 2007      | 2008      | 2009      | 2010       | Indeks<br>10/09 |
|---------------------------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|------------|-----------------|
| Naložbe v nepremičnine, naprave in opremo (nove nabave) | 5.530.737 | 5.383.248 | 1.051.771 | 1.784.404 | 400.869    | 22              |
| Stanje naložb v vrednotnice na dan 31.12.               | 9.286.797 | 9.789.142 | 4.307.832 | 6.559.798 | 28.016.887 | 427             |

## Naložbe v nepremičnine, naprave in opremo



## Zaposleni

v Eur

|                                  | 2006  | 2007  | 2008  | 2009  | 2010  | Indeks<br>10/09 |
|----------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-----------------|
| Število zaposlenih na dan 31.12. | 77    | 76    | 74    | 76    | 77    | 101             |
| Število zaposlenih iz ur         | 78,10 | 76,20 | 72,11 | 73,40 | 73,09 | 100             |

## Delnica

v Eur

|                                            | 2006    | 2007    | 2008    | 2009    | 2010    | Indeks<br>10/09 |
|--------------------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|-----------------|
| Tržna cena delnice na dan 31.12.           | 50,08   | 79,00   | 70,00   | 65,00   | 53,90   | 83              |
| Dividenda na delnico                       | 2,39    | 2,85    | 3,00    | 3,00    | -       | -               |
| Čisti dobiček na delnico*                  | 3,53    | 3,29    | 45,23   | 3,40    | 10,40   | 307             |
| Število delnic zmanjšane za lastne delnice | 305.454 | 305.454 | 305.454 | 305.454 | 305.454 | 100             |
| Knjigovodska vrednost delnice              | 90,06   | 91,81   | 134,14  | 136,81  | 147,18  | 108             |

\*Čisti dobiček na delnico je razmerje med čistim poslovnim izidom obračunskega obdobja in tehtanim povprečjem delnic, od katerega so odštete lastne delnice družbe.

Družba je 25. marca 2011 izplačala vmesne dividende v višini 1,5 Eur bruto na delnico.

## Kazalniki

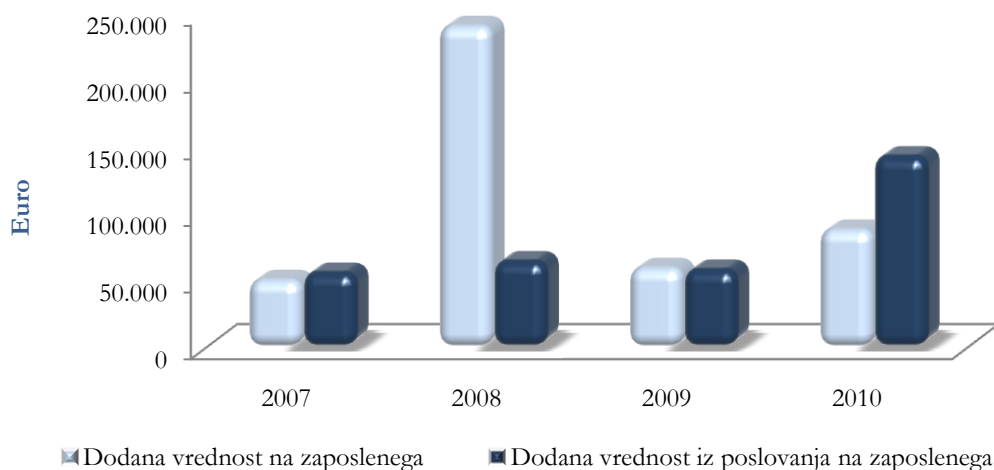
v Eur

|                                                           | 2006   | 2007   | 2008    | 2009   | 2010    | Indeks<br>10/09 |
|-----------------------------------------------------------|--------|--------|---------|--------|---------|-----------------|
| Čista dobičkonosnost prihodkov <sup>1</sup>               | 16,21  | 14,23  | 174,43  | 14,02  | 46,59   | 332             |
| Čista dobičkonosnost kapitala <sup>2</sup>                | 3,92   | 3,58   | 33,72   | 2,48   | 7,07    | 285             |
| Poslovni izid iz poslovanja na kapital <sup>3</sup>       | 6,10   | 6,02   | 3,91    | 2,90   | 17,76   | 612             |
| Dodana vrednost na zaposlenega <sup>4</sup>               | 51.114 | 51.028 | 241.442 | 60.061 | 88.869  | 148             |
| Dodana vrednost iz poslovanja na zaposlenega <sup>5</sup> | 53.202 | 56.514 | 65.184  | 58.785 | 143.782 | 245             |
| Denarni tok iz poslovanja v prihodkih od prodaje          | 39,93  | 41,05  | 26,45   | 29,57  | 25,32   | 86              |

Pojasnila izračuna kazalnikov:

1. Čisti poslovni izid, obračunskega obdobja / prihodki od prodaje
2. Čisti poslovni izid, obračunskega obdobja / kapital
3. Poslovni izid iz poslovanja / kapital
4. Poslovni izid pred davki + amortizacija + strošek dela / št. zaposlenih iz ur
5. Poslovni izid iz poslovanja + amortizacija + strošek dela / št. zaposlenih iz ur

## Gibanje dodane vrednosti na zaposlenega



## 6. Upravljanje družbe

### 6.1 Poročilo o upravljanju družbe

#### ***Izjava o upravljanju družbe***

Vodstvo družbe Marina Portorož, d. d., pri upravljanju dosledno upošteva določila Statuta družbe, Zakona o gospodarskih družbah in Kodeks upravljanja javnih delniških družb. Upravljanje družbe deluje po tako imenovanem dvotirnem sistemu, po katerem družbo vodi uprava, njeno delovanje pa je nadzorovano s strani nadzornega sveta.

**Organi družbe so:** Skupščina, Nadzorni svet in Uprava.

V skladu z določilom petega odstavka 70. člena ZGD-1, družba Marina Portorož, d. d., podaja izjavo o upravljanju družbe.

#### ***Struktura upravljanja in nadzora družbe***

##### **Skupščina delničarjev**

Skupščina delničarjev kot najvišji organ družbe sprejema temeljne in statutarne odločitve in skrbi za uresničevanje volje delničarjev, ki jo z glasovanjem potrdijo na skupščini. Ena delnica predstavlja en skupščinski glas. Družba nima delnic z omejenimi glasovalnimi pravicami, njene lastne delnice pa ji ne omogočajo glasovalnih pravic na skupščini.

Skupščino skliče uprava družbe – direktor ali nadzorni svet. Uprava mora sklicati skupščino, če delničarji, katerih skupni deleži dosegajo dvajsetino osnovnega kapitala družbe, od uprave pisno zahtevajo sklic skupščine. Skupščina se skliče 30 dni pred sejo z objavo v časopisu Finance iz Ljubljane ter na spletni strani družbe objavi dnevni red zasedanja s predlogi sklepov.

Uresničevanje glasovalne pravice na skupščini je dopustno le, če tisti, ki se želi udeležiti skupščine (delničar ali zastopnik delničarja) vsaj tri dni pred zasedanjem skupščine družbi pisno prijavi svojo udeležbo. Uprava skliče redno skupščino delničarjev praviloma enkrat letno.

**Skupščina delničarjev je na svoji 16. seji, dne 23. julija 2010, sprejela sledeče sklepe:**

- *Sežnanitev z letnim poročilom družbe za leto 2009 in mnenjem revizorja k letnemu poročilu,*
- *sežnanitev o sprejemu revidiranega letnega poročila s strani nadzornega sveta,*
- *o uporabi bilančnega dobička leta 2009 in izplačilu dividend ter nagrade upravi za poslovno uspešnost,*
- *o podelitvi razrešnice upravi in nadzornemu svetu družbe za poslovno leto 2009,*
- *o sežnanitvi z informacijo uprave o prejemkih članov uprave in nadzornega sveta v letu 2009,*
- *o imenovanju revizorja za leto 2010,*
- *o dopolnitvi statuta družbe.*

##### **Nadzorni svet družbe**

Nadzorni svet družbe ima tri člane. Dva člana nadzornega sveta, ki zastopata delničarje, imenuje skupščina družbe z navadno večino oddanih glasov. Enega člana, ki zastopa zaposlene delavce, imenuje svet delavcev. To določilo ostaja v veljavi za čas veljavnosti Zakona o sodelovanju delavcev pri upravljanju.

*Člani nadzornega sveta so izvoljeni za dobo 4 let in so po poteku lahko ponovno izvoljeni.*

Predsednik nadzornega sveta: *Bojan Petan od 21.07.2008*

Namestnik nadzornega sveta: *Franci Zavrl od 21.07.2008*

Član nadzornega sveta: *Željko Vuković od 03.07.2008*

### *Funkcije članov nadzornega sveta*

Predsednik nadzornega sveta Bojan Petan je generalni direktor Terme Čatež, d. d., direktor DZS Mediji, d.o.o., predsednik uprave DZS, založništvo in trgovina, d. d., in opravlja funkcijo predsednika nadzornega sveta v družbi Dnevnik, d. d..

Namestnik nadzornega sveta Franci Zavrl je direktor Pristop skupine, Ljubljana. Pri obeh članih nadzornega sveta ni nikakršnih potencialnih nasprotij interesov.

Člani nadzornega sveta na dan 31.12.2010 niso imeli v lasti delnic družbe. Nadzorni svet ima od 13. januarja 2009 revizijsko komisijo v sestavi: Krulc Zvonko, Ada De Costa Petan in Bojan Petan.

Način in organizacijo dela nadzornega sveta družbe, ureja Poslovnik o delu nadzornega sveta delniške družbe Marina Portorož, turistično podjetje, d. d., ki ga je na podlagi določil Statuta sprejel Nadzorni svet na seji dne 24.04.1997.

### **Uprava družbe**

Upravo družbe sestavlja en član – direktor družbe in sicer Dušan Černe, ki je bil za direktorja družbe imenovan dne 10.06.2010 na 49. redni seji Nadzornega sveta družbe.

Do 30. junija je družbo vodil g. Marjan Božnik, ki je dne 01.07.2010 podal odstop iz strateško poslovnih razlogov.

### *Odgovornost in pristojnost uprave*

Pristojnosti in odgovornosti uprave so urejene z zakonom in statutom, ki v nobenih posebnosti ne odstopa od zakonske ureditve. Uprava družbe vodi družbo samostojno in na lastno odgovornost, s tem, da je za kakršnekoli transakcije z vrednostnimi papirji, odločitve v zvezi z investicijami ali sklepanjem posameznih pogodb v višini 209 tisoč Eur potrebno predhodno pisno soglasje nadzornega sveta.

### *Nagrajevanje uprave*

Upravi pripada nagrada iz dobička družbe, ki ji ga dodeli skupščina družbe. Del dodeljenega dobička, s strani skupščine, lahko uprava dodeli tudi drugim vodilnim delavcem. Nagrada se izplača v gotovini oziroma delnicah družbe.

### *Notranje kontrole in upravljanje tveganj v povezavi s postopkom računovodskega poročanja*

Notranje kontrole pomenijo kontrolo izvajanja usmeritev in postopkov, ki jih je družba vzpostavila in jih izvaja na vseh ravneh, da bi lažje obvladovala tveganja, povezana z računovodskim poročanjem

### *Pomembnejše računovodske kontrole so predvsem:*

Kontrola celovitosti in popolnosti zajemanja podatkov, ki jo izvajamo s številčenjem dokumentacije (prejeta in izdana pošta, prejeti in izdani računi ter pogodbe) in s preverjanjem njenega zaporedja.

Kontrola pravilnosti računovodskih podatkov, ki jih zagotavljamo s potrditvami in usklajevanjem odprtih postavk s kupci in dobavitelji ter mesečnimi pregledi in uskladitvami analitičnih knjig z glavno knjigo. Kontrolo, nadziranje in preverjanja dela ter usposobljenosti delavcev, ki delajo z računovodskimi podatki, zagotavljamo s križnim preverjanjem podatkov, kar pomeni, da več oseb pregleduje pravilnost izkazovanja in evidentiranja računovodske dokumentacije. Kontrolo realnega stanja izkazanega v poslovnih knjigah pa zagotavljamo z mesečnimi inventurami materiala in surovin na področju gostinstva in letnimi popisi sredstev na vseh področjih.

Dušan Černe  
Direktor

## 6.2 Izjava o spoštovanju določb Kodeksa

### ***Družba marina Portorož, d. d. podaja izjavo o skladnosti ravnanj s Kodeksom upravljanja javnih delniških družb***

Od 01.01.2010 do 31.12.2010 je za družbo veljal Kodeks upravljanja javnih delniških družb, ki so ga sporazumno oblikovali in sprejeli Ljubljanska borza, d. d., Ljubljana, Združenje nadzornikov Slovenije in Združenje Manager ter je bil v prenovljeni obliki sprejet dne 8. december 2009 in se je začel uporabljati 1. januarja 2010.

Kodeks je javno objavljen na spletnih straneh Ljubljanske borze d. d. [www.lje.si](http://www.lje.si).

Družba ni sprejela svojega lastnega kodeksa upravljanja, upravljanje poteka v skladu z določili ZGD-1 in v okviru navedenega kodeksa.

#### **Uprava družbe Marina Portorož, d. d., podaja sledečo izjavo:**

Uprava družbe Marina Portorož, d. d., Cesta solinarjev 8, 6320 Portorož, objavlja v Letnem poročilu za leto 2010, izjavo s katero potrjuje spoštovanje Kodeksa upravljanja javnih delniških družb, z izjemo nekaterih odstopanj, opisanih v nadaljevanju.

#### ***Okvir upravljanja družbe***

**Točka 1** Družba v statutu nima posebej zapisanih ciljev, ki jih zasleduje pri svojem delovanju. Nedvomno pa je eden izmed teh ciljev tudi maksimiranje vrednosti družbe, ki predstavlja enega pomembnejših elementov gospodarnega načina poslovanja

**Točka 2** Predlagana določba, da naj uprava skupaj z nadzornim svetom oblikuje in sprejme politiko upravljanja, je po oceni uprave smotrna in koristna, zato bo uprava na seji nadzornega sveta podala predlog o oblikovanju Politike upravljanja družbe.

#### ***Razmerje med družbo in delničarji***

**Točka 5.9** Družba na skupščino ne vabi predstavnike pooblaščenega revizorja družbe.

**Točka 5.6** V družbi ostaja do sedaj veljavno načelno stališče, da se vse kandidate za člane nadzornega sveta voli skupaj, iz razloga strokovno uravnotežene sestave nadzornega sveta in ekonomičnosti organizacije skupščine.

**Točka 5.10** Družba javno ne objavlja identifikacije petih, na skupščini prisotnih ali zastopanih največjih delničarjev družbe. Vse ostale zakonsko zahtevane in priporočene formacije o izvedeni skupščini družba javno objavlja na svojih spletnih straneh in na spletnem portalu borze.

#### ***Nadzorni svet***

**Točka 8** Izjave o neodvisnosti članov nadzornega sveta družbe po sklepu nadzornega sveta ne bodo javno objavljene.

**Točka 10.1** Družba v letu 2010 ni imenovala novih članov nadzornega sveta.

**Točka 13.1** Nadzorni svet ni imenoval kadrovske komisije in komisije za imenovanje.

**Točka 13.2** Nadzorni svet mandatov komisij ni določil.

### *Uprava*

**Točka 15** 10. člen Statuta družbe določa, da je uprava družbe enočlanska. Upravo sestavlja en član – direktor družbe.

**Točka 16.1** Prejemki člana uprave so sestavljeni samo iz fiksnega dela.

### *Transparentnost poslovanja*

**Točka 20.2** Družba nima notranjega akta, ki bi dodatno poleg zakonskih določil, urejal in predpisoval pravilo o omejitvah trgovanja. Osebe, ki so jim dostopne notranje informacije, podpišejo izjavo o varovanju zaupnih informacij. Seznam osem, ki so jim dostopne notranje informacije, družba vodi v skladu z zahtevami Agencije za trg vrednostnih papirjev.

**Točka 20.4** Družba nima izdelanega finančnega koledarja predvidenih datumom pomembnejših letnih objav.

**Točka 22.7** Družba razkrije le bruto prejemke vsakega posameznega člana uprave in nadzornega sveta.

O spoštovanju Kodeksa upravljanja javnih delniških družb bo uprava poročala v letnih poročilih in na spletnih straneh družbe: [www.marinap.si](http://www.marinap.si).

V Portorožu, april 2011

Predsednik nadzornega sveta  
Bojan Petan

Direktor  
Dušan Černe

### 6.3 Poročilo direktorja družbe

Ugotavljamo, da turistično pristanišče Marina Portorož, s svojo celovito ponudbo usmerjeno v zadovoljevanje potreb najzahtevnejših navtičnih gostov, sodi v sam vrh navtične ponudbe tako v ožjem – Beneškem zalivu, kot v širšem prostoru - Jadranskega morja. Upravljanje le-tega predstavlja osnovno dejavnost družbe Marina Portorož, d. d. Med drugimi uspešnimi dejavnostmi gre šteti zagotovo tudi upravljanje dveh priznanih restavracij: Marina in Laguna, športno rekreacijskega centra in organizacijo številnih odmevnih promocijskih prireditev med katerimi izpostavljam Internautico – mednarodno razstavo navtike, ki se v letu 2010 ponaša z jubilejno 15. izvedbo.

Padec prihodkov iz prodaje za 7,65 % v primerjavi z letom 2009, analiza in ocena stanja, ki smo jo v družbi izvedli v drugi polovici leta 2009 ter v prvem tromesečju leta 2010 sta botrovali reorganizaciji enot in procesov, ki jih izvajamo v družbi. Tako smo v drugi polovici leta pričeli z delno reorganizacijo procesov in organizacijskih enot s primarnimi cilji: dvig učinkovitosti, dvig prihodkov in znižanje stroškov poslovanja, reorganizacija poslovnih funkcij, učinkovito kadrovanje, izkoriščanje vseh sinergij, ki se nam ponujajo v sklopu delovanja Skupine Terme Čatež, agresivnejšo vlogo trženja in s tem prepoznavnosti. Ključni preboj bomo omogočili s povezavo vseh dodatnih storitev v celovito ponudbo Marine Portorož.

Med pomembnejše projekte povezane s posodobitvijo poslovnih funkcij ne smemo pozabiti na vzpostavitev centralnega informacijskega sistema Navision, kateri bo omogočil ažurnejši pregled poslovanja in posledično celoviteje predstavil podatke, ki so potrebni za odločanje.

Ocenjujemo, da je vzporedno z izboljšanjem promocije Slovenije potrebno zagotoviti kakovostne proizvode, ki bi pritegnili različne sloje gostov, saj nam razen igralnštva, zdraviliškega in kongresnega turizma, primanjkujejo konkurenčne prednosti v primerjavi s tujino. To pomeni, da obstaja potreba po novih ponudbah in atrakcijah. Na pomembnem vprašanju v zvezi z razvojnimi načrti družbe, ki bodo v veliki meri odvisni od odnosov nosilcev na pogled in strategijo za celotno slovensko obalo, smo proti koncu leta vzpostavili aktiven stik z novo lokalno oblastjo. Ocenjujemo, da je obstaja obojestranska želja po opredelitvi primarnih dejavnosti in doseganju konsenza o potencialni rabi vsakega kilometra naše obale.

Od meseca novembra 2010 potekajo pogovori o pridobitvi ustreznih prostorskih aktov, ki bodo Marini omogočili uresničitev potrebnih vlaganj v infrastrukturo in širitev ponudbe skladno z že narejenimi idejnimi zasnovami. Prav na zagotavljanju novih dolgoročnih konkurenčnih prednosti sloni vizija družbe Marina Portorož d. d., njeni razvojni načrti pa sledijo razvoju teh produktov.

V Portorožu, april 2011

Dušan Černe  
Direktor



## II. Poslovno poročilo



## 1. Poslanstvo in vizija družbe ter načrti za leto 2011

### *Poslanstvo družbe*

Z izrazitim gostoljubjem, širjenjem navtične kulture in z nenehnim prepoznavanjem potreb navtičnih gostov želimo kakovostno in pravočasno zadovoljiti njihove potrebe. Gosta postavljamo v središče naše pozornosti.

### *Vizija družbe*

Z vstopom na zahtevne trge »mega jaht« in termalno zabavišnega turizma želimo ohraniti vodilno vlogo in sloves najboljše organizirane marine na domačem trgu ter postati enakovreden tekmeč med najvišje pozicioniranimi mediteranskimi navtičnimi destinacijami.

### *Vrednote družbe*

- Razumevanje kupca,
- kakovost in skrb za okolje,
- pripadnost zaposlenih,
- gospodarnost s sredstvi.

### *Strateški cilji družbe:*

- Ohraniti položaj vodilne marina v severnem Jadranu,
- razvijati blagovno znamko Internautica,
- razvijati kapacitete za priveze »mega jaht« (plovila do 50m),
- omogočiti fleksibilnost, pripravljenost in sposobnost hitrega odziva na zahteve in potrebe trga,
- povečati poslovno učinkovitost s prevetritvijo poslovnih procesov in racionalizacijo stroškov.

### *Načrti za leto 2011*

Korak k doseganju zastavljenih ciljev in uresničitvi vizije družbe je vsekakor v sprejetju smernic in načrta poslovanja v prihajajočem letu. Dejavnost podjetja je še vedno izpostavljena vplivom gospodarskega nihanja in nestabilnim razmeram na navtičnem trgu. Naši kupci so zahtevni gostje, ki od podjetja in zaposlenih pričakujejo učinkovitost in kakovost opravljenih storitev.

V prihajajočem letu bomo veliko pozornosti namenili prihodkovni strukturi in stroškovni učinkovitosti, kar je za dolgoročno rast našega podjetja bistvenega pomena. Naš cilj je doseči 7,2 mio Eur poslovnih prihodkov, kar pomeni 4 % rast glede na leto 2010. S poostrenim obvladovanjem stroškov načrtujemo izboljšanje poslovnega izida iz poslovanja. V podjetju smo si zadali cilj doseči 1,2 mio Eur dobička iz poslovanja, kar predstavlja 37 % rast glede na poslovni izid leta 2010, ob predpostavki izločitve učinka dokapitalizacije družbe TP Portorož, d. d.. Načrtovan čisti dobiček za leto 2011 je 960 tisoč Eur in je za 14% višji od dobička poslovnega leta 2010 ob enaki predpostavki.

V letu 2011 je predvidena izvedba petih večjih projektov, katerih časovna izvedba je odvisna od kratkoročno razpoložljivih virov financiranja in dogovora z lokalno upravo:

- Projekt lakirnica. Iz analize poslovanja področja Servis in iz povpraševanj po izvedbi barvanj bokov in nadgradenj srednjih in večjih plovil, izhaja potreba po ureditvi sodobno opremljene lakirnice. S primernim objektom bi znatno povečali kapacitete Servisa in posledično ustvarili za dobrih 10 odstotkov višje prihodke iz naslova barvanja v kontroliranih pogojih.

- Projekt zamenjave električnih omaric v stari marini. Z investicijo načrtujemo zamenjati 55 distribucijskih omaric na dveh pomolih in omarice na obali ob plaži ter ob delu kanala. Za zamenjavo omaric smo se odločili zaradi dotrajanosti starih omaric, električne in vodovodne napeljave ter valjanca za ozemljitev. Z novimi omaricami uvajamo sistem tarifiranja vode in elektrike.
- Projekt Modra zastava predstavlja eno izmed poglavitnih vrednot družbe - skrb za kakovost in okolje, zato aktivnostim namenimo veliko pozornosti in jih opredeljujemo kot prioritetni letni projekt. S pridobitvijo tega laskavega naslova se lahko pohvalimo že 16. leto zapored.
- Zaradi velikega povpraševanje po privezih plovil dolžine nad 15m, smo se odločili za naložbo oziroma projekt širitve akvatorija, ki bi bil namenjen plovilom dolžine od 20m do 50m. S tako predvideno prostorsko ter programsko zaokrožitvijo kompleksa Marine, bo družba realizirala preskok v kvaliteti in kvantiteti ponudbe ter izboljšala turistično ponudbo mikrolokacije, kakor tudi Portoroža. Tveganja glede uresničitve načrtovanih aktivnosti so vezana predvsem na sprejem lokalnih in državnih dokumentov v povezavi s prostorsko ureditvijo.
- Projekt »Navision«. Projekt je zasnovan s ciljem vzpostavitve celovitega informacijskega sistema na nivoju podjetja in Skupine Term Čatež, ki ta sistem uspešno uporablja že sedmo leto. Prednost uporabe navedenega informacijskega orodja je hitrejši dostop do podatkov, ukinitvev analitičnih knjig in s tem kontrole povezav ter centralizacija podatkov na enotni podatkovni bazi.

## 2. Poslovanje v letu 2010 po področjih

### Področje Luka

Področje Luka predstavlja osnovno dejavnost družbe Marina Portorož, d. d., to je oddajanje privezov za plovila v najem. Zaradi različnosti razpoložljivih površin naša ponudba obsega priveze v morju, komunalne priveze in namestitvev plovil na kopnem. Področje Luka je tudi soorganizator salona navtike Internautica.

Z nastopi Marine na navtičnih sejmi v Düsseldorfu, Tullnu in Benetkah skrbimo za prepoznavnost marine v Evropi. Z organizacijo mednarodnih regat pa povečujemo pomembnost in prisotnost marine na področju severnega Jadrana.

Prihodki iz poslovanja v letu 2010 so za 5% nižji od doseženih v preteklem letu. Zmanjšali so se prihodki od sejemске dejavnosti in sicer za 21%, »charter« najem plovil za 36% in dnevnih privezov za 19%. Medtem ko so prihodkih pogodbenih privezov na lanskoletnem nivoju in dosegajo planirane. Odhodki leta 2010 so glede na predhodno leto višji za 9% oziroma za 8% glede na plan. Odhodki so se povišali predvsem zaradi povišanja stroškov storitev za 14% v primerjavi z letom 2009. Iz navedenih gibanj izhaja, da je poslovni izid iz poslovanja za 27% nižji od lanskega in 30% nižji od plana.

### **Pogodbeni privezi v morju**

Prihodki iz privezov v morju so se povečali za 1,2% in dosegajo načrtovane prihodke. Število letnih privezov se je povečalo za 5,9 %, število polletnih pogodb pa zmanjšalo za 15,5 %.

## Pogodbeni privezi na kopnem

Prihodki iz pogodb na kopnem so na lanskoletnem nivoju in za 2,7% pod načrtovanimi. Število letnih pogodb se je povečalo za 30,5%, zmanjšalo pa se je število polletnih pogodb za 6,9%. Zmanjšanje polletnih pogodb ter povečanje letnih pogodb tako v morju kot na kopnem je odraz manjše fluktuacije plovil med morjem in privezi na kopnem, kar je posledica splošne navtične krize. Med lastniki plovil prevladuje težnja po sklepanju cenejših lenih pogodb.

## Pogodbeni privezi kanal Fazan

Prihodki od pogodbenih privezov v kanalu Fazan so v primerjavi z letom 2009 višji za 4,4%. Poudariti moramo, da so vsi privezi prodani ter da je plan presežen za 2,7%.

## Pogodbeni privezi hangar

Z uspešno akcijo, ki smo jo izpeljali v letošnjem poletju, smo kljub kriznim časom uspeli pritegniti rekordno število plovil. Finančni učinki dobre zaposlitve hangarja v jesenskih mesecih bodo, zaradi razmejitve prihodkov, vidni šele v letu 2011. Za hrambo v hangarju se odločajo lastniki večjih plovil, kar kaže, da je kriza v tem segmentu manjša.

## Dnevni privezi

V letu 2010 je bil izpad plovil na dnevnih privezih velik v predsezoni in posezoni, predvsem zaradi slabega vremena. Manjše je tudi število plovil na dnevnih privezih na kopnem. Zaradi slabe prodaje plovil, so transporti plovil iz severne Evrope, ki so prihajali skozi našo marino, popolnoma zamrli.

## Internautica in jesenski navtični vikend

Padec prihodkov iz naslova trženja navtičnega salona Internautica se je nadaljeval tudi v letu 2010. Globalna kriza se je močno odrazila na področju prodaje plovil. Zaradi ohromitve trga novih in posledično tudi rabljenih plovil so prodajalci plovil skrčili svoje nastope na navtičnih sejmi. Posledično zahajajo v krizo tudi organizatorji navtičnih sejmov, tako je organizator Izola Boat Show-a odpovedal jesenski sejem. Želeli smo izkoristiti prazen termin in tako ugoditi željam naših razstavljalcev. Poskusno smo organizirali Jesenski navtični vikend. Prireditelj je bila precej manjša v primerjavi z majsko Internautico. Ocenjujemo, da je bi sprejem pri razstavljalcih, kot pri obiskovalcih dober, zato bomo v letu 2011 pričeli z organizacijo dveh sejmskih dogodkov.

## Pregled sklenjenih pogodb

|                                | 2010         | 2009         | Indeks<br>10/09 | Plan 10      | Indeks<br>10/plan |
|--------------------------------|--------------|--------------|-----------------|--------------|-------------------|
| Morje – letna pogodba          | 521          | 492          | 106             | 490          | 106               |
| Kopno - letna pogodba          | 77           | 59           | 131             | 61           | 126               |
| <b>Letne pogodbe skupaj</b>    | <b>598</b>   | <b>551</b>   | <b>109</b>      | <b>551</b>   | <b>109</b>        |
| Morje - polletna pogodba       | 180          | 213          | 85              | 215          | 84                |
| Kopno - polletna pogodba       | 163          | 175          | 93              | 178          | 92                |
| <b>Polletne pogodbe skupaj</b> | <b>343</b>   | <b>388</b>   | <b>88</b>       | <b>393</b>   | <b>87</b>         |
| Hangar                         | 34           | 25           | 136             | 25           | 136               |
| Kanal fazan                    | 279          | 280          | 100             | 282          | 99                |
| <b>Vse pogodbe</b>             | <b>1.254</b> | <b>1.244</b> | <b>101</b>      | <b>1.251</b> | <b>100</b>        |

## Prispela plovila na dnevni privez

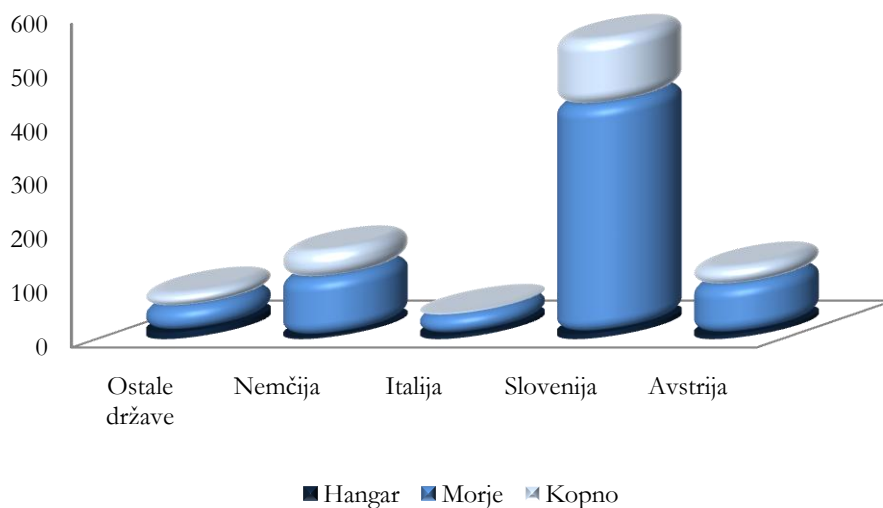
|                              | 2010         | 2009         | Indeks<br>10/09 | Plan 10      | Indeks<br>10/Plan |
|------------------------------|--------------|--------------|-----------------|--------------|-------------------|
| Morje                        | 1.873        | 2.075        | 90              | 2.150        | 87                |
| Kopno                        | 569          | 625          | 91              | 698          | 82                |
| Hangar                       | 3            | 4            | 75              | 10           | 30                |
| <b>Dnevni privezi skupaj</b> | <b>2.445</b> | <b>2.704</b> | <b>90</b>       | <b>2.858</b> | <b>86</b>         |

## Nočitve plovil na dnevnih vezih

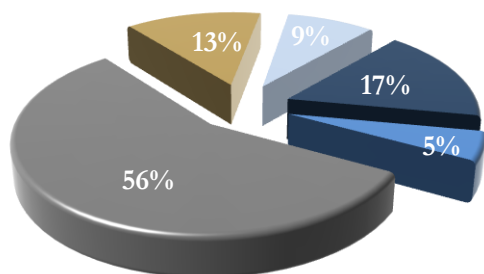
|                       | 2010          | 2009          | Indeks<br>10/09 | Plan 10       | Indeks<br>10/Plan |
|-----------------------|---------------|---------------|-----------------|---------------|-------------------|
| Morje                 | 8.942         | 9.421         | 95              | 10.000        | 89                |
| Kopno                 | 5.973         | 6.531         | 92              | 7.200         | 83                |
| Hangar                | 150           | 357           | 42              | 50            | 300               |
| <b>Nočitve skupaj</b> | <b>15.065</b> | <b>16.309</b> | <b>92</b>       | <b>17.250</b> | <b>87</b>         |

## Primerjava storitev po zastavah plovil za leto 2010 – pogodbeni privezi

| Vrsta zastave | Hangar    | Morje      | Kopno      | Skupaj     |
|---------------|-----------|------------|------------|------------|
| Ostale države | 12        | 45         | 28         | 85         |
| Nemčija       | 3         | 107        | 52         | 162        |
| Italija       | 6         | 37         | 6          | 49         |
| Slovenija     | 9         | 422        | 123        | 554        |
| Avstrija      | 7         | 90         | 35         | 132        |
| <b>Skupaj</b> | <b>37</b> | <b>701</b> | <b>244</b> | <b>982</b> |

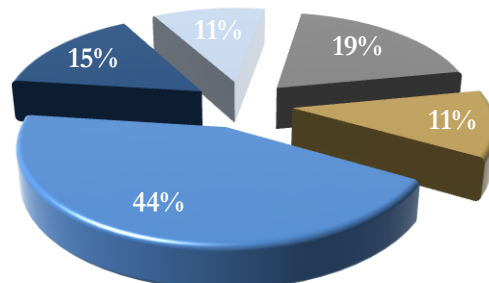
Primerjava storitev po zastavah plovil za leto 2010 -  
pogodbeni privezi

**Pregled pogodbenih privezov po zastavah**



■ Ostale države ■ Nemčija ■ Italija ■ Slovenija ■ Avstrija

**Pregled prihodov plovil v tranzitu v Marino**



■ Slovenija ■ Avstrija ■ Italija ■ Nemčija ■ Ostale države

## Področje servis

Rezultati poslovanja področja Servis v letu 2010 so v primerjavi z letom 2009 nekoliko slabši. Prihodki so nižji za 7%, kar je predvsem odraz nižjih prihodkov pri storitvah operacij z dvigali in hrambe plovil ob splovitvah. To je vsekakor v večji meri posledica selitve največje stranke podjetja iz območja Marine Portorož. Družba Seaway Group se je v letu 2010 preselila v svoje, nove prostore v Tržič. Poleg omenjenega, smo beležili nižje prihodke od najemnin poslovnih prostorov v hangarjih ter nižje prihodke iz naslova hrambe plovil v hangarju, kar je prav tako posledica selitve podjetja Seaway Group.

V področju servis se je tako nadaljeval trend upada prihodkov, kar je bilo zaznati že proti koncu leta 2009 (7% manj na leto 2008). Dejstvo je, da je trg prodaje plovil popolnoma ohromel. Potrošniški lobi luksuznih dobrin stagnira, kar se delno izkazuje tudi v rezultatih področja Servisa. Nekaj vzrokov gre pripisati posledicam splošne gospodarske krize, nekaj pa neustrezni organizacijski obliki enote in neustreznemu pristopu pri trženju in preverjanju kakovosti izvedenih del, kar je s časom privedlo k delnemu nezaupanju gostov marine.

Iz opravljene analize in ocene stanja, ki smo jo na nivoju podjetja izvedli v drugi polovici 2009 in v prvi četrtini 2010 je bilo evidentno, da je potrebno reorganizirati določene dejavnosti in prav v ta namen smo pričeli z reorganizacijo dejavnosti področja Servis ter razdelili enoto na dve enoti. Na enoto Servis, ki bo izvajala pridobitno dejavnost in katere poslanstvo bo ustvarjanje prihodkov iz naslova vzdrževanja in servisiranja jaht ter na centralno enoto Vzdrževanje, katera bo na nivoju družbe zadolžena za zagotavljanje urejenosti območja marine v smislu permanentnega zagotavljanja čistoče, splošne urejenosti in rednega vzdrževanja infrastrukture, opreme, naprav in nepremičnin družbe. Temu je sledila tudi kadrovska okrepitev, kjer je vodenje nove pridobitne enote Servis prevzel Samo Semelbauer, dolgoletni strokovni sodelavec v grupaciji Ferretti Group ter sedemletni vodja servisa v Ladjedelnici San Rocco v Miljah (Italija), ki je specializirana za obnovo in servisiranje jaht.

**Operacije z dvigali- število opravljenih storitev**

| Vrsta storitve           | 2010         | 2009         | Indeks<br>10/09 | Plan<br>2010 | Indeks<br>10/Plan |
|--------------------------|--------------|--------------|-----------------|--------------|-------------------|
| Uporaba viličarja        | 87           | 68           | 128             | 70           | 124               |
| Dvig plovila             | 865          | 992          | 87              | 1022         | 85                |
| Spust plovila            | 847          | 941          | 90              | 969          | 87                |
| Dvig jamborja            | 22           | 38           | 58              | 39           | 56                |
| Spust jamborja           | 23           | 21           | 110             | 22           | 105               |
| Najem dvigal v mirovanju | 15           | 34           | 44              | 35           | 43                |
| Dvigalo za jambor        | 31           | 18           | 172             | 19           | 163               |
| Strojno pranje           | 586          | 603          | 97              | 621          | 94                |
| <b>Skupaj</b>            | <b>2.476</b> | <b>2.715</b> | <b>91</b>       | <b>2.797</b> | <b>82</b>         |

**Področje športa**

Področje šport je v letu 2010 ustvarilo za 246 tisoč Eur poslovnih prihodkov, kar predstavlja 26 odstotni porast v primerjavi s preteklim letom. Kljub višjim stroškom je področje šport ustvarilo 15 tisoč Eur dobička, kar je za 70 odstotkov več kot v preteklem letu. Navkljub dobremu poslovanju področje ni doseglo načrtovanega dobička, razlog je predvsem v nerealiziranih prihodkih reklamnih storitev.

Začetek letošnje sezone se je pričel že v drugi polovici marca, saj so se velikonočni prazniki, pričeli nekoliko prej v primerjavi s preteklim letom, kapacitete peščenih igrišč so bile v celoti zapolnjene. Vmes nam je med pripravami peščenih igrišč hudo zagodlo vreme, vremenu navkljub nam je uspelo pravočasno pripraviti igrišča do prihoda prvih gostov. Zaključili smo projekt delne prenove Tenis lokala in pokrili zunanjo teraso. Iz naslova reklam nam je uspelo pridobiti podjetje Planet šport, ki v Sloveniji zastopa blagovno znamko Wilson.

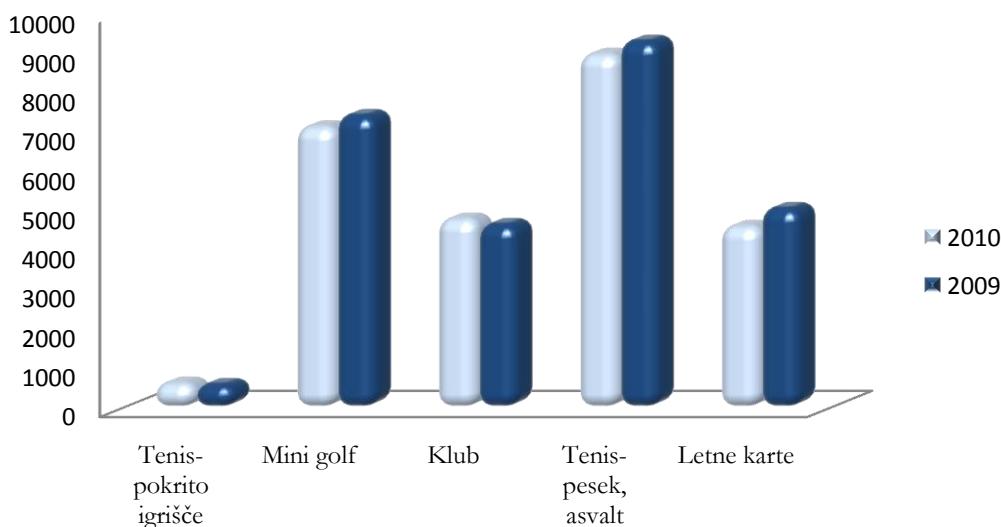
Nadaljevali smo uspešno sodelovanje z dolgoletnimi partnerji kot so Hannes Zischka Sportreisen, Zavarovalnico Triglav (kljub deževnemu vremenu smo v skupno zadovoljstvo dokazali, da smo sposobni izvesti prireditve) in že tradicionalne, tokrat 15. športne igre skupine NLB. Z agencijo Tennis services s.p.a. iz Merana-It, katero uspešno vodi g. Luciano Botti, smo povečali sodelovanje, saj smo na Oktoberskem Matsersu Fun Cup-a presegli številko 1000 udeležencev. Prav tako smo uspešno izvedli zdaj že tradicionalna Senior, ladies cup in poletni teniški camp njegove Van der Meer-ove šole.

Uspešno smo spravili pod streho tudi 6. WTA Tour Slovenia Open, a je bil to žal zadnji, saj so ga zaradi premajhne podpore, preselili v Baku - Azerbajdžan.

**Pregled športnih storitev**

|                                  | 2010  | 2009  | Indeks<br>10/09 | Plan<br>2010 | Indeks<br>10/Plan |
|----------------------------------|-------|-------|-----------------|--------------|-------------------|
| Pokrito teniško igrišče          | 648   | 613   | 106             | 760          | 85                |
| Mini golf - prodane karte        | 7.153 | 7.441 | 96              | 8.850        | 81                |
| Klub - ure igranja tenisa        | 4.813 | 4.675 | 103             | 6.200        | 78                |
| Tenis ure igranja pesek, asfalt  | 8.993 | 9.324 | 96              | 10.140       | 89                |
| Letne karte - ure igranja tenisa | 4.628 | 5.081 | 91              | 5.700        | 81                |

## Poglavitne športne storitve v urah igranja



### Področje gostinstva

Področje gostinstva je v letu 2010 zabeležilo dvig prihodkov v primerjavi z letom 2009 za 2 odstotka, kar je posledica predvsem korigiranih prodajnih cen ter spremembe politike v zvezi z odobritvijo popustov v drugi polovici 2010.

### Pregled prihodkov od prodaje po gostinskih enotah

v Eur

|                     | 2010    | 2009    | Indeks 10/09 |
|---------------------|---------|---------|--------------|
| Restavracija Marina | 723.492 | 569.084 | 127          |
| Restavracija Laguna | 422.333 | 537.009 | 79           |

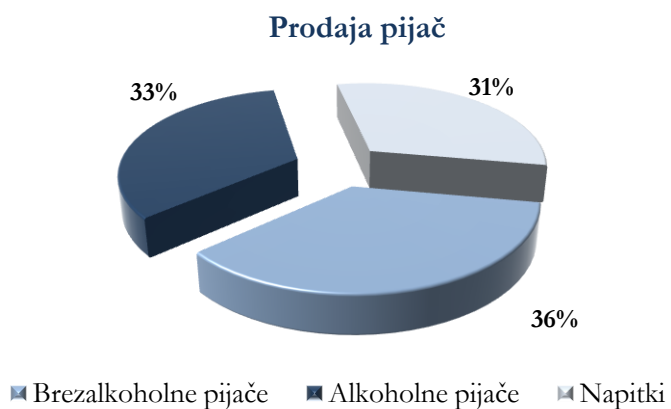
Kozmetična prenova Restavracije Laguna se je nekoliko zavlekla, tako, da smo otvoritev iz načrtovanega 1. marca prestavili na 1. april. Zaradi racionalizacije in optimizacije pri obvladovanju stroškov smo Restavracijo Laguna zaprli 15. novembra. Posledice tega je opaziti tudi v zgoraj predstavljeni strukturi prihodkov med Restavracijo Laguna (upad 21 % glede na 2009) in posledičnim dvigom prihodkov Restavracije Marina (dvig prihodkov za 27%), katera je delala nekoliko več v obdobju, ko Restavracija Laguna ni poslovala.

Načrtovanega napredka iz leta 2009 nismo dosegli, zato smo v mesecu oktobru 2010 ob poteku preizkusnega enoletnega obdobja prekinili sodelovanje z vodjo gostinstva g. Jožetom Kopačem. Od meseca novembra 2010 področje Gostinstva vodi v.d. vodja gostinstva g. Gazija Hajdarević, ki je do tedaj opravljal delo vodje strežbe v Restavraciji Laguna.

Na gostinstvo izrazito vpliva sezonsko gibanje števila navtičnih gostov v Marini, ki niha glede na letna obdobja in trenutne vremenske razmere. V letnem načrtu smo za nadaljnje obdobje zasnovali strategijo ponudbe širšemu krogu gostov, kot so gostje iz kongresnih vrst, poslovni partnerji, hotelski gostje ter izvajalci in njihovi partnerji, ki opravljajo dela v Marini.

## Pregled najbolj prodanih artiklov v gostinstvu

| Gostinske storitve   | Frekvenca prodaje po skupinah artiklov količinsko | Najbolj prodani artikli                           |
|----------------------|---------------------------------------------------|---------------------------------------------------|
| Brezalkoholne pijače | 37.092                                            | Voda in mineralna voda                            |
| Alkoholne pijače     | 34.569                                            | Vino                                              |
| Napitki              | 31.972                                            | Kava                                              |
| Predjedi             | 17.540                                            | Tople predjedi kot so: njoki, testenine in rižote |
| Zajtrki              | 15.986                                            | -                                                 |
| Glavne jedi          | 12.588                                            | Ribje jedi                                        |



## 3. Analiza uspešnosti poslovanja

V letu 2010 je družba zaključila poslovanje z dobičkom, ki je bistveno višji od dobička preteklega leta. Višji prihodki in posledično višji čisti dobiček družbe je predvsem iz razloga višjih prevrednotovalnih poslovnih prihodkov zaradi odtujitve sredstev za prodajo. V kolikor se osredotočimo na prihodke iz prodaje poslovnih učinkov, so le ti za 8 odstotkov nižji v primerjavi s preteklim letom. Splošna gospodarska dogajanja na slovenskem trgu so imela tudi letos vpliv na poslovanje družbe, kar je bilo izrazito predvsem na področju sejemske dejavnosti.

### Prihodki iz poslovanja

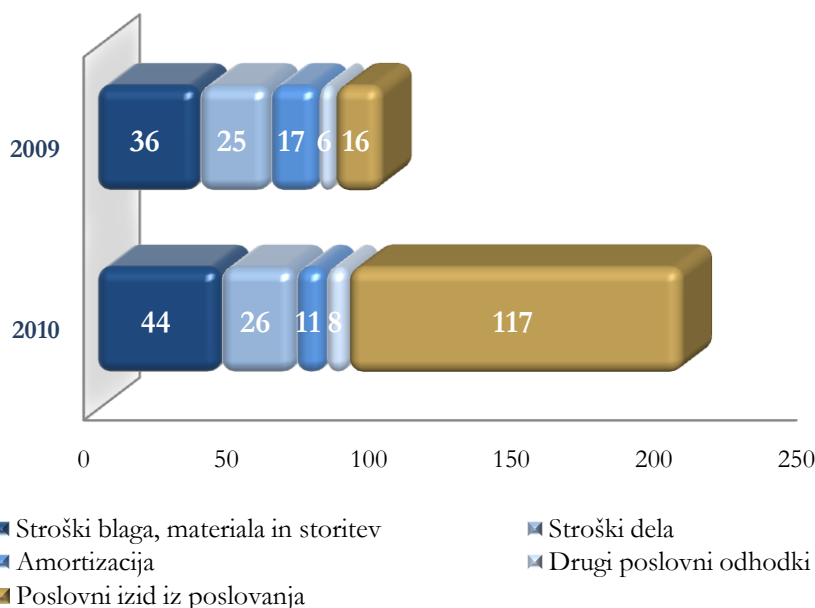
V letu 2010 je družba uresničila 6,8 mio Eur poslovnih prihodkov od prodaje, kar predstavlja 92 odstotkov doseženih prihodkov od prodaje leta 2009 in 89 odstotkov načrtovanih prihodkov od prodaje.

Navkljub slabšim prihodkom iz prodaje je podjetje ustvarilo 7.202 tisoč Eur drugih poslovnih prihodkov, kar je za 7.186 tisoč Eur več kot leto 2009. Drugi prihodki iz poslovanja so višji glede na leto 2009 iz razloga ustvarjenega dobička dokapitalizacije družbe TP Portorož, d. d.

Podjetje je zabeležilo manjše prihodke od prodaje predvsem zaradi manjših prihodkov nočitev in najemnin. Na izpad donosa prodaje glede na leto 2009, so vplivala tudi sledeča dogajanja:

- 20 odstotno zmanjšanje prihodkov iz naslova sejemske dejavnosti,
- 25 odstotno zmanjšanje prihodkov dnevnih privezov,
- 19 odstotno zmanjšanje prihodkov operacij dvigal,
- 36 odstotno zmanjšanje »charter« najemov plovil.

### Deleži pomembnih kategorij v prihodkih od prodaje



**Stroški blaga, materiala in storitev** družbe znašajo 2.976 tisoč Eur, kar predstavlja 44 odstotni delež v prihodkih od prodaje. Stroški presegajo načrtovano raven za 14 odstotkov in so za 12 odstotkov nad

lansko ravno. Porast stroškov blaga, materiala in storitev družbe je posledica predvsem višjih stroškov storitev reklamiranja in sponzoriranja.

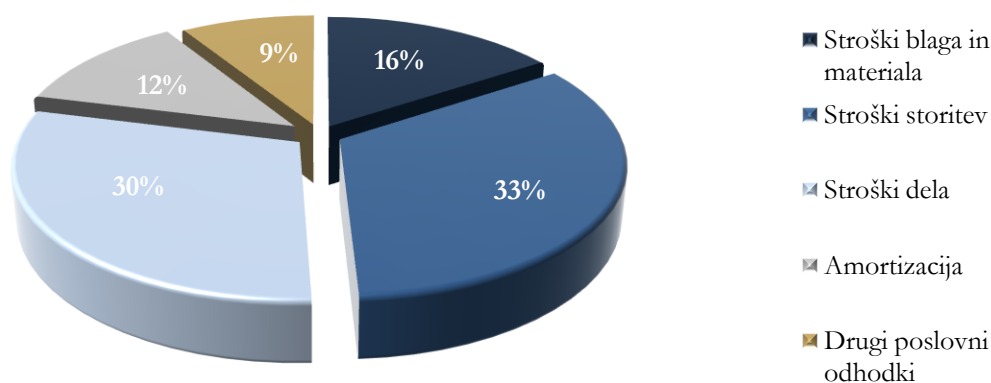
**Stroški dela** v višini 1.792 tisoč Eur so za 2 odstotka nižji glede na preteklo leto in za 14 odstotkov pod načrtovano višino. Kljub nižjim stroškom dela glede na leto 2009 se je delež v čistih prihodkih od prodaje povečal za 1,5 odstotne točke.

**Stroški amortizacije** znašajo 733 tisoč Eur in predstavljajo 11 odstotni delež prihodkov od prodaje. Delež v čistih prihodkih od prodaje se je znižal za 6,5 odstotne točke glede na lanskoletno raven. Strošek je za 42 odstotka nižji od preteklega leta in za 17 odstotkov nižji glede na plan.

**Drugi poslovni odhodki** predstavljajo 8 odstotni delež v prihodkih od prodaje in 27 odstotni porast glede na leto 2009. Porast drugih poslovnih odhodkov je posledica prenosa investicije v teku »Vitality Centra« in rezervacij iz naslova pogojnih obveznosti, v odhodke.

Marina Portorož, d. d., je v letu 2010 ustvarila **poslovni izid iz poslovanja** (EBIT) v višini 117 odstotnega deleža čistih prihodkov od prodaje ali 7.984 tisoč Eur. Poslovanje je uspešnejše kot v letu 2009 in bistveno presega plan. Boljše rezultate poslovanja lahko pripišemo dobičku iz naslova dokapitalizacije podjetja TP Portorož, d. d..

Pregled strukture odhodkov v letu 2010



Družba ima v poslovnem letu 2010 **finančno izgubo** v višini 4.014 tisoč Eur. Med finančnimi prihodki družba uvršča prihodke od obresti za dana posojila, ki znašajo 634 tisoč Eur, prihodke od obresti iz naložb v obveznice in prihodke iz naslova prejetih dividend v višini 72 tisoč Eur. Med finančnimi odhodki družba izkazuje odhodke slabitve naložbe in odhodke od obresti prejetih posojil.

**Čisti poslovni izid** leta 2010 ni primerljiv s preteklim letom, le ta znaša 3.178 tisoč Eur in je za 2.143 tisoč Eur višji od leta 2009.

**Denarni tok iz poslovanja** znaša 1.727 tisoč Eur, kar je za 21 odstotkov manj kot leto 2009. Prejemki iz poslovanja so ostali na lanskoletni ravni, povišali so se predvsem izdatki iz poslovanja. Povišali so se predvsem izdatki za nakup materiala in storitev.

Presežek neto denarnih tokov iz poslovanja je družba uporabila za naložbene aktivnosti, izplačilo dividend in vračanje posojil, manjkajoča sredstva pa si je zagotovila z novim kratkoročnim »revolving« posojilom.

## Pridobivanje virov financiranja pri bankah:

V letu 2010 smo v družbi sklepali kratkoročna posojilna razmerja in dolgoročna posojilna razmerja. Najeli smo nov »revolving« kredit pri Abanki Vip, d. d., in podaljšali pogodbo o kratkoročnem posojilu, najetem pri banki NLB d. d.. Ob zapadlosti kratkoročnega posojila Banke Koper smo del posojila vrnili, razliko pa reprogramirali kot dolgoročno posojilo z mesečnimi anuitetami in rokom zapadlosti 01.07.2015.

## Razpoložljivost likvidnostnih sredstev na dan 31.12.

v Eur

|                                                         | 31.12.2010     | 31.12.2009     |
|---------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Denar in denarni ustrezniki                             | 47.366         | 14.837         |
| Neizkoriščena odobrena sredstva po »revolving« posojilu | 918.700        | 271.891        |
| <b>Skupaj</b>                                           | <b>966.066</b> | <b>286.728</b> |

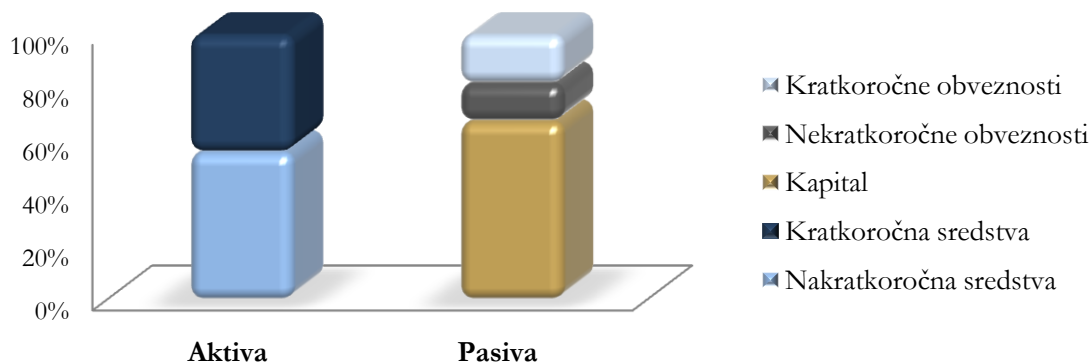
## Finančni položaj družbe

v Eur

|                                    | 31.12.2010 | Struktura | 31.12.2009 | Struktura | Indeks |
|------------------------------------|------------|-----------|------------|-----------|--------|
| Sredstva                           | 66.779.319 | 100       | 64.934.910 | 100       | 103    |
| Nakratkoročna sredstva             | 37.245.537 | 56        | 39.218.233 | 60        | 95     |
| Kratkoročna sredstva               | 29.533.782 | 44        | 25.716.677 | 40        | 115    |
| Obveznosti do virov sredstev       | 66.779.319 | 100       | 64.934.910 | 100       | 103    |
| Kapital                            | 44.957.071 | 67        | 41.787.861 | 64        | 108    |
| Obveznosti do tujih virov sredstev | 21.822.248 | 33        | 23.147.049 | 36        | 94     |

**Bilančna vsota** družbe je na dan 31.12.2010 znašala 66.779 tisoč Eur in je za 1.844 tisoč Eur oziroma 3 odstotke višja v primerjavi s stanjem na dan 31.12.2009. Povečanje je predvsem posledica rasti **kapitala** iz naslova ustvarjenega dobička poslovnega leta. Iz zgornje tabele je razvidno, da so se nekratkoročna sredstva družbe v primerjavi s preteklim letom zmanjšala za 5 odstotkov. Zmanjšanje nekratkoročnih sredstev je odraz odplačila glavnice danih posojil družbam v skupini. **Kratkoročna sredstva** so višja za 15 odstotkov predvsem zaradi novih kratkoročnih finančnih naložb.

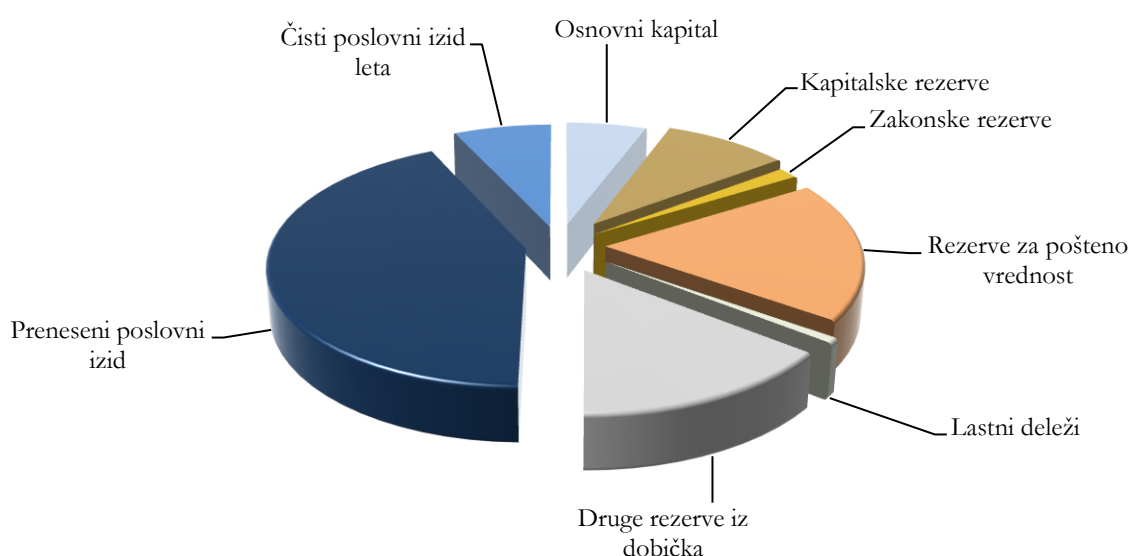
## Struktura bilance stanja na dan 31.12.2010



**Kapital** družbe v višini 44.957 tisoč Eur predstavlja 67 odstotkov bilančne vsote. Kapital družbe je višji za 8 odstotkov v primerjavi s preteklim letom. Na višjo donosnost kapitala je vplivalo povečanje prenesenega poslovnega izida in seveda tekoči poslovni izid podjetja, na zmanjšanje kapitala pa izplačilo dividend in nagrade za poslovno leto 2009.

Kapitalska sestava družbe je 2,06 in predstavlja razmerje med lastniškim kapitalom in tujimi viri financiranja družbe. Kazalnik nam pove, koliko krat lastniški kapital presega tuj vir financiranja družbe. Razmerje na dan 31.12.2009 je znašalo 1,81.

### Struktura kapitala na dan 31.12.2010



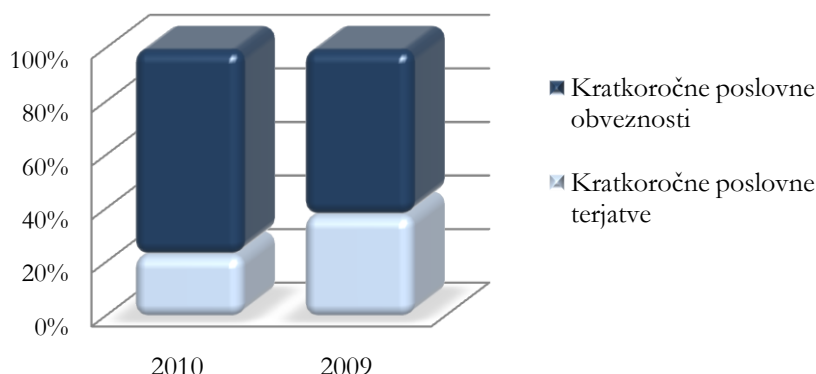
**Obveznosti do tujih virov sredstev** so nižje glede na leto 2009 zaradi nižjih obveznosti za odložene davke in obveznosti kratkoročnih prejetih posojil.

**Poslovne in druge obveznosti** so se v primerjavi z začetkom leta 2010 povečale za 303 tisoč Eur ali 7 odstotkov, kar je predvsem odraz povečanja obveznosti za davek od dohodka pravnih oseb.

**Finančne obveznosti** so se v primerjavi s stanjem 01.01.2010 zmanjšale za 1.627 tisoč Eur iz naslova odplačil nekratkoročnih posojil. V strukturi finančnih obveznosti predstavljajo nekratkoročne finančne obveznosti 42,52 odstotkov, kratkoročne pa 57,48 odstotkov vseh finančnih obveznosti.

Kazalec finančne zadolženosti, kot razmerje med finančnimi obveznostmi in kapitalom je bil na zadnji dan leta 2010 37,51 odstotkov medtem ko je bilo razmerje konec leta 2009 44,25 odstotno.

## Kratkoročna pokritost poslovanja



Na dan 31.12.2010 družba s svojimi kratkoročnimi poslovnimi terjatvami pokriva kratkoročne obveznosti samo v 30 odstotkih, medtem ko jih je po stanju 31.12. preteklega leta pokrivala 62 odstotno. Med poslovnimi obveznostmi tekočega leta predstavlja obveznost za davek od dohodka pravnih oseb 50 odstotkov vseh poslovnih obveznosti.

## 4. Ustvarjanje vrednosti za delničarje

|                                                 |                  |
|-------------------------------------------------|------------------|
| Osnovni kapital družbe                          | 2.621.332,20 Eur |
| Število vseh delnic                             | 313.932          |
| Število lastnih delnic                          | 8.478            |
| Vrednost kosovne delnice                        | 8,35 Eur         |
| Knjigovodska vrednost delnice na dan 31.12.2010 | 147,18 Eur       |
| Tržna vrednost delnice na dan 31.12.2010        | 53,90 Eur        |

### Pravice iz delnic

Delnice družbe Marina Portorož, d. d., so prosto prenosljive in izdane v nematerializirani obliki. Imetnikom zagotavljajo:

- pravico do glasovanja,
- pravico do dela dobička (dividendo),
- pravico do ustreznega dela preostalega premoženja po likvidaciji ali stečaju družbe.

Delnica kotira na Ljubljanski borzi d. d. v vstopni kotaciji pod oznako **MAPG**.

### Izplačevanje dividend

Vse delnice so navadne, istega razreda in prinašajo enako upravičenje do dividend. Dividende se izplačujejo v denarju. Družba je v letu 2010 izplačala dividende v višini 3,00 Eur na delnico, v enaki višini je družba izplačala dividende v letu 2009.

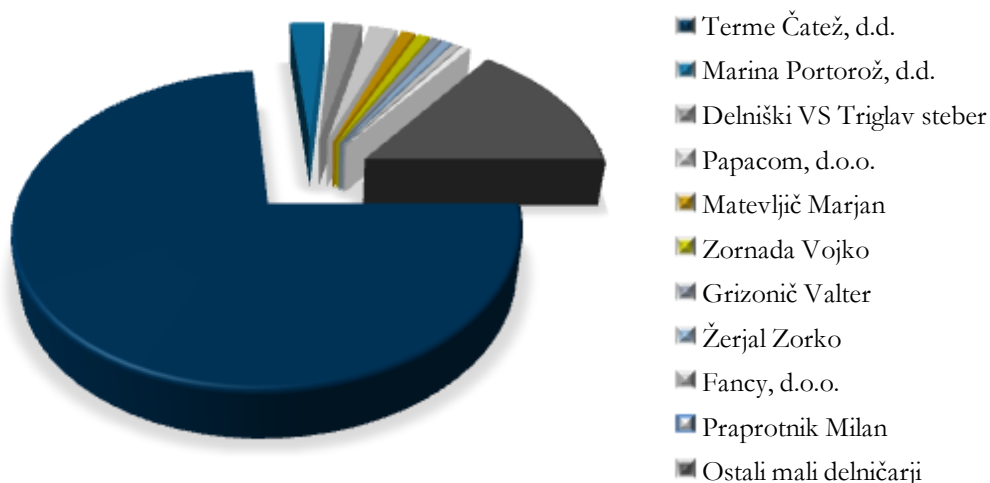
**Lastniška struktura družbe Marina Portorož, d. d.**

Na dan 31. decembra 2010 je imela družba Marina Portorož, d. d., v delniški knjigi pri KDD Ljubljana vpisanih 332 delničarjev, kar je za delničarja več kot v letu poprej. Pomembnejših sprememb v lastništvu v letu 2010 ni bilo. Družba Terme Čatež, d. d., je ohranila svoj celotni delež lastništva in ostaja večinski lastnik z 73,45 odstotnim deležem.

Vsi največji delničarji so ostali na svojih vložkih, nekaj neznatnih sprememb je bilo v skupini ostalih malih delničarjev, vendar je struktura prvih desetih največjih delničarjev glede na leto 2009 nespremenjena.

**Deset največjih delničarjev na dan 31.12**

|                            | STANJE<br>2010 | Struktura<br>2010 | STANJE<br>2009 | Struktura<br>2009 |
|----------------------------|----------------|-------------------|----------------|-------------------|
| Terme Čatež, d. d.         | 230.570        | 73,45%            | 230.570        | 73,45%            |
| Marina Portorož, d. d.     | 8.478          | 2,70%             | 8.478          | 2,70%             |
| Delniški VS Triglav steber | 7.278          | 2,32%             | 7.278          | 2,32%             |
| Papacom, d.o.o.            | 6.928          | 2,21%             | 6.928          | 2,21%             |
| Matevlić Marjan            | 3.305          | 1,05%             | 3.305          | 1,05%             |
| Zornada Vojko              | 3.000          | 0,96%             | 3.000          | 0,96%             |
| Grizonič Valter            | 2.353          | 0,75%             | 2.353          | 0,75%             |
| Žerjal Zorko               | 2.253          | 0,72%             | 2.253          | 0,72%             |
| Fancy, d.o.o.              | 1.908          | 0,61%             | 1.908          | 0,61%             |
| Praprotnik Milan           | 1.824          | 0,58%             | 1.824          | 0,58%             |
| Ostali mali delničarji     | 46.035         | 14,66%            | 46.035         | 14,66%            |
| <b>Skupaj</b>              | <b>313.932</b> | <b>100</b>        | <b>313.932</b> | <b>100</b>        |

**Struktura delničarjev na dan 31.12.2010****Gibanje tečaja delnice Marine Portorož, d. d., v letu 2010**

Vrednost delnice MAPG je v letu 2010 malenkostno spreminjala svojo vrednost na trgu. Tržna cena delnice (enotni tečaj na Ljubljanski borzi) je znašala na dan 31.12.2010 53,90 Eur, na dan 31.12.2009 pa 65,00 Eur. Tečaj delnice je v primerjalnem obdobju padel za 18 odstotkov.

## Gibanje cene delnice v letu 2010



Najvišja tržna vrednost delnice MAPG v letu 2010 je bila 65 Eur na delnico, najnižja pa 50 Eur na delnico. Tržna vrednost delnice je na dan 31.12.2010 znašala 53,90 Eur. Na Ljubljanski borzi je vrednost prometa z delnico MAPG v zadnjem letu znašala 31,28 tisoč Eur. Zaradi razpršenosti delničarjev ter dejstva, da so Terme Čatež, d. d., večinski lastnik Marine Portorož, d. d., je takšno stanje trgovanja z delnicami MAPG razumljivo.

## Kazalniki trgovanja in donosnosti delnic

|                                                                          | 31.12.2010 | 31.12.2009 | indeks<br>10/09 |
|--------------------------------------------------------------------------|------------|------------|-----------------|
| Število delnic                                                           | 313.932    | 313.932    | 100             |
| Število lastnih delnic                                                   | 8.478      | 8.478      | 100             |
| Knjigovodska vrednost delnice (z lastnimi delnicami) na dan 31.12. v Eur | 143,21     | 133,11     | 108             |
| Knjigovodska vrednost delnice na dan 31.12. v Eur                        | 147,18     | 136,81     | 108             |
| Čisti dobiček na delnico v Eur                                           | 10,13      | 3,30       | 307             |
| Čisti dobiček na delnico brez lastnih delnic v Eur                       | 10,41      | 3,40       | 307             |
| Tržna kapitalizacija v Eur                                               | 16.920.935 | 20.405.580 | 83              |
| Tržna vrednost delnice na dan 31.12. v Eur                               | 53,90      | 65,00      | 83              |
| Število delnic (brez lastnih delnic)                                     | 305.454    | 305.454    | 100             |

Knjigovodska vrednost delnice na dan 31.12.2010 je izračunana iz razmerja med višino kapitala in tehtanim povprečjem števila delnic brez lastnih delnic in znaša 147,18 Eur. Knjigovodska vrednost delnice v letu 2010 je v primerjavi z letom 2009 višja za 8 odstotkov.

Čisti dobiček na delnico Marine Portorož, d. d., na dan 31.12.2010, je izračunan iz razmerja med doseženim čistim poslovnim izidom obračunskega obdobja in tehtanim povprečjem števila delnic brez lastnih delnic ter znaša 10,41 Eur in je za 207 odstotkov nad doseženim v preteklem letu.

Za delnico Marine Portorož, d. d., v letu 2010 nismo zasledili nikakršnih specifičnih tržnih in likvidnostnih tveganj, ki bi bistveno vplivala na spremembo vrednosti delnice.

### ***Lastne delnice***

Na dan 31. december 2010 je imela družba 8.478 lastnih delnic, kar predstavlja 3 odstotni delež v osnovnem kapitalu družbe. Družba nima zastavljenih lastnih delnic.

### ***Delitev bilančnega dobička za poslovno leto 2009***

Na podlagi skupščinskega sklepa z dne 23. julija 2010 je družba sprejela delitev bilančnega dobička leta 2009 ter v ta namen oblikovala obveznosti za dividende v višini 916.362 Eur. Do dne 31.12.2010 je bilo iz navedenega naslova izplačanih 916.350 Eur, odprtih obveznosti je še 12 Eur. Neizplačane obveznosti za dividende so na dan 31.12.2010 znašale 24 Eur.

Uprava družbe Marine Portorož, d. d., je na podlagi 29. člena Statuta družbe in sklepa Nadzornega sveta, dne 24. decembra 2010 sprejela sklep o izplačilu vmesnih dividend. Dividende so bile izplačane 25. marca 2011 in sicer v višini 1,5 € bruto na delnico.

### ***Javne objave***

Medletne javne objave kakor tudi objave cenovno občutljivih informacij bodo objavljene preko sistema SEO-net na spletni strani Ljubljanske borze ([www.ljse.si](http://www.ljse.si)) ter na spletnih straneh Marine Portorož, d. d. [www.marinap.si](http://www.marinap.si).

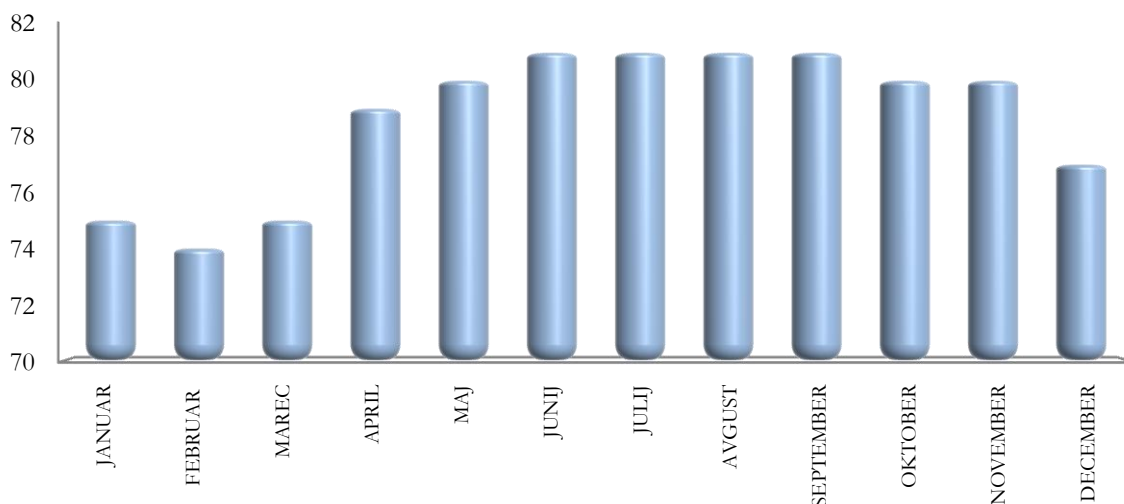


## III. Trajnostno poročilo

## 1. Zaposleni

Konec leta 2010 je bilo v Marini Portorož, d. d. po stanju na dan 31.12. zaposlenih 77 delavcev, kar pomeni povečanje za enega zaposlena glede na stanje leta 2009, oziroma za 1,01%.

Gibanje števila zaposlenih v letu 2011



Pregled povprečnega števila zaposlenih po področjih

|             | Uprava | Luka | Servis | Šport | Gostinstvo | Residence | Skupaj    |
|-------------|--------|------|--------|-------|------------|-----------|-----------|
| <b>2010</b> | 12     | 15   | 20     | 4     | 22         | 4*        | <b>77</b> |
| <b>2009</b> | 12     | 14   | 19     | 4     | 25         | 2         | <b>76</b> |

\* Zaposleni vođeni v sklopu področja Residence so bili s 1. januarjem 2011 prerašorenjeni na druga področja družbe.

### Zaposlovanje

Zaposlovanje v družbi je usklajeno s strateškim razvojnim ciljem, s poglobitno usmeritvijo nadaljnjega razvoja družbe v strokovnost kadrov in razvoj njihovega znanja. Na novo je družba v letu 2010 pridobila 12 sodelavcev na različnih področjih dela. Enajstim zaposlenim je prenehalo delovno razmerje zaradi sporazumne odpovedi ali upokojitve.

### Struktura zaposlenih v Marini Portorož, d. d.

Starostno povprečje zaposlenih je bilo na dan 31.12.2010 - 43,7 let. Od vseh zaposlenih je 25 žensk (32%) in 54 moških (70%). Starostna struktura zaposlenih se zaradi odhodov, upokojitve delavcev in nadomestne zaposlitve mlajšega kadra, spreminja vendar je družba še vedno dokaj stara, kar precej vpliva na absentizem. V letu 2010 beležimo 6.780 ur boleznin. Število ur boleznin se je v primerjavi z letom 2009 povišalo za 18 odstotkov. Od skupnih boleznin odpade na boleznine v breme podjetja 4.288 ur ali 63 odstotkov vseh odsotnosti zaradi boleznin.

Skupno število vodilnega in vodstvenega kadra v družbi Marina Portorož, d. d. predstavlja 8 zaposlenih ali 10 odstotkov vseh zaposlenih delavcev, od tega je šest moški in dve ženski. Povprečna starost vodilnega in vodstvenega kadra je 45,2 let.



## Pregled povprečne starosti po področjih

| Področja                              | Povprečna starost 2010 | Povprečna starost 2009 | Število zaposlenih | Indeks 10/09 |
|---------------------------------------|------------------------|------------------------|--------------------|--------------|
| Uprava in vodje področij              | 45,1                   | 49,8                   | 8                  | 91           |
| Luka                                  | 40,9                   | 42,0                   | 15                 | 97           |
| Servis                                | 53,5                   | 44,9                   | 20                 | 119          |
| Gostinstvo                            | 38,2                   | 45,3                   | 22                 | 84           |
| Kadri in finančno računovodska služba | 40,0                   | 38,8                   | 4                  | 103          |
| Residence                             | 27,0                   | 41,9                   | 4                  | 64           |
| Šport                                 | 53,3                   | 52,3                   | 4                  | 102          |
| <b>Skupaj</b>                         | <b>43,7</b>            | <b>44,7</b>            | <b>77</b>          | <b>98</b>    |

## Stopnja izobrazbe zaposlenih na dan 31.12.2010

| 31.12.2010    | Uprava in splošne službe | Luka      | Servis    | Šport    | Gostinstvo | Residence | Skupaj    |
|---------------|--------------------------|-----------|-----------|----------|------------|-----------|-----------|
| I. - III.     | 0                        | 0         | 1         | 1        | 8          | 0         | 10        |
| IV.           | 0                        | 5         | 9         | 1        | 12         | 3         | 30        |
| V.            | 4                        | 6         | 10        | 2        | 3          | 1         | 26        |
| VI.           | 0                        | 1         | 1         | 0        | 0          | 0         | 2         |
| VII. - VIII.  | 4                        | 4         | 1         | 0        | 0          | 0         | 9         |
| <b>Skupaj</b> | <b>8</b>                 | <b>16</b> | <b>22</b> | <b>4</b> | <b>23</b>  | <b>4</b>  | <b>77</b> |

Marina Portorož, d. d., ima izrazit značaj sezonskega poslovanja, kar pomeni večje povpraševanje po sezonski delovni sili. Kljub zaposlitvi sezonskih delavcev se konstantno ob zaključku sezone beleži viške delovnih ur. Ure so vodene kot razmejitvene ure z možnostjo koriščenja v zimskih mesecih ali plačila na podlagi sklepa uprave.

Družba se v času viška sezone in potrebe po pokrivanju izrednih primanjkljajev kadra poslužuje s storitvami študentskih servisov. V letu 2010 je bilo preko študentskega servisa opravljenih skupaj 41.349 ur (od tega za sejem Internautica 3.669 ur).

## Usposabljanje

Družba skrbi za trajnostni razvoj s spodbudami k izobraževanju vseh zaposlenih in si prizadeva za izboljšanje zavesti posameznika in razvoja njegove odgovornosti za napredovanje in izobraževanje. Nove tehnologije, novi izzivi v povezavi z novimi zahtevami naših gostov, porajajo potrebo po usposabljanju z dodatnimi prenosi znanja.

V letu 2010 smo dali poudarek na osebni razvoj zaposlenega in razvoj na delovnem mestu, zato je bilo največ strokovnih izobraževanj izvedenih na temo varnosti in zdravja. Izvajamo tudi razna interna izobraževanja za posamezne skupine zaposlenih. V letu 2010 smo uspešno zaključili izobraževanje na temo komunikacije, bontona in pisnih pravil uradnih dopisov. V področju gostinstva so bili zaposleni deležni osvežitvi znanja iz ravnanja z živili, medtem ko so se zaposleni iz področja luke in servisa dodatno izobraževali na obiskih navtičnih salonov tako v tujini kot doma.

### ***Pokojninski načrt družbe***

Že od leta 2001 je Marina Portorož, d. d. vključena v prostovoljno dodatno pokojninsko zavarovanje zaposlenih, ki predstavlja sestavni del plačne politike. V letu 2010 je bilo v prostovoljno dodatno pokojninsko zavarovanje vključenih 44 zaposlencev družbe, za katere je družba prispevala znesek v višini 33.615,65 Eur, kar pomeni v povprečju 63,67 Eur na zaposlenega na mesec.

### ***Strokovno sodelovanje***

V letu 2010 smo v Marini Portorož ponudili mladim priložnostne zaposlitve. Tako smo študentom in srednješolcem omogočali opravljanje študentskega dela in obvezne prakse, s čimer jim je omogočeno pridobivanje novih delovnih izkušenj, potrebnih za dobro vključitev v redni delovni proces.

### ***Zaposlovanje invalidov***

Marina Portorož, d. d. je v letu 2010 zaposlovala 7 invalidov z različnimi poškodbami kot posledica bolezni. Po Zakonu o zaposlitveni rehabilitaciji in zaposlovanju invalidov smo deležni dveh oblik spodbud zaposlovanja invalidov, v obliki oprostitve plačila prispevkov za pokojninsko in invalidsko zavarovanje zaposlenih in izplačila nagrad za preseganje kvote. Družba je v letu 2010 prejela 10.649 Eur nagrade.

### ***Ustvarjanje varnih in zdravih pogojev dela***

Vsestranski razvoj od družbe zahteva nenehne aktivnosti in prizadevanja za zniževanje ravni tveganja, ki so posledica izvajanja delovnih procesov, uvajanja novih tehnologij, konstantnega spreminjanja delovnega okolja zaposlenih z novimi postopki in podobno. Tako se v družbi nadaljuje revizija izjav o varnosti z oceno tveganja za delovna mesta, kjer se spreminjajo delovni in tehnološki postopki. Zaradi varnosti posameznikov in okolice pa se posveča posebno pozornost zaposlenim z zmanjšano delovno zmogljivostjo.

## **2. Naložbe v letu 2010**

Družba je v letu 2010 realizirala 466.539 Eur naložb v opredmetena in neopredmetena sredstva, kar je za 74 odstotkov manj glede na predhodno leto. V letu 2009 so bile naložbe višje predvsem zaradi obnove sanitarnih objektov pod Restavracijo Laguna ter prenove Restavracije Marina, slednja se je zaključila šele v začetku leta 2010.

Naložbe leta 2010 so za 41 odstotkov nižje od načrtovanih in sicer v absolutnem znesku 320.161 Eur. Nerealizirani sta bili investiciji: Obnova sanitarnih objektov v starem delu marine in obnova sob nad restavracijo Marina.

Na dan 31.12.2010 imajo nekatere naložbe še vedno status v pridobivanju oziroma izgradnji in sicer v skupni vrednosti 24.639 Eur.

### **Nabavna vrednost naložb v letu 2010**

|                                                         | v Eur          |
|---------------------------------------------------------|----------------|
| <b>Naložba / investicija</b>                            | <b>2010</b>    |
| Neopredmetena dolgoročna sredstva                       | 13.638         |
| Neopredmetena dolgoročna sredstva v pridobivanju        | 1.994          |
| Zgradbe                                                 | 127.089        |
| Druge naprave in oprema                                 | 301.173        |
| Opredmetena osnovna sredstva v gradnji ali pridobivanju | 22.645         |
| <b>Skupaj</b>                                           | <b>466.539</b> |



### Nabavne vrednosti pomembnejših naložb v letu 2010 v primerjavi s planom

|                                                  | 2010           | Plan 2010      | 2010/ Plan<br>2010 |
|--------------------------------------------------|----------------|----------------|--------------------|
| Dokončanje obnove Restavracije Marina            | 141.810        | -              | -                  |
| Obnova sob nad Restavracijo Marina               | -              | 150.000        | -                  |
| Obnova Restavracije Laguna                       | 89.233         | 40.500         | 220                |
| Posodobitev računalniških blagajn v gostinstvu   | 29.487         | 30.000         | 98                 |
| Zamenjava oken Vila Trnovski Pristan v Ljubljani | 14.145         | 30.000         | 47                 |
| Obnova terase v športnem centru                  | 22.496         | 16.000         | 141                |
| Obnova poslovnih prostorov v Hangarju 2          | 19.116         | -              | -                  |
| Službeno vozilo                                  | 16.250         | -              | -                  |
| Mini traktor s priključki za košnjo trave        | 14.743         | 12.000         | 123                |
| Nabava računalniške opreme                       | 13.218         | 15.000         | 88                 |
| Privezni koli                                    | 12.214         | 10.000         | 122                |
| Telefonska centrala                              | 10.726         | -              | -                  |
| Projekt obnove WC Stare Marine                   | 8.500          | 250.000        | 3                  |
| Ostala oprema in druge pridobitve                | 74.601         | 233.200        | 32                 |
| <b>Skupaj</b>                                    | <b>466.539</b> | <b>786.700</b> | <b>59</b>          |

### Pregled naložb v neopredmetena dolgoročna sredstva

|                                       | v Eur         |
|---------------------------------------|---------------|
| Programska oprema Pos - Elektronček   | 13.638        |
| Razvijanje programske opreme Navision | 1.994         |
| <b>Skupaj</b>                         | <b>15.632</b> |

V letu 2010 je družba v celoti posodobila informacijsko opremo gostinstva ter tako vzpostavila kontrolo direktnega pregleda izdajanja računov na blagajnah, vodenja zalog in analiziranja razpoložljivih podatkov.

### Pregled naložb v zgradbe v letu 2010

|                                                            | v Eur          |
|------------------------------------------------------------|----------------|
| Dokončanje obnove Restavracije Marina                      | 67.468         |
| Obnova pisarne v hangarju                                  | 19.116         |
| Obnova restavracije Laguna ter namestitvev optičnih kablov | 18.721         |
| Razna druga vlaganja v nepremičnine                        | 21.784         |
| <b>Skupaj</b>                                              | <b>127.089</b> |

Naložbe družbe v nepremičnine v letu 2010 predstavljajo le 27 odstotkov vseh naložb. Največji vložek predstavlja obnova restavracije Marina, ki je bila dokončana januarja 2010.

## Pregled naložb v naprave in opremo

|                                                   | v Eur          |
|---------------------------------------------------|----------------|
| Oprema restavracije Marina                        | 74.341         |
| Oprema restavracije Laguna                        | 70.512         |
| Obnova terase v športnem centru                   | 22.496         |
| Službeno vozilo                                   | 16.250         |
| Posodobitev računalniških blagajn v gostinstvu    | 15.849         |
| Nabava novega traktorja s priključki za košnjo    | 14.743         |
| Druga računalniška oprema                         | 13.218         |
| Zamenjava priveznih kolov                         | 12.214         |
| Nova telefonska centrala                          | 10.726         |
| Zamenjava motorjev na dvigalu in delovnem plovilu | 8.554          |
| Ostala oprema manjših vrednosti                   | 42.270         |
| <b>Skupaj</b>                                     | <b>301.173</b> |

Delež naložb v opremo je znatnejši predvsem zaradi splošnega zmanjšanja naložb v zgradbe in zajema kar 64 odstotkov vseh naložb realiziranih v letu 2010. Največji del naložb v opremo predstavlja obnova restavracije Marina.

## Pregled opredmetenih sredstev v pridobivanju iz leta 2010

|                                                         | v Eur         |
|---------------------------------------------------------|---------------|
| Projektna dokumentacija obnove sanitarij v stari marini | 8.500         |
| Zamenjava oken Vile Trnovski Pristan                    | 14.145        |
| <b>Skupaj</b>                                           | <b>22.645</b> |

## Pregled opredmetenih sredstev v gradnji ali pridobivanju iz prejšnjih let

|                                                                     | v Eur          |
|---------------------------------------------------------------------|----------------|
| Projekt »Marina City« odprt od leta 2002                            | 105.930        |
| Projekt izčrpavanja vode - vrtina                                   | 25.477         |
| Projekt privezov za »mega jahte«                                    | 6.585          |
| <b>Skupaj v pridobivanju iz prejšnjih let</b>                       | <b>137.992</b> |
| <b>Skupaj opredmetena sredstva v pridobivanju na dan 31.12.2010</b> | <b>160.637</b> |

Skrb za okolje, kljub zmanjšanju naložb v preteklem letu, je bilo poglavitno vodilo družbe pri naložbah kot so nabava zabojnikov za smeti, urejanje ločenih prostorov za zabojnike s postavitvijo nerjavečih ograj za obvarovanje ekoloških otokov pred vremenskimi vplivi, nabava novih kosilnic, prezračevalnika in manjšega traktorja z vsemi priključki za košnjo trave. Tako je tudi v letu 2010 skoraj 12 odstotkov vseh naložb okoljevarstveno usmerjenih za vzdrževanje čistejšega in prijaznejšega okolja za goste, krajane in delavce Marine Portorož, d. d..

### 3. Ravnanje z okoljem

Marina Portorož svoje napore pri poslovanju usmerja tudi tako, da s svojimi aktivnostmi ravna na okolju prijazen način. Zavedamo se, da je okolje v katerem delujemo občutljivo na vsakršne posege saj imajo le ti vpliv na obalni pas in morje.

Pri poslovanju upoštevamo in uveljavljamo zakonske okoljevarstvene zahteve. Želimo si gospodariti sonaravno in pri izvajanju vseh aktivnosti trajno pozitivno vplivati. Vsem dejavnikom, ki predstavljajo minimalno tveganje za onesnaženost ali uničevanje naravnega okolja, posvečamo pozornost, še posebno smo pazljivi pri protipožarni varnosti, nadzoru in preventivnim ukrepom zaradi morebitnega izlita nevarnih snovi in posledično onesnaženja morja, kot tudi ravnanju z nevarnimi odpadki.

#### *Varovanje morja*

Področje marine je v veliki meri umeščeno v morje, tako je največji del našega delovanja povezan in odvisen od morja, zato je ta človeku dragocen element tudi za nas nenadomestljiv. V skrbi za izboljšavo in ohranjanje njegove kakovosti smo zavezani k rednemu nadziranju akvatorija. S pregledi infrastrukture in nadzorom nad sredstvi, ki so namenjena varovanju morja, zmanjšujemo riziko za njegovo onesnaževanje. Mornarji, ki zagotavljajo nadzor nad plovili, redno pregledujejo tudi stanje morja, saj lahko v primerih onesnaženja tako hitro ukrepamo.

Smo ponosni nosilci *Modre zastave*, ki se podeljuje le organizacijam in okoljem, ki izpolnjujejo specifične zahteve, postavljene na osnovi visokih mednarodnih standardov o varovanju morja, in simbolizirajo naš odnos do naravnega okolja.

#### *Ravnanje z odpadki*

Ravnanju z odpadki pripisujemo pomembno noto. Z osveščanjem gostov, zaposlenih in naključnih obiskovalcev ter z rednim vzdrževanjem čistoče, želimo pozitivno vplivati na racionalno rabo in ločevanje odpadkov. S skupnimi naporimi lahko bistveno vplivamo na zmanjšanje količin odpadkov in neugodne vplive na okolje ter tako prispevamo k manjšemu obremenjevanju morja in kopna. Že vrsto let pospešeno razvijamo ločevanje odpadkov z izgradnjo in obnovitvijo ekoloških otokov ter nabavo primernih smetnjakov.

#### *Kakovost zraka*

Z rednimi pregledi in servisiranjem naprav, ki s svojimi emisijami vplivajo na kakovost zraka, zmanjšujemo škodne vplive na okolje. Nadalje na kakovost zraka vplivamo tudi z izborom energentov za gretje sanitarne vode. Vse več se odločamo za uporabo plina kot sredstva za gretje, saj je ekološko bolj sprejemljiv zaradi zmanjševanja emisij toplogrednih plinov.

#### *Vpliv hrupa na okolje*

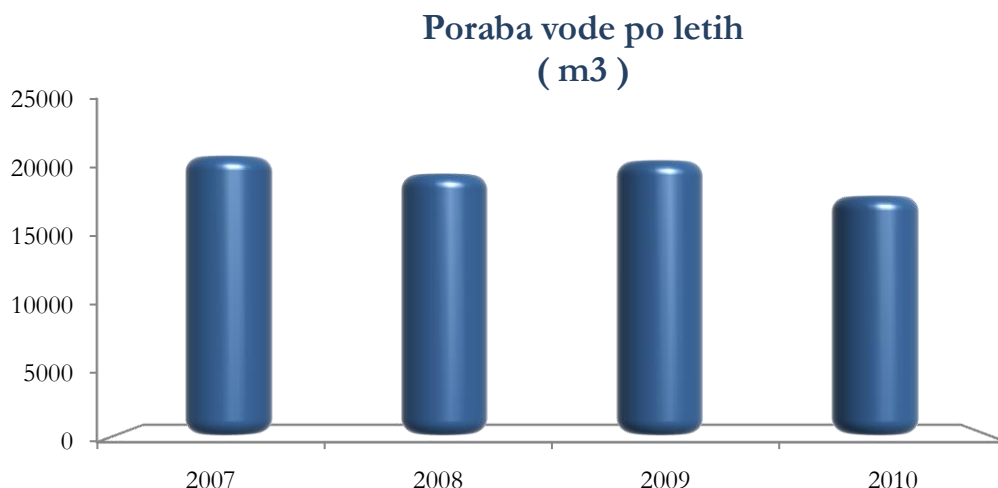
V Marini Portorož si prizadevamo za tiho okolje. Naše obremenitve okolja s hrupom so v mejah normale, saj razen samohodnih dvigal drugega hrupa z našo dejavnostjo ne povzročamo. V skrbi za brezhibno delovanje strojev te sproti pregledujemo in servisiramo. Tako se izognemo morebitnim anomalijam in povečanju hrupa ter pripomoremo k ugodnejšemu in sproščenemu bivanju naših gostov in obiskovalcev kot tudi zaposlenih.

### ***Energetska učinkovitost***

Nadzor nad porabo energentov nam omogoča zgodnje odkrivanje anomalij. Statistične podatke uporabljamo tudi za izdelavo prognoz ter bolje odločamo in planiramo porabo finančnih sredstev. Odkloni od planiranih vrednosti so znak za nadzor in ukrepanje.

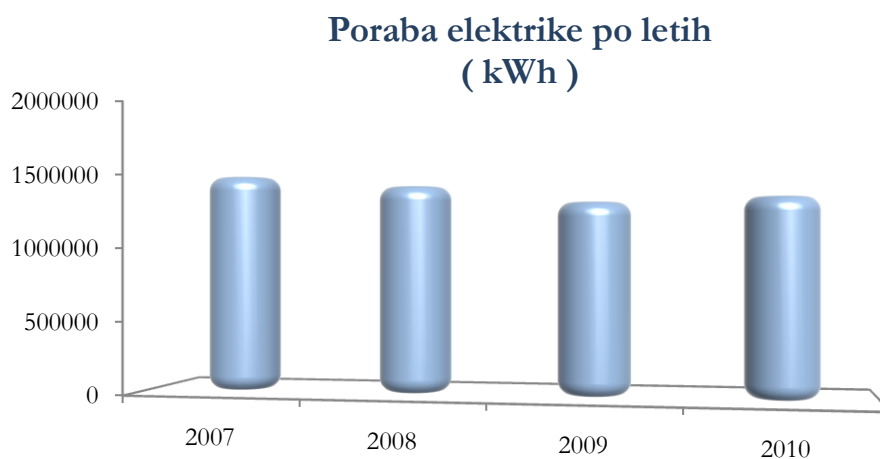
### ***Voda***

V letu 2010 smo nadaljevali z aktivnostmi konstantnega nadzora nad porabo pitne vode. S stalnim nadzorom, ter obnavljanjem dotrajanih ventilov in cevovodov smo zmanjšali nenamensko porabo vode.



### ***Elektrika***

Nadzor nad porabo elektrike ja naša stalna naloga. V letu 2010 smo posodabljali razsvetljavo in ostale porabnike. Že izvedeni posegi na porabnikih nam omogočajo vzdrževati manj potratno energetska potrošnjo.





## IV. Poročilo revizorja



RENOMA družba za revizijo  
in svetovanje d.o.o.



Pooblaščen revizorji  
& Poslovni svetovalci

## **POROČILO NEODVISNEGA REVIZORJA**

**Delničarjem družbe MARINA PORTOROŽ, d.d.**

Revidirali smo priložene računovodske izkaze gospodarske družbe MARINA PORTOROŽ, d.d., ki vključujejo izkaz finančnega položaja na dan 31. decembra 2010, izkaz poslovnega izida, izkaz vseobsegajočega donosa, izkaz gibanja kapitala in izkaz denarnih tokov za tedaj končano leto ter povzetek bistvenih računovodskih usmeritev in druge pojasnjevalne opombe. Pregledali smo tudi poslovno poročilo.

### ***Odgovornost posloводства za računovodske izkaze***

Posloводство je odgovorno za pripravo in pošteno predstavitev teh računovodskih izkazov v skladu z Mednarodnimi standardi računovodskega poročanja, ki jih je sprejela EU 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.

### ***Revizorjeva odgovornost***

Naša odgovornost je izraziti mnenje o teh računovodskih izkazih na podlagi naše revizije. Revizijo smo opravili v skladu z Mednarodnimi standardi revidiranja. Ti standardi zahtevajo od nas izpolnjevanje etičnih zahtev ter načrtovanje in izvedbo revizije za pridobitev sprejemljivega zagotovila, da računovodski izkazi ne vsebujejo pomembno napačne navedbe.

Revizija vključuje izvajanje postopkov za pridobitev revizijskih dokazov o zneskih in razkritjih v računovodskih izkazih. Izbrani postopki so odvisni od revizorjeve presoje in vključujejo tudi ocenjevanje tveganj napačne navedbe v računovodskih izkazih zaradi prevare ali napake. Pri ocenjevanju teh tveganj prouči revizor notranje kontroliranje, povezano s pripravljanjem in poštenim predstavljanjem računovodskih izkazov družbe, da bi določil okoliščinam ustrezne revizijske postopke, ne pa, da bi izrazil mnenje o uspešnosti notranjega kontroliranja družbe. Revizija vključuje tudi ovrednotenje ustreznosti uporabljenih računovodskih usmeritev in utemeljenosti računovodskih ocen posloводства kot tudi ovrednotenje celotne predstavitve računovodskih izkazov.

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

### ***Mnenje***

Po našem mnenju so računovodski izkazi resničen in pošten prikaz finančnega stanja gospodarske družbe MARINA PORTOROŽ, d.d. na dan 31. decembra 2010 ter njenega poslovnega izida in denarnih tokov za tedaj končano leto v skladu z Mednarodnimi standardi računovodskega poročanja, kot jih je sprejela EU.

### ***Odstavek o drugi zadevi***

Poslovno poročilo je skladno z revidiranimi računovodskimi izkazi.

Ljubljana, 21. April 2011

**RENOMA**  
družba za revizijo in svetovanje d.o.o.

**RENOMA**  
DRUŽBA ZA REVIZIJO  
IN SVETOVANJE D.O.O.

Marjan Habjan

*Marjan Habjan*  
Pooblaščen revizor

Kamniška ulica 25 | 1000 Ljubljana | Slovenija  
Telefon +386 1 230 85 10 | Faks +386 1 230 85 20  
E-pošta [info@renomasi.si](mailto:info@renomasi.si) | [www.renomasi.si](http://www.renomasi.si)

Registracija: Okrožno sodišče v Ljubljani, Vložna številka: 1/34120/00, Osnovni kapital: 21.908 EUR, Matična številka: 1562410, ID DDV: SI40938379, TR: NLB 02085-0089892302  
Družba je vpisana v register revizijskih družb pri Slovenskem inštitutu za revizijo. RENOMA družba za revizijo in svetovanje d.o.o. je članica PKF International Limited, skupine samostojnih pravnih oseb.



## V. Računovodsko poročilo

## **1. Izjava odgovornosti Posloводства**

Upravo oziroma posloводство družbe predstavlja direktor Dušan Černe.

Uprava potrjuje računovodske izkaze za leto končano na dan 31. decembra 2010 in uporabljene računovodske usmeritve ter pojasnila k računovodskim izkazom.

Uprava potrjuje, da letno poročilo predstavlja resnično in pošteno sliko premoženjskega stanja družbe in izidov njenega poslovanja za leto 2010.

Uprava potrjuje, da so bile dosledno uporabljene ustrezne računovodske usmeritve ter da so bile računovodske ocene izdelane po načelu previdnosti in dobrega gospodarjenja. Uprava tudi potrjuje, da so računovodski izkazi skupaj s pojasnili izdelani na osnovi predpostavke o nadaljnjem poslovanju družbe ter v skladu z veljavno zakonodajo in Mednarodnimi standardi računovodskega poročanja.

Uprava je odgovorna za ustrezno vodenje računovodstva, za sprejem ustreznih ukrepov za zavarovanje premoženja ter za preprečevanje in odkrivanje prevar in drugih nepravilnosti.

Uprava potrjuje, da poslovno poročilo družbe Marina Portorož, d. d. za leto 2010 vključuje pošten prikaz razvoja in izidov poslovanja družbe ter njenega finančnega položaja.

Portorož, 22.3.2011

Direktor  
Dušan Černe



## 2. Računovodski izkazi družbe Marina Portorož, d. d.

Izkaz poslovnega izida Marine Portorož, d. d., za leto končano dne 31.12.2010

|                                                     |           | v Eur             |                  |
|-----------------------------------------------------|-----------|-------------------|------------------|
|                                                     | Pojasnila | 2010              | 2009             |
| Čisti prihodki od prodaje                           | 1         | 6.823.358         | 7.388.136        |
| Drugi poslovni prihodki                             | 1         | 7.202.280         | 16.384           |
| <b>Kosmati donos iz poslovanja</b>                  |           | <b>14.025.638</b> | <b>7.404.520</b> |
| Stroški blaga, materiala, in storitev               |           | 2.975.797         | 2.663.720        |
| <i>Nabavna vrednost prodanega blaga</i>             |           | 35.558            | 29.977           |
| <i>Stroški materiala</i>                            | 2         | 916.171           | 872.519          |
| <i>Stroški storitev</i>                             | 2         | 2.024.068         | 1.761.224        |
| Stroški dela                                        | 2         | 1.792.052         | 1.831.392        |
| <i>Stroški plač</i>                                 |           | 1.303.135         | 1.334.762        |
| <i>Stroški socialnih in pokojninskih zavarovanj</i> |           | 246.493           | 252.934          |
| <i>Drugi stroški dela</i>                           |           | 242.424           | 243.696          |
| Amortizacija                                        | 3         | 732.515           | 1.270.249        |
| Drugi poslovni odhodki                              | 4         | 540.806           | 425.956          |
| <b>Poslovni izid iz poslovanja</b>                  |           | <b>7.984.468</b>  | <b>1.213.203</b> |
| Finančni prihodki                                   | 6         | 706.268           | 696.627          |
| <i>Finančni prihodki iz deležev</i>                 |           | 71.916            | 111.954          |
| <i>Finančni prihodki iz danih posojil</i>           |           | 634.352           | 584.673          |
| Finančni odhodki                                    | 7         | 4.719.848         | 602.967          |
| <i>Finančni odhodki iz deležev</i>                  |           | 4.197.568         | 0                |
| <i>Finančni odhodki iz obresti</i>                  |           | 522.280           | 602.967          |
| <b>Finančni izid</b>                                |           | <b>-4.013.580</b> | <b>93.660</b>    |
| <b>Poslovni izid pred davki</b>                     |           | <b>3.970.888</b>  | <b>1.306.863</b> |
| Davek od dobička                                    | 8         | 792.086           | 271.197          |
| <i>Odmerjen davek</i>                               |           | 1.541.327         | 276.791          |
| <i>Odložen davek</i>                                |           | -749.241          | -5.594           |
| <b>Čisti poslovni izid obračunskega obdobja</b>     |           | <b>3.178.802</b>  | <b>1.035.666</b> |
| Čisti dobiček na delnico                            |           |                   |                  |
| <i>Osnovni čisti dobiček na delnico</i>             |           | 10,41             | 3,39             |
| <i>Popravljeni čisti dobiček na delnico</i>         |           | 10,41             | 3,39             |

Izkaz vseobsegajočega donosa Marine Portorož, d. d., za leto, končano 31. decembra 2010

|                                                                                  |  | v Eur            |                  |
|----------------------------------------------------------------------------------|--|------------------|------------------|
|                                                                                  |  | Popravljen       |                  |
|                                                                                  |  | 2010             | 2009             |
| <b>Čisti poslovni izid obračunskega obdobja</b>                                  |  | <b>3.178.802</b> | <b>1.035.666</b> |
| <b>Drugi vseobsegajoči donos obračunskega obdobja</b>                            |  | <b>918.770</b>   | <b>706.979</b>   |
| Spremembe rezerv za prevrednotenje nepremičnin, naprav in opreme                 |  | -2.999.099       | 1.792.954        |
| Spremembe rezerv za prevrednotenje finančnih sredstev, razpoložljivih za prodajo |  | 930.898          | -1.085.975       |
| Druge sestavine vseobsegajočega donosa                                           |  | 2.986.971        | 0                |
| <b>Celotni vseobsegajoči donos obračunskega obdobja</b>                          |  | <b>4.097.572</b> | <b>1.742.645</b> |
| Celotni vseobsegajoči donos na delnico                                           |  |                  |                  |
| <i>Osnovni vseobsegajoči donos na delnico</i>                                    |  | 13,41            | 5,71             |
| <i>Popravljeni vseobsegajoči donos na delnico</i>                                |  | 13,41            | 5,71             |

Bilanca stanja Marine Portorož, d. d., za leto, končano 31. decembra 2010

v Eur

Popravljen

|                                                  | Pojasnila | 31.12.2010        | 31.12.2009        |
|--------------------------------------------------|-----------|-------------------|-------------------|
| <b>SREDSTVA</b>                                  |           | <b>66.779.319</b> | <b>64.934.909</b> |
| <b>Nekratkoročna sredstva</b>                    |           | <b>37.245.537</b> | <b>39.218.233</b> |
| Nepremičnine, naprave in oprema                  | 9         | 17.425.676        | 17.750.504        |
| Neopredmetena sredstva                           | 10        | 38.044            | 56.156            |
| Naložbene nepremičnine                           | 11        | 3.649.155         | 3.717.038         |
| Nekratkoročna finančna sredstva                  | 14        | 15.985.727        | 17.314.342        |
| <i>Nekratkoročna dana posojila</i>               |           | 12.425.104        | 14.916.324        |
| <i>Vrednotnice razpoložljive za prodajo</i>      |           | 3.560.623         | 2.398.018         |
| Odložene terjatve za davek                       | 7         | 146.935           | 380.193           |
| <b>Kratkoročna sredstva</b>                      |           | <b>29.533.782</b> | <b>25.716.676</b> |
| Sredstva za prodajo                              | 13        | 0                 | 17.234.650        |
| Zaloge                                           | 12        | 161.337           | 147.232           |
| Kratkoročna finančna sredstva                    | 14        | 28.533.258        | 7.309.315         |
| <i>Kratkoročno dana posojila</i>                 |           | 4.076.994         | 3.001.483         |
| <i>Vrednotnice razpoložljive za prodajo</i>      |           | 24.456.264        | 4.307.832         |
| Kratkoročne poslovne terjatve                    | 15        | 791.821           | 1.010.642         |
| <i>Terjatve do kupcev</i>                        |           | 544.484           | 700.733           |
| <i>Terjatve za davek od dohodka pravnih oseb</i> |           | 0                 | 65.702            |
| <i>Druge terjatve in kratkoročna sredstva</i>    |           | 247.337           | 244.207           |
| Denar in denarni ustrezniki                      | 16        | 47.366            | 14.837            |
| <b>KAPITAL IN OBVEZNOSTI</b>                     |           | <b>66.779.319</b> | <b>64.934.909</b> |
| <b>Kapital</b>                                   | 17        | <b>44.957.071</b> | <b>41.787.861</b> |
| Osnovni kapital                                  |           | 2.621.332         | 2.621.332         |
| Lastni deleži                                    |           | -322.921          | -322.921          |
| Kapitalske rezerve                               |           | 4.113.424         | 4.113.424         |
| Zakonske rezerve                                 |           | 663.678           | 663.678           |
| Rezerve za lastne deleže                         |           | 322.921           | 322.921           |
| Rezerve za pošteno vrednost                      | 18        | 8.467.193         | 10.535.394        |
| Zadržani dobički                                 |           | 29.091.444        | 23.854.033        |
| <b>Nekratkoročne obveznosti</b>                  |           | <b>9.524.934</b>  | <b>9.648.680</b>  |
| Rezervacije                                      | 19        | 366.030           | 281.773           |
| Nekratkoročne finančne obveznosti                | 20        | 7.170.861         | 6.629.089         |
| Odložene obveznosti za davek                     |           | 1.988.043         | 2.737.818         |
| <b>Kratkoročne obveznosti</b>                    |           | <b>12.297.314</b> | <b>13.498.368</b> |
| Kratkoročne finančne obveznosti                  | 20        | 9.692.713         | 11.861.883        |
| Kratkoročne poslovne obveznosti do dobaviteljev  | 21        | 374.315           | 619.560           |
| Ostale kratkoročne obveznosti                    | 21        | 930.602           | 1.016.925         |
| Obveznost za davek od dohodka pravnih oseb       |           | 1.299.684         | 0                 |



## Letno poročilo

Izkaz denarnih tokov Marine Portorož, d. d., za leto končano na dan 31. decembra 2010

v Eur

|                                                                 | 01.01. - 31.12.2010 | 01.01. - 31.12.2009 |
|-----------------------------------------------------------------|---------------------|---------------------|
| <b>A. DENARNI TOKOVI PRI POSLOVANJU</b>                         | <b>1.727.462</b>    | <b>2.184.857</b>    |
| <b>a) Prejemki pri poslovanju</b>                               | <b>8.449.876</b>    | <b>8.411.712</b>    |
| Prejemki od kupcev                                              | 8.125.556           | 8.358.035           |
| Prejemki od vrnjenega davka                                     | 188.125             | 982                 |
| Drugi prejemki iz poslovanja                                    | 136.195             | 52.695              |
| <b>b) Izdatki pri poslovanju</b>                                | <b>-6.722.414</b>   | <b>-6.226.855</b>   |
| Izdatki dobaviteljem                                            | -3.445.827          | -2.795.570          |
| Izdatki za plače in povračilo drugih stroškov v zvezi z delom   | -1.971.115          | -1.630.669          |
| Izdatki za izplačila po pogodbah o delu in avtorskih honorarjih | -100.175            | -32.161             |
| Izdatki za Davek od dohodka pravnih oseb                        | -266.505            | -603.363            |
| Izdatki za Davek na dodano vrednost                             | -775.082            | -645.112            |
| Drugi izdatki iz poslovanja                                     | -163.710            | -519.980            |
| <b>B. DENARNI TOKOVI PRI NALOŽBENJU</b>                         | <b>1.307.868</b>    | <b>-96.063</b>      |
| <b>a) Prejemki pri naložbenju</b>                               | <b>2.095.117</b>    | <b>5.818.197</b>    |
| Prejemki od obresti                                             | 495.458             | 1.235.789           |
| Prejete dividende in prejemki od drugih deležev                 | 72.933              | 123.996             |
| Prejemki od prodaje opreme                                      | 892                 | 26.913              |
| Prejemki od zmanjšanja finančnih naložb (danih posojil)         | 1.525.834           | 4.431.499           |
| <b>b) Izdatki pri naložbenju</b>                                | <b>-787.249</b>     | <b>-5.914.260</b>   |
| Izdatki za pridobitev neopredmetenih sredstev                   | -18.757             | -30.576             |
| Izdatki za nabavo opreme, naprav in nepremičnin                 | -734.062            | -1.817.007          |
| Izdatki za pridobitev nekratkoročnih finančnih naložb           | -34.430             | -4.066.677          |
| <b>C. DENARNI TOKOVI PRI FINANCIRANJU</b>                       | <b>-2.995.177</b>   | <b>-2.088.498</b>   |
| <b>a) Prejemki pri financiranju</b>                             | <b>8.256.300</b>    | <b>11.921.975</b>   |
| Prejemki od prejetih kratkoročnih posojil                       | 8.256.300           | 11.921.975          |
| <b>b) Izdatki pri financiranju</b>                              | <b>-11.251.477</b>  | <b>-14.010.473</b>  |
| Izdatki za izplačila dividend                                   | -936.561            | -896.138            |
| Izdatki za obresti                                              | -470.307            | -613.541            |
| Izdatki za odplačila nekratkoročnih posojil                     | -1.284.648          | -1.329.950          |
| Izdatki za odplačila kratkoročnih posojil                       | -8.555.142          | -11.165.075         |
| Izdatki za odplačila finančnega leasinga                        | -4.819              | -5.769              |
| <b>c) Prebitek prejemkov/izdatkov pri financiranju</b>          | <b>-2.995.177</b>   | <b>-2.088.498</b>   |
| <b>C) GIBANJE DENARJA IN DENARNIH USTREZNIKOV</b>               |                     |                     |
| Stanje na dan 01.01.                                            | 2.235               | 1.939               |
| Povečanje ali zmanjšanje denarja in denarnih ustreznikov        | 40.153              | 296                 |
| Stanje na dan 31.12.                                            | 42.388              | 2.235               |



## Letno poročilo

Izkaz sprememb lastniškega kapitala Marine Portorož, d. d., za obdobje končano na dan 31. decembra 2010

v Eur

|                                                                                                                | Osnovni kapital  | Kapitalske rezerve | Zakonske rezerve | Rezerve za lastne deleže in delnice | Lastne deleži in delnice | Druge rezerve iz dobička | Presežek iz prevred. | Preneseni čisti poslovni izid | Čisti poslovni izid leta | Skupaj            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|--------------------|------------------|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|----------------------|-------------------------------|--------------------------|-------------------|
| <b>Stanje na dan 1. januarja 2010</b>                                                                          | <b>2.621.332</b> | <b>4.113.424</b>   | <b>663.678</b>   | <b>322.921</b>                      | <b>-322.921</b>          | <b>6.382.919</b>         | <b>10.535.394</b>    | <b>16.435.448</b>             | <b>1.035.666</b>         | <b>41.787.861</b> |
| <b>Spremembe lastniškega kapitala - transakcije z lastniki</b>                                                 | <b>0</b>         | <b>0</b>           | <b>0</b>         | <b>0</b>                            | <b>0</b>                 | <b>0</b>                 | <b>0</b>             | <b>-928.362</b>               | <b>0</b>                 | <b>-928.362</b>   |
| Izplačilo dividend                                                                                             | 0                | 0                  | 0                | 0                                   | 0                        | 0                        | 0                    | -916.362                      | 0                        | -916.362          |
| Izplačilo nagrad upravi in nadzornemu svetu                                                                    | 0                | 0                  | 0                | 0                                   | 0                        | 0                        | 0                    | -12.000                       | 0                        | -12.000           |
| <b>Celotni vseobsegajoči donos obračunskega obdobja</b>                                                        | <b>0</b>         | <b>0</b>           | <b>0</b>         | <b>0</b>                            | <b>0</b>                 | <b>0</b>                 | <b>-2.068.201</b>    | <b>2.986.971</b>              | <b>3.178.802</b>         | <b>4.097.572</b>  |
| Vnos čistega poslovnega izida poročevalskega obdobja                                                           | 0                | 0                  | 0                | 0                                   | 0                        | 0                        | 0                    | 0                             | 3.178.802                | 3.178.802         |
| Sprememba presežka iz prevrednotenja neopred. sredstev                                                         | 0                | 0                  | 0                | 0                                   | 0                        | 0                        | 0                    | 0                             | 0                        | 0                 |
| Sprememba presežka iz prevrednotenja opred. osn. sredstev                                                      | 0                | 0                  | 0                | 0                                   | 0                        | 0                        | -2.999.099           | 0                             | 0                        | -2.999.099        |
| Sprememba presežka iz prevrednotenja finančnih naložb                                                          | 0                | 0                  | 0                | 0                                   | 0                        | 0                        | 930.898              | 0                             | 0                        | 930.898           |
| Druge sestavine vseobsegajočega donosa poroč. Obdobja                                                          | 0                | 0                  | 0                | 0                                   | 0                        | 0                        | 0                    | 2.986.971                     | 0                        | 2.986.971         |
| <b>Premiki iz kapitala</b>                                                                                     | <b>0</b>         | <b>0</b>           | <b>0</b>         | <b>0</b>                            | <b>0</b>                 | <b>0</b>                 | <b>0</b>             | <b>1.035.666</b>              | <b>-1.035.666</b>        | <b>0</b>          |
| Razporeditev preostalega dela čistega dobička primerjalnega poročevalskega obdobja na druge sestavine kapitala | 0                | 0                  | 0                | 0                                   | 0                        | 0                        | 0                    | 1.035.666                     | -1.035.666               | 0                 |
| <b>Stanje na dan 31. december 2010</b>                                                                         | <b>2.621.332</b> | <b>4.113.424</b>   | <b>663.678</b>   | <b>322.921</b>                      | <b>-322.921</b>          | <b>6.382.919</b>         | <b>8.467.193</b>     | <b>19.529.723</b>             | <b>3.178.802</b>         | <b>44.957.071</b> |
| <b>BILANČNI DOBIČEK</b>                                                                                        |                  |                    |                  |                                     |                          |                          |                      | <b>19.529.723</b>             | <b>3.178.802</b>         | <b>22.708.525</b> |



## Letno poročilo

Izkaz sprememb lastniškega kapitala Marine Portorož, d. d., za obdobje končano na dan 31. decembra 2009

v Eur

|                                                                | Osnovni kapital  | Kapitalske rezerve | Zakonske rezerve | Rezerve za lastne deleže in delnice | Lastne delnice in deleži | Druge rezerve iz dobička | Presežek iz prevred. | Preneseni čisti poslovni izid | Čisti poslovni izid leta | Skupaj            |
|----------------------------------------------------------------|------------------|--------------------|------------------|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|----------------------|-------------------------------|--------------------------|-------------------|
| <b>Stanje na dan 1. januarja 2009</b>                          | 2.621.332        | 4.113.424          | 663.678          | 322.921                             | -322.921                 | 6.382.919                | 9.828.415            | 3.549.382                     | 13.814.428               | 40.973.578        |
| <b>Spremembe lastniškega kapitala - transakcije z lastniki</b> | <b>0</b>         | <b>0</b>           | <b>0</b>         | <b>0</b>                            | <b>0</b>                 | <b>0</b>                 | <b>0</b>             | <b>-928.362</b>               | <b>0</b>                 | <b>-928.362</b>   |
| Izplačilo dividend                                             | 0                | 0                  | 0                | 0                                   | 0                        | 0                        | 0                    | -916.362                      | 0                        | -916.362          |
| Izplačilo nagrad upravi in nadzornemu svetu                    | 0                | 0                  | 0                | 0                                   | 0                        | 0                        | 0                    | -12.000                       | 0                        | -12.000           |
| <b>Celotni vseobsegajoči donos obračunskega obdobja</b>        | <b>0</b>         | <b>0</b>           | <b>0</b>         | <b>0</b>                            | <b>0</b>                 | <b>0</b>                 | <b>706.979</b>       | <b>0</b>                      | <b>1.035.666</b>         | <b>1.742.645</b>  |
| Vnos čistega poslovnega izida poročevalskega obdobja           | 0                | 0                  | 0                | 0                                   | 0                        | 0                        | 0                    | 0                             | 1.035.666                | 1.035.666         |
| Sprememba presežka iz prevrednotenja neopred. sredstev         | 0                | 0                  | 0                | 0                                   | 0                        | 0                        | 0                    | 0                             | 0                        | 0                 |
| Sprememba presežka iz prevrednotenja opred. osn. sredstev      | 0                | 0                  | 0                | 0                                   | 0                        | 0                        | 1.792.954            | 0                             | 0                        | 1.792.954         |
| Sprememba presežka iz prevrednotenja finančnih naložb          | 0                | 0                  | 0                | 0                                   | 0                        | 0                        | -1.085.975           | 0                             | 0                        | -1.085.975        |
| <b>Premiki iz kapitala</b>                                     | <b>0</b>         | <b>0</b>           | <b>0</b>         | <b>0</b>                            | <b>0</b>                 | <b>0</b>                 | <b>0</b>             | <b>13.814.428</b>             | <b>-13.814.428</b>       | <b>0</b>          |
| Druge spremembe v kapitalu                                     | 0                | 0                  | 0                | 0                                   | 0                        | 0                        | 0                    | 13.814.428                    | -13.814.428              | 0                 |
| <b>Stanje na dan 31. december 2009 - popravljeno</b>           | <b>2.621.332</b> | <b>4.113.424</b>   | <b>663.678</b>   | <b>322.921</b>                      | <b>-322.921</b>          | <b>6.382.919</b>         | <b>10.535.394</b>    | <b>16.435.448</b>             | <b>1.035.666</b>         | <b>41.787.861</b> |
| <b>BILANČNI DOBIČEK</b>                                        |                  |                    |                  |                                     |                          |                          |                      | <b>16.435.448</b>             | <b>1.035.666</b>         | <b>17.471.114</b> |

## 3. Pojasnila k računovodskim izkazom

### *Poročajoča družba*

Marina Portorož, turistično podjetje d. d. (v nadaljevanju »družba«) je podjetje s sedežem v Sloveniji. Naslov registriranega sedeža je Cesta solinarjev 8, 6320 Portorož. Računovodske izkaze družbe za obdobje od 01.01.2010 do 31.12.2010 je Uprava družbe sprejela dne 22.03.2010.

Družba Marina Portorož, d. d., je odvisna družba matične družbe Terme Čatež, d. d.. Naslov registriranega sedeža matične družbe je Topliška cesta 35, 8251 Čatež ob Savi. Družba Marina Portorož, d. d., je vključena v konsolidacijo računovodskih izkazov Skupine Terme Čatež kot odvisna družba.

### *Podlaga za sestavitev računovodskih izkazov Družbe*

#### **Izjava o skladnosti**

Računovodski izkazi družbe so sestavljeni v skladu z Mednarodnimi standardi računovodskega poročanja (v nadaljevanju MSRP) kot jih je sprejela Evropska unija. Družba je na svoji dvanajsti skupščini dne 24.08.2006 sprejela sklep, da bo od 01.01.2006 dalje računovodska poročila izdelovala skladno z MSRP.

#### **Podlaga za merjenje**

Računovodski izkazi družbe so sestavljeni v Evrih. Pripravljeni so ob upoštevanju izvirne vrednosti bilančnih postavk, razen zemljišč in finančnih naložb razpoložljivih za prodajo, ki so vrednotena po pošteni vrednosti. Metode uporabljene pri merjenju poštene vrednosti, so opisane v pojasnilu 8 in 14.

#### **Uporaba ocen in presoj**

Priprava računovodskih izkazov zahteva od posloводства določene ocene in predpostavke, ki vplivajo na neodpisano vrednost sredstev in obveznosti družbe ter razkritje potencialnih obveznosti na dan bilance stanja in zneskov prihodkov in odhodkov družbe v obdobju, ki se konča na dan bilance stanja. Ocene in predpostavke temeljijo na prejšnjih izkušnjah in drugih dejavnikih, ki se v danih okoliščinah štejejo za utemeljene, na podlagi katerih so izražene presoje o knjigovodskih vrednostih sredstev in obveznosti.

Popravki računovodskih ocen se pripoznajo v obdobju, v katerem se ocena popravi, če vpliva zgolj na to obdobje ali pa za obdobje popravka, če popravek vpliva tako na tekoče leto kot na prihodnja leta.

#### **Spremembe računovodskih usmeritev in popravki napak**

Računovodske usmeritve so posebna načela, temelji, dogovori, pravila in navade, ki se jih podjetje drži pri pripravljanju in predstavljanju računovodskih izkazov. Družba je v poslovnem letu 2011 zaradi spremembe informacijskega sistema vodenja zalog in gostinskega poslovanja nasploh, spremenila metodo obračuna stroškov zalog. V preteklih letih je družba uporabljala metodo vrednotenja zalog po tehtanih povprečnih cenah, s 1. aprilom 2010 je slednjo nadomestila z vrednotenjem zalog po metodi FIFO.

Učinke spremembe računovodske usmeritve je družba ocenila za leto 2009 v višini 298,00 Eur in za obdobje do uvedbe nove metode vrednotenja zalog, do 31. marca 2011 v višini 1.154,00 Eur.

Ocena učinka predstavlja vrednost višjega stroška materiala oziroma nižjo vrednost zaloge, če bi družba uporabljala metodo FIFO že v letu 2009. Družba učinka spremembe računovodske usmeritve ni vključila v poslovne izkaze.

Napake, ki se zgodijo pri pripoznanju, merjenju, predstavljanju ali razkrivanju sestavin računovodskih izkazov v tekočem obdobju in se v tem obdobju tudi odkrijejo, se popravijo, preden se računovodski izkazi odobrijo za objavo. Bistvene napake, odkrite v naslednjem obdobju, se popravijo v primerjalnih informacijah, ki so predstavljene v računovodskih izkazih za obdobje, ko se napaka odkrije. Družba je v letu 2009 ovrednotila nepremičnine, ki so bile predmet stvarnega vložka dokapitalizacije podjetja TP Portorož, d. d.. Oceno poštene vrednosti nepremičnin je opravil pooblaščen ocenjevalec vrednosti. Družba je ocenjeno pošteno vrednost porazdelila na posamezna sredstva, ki skupaj tvorijo eno od nepremičnin. Pri porazdelitvi vrednosti prevrednotenja je uporabila načelo, da so knjigovodske vrednosti opreme in zunanje ureditve, poštene vrednosti, saj je nepremičnina relativno nova, preostanek do ocenjene tržne vrednosti pa pretežno porazdelila na zemljišče in delno na zgradbo. Na podlagi poročila o razdelitvi ocene vrednosti, ki ga je izdelal pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin in je bilo pripravljeno po zaključku letnih računovodskih izkazov leta 2009 v letu 2010, je bilo ugotovljeno, da je družba ocenjeno pošteno vrednost nepremičnine napačno porazdelila med posameznimi sredstvi.

Popravek napake je družba ovrednotila in učinke vključila v postavke primerljivih podatkov računovodskih izkazov. Spremenile so se postavke izkaza finančnega položaja družbe za obdobje končano 31.12.2009.

Spremembe se odražajo na naslednjih postavkah finančnega položaja družbe:

- Zmanjšanje Sredstev za prodajo za 6.109.034 Eur,
- zmanjšanje Rezerve za pošteno vrednost za 4.887.227 Eur in
- zmanjšanje Odložene obveznosti za davek v višini 1.221.807 Eur.

### ***Pomembne računovodske usmeritve***

Družba je dosledno uporabila v nadaljevanju opredeljene računovodske usmeritve za vsa obdobja, ki so predstavljena v priloženih računovodskih izkazih.

Primerjalne informacije so usklajene s predstavitvijo informacij v tekočem obdobju. Kadar je bilo potrebno, so bili primerjalni podatki prilagojeni, tako da so v skladu s predstavitvijo informacij v tekočem letu.

### **Tuja valuta**

Posli izraženi v tuji valuti se preračunajo v domačo valuto družbe po referenčnem tečaju ECB na dan posla. Denarna sredstva in obveznosti na dan bilance stanja se preračunajo v domačo valuto po takrat veljavnem referenčnem tečaju ECB. Nedenarna sredstva in obveznosti izražena v tuji valuti in izmerjena po poštenu vrednosti se pretvorijo v domačo valuto po referenčnem tečaju ECB, ko je določena višina poštene vrednosti. Tečajne razlike se pripoznajo v izkazu poslovnega izida.

## Nepremičnine, naprave in oprema

### Izkazovanje in merjenje

Nepremičnine, naprave in oprema, razen zemljišč, se ob začetnem pripoznanju ovrednotijo po nabavni vrednosti, zmanjšani za amortizacijski popravek vrednosti in morebitno nabrano izgubo zaradi oslabitve. Nabavna vrednost zajema stroške, ki se neposredno pripisujejo nabavi sredstev. Nabavna vrednost sredstva je sestavljena iz nakupne cene, uvoznih in nevračljivih dajatev ter stroškov, ki jih je mogoče pripisati neposredni usposobitvi sredstva za uporabo, zlasti stroški prevoza in namestitve. Kasnejši izdatki večjih vrednosti v zvezi z nepremičninami, napravami in opremo povečujejo njihovo nabavno vrednost, če gre za nadomestitev in/ali je verjetno, da bodo njihove bodoče gospodarske koristi večje v primerjavi s prvotno ocenjenimi.

Nabavna vrednost zgradb in večjih naprav se razporedi na dele, če je vrednost posameznega dela pomembna in ima različno dobo koristnosti v razmerju do celotne nabavne vrednosti sredstva.

Zemljišča, katera so bila leta 2006 in 2009 vrednotena s strani pooblaščenega cenilca, družba vodi po pošteni vrednosti.

Pripoznanje sredstva se odpravi ob prodaji oziroma ko se ne pričakuje več ekonomskih koristi, ki bi lahko pritekala ob nadaljnji uporabi posameznega sredstva. Dobički ali izgube kot posledica odprave pripoznanja zaradi odtujitve, se izkazujejo med prevrednotovalnimi prihodki oziroma odhodki v letu odtujitve.

### Prerazporeditve k naložbenim nepremičninam

Nepremičnine, zgrajene ali razvite za prihodnjo uporabo kot naložbene nepremičnine so obravnavane kot opredmetena sredstva in izkazane po njihovi nabavni vrednosti do datuma dokončanja gradnje ali razvijanja. Prerazporeditev med naložbene nepremične, družba izvede, ko postane nepremičnina naložba. Dobiček ali izguba, ki se pojavi pri ponovnem merjenju poštene vrednosti, se pripozna v poslovnem izidu.

### Kasnejši stroški

Stroški zamenjave nekega dela opredmetenega sredstva se pripoznajo v knjigovodski vrednosti tega sredstva, če je verjetno, da bodo bodoče gospodarske koristi, povezane z delom tega sredstva, pritekale v družbo ter če je nabavno vrednost mogoče zanesljivo izmeriti. Stroški popravil in vzdrževanja, ki so namenjeni obnavljanju in ohranjanju gospodarskih koristi, se pripoznajo kot odhodek v času nastanka.

### Amortizacija

Amortizacija se obračuna po metodi enakomernega časovnega amortiziranja ob upoštevanju dobe koristnosti vsakega posameznega opredmetenega sredstva. Najeta sredstva se amortizirajo ob upoštevanju trajanja najema in dobe koristnosti. Zemljišča se ne amortizirajo.

Kot začetek obračunavanja amortizacije opredmetenega sredstva se upošteva dan, ko je sredstvo razpoložljivo za uporabo.

| Ocenjene amortizacijske stopnje | %              |
|---------------------------------|----------------|
| Zemljišča                       | -              |
| Zgradbe                         | od 1,5% do 10% |
| Transportna oprema in plovila   | od 10% do 20%  |
| Računalniška oprema             | 25%            |
| Drobni inventar                 | 20%            |
| Ostala oprema                   | od 5% do 25%   |

Za posamezna sredstva se enkrat letno preverja njihova preostala vrednost, doba koristnosti in uporabljena metoda amortizacije ter se opravi sprememba, če je le to potrebno.

### Neopredmetena sredstva

Neopredmetena sredstva, družba vodi po nabavni vrednosti, zmanjšani za amortizacijo in morebitno izgubo zaradi oslabitve sredstva. Med neopredmetenimi sredstvi družba izkazuje programske pravice.

#### Kasnejši stroški

Kasnejši izdatki v zvezi z neopredmetenimi sredstvi so usredstveni le v primerih, ko povečujejo bodoče gospodarske koristi, ki izhajajo iz sredstva, na katero se izdatki nanašajo. Vsi ostali stroški, vključno z znotraj družbe ustvarjenim dobrim imenom in blagovnimi znamkami, so pripoznani v poslovnem izidu kot odhodki, takoj ko do njih pride.

#### Amortizacija

Amortizacija se obračuna po metodi enakomernega časovnega amortiziranja ob upoštevanju dobe koristnosti neopredmetenih sredstev in se začne, ko je sredstvo razpoložljivo za uporabo. Ocenjene amortizacijske stopnje se gibljejo od 10 do 20%.

### Naložbene nepremičnine

Naložbene nepremičnine so posedovane nepremičnine, da bi prinašale najemnino ali povečevale vrednost dolgoročne naložbe ali pa oboje. Naložbene nepremičnine se ne uporabljajo za prodajo v rednem poslovanju, uporabo v proizvodnji ali pri dobavi blaga ali opravljanju storitev za pisarniške namene.

Naložbene nepremičnine so izkazane po nabavni vrednosti, zmanjšani za amortizacijski popravek vrednosti in nabrano izgubo zaradi oslabitve. Ob pripoznanju se ovrednotijo po nabavni vrednosti, ki jo sestavljajo nakupna cena in stroški, ki jih je mogoče pripisati neposredno nakupu. Takšni stroški vključujejo stroške za pravne storitve, davke od prenosa nepremičnine in druge stroške zadevnega posla prodaje.

Če se uporaba nepremičnine spremeni v tej meri, da zahteva prerazvrstitev med opredmetena sredstva, se njena poštena vrednost spremeni v strošek za kasnejše obračunavanje.

#### Amortizacija

Amortizacija se obračunava po metodi enakomernega časovnega amortiziranja ob upoštevanju dobe koristnosti posamezne naložbene nepremičnine. Zemljišča se ne amortizirajo. Ocenjene amortizacijske stopnje so v razponu od 2 do 5%. Amortizacijo naloženih nepremičnin družba izkazuje med stroški amortizacije.

### Najeta sredstva

Najem, pri katerem družba prevzame vse pomembne oblike tveganja in koristi, povezane z lastništvom sredstva, se obravnava kot finančni najem. Po začetnem pripoznanju je najeto sredstvo izkazano v znesku, ki je enak pošteni vrednosti ali, če je ta nižja, sedanji vrednosti najmanjše vsote najemnin. Po začetnem pripoznanju se sredstvo obračunava v skladu z računovodskimi usmeritvami, ki veljajo za takšna sredstva.

## Zaloge

Zaloge materiala, drobnega inventarja in trgovskega blaga se vrednotijo po izvirni vrednosti ali čisti iztržljivi vrednosti, in sicer po manjši izmed njiju. Stroški zalog se izkazujejo po metodi FIFO. V letu 2010 je družba spremenila usmeritev metode vodenja zalog, pojasnilo v poglavju Spremembe računovodskih usmeritev in popravki napak.

Zmanjšanje vrednosti zalog materiala in drobnega inventarja se izkazuje kot povečanje stroškov materiala oziroma stroškov odpisa drobnega inventarja, zmanjšanje vrednosti zalog trgovskega blaga pa kot povečanje poslovnih odhodkov. Normalni in presežni kalo ter primanjkljaji, ki bremenijo podjetje, se izkazujejo kot zmanjšanje vrednosti zalog ter povečanje vrednosti stroškov popisnih razlik in obratno pri izkazovanju presežkov. Čista iztržljiva vrednost je ocenjena prodajna cena, dosežena v rednem poslovanju, zmanjšana za ocenjene stroške dokončanja in ocenjene stroške prodaje.

## Finančni instrumenti

### Neizpeljani finančni instrumenti

Neizpeljani finančni instrumenti vključujejo naložbe v kapital in dolžniške vrednostne papirje, poslovne in druge terjatve, denarna sredstva in njihove ustreznike, prejeta in dana posojila, ter poslovne in druge obveznosti.

Neizpeljani finančni instrumenti se na začetku pripoznajo po njihovi pošteni vrednosti, povečani za stroške, ki se neposredno nanašajo na posel. Po začetnem pripoznanju se neizpeljani finančni instrumenti izmerijo na način, ki je opredeljen v nadaljevanju.

### Denarna sredstva

Prikazana denarna sredstva in njihovi ustrezniki predstavljajo denar v blagajnah, denarna sredstva v bankah, vloge na vpogled in kratkoročne depozite z dobo vezave do treh mesecev.

### Poslovne terjatve

Poslovne terjatve so pripoznane v vrednosti izdanih računov, zmanjšane za morebitne popravke vrednosti. Ocena popravkov vrednosti je zasnovana na podlagi razumnega pričakovanja, da poplačilo ni več verjetno v celoti oziroma v določenem znesku. Poštena vrednost terjatev se ocenjuje individualno.

### Finančna sredstva razpoložljiva za prodajo

Naložbe družbe v kapitalske vrednotnice so razvrščene kot finančna sredstva, ki so na razpolago za prodajo. Za prodajo razpoložljivi vrednostni papirji so lastniški vrednostni papirji družb, ki kotirajo na borzi, kot tudi družb, ki ne kotirajo. Po začetnem pripoznanju so te naložbe izmerjene po pošteni vrednosti, spremembe poštene vrednosti pa so pripoznane neposredno v kapitalu. Ko se pripoznanje naložbe odpravi, se s tem povezani dobiček ali izguba prenese v poslovni izid.

Poštena vrednost za prodajo razpoložljivih vrednostnih papirjev, ki kotirajo na borzi, je enaka objavljenemu enotnemu tečaju teh delnic na dan bilance stanja. Poštena vrednost delnic in deležev družb, ki ne kotirajo so vrednotena po nabavni vrednosti. V kolikor transakcij z delnicami ali deleži v poslovnem letu niso znane, se poštena vrednost določi v rangi njene knjigovodske vrednosti.

### Izpeljani finančni instrumenti

Družba v letu 2009 in 2010 nima izpeljanih finančnih instrumentov.



### Osnovni kapital

#### Navadne delnice

Navadne kosovne delnice so sestavni del osnovnega kapitala.

#### Odkup lastnih delnic

Ob odkupu lastnih delnic ali deležev, ki se izkazujejo kot del osnovnega kapitala, se znesek plačanega nadomestila vključno s stroški, ki se neposredno nanašajo na odkup, brez morebitnih davčnih učinkov pripozna kot sprememba v kapitalu. Odkupljene delnice se izkazujejo kot lastne delnice in se odštejejo od kapitala. Ob prodaji lastnih delnic ali njihovi naknadni ponovni izdaji se prejeti znesek izkaže kot povečanje osnovnega kapitala in tako dobljeni presežek ali primanjkljaj pri transakciji se prenese na zadržani dobiček oziroma na kapitalske rezerve.

Plačila z delnicami, pri katerih podjetje prejme blago ali storitve kot plačilo za lastne kapitalske instrumente, obračuna kot poravnava s kapitalom, ne glede na to, kako so bili lastni kapitalski instrumenti pridobljeni. Družba v letu 2010 ni poslovala z lastnimi delnicami, stanje lastnih delnice na presečni dan je enako stanju na dan 01.01.2010. OPMSRP 11 nima vpliva na računovodske izkaze družbe.

#### Dividende

Dividende se pripoznajo med obveznostmi in se izkazujejo ob nastanku poslovnega dogodka oziroma ob sprejemu skupščinskega sklepa.

### Oslabitev sredstev

#### Finančna sredstva

Za finančno sredstvo se šteje, da je oslabiljeno, če obstajajo objektivni dokazi, iz katerih je razvidno, da je zaradi enega ali več dogodkov prišlo do zmanjšanja pričakovanih bodočih denarnih tokov iz naslova tega sredstva.

Izguba zaradi oslabilitve v zvezi s finančnim sredstvom, izkazanim po odplačni vrednosti, se izračuna kot razlika med neodpisano vrednostjo sredstva in pričakovanimi bodočimi denarnimi tokovi, razobrestenimi po izvirni veljavni obrestni meri. Izguba zaradi oslabilitve v zvezi s finančnim sredstvom, razpoložljivim za prodajo, se izračuna glede na njegovo trenutno pošteno vrednost. Pri pomembnih finančnih sredstvih se ocena oslabilitve izvede posamično. Ocena slabitev preostalih finančnih sredstev se izvede skupinsko glede na njihove skupne značilnosti izpostavljenosti tveganjem.

Vse izgube zaradi oslabilitve družba izkaže v poslovnem izidu obdobja. Morebitno nabrano izgubo v zvezi s finančnim sredstvom, ki je na razpolago za prodajo in je bila pripoznana neposredno v kapitalu, se prenese na poslovni izid. Izguba zaradi oslabilitve se odpravi, če je odpravo izgube zaradi oslabilitve mogoče nepristransko povezati z dogodkom, ki je nastal po pripoznanju oslabilitve. Pri finančnih sredstvih, izkazanih po odplačni vrednosti in finančnih sredstvih, razpoložljivih za prodajo, ki so dolgovni instrumenti, se odprava izgube zaradi oslabilitve izkaže v poslovnem izidu. Finančna sredstva razpoložljiva za prodajo, ki so lastniški vrednostni papirji, družba izkazuje neposredno v kapitalu.

#### Nefinančna sredstva

Družba ob vsakem poročanju preveri preostalo knjigovodsko vrednost nefinančnih sredstev, razen naložbenih nepremičnin, zalog in odloženih terjatev za davke z namenom, da ugotovi, ali so prisotni znaki oslabilitve. Če takšni znaki obstajajo, se oceni nadomestljiva vrednost sredstva.

Ocena oslabilitve neopredmetenih sredstev z nedoločeno dobo koristnosti, ki še niso na voljo za uporabo, se izvede vsakič na datum poročanja.

Nadomestljiva vrednost sredstva ali denar ustvarjajoče enote je njena vrednost pri uporabi ali poštena vrednost, zmanjšana za stroške prodaje, in sicer tista, ki je višja. Pri določanju vrednosti sredstva pri uporabi se pričakovani prihodnji denarni tokovi diskontirajo na njihovo sedanjo vrednost z uporabo diskontne mere pred obdavčitvijo, ki odraža sprotne tržne ocene časovne vrednosti denarja in tveganja, ki so značilna za sredstvo.

Oslabitev sredstva ali denar ustvarjajoče enote se pripozna v primeru, ko njegova knjigovodska vrednost presega njegovo nadomestljivo vrednost. Slabitev se izkaže v poslovnem izidu.

Družba izgube zaradi oslabitve v preteklih obdobjih na datum bilance stanja ovrednoti in tako ugotovi, če je prišlo do zmanjšanja izgube ali ta celo več ne obstaja. Izguba zaradi oslabitve se odpravi, če je prišlo do spremembe ocen, na podlagi katerih družba določi nadomestljivo vrednost sredstva. Izguba zaradi oslabitve sredstva se odpravi do višine, do katere povečana knjigovodska vrednost sredstva ne preseže knjigovodske vrednosti, ki bi bila ugotovljena po odštetju amortizacijskega odpisa, če pri sredstvu v prejšnjih letih ne bi bila pripoznana izguba zaradi oslabitve.

## Rezervacije

Rezervacije se pripoznajo, če ima družba zaradi preteklega dogodka pravne ali posredne obveze, ki jih je mogoče zanesljivo oceniti in je verjetno, da bo pri poravnavi obveze potreben odtok dejavnikov, ki omogočajo gospodarske koristi. Kjer je učinek časovne vrednosti denarja bistven, družba rezervacije določi z diskontiranjem pričakovanih prihodnjih denarnih tokov po meri pred obdavčitvijo, ki odraža obstoječe ocene časovne vrednosti denarja in po potrebi tudi tveganja, ki so značilna za obveznost.

### Rezervacije za odpravnine ob upokojitvi in jubilejne nagrade

Družba je v skladu z zakonskimi predpisi, kolektivno pogodbo in internim pravilnikom zavezana k plačilu jubilejnih nagrad zaposlencem ter odpravnin ob njihovi upokojitvi, za kar so oblikovane dolgoročne rezervacije. Druge pokojninske obveznosti ne obstajajo.

Rezervacije so oblikovane v višini ocenjenih bodočih izplačil za odpravnine in jubilejne nagrade, diskontirane na dan bilance stanja. Izračun je bil narejen na dan 31.12.2005 za vsakega zaposlenega tako, da je upošteval stroške odpravnin ob upokojitvi ter stroške vseh pričakovanih jubilejnih nagrad do upokojitve. Izbrana diskontna obrestna mera znaša 2,75% letno in predstavlja realno obrestno mero (donos dolgoročnih državnih obveznic). Izračun je z uporabo metode projicirane enote pripravil pooblaščen aktuar. Preračun rezervacij na dan 31.12. od leta 2006 do leta 2010 je družba opravila glede na spremembo števila zaposlenih. Ob večjih spremembah bo ustreznost višine rezervacij ponovno preverjal pooblaščen aktuar.

## Zasluzki zaposlenih

Obveze za kratkoročne zasluške zaposlenih se merijo brez diskontiranja in se izkažejo med odhodki, ko je delo zaposlenega v zvezi z določenim kratkoročnim zaslužkom opravljeno.

## Prihodki

### Prihodki iz opravljenih storitev

Prihodki iz opravljenih storitev se v izkazu poslovnega izida pripoznajo glede na stopnjo dokončnosti posla na datum poročanja. Stopnja dokončnosti se določi skladno s sklenjeno pogodbo, vezano na dogovorjeno storitev za posamezno plovilo.

## Prihodki od najemnin

Prihodki od najemnin iz naložbenih nepremičnin se pripoznajo med prihodki enakomerno med trajanjem najema. Podeljene spodbude v zvezi z najemom se pripoznajo kot sestavni del skupnih prihodkov od najemnin.

## Finančni prihodki in finančni odhodki

Finančni prihodki obsegajo prihodke od obresti od naložb, prihodke od dividend, prihodke od odsvojitve za prodajo razpoložljivih finančnih sredstev, spremembe poštene vrednosti finančnih sredstev po poštenu vrednosti skozi poslovni izid. Prihodki iz obresti se pripoznajo v poslovnem izidu ob njihovem nastanku z uporabo metode efektivne obrestne mere. Prihodki od dividend se v izkazu poslovnega izida pripoznajo na dan, ko je dividenda izplačana.

Finančni odhodki obsegajo stroške izposojanja, spremembe poštene vrednosti finančnih sredstev po poštenu vrednosti skozi poslovni izid in izgube zaradi oslabitve vrednosti finančnih sredstev. Stroški izposojanja se v izkazu poslovnega izida pripoznajo po nominalnih obrestnih merah. Dobički in izgube iz tečajnih razlik se izkažejo v čistem znesku.

## **Davek**

Davek od dobička poslovnega leta obsega odmerjeni in odloženi davek. Davek iz dobička se izkaže v izkazu poslovnega izida, razen v tistem delu, v katerem se nanaša na postavke, ki se izkazujejo neposredno v kapitalu in se zato izkazuje med kapitalom.

Odmerjeni davek je davek, za katerega se pričakuje, da bo plačan od obdavčljivega dobička za poslovno leto, ob uporabi davčnih stopenj, veljavnih na datum poročanja in morebitne prilagoditve davčnih obveznosti v povezavi s preteklimi poslovnimi leti.

Odloženi davek se izkazuje po metodi obveznosti v bilanci stanja, pri čemer se upoštevajočasne razlike med knjigovodsko vrednostjo sredstev in obveznosti za potrebe finančnega poročanja in zneski za potrebe davčnega poročanja. Odloženi davek se izmeri na podlagi davčnih stopenj, za katere se pričakuje, da bodo uporabljene, ko bo sredstvo realizirano ali obveznost plačana in sicer na podlagi zakonov, veljavnih na datum poročanja. Družba odložene terjatve in obveznosti za davek, ne pobota.

Odložena terjatev za davek se pripozna v obsegu, za katerega obstaja verjetnost, da bo na razpolago prihodnji obdavčljivi dobiček, v breme katerega bo v prihodnje mogoče uporabiti odloženo terjatev. Odložene terjatve za davek se pregledujejo na dan letnega poročanja in se oslabijo za tisti del terjatev, za katerega ni več mogoče pričakovati, da bo v prihodnje obstajal ustrezen obdavčljivi dobiček, v breme katerega bo mogoče uporabiti neizkoriščene davčne izgube.

## **Čisti dobiček na delnico**

Delniški kapital družbe je razdeljen na navadne prosto prenosljive imenske kosovne delnice, zato družba prikazuje osnovno dobičkonosnost delnice. Osnovna dobičkonosnost delnice se izračuna tako, da delimo dobiček oziroma izgubo, ki pripada navadnim delničarjem, s tehtanim povprečnim številom navadnih delnic v poslovnem letu.

## **Poročanje po odsekih - področjih**

Področje je prepoznavni sestavni del družbe, ki se ukvarja s točno določenimi storitvami (področni odsek). Vsako področje ima odgovornost za doseganje finančnih in poslovnih rezultatov. Področja krijejo tudi delež odhodkov skupnih služb, ki so prerezporejeni po vnaprej določenih ključih.

Družba ne poroča po območnih odsekih, saj se dejavnost družbe odvija v celoti na območju sedeža družbe. Družba poroča po področnih odsekih, ki so opredeljeni kot področja v internih aktih družbe.

## Določanje poštene vrednosti

Glede na računovodske usmeritve družbe in razčlenitve je v številnih primerih potrebna določitev poštene vrednosti tako finančnih kot tudi nefinančnih sredstev in obveznosti. Poštene vrednosti posameznih skupin sredstev za potrebe merjenja oziroma poročanja je družba določila po metodah, ki so opisane v nadaljevanju. Kjer so potrebna dodatna pojasnila v zvezi s predpostavkami za določitev poštenih vrednosti, so ta navedena v razčlenitvah k posameznim postavkam sredstev oziroma obveznosti družbe.

### Naložbene nepremičnine

Zunanji, neodvisni cenilec, ki ima priznано in ustrezno poklicno usposobljenost ter nedavne izkušnje pri razmeščanju in razvrščanju naložbenih nepremičnin, kakršne so predmet vrednotenja, najmanj na 10 let ali po presoji Uprave po upravičenosti oziroma potrebi za cenitev, ovrednoti portfelj naložb v družbi. Poštena vrednost temelji na tržni vrednosti, ki je enaka ocenjeni vrednosti, po kateri bi se lahko nepremičnina na dan cenitve in po ustreznem trženju izmenjala v preišljenem poslu med voljnim prodajalcem in voljnim kupcem, pri čemer so stranke dobro obveščene in ravna jo razumno, neprisiljeno in neodvisno (arm's length transaction).

Če ni mogoče določiti trenutnih cen na aktivnem trgu, se vrednost naložbene nepremičnine oceni s pomočjo skupne vrednosti pričakovanih denarnih tokov iz oddajanja nepremičnine v najem. Donos, ki odseva posebna tveganja, je vključen v izračun vrednosti nepremičnine na osnovi diskontiranih neto denarnih tokov na letni ravni. Kjer je primerno, je pri vrednotenju potrebno upoštevati tudi tip najemnikov, ki so trenutno nastanjeni v naložbeni nepremičnini oziroma so nosilci obveznosti po najemni pogodbi ali pa bi v primeru oddaje v najem te nepremičnine najverjetneje postali njeni najemniki, in splošno sliko njihove kreditne sposobnosti, nadalje razporeditev obveznosti za vzdrževanje in zavarovanje nepremičnine med družbo in najemnikom ter preostalo življenjsko dobo naložbene nepremičnine. Ko se ob pregledu ali obnovi najemne pogodbe pričakuje, da bo prišlo do naknadnih povečanj najemnine zaradi vrnitve v prvotno stanje, šteje, da so bila vsa obvestila in po potrebi tudi povratna obvestila posredovana v veljavni obliki in pravočasno.

### Naložbe v lastniške in dolžniške vrednostne papirje

Poštena vrednost finančnih sredstev po poštenu vrednosti skozi poslovni izid, finančnih naložb v posesti do zapadlosti v plačilo in za prodajo razpoložljivih finančnih sredstev se določa glede na ponujeno nakupno ceno na datum poročanja. Poštena vrednost finančnih naložb v posesti do zapadlosti v plačilo se določa samo za potrebe poročanja.

### Poslovne in druge terjatve

Poštena vrednost poslovnih in drugih terjatev se izračuna kot sedanja vrednost prihodnjih denarnih tokov, razobrestenih po tržni obrestni meri na datum poročanja. Kratkoročne poslovne terjatve družbe niso diskontirane zaradi kratkoročnosti, so pa upoštevane slabitve (popravki vrednosti) na pošteno vrednost.

### Neizpeljane finančne obveznosti

Poštena vrednost se za potrebe poročanja izračuna na podlagi sedanje vrednosti bodočih izplačil glavnice in obresti, diskontirani po tržni obrestni meri na datum poročanja. Skladno s preteklimi podatki in izračuni smo prišli do zaključka, da stroški vodenja in najema finančnih obveznosti zanemarljivo vplivajo na veljavno obrestno mero, kar pomeni, da je efektivna obrestna mera enaka pogodbeni obrestni meri.



## 1. Poslovni prihodki

### Struktura prihodkov od prodaje

|                                                                         | v Eur             |                  |
|-------------------------------------------------------------------------|-------------------|------------------|
|                                                                         | 2010              | 2009             |
| Čisti prihodki od prodaje storitev na domačem trgu                      | 6.176.984         | 6.636.736        |
| Čisti prihodki od prodaje trgovskega blaga in materiala na domačem trgu | 37.209            | 32.011           |
| Čisti prihodki od najemnin                                              | 609.165           | 719.389          |
| Drugi poslovni prihodki                                                 | 7.202.280         | 16.384           |
| <b>Skupaj</b>                                                           | <b>14.025.638</b> | <b>7.404.520</b> |

Čisti prihodki od prodaje materiala, storitev in blaga so zmanjšani za dane popuste v višini 302.670 Eur in predstavljajo 4,6 odstotka bruto vrednosti vseh čistih prihodkov od prodaje material, storitev in blaga v letu 2010.

### Prihodki po prodajnih trgih

|                                       | v Eur            |                  |
|---------------------------------------|------------------|------------------|
|                                       | 2010             | 2009             |
| Čisti prihodki od prodaje v Sloveniji |                  |                  |
| Družbam v skupini                     | 125.504          | 209.143          |
| Drugim kupcem                         | 6.697.854        | 7.178.993        |
| <b>Skupaj</b>                         | <b>6.823.358</b> | <b>7.388.136</b> |

### Pregled čistih prihodkov od prodaje blaga in storitev

|                                                          | v Eur            |                  |
|----------------------------------------------------------|------------------|------------------|
|                                                          | 2010             | 2009             |
| Čisti prihodki od privezov in sejemske dejavnosti        | 3.592.464        | 3.820.448        |
| Čisti prihodki storitev servisa (dvigala, mehanska dela) | 791.449          | 817.687          |
| Čisti prihodki gostinskih storitev                       | 1.250.902        | 1.208.673        |
| Čisti prihodki športnih storitev                         | 158.563          | 130.069          |
| Čisti prihodki nočitev                                   | 219.534          | 527.913          |
| Čisti prihodki najemnin                                  | 609.165          | 719.389          |
| Čisti prihodki drugih storitev                           | 164.072          | 131.946          |
| Ostalo blago                                             | 37.209           | 32.011           |
| <b>Skupaj</b>                                            | <b>6.823.358</b> | <b>7.388.136</b> |

### Struktura drugih poslovnih prihodkov

|                                                     | v Eur            |               |
|-----------------------------------------------------|------------------|---------------|
|                                                     | 2010             | 2009          |
| Dobički od prodaje opreme, naprav in nepremičnin    | 7.114.118        | 617           |
| Subvencije in dotacije                              | 17.943           | 10.171        |
| Odškodnine od zavarovalnic                          | 17.181           | 425           |
| Prihodki od plačil v preteklosti odpisanih terjatev | 35.207           | 0             |
| Drugi poslovni prihodki                             | 17.831           | 5.171         |
| <b>Skupaj</b>                                       | <b>7.202.280</b> | <b>16.384</b> |

### Pričakovani prihodki od najemnin po ročnosti

|                                     | v Eur          |                |
|-------------------------------------|----------------|----------------|
|                                     | 2010           | 2009           |
| Najemnina do 1 leta                 | 88.421         | 87.894         |
| Pričakovane najemnine od 2 do 5 let | 504.314        | 501.306        |
| <b>Skupaj</b>                       | <b>592.735</b> | <b>589.200</b> |

## 2. Stroški materiala, storitev in dela

Med **stroške materiala** družba vključuje stroške surovin in materiala za gostinsko ter servisno dejavnost, stroške energije, pisarniškega materiala in strokovne literature, odpise drobnega inventarja in druge stroške materiala kot so poslovna darila in reklamni material.

| <b>Struktura stroškov storitev</b>                 |                  | v Eur            |
|----------------------------------------------------|------------------|------------------|
|                                                    | <b>2010</b>      | <b>2009</b>      |
| Stroški telekomunikacijskih storitev               | 45.735           | 58.008           |
| Stroški transportnih storitev                      | 4.595            | 5.782            |
| Stroški vzdrževanja                                | 171.179          | 233.225          |
| Stroški najemnin                                   | 124.712          | 139.503          |
| Povračila stroškov zaposlencem                     | 12.048           | 17.831           |
| Stroški bančnih storitev in zavarovalnih premij    | 129.726          | 146.798          |
| Stroški intelektualnih storitev                    | 136.647          | 78.903           |
| Stroški sejmov, reklame in reprezentance           | 631.841          | 355.926          |
| Stroški fizičnih oseb, ki ne opravljajo dejavnosti | 366.706          | 279.864          |
| Drugi stroški storitev                             | 400.879          | 445.384          |
| <b>Skupaj stroški storitev</b>                     | <b>2.024.068</b> | <b>1.761.224</b> |

Med drugimi stroški storitev, družba uvršča stroške zunanjih sodelavcev (podizvajalcev), stroške varnostne službe, storitve pranja in čiščenja, kotizacije seminarjev ter druge stroške storitev.

Med stroške storitev družba izkazuje 7.400 Eur stroškov revizije. Revizijska hiša v letu 2010 za družbo ni opravljala svetovalnih storitev.

| <b>Struktura stroškov dela</b>              |                  | v Eur            |
|---------------------------------------------|------------------|------------------|
|                                             | <b>2010</b>      | <b>2009</b>      |
| Plače                                       | 1.189.014        | 1.232.702        |
| Nadomestila plač                            | 114.121          | 102.060          |
| Stroški dodatnega pokojninskega zavarovanja | 33.502           | 33.831           |
| Stroški drugih socialnih zavarovanj         | 212.991          | 219.103          |
| Drugi stroški dela                          | 242.424          | 243.696          |
| <b>Skupaj stroški dela</b>                  | <b>1.792.052</b> | <b>1.831.392</b> |

Drugi stroški dela se pretežno nanašajo na stroške regresa za letni dopust, regresa za prehrano, prevoza na delo in iz dela ter odpravnine in nagrade, izplačane skladno z delovno pravno zakonodajo in internimi predpisi družbe.

Družba je v letu 2010 plačala 130 tisoč Eur prispevkov za invalidsko in pokojninsko zavarovanje zaposlencev in 34 tisoč Eur iz naslova dodatnega pokojninskega zavarovanja. Izdatek vseh prispevkov za pokojninsko in invalidsko zavarovanje (delavca in delodajalca) je v letu 2010 znašal 347 tisoč Eur.



V letu 2010 je imela družba povprečno število zaposlenih (izračunano iz realiziranih ur) 73,09 (leta 2009: 73,40).

### Struktura zaposlenih glede na stopnjo izobrazbe na dan 31.12.

|               | 2010      | 2009      |
|---------------|-----------|-----------|
| I. stopnja    | 10        | 9         |
| II. stopnja   | 0         | 0         |
| III. stopnja  | 0         | 0         |
| IV. stopnja   | 30        | 26        |
| V. stopnja    | 26        | 31        |
| VI. stopnja   | 2         | 2         |
| VII. stopnja  | 9         | 8         |
| <b>Skupaj</b> | <b>77</b> | <b>76</b> |

### 3. Strošek amortizacije

#### Struktura stroška amortizacije

|                                      | 2010           | 2009             |
|--------------------------------------|----------------|------------------|
| Amortizacija neopredmetenih sredstev | 8.233          | 7.570            |
| Amortizacija naprav in opreme        | 400.683        | 538.075          |
| Amortizacija nepremičnin             | 260.245        | 527.437          |
| Amortizacija naložbenih nepremičnin  | 63.354         | 197.167          |
| <b>Skupaj strošek amortizacije</b>   | <b>732.515</b> | <b>1.270.249</b> |

### 4. Drugi poslovni odhodki

#### Struktura drugih poslovnih odhodkov

|                                           | 2010           | 2009           |
|-------------------------------------------|----------------|----------------|
| Dajatve neodvisne od poslovnega izida     | 215.055        | 215.055        |
| Popravki vrednosti pri obratnih sredstvih | 98.045         | 124.255        |
| Izgube zaradi odtujitve opreme            | 40.821         | 5.703          |
| Izdatki za varstvo okolja                 | 30.306         | 37.494         |
| Rezervacije                               | 95.367         | 35.569         |
| Drugi poslovni odhodki                    | 61.212         | 7.880          |
| <b>Skupaj drugi poslovni odhodki</b>      | <b>540.806</b> | <b>425.956</b> |

Dajatve neodvisne od poslovnega izida predstavljajo strošek nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča in pristojbine uporabe obalnega pasu luke.

Popravki vrednosti obratnih sredstev se pretežno nanašajo na oblikovanje popravka vrednosti spornih terjatev. Družba iztržljivost terjatev presoja individualno. Med sporne terjatve družba uvršča terjatve podjetij, katerih izterjava je predana odvetniku ali je na dan 31.12.2010 že v teku izvršilni postopek na sodišču.

Izguba od odtujitve opreme je posledica odpisa uničene in zastarele opreme. Največji odhodek predstavlja odpis programske opreme »Booking«, glej pojasnilo št. 10.

Odhodke iz naslova rezervacij je družba oblikovala na osnovi ocene tveganja izida dveh zahtevkov, tožbe zoper občino Piran in odločbe Carinske Republike Slovenije za plačilo carinskega dolga uvoženega plovila (glej pojasnilo št. 19).

Med drugimi poslovnimi odhodki, družba izkazuje, poleg specificiranih, še odhodke iz naslova doniranja sredstev, odškodnine, odhodke preteklih let in odpravo pripoznanja investicije v teku za projekt »Vitality center«. Uprava je po tehtni proučitvi projekta, podala namero, da se projekt zaključi kot nerealizirana naložba.

### 5. Stroški po funkcionalnih skupinah

v Eur

|                                                                                 | Proizvajalni<br>stroški | Stroški<br>prodajanja | Splošnih<br>dejavnosti | Skupaj           |
|---------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|-----------------------|------------------------|------------------|
| <b>Stroški blaga, materiala in storitev</b>                                     |                         |                       |                        |                  |
| Nabavna vrednost prodanega blaga in materiala                                   | 0                       | 35.558                | 0                      | 35.558           |
| Stroški porabljenega materiala                                                  | 916.171                 | 0                     | 0                      | 916.171          |
| Stroški storitev                                                                | 861.868                 | 598.258               | 563.942                | 2.024.068        |
| <b>Stroški dela</b>                                                             | 1.792.052               | 0                     | 0                      | 1.792.052        |
| <b>Odpisi vrednosti</b>                                                         |                         |                       |                        |                  |
| Amortizacija                                                                    | 724.283                 | 0                     | 8.232                  | 732.515          |
| Prevrednotovalni poslovni odhodki pri opremljenosti in neopredmetenih sredstvih | 40.821                  | 0                     | 0                      | 40.821           |
| Prevrednotovalni poslovni odhodki iz naslova slabitve terjatev                  | 98.045                  | 0                     | 0                      | 98.045           |
| <b>Drugi poslovni odhodki</b>                                                   | <b>64.451</b>           | <b>0</b>              | <b>337.489</b>         | <b>401.940</b>   |
| <b>Skupaj v letu 2010</b>                                                       | <b>4.497.691</b>        | <b>633.816</b>        | <b>909.663</b>         | <b>6.041.170</b> |
| <b>Skupaj v letu 2009</b>                                                       | <b>4.524.663</b>        | <b>362.740</b>        | <b>1.303.914</b>       | <b>6.191.317</b> |
| Od tega nabavna vrednost prodanega blaga v letu 2009                            | 0                       | 29.977                | 0                      | 0                |

### 6. Finančni prihodki

#### Finančni prihodki iz deležev

v Eur

|                                               | 2010          | 2009           |
|-----------------------------------------------|---------------|----------------|
| Finančni prihodki iz deležev v Skupini        | 0             | 0              |
| Finančni prihodki iz deležev v drugih družbah | 8.954         | 8.950          |
| Finančni prihodki iz drugih naložb            | 62.962        | 103.004        |
| <b>Skupaj finančni prihodki iz deležev</b>    | <b>71.916</b> | <b>111.954</b> |

Finančni prihodki iz deležev v drugih družbah predstavljajo izplačila dividend za naložbo v vrednostni papir KDD in izplačilo 4. in 5. kupona obveznice DPR1 (glej pojasnilo št.14).

#### Finančni prihodki iz danih posojil

v Eur

|                                                      | 2010           | 2009           |
|------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Finančni prihodki iz posojil danih družbam v Skupini | 557.456        | 474.658        |
| Finančni prihodki iz posojil danih drugim            | 76.896         | 110.015        |
| <b>Skupaj finančni prihodki iz danih posojil</b>     | <b>634.352</b> | <b>584.673</b> |



## 7. Finančni odhodki

| Finančni odhodki                                                    | v Eur            |                |
|---------------------------------------------------------------------|------------------|----------------|
|                                                                     | 2010             | 2009           |
| <b>Oslabitve finančnih sredstev, razpoložljivih za prodajo</b>      |                  |                |
| do družb v skupini                                                  | 4.197.568        | 0              |
| <b>Finančni odhodki iz finančnih obveznosti</b>                     |                  |                |
| Finančni odhodki od obresti iz posojil, prejetih od družb v Skupini | 59.470           | 134.601        |
| Finančni odhodki od obresti iz posojil, prejetih od bank            | 401.085          | 468.366        |
| Finančni odhodki iz drugih finančnih obveznosti                     | 61.725           | 0              |
| <b>Skupaj finančni odhodki iz finančnih obveznosti</b>              | <b>4.719.848</b> | <b>602.967</b> |

## 8. Davek

| Struktura davka od dobička                     | v Eur          |                |
|------------------------------------------------|----------------|----------------|
|                                                | 31.12.2010     | 31.12.2009     |
| Odmerjen davek                                 | 1.541.327      | 276.791        |
| - tekoče obdobje                               | 1.541.327      | 276.791        |
| Odloženi davek                                 | -749.241       | -5.594         |
| - nastanek in odprava začasnih časovnih razlik | -749.241       | 7.086          |
| - sprememba davčne stopnje                     | -              | -1.492         |
| <b>Skupaj</b>                                  | <b>792.086</b> | <b>271.197</b> |

### Odmerjen davek od dohodka pravnih oseb

| Izračun efektivne davčne stopnje                  | v Eur            |                  |
|---------------------------------------------------|------------------|------------------|
|                                                   | 31.12.2010       | 31.12.2009       |
| Prihodki ugotovljeni po računovodskih predpisih   | 14.731.906       | 8.101.147        |
| Odhodki ugotovljeni po računovodskih predpisih    | -10.761.018      | -6.794.284       |
| Računovodski dobiček                              | 3.970.888        | 1.306.863        |
| <b>Davčni učinki iz naslova:</b>                  |                  |                  |
| - zmanjšanja davčne osnove                        | -87.658          | -66.802          |
| - davčne olajšave                                 | -117.280         | -114.022         |
| - povečanja davčne osnove                         | 3.940.685        | 192.014          |
| <b>Davčna osnova zmanjšana za učinke sprememb</b> | <b>7.706.635</b> | <b>1.318.053</b> |
| Dejansko prijavljen davek 20% (2009 21%)          | 1.541.327        | 276.791          |
| Odložene obveznosti/ terjatve za davek            | -749.241         | -5.594           |
| <b>Skupaj davek od dohodka</b>                    | <b>792.086</b>   | <b>271.197</b>   |
| <b>Efektivna davčna stopnja</b>                   | <b>19,95</b>     | <b>20,75</b>     |

| Davčne olajšave                                                        | v Eur          |                |
|------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
|                                                                        | 31.12.2010     | 31.12.2009     |
| Olajšava za vlaganja v neopredmetena sredstva in opremo                | 30.000         | 30.000         |
| Olajšava iz naslova zaposlovanja invalidnih oseb                       | 50.524         | 46.991         |
| Olajšava iz naslova prostovoljnega dodatnega pokojninskega zavarovanja | 33.616         | 33.830         |
| Druge olajšave                                                         | 3.140          | 3.201          |
| <b>Skupaj</b>                                                          | <b>117.280</b> | <b>114.022</b> |

## Odloženi davek

## Oblikovanje odloženih davkov

v Eur

| Stanje na dan 31.12.                           | Odložene terjatve za davek |                | Odložene obveznosti za davek |                  | Vpliv na poslovni izid | Vpliv na kapital |
|------------------------------------------------|----------------------------|----------------|------------------------------|------------------|------------------------|------------------|
|                                                | 2010                       | 2009           | 2010                         | 2009             | 2010                   |                  |
| Rezervacije za jubilejne nagrade in odpravnine | 23.398                     | 28.556         | 0                            | 0                | -5.158                 | 0                |
| Poslovne terjatve                              | 24.938                     | 20.314         | 0                            | 0                | 4.624                  | 0                |
| Prevrednotenje obveznic DPR1                   | 98.599                     | 331.323        | 0                            | 0                | 0                      | -232.724         |
| Prevrednotenje zemljišč na pošteno vrednost    | 0                          | 0              | 1.787.015                    | 2.536.790        | -749.775               | 0                |
| Prevrednotenje vrednotnic                      | 0                          | 0              | 201.028                      | 201.028          | 0                      | 0                |
| <b>Čiste odložene obveznosti / terjatve</b>    | <b>146.935</b>             | <b>380.193</b> | <b>1.988.043</b>             | <b>2.737.818</b> | <b>749.241</b>         | <b>-232.724</b>  |

Družba izkazuje odložene obveznosti za davek v višini 1.988.043 Eur iz naslova prevrednotenja zemljišč in finančnih naložb predvidenih za prodajo.

Obveznosti za odložene davke so izkazane po stopnji 20 odstotkov.

Terjatve za odložene davke so izkazane po stopnji 20 odstotkov (31.12.2009 21%) in znašajo na dan 31.12.2010 146.935 Eur. Terjatve za odloženi davek družba izkazuje za oblikovane rezervacije, popravke vrednosti terjatev in vrednotnic iz naslova začasnih razlik.

Vrednost terjatev za odloženi davek se je v letu 2010 spremenila iz naslova:

- oblikovanja popravka vrednosti terjatve za sporne terjatve in odprave popravka vrednosti terjatev zaradi plačil,
- prevrednotenja vrednostnega papirja DPR1 na pošteno vrednost.

## Gibanje odloženih terjatev in obveznosti za davek

v Eur

|                                                      | TERJATVE       |                | OBVEZNOSTI       |                  |
|------------------------------------------------------|----------------|----------------|------------------|------------------|
|                                                      | 2010           | 2009           | 2010             | 2009             |
| <b>Stanje 01.01.</b>                                 | <b>380.193</b> | <b>43.275</b>  | <b>2.737.819</b> | <b>2.528.899</b> |
| Prevrednotenje zemljišča na pošteno vrednost         | 0              | 0              | -749.775         | 448.238          |
| Prevrednotenje finančnih naložb na pošteno vrednost  | -232.724       | 331.323        | 0                | -239.319         |
| Zmanjšanje zaradi spremembe davčne stopnje           | 0              | -1.492         | 0                | 0                |
| Sprememba iz naslova črpanja rezervacij              | -5.158         | -1.288         | 0                | 0                |
| Sprememba iz naslova popravka vrednosti terjatev     | 4.624          | 16.443         | 0                | 0                |
| Sprememba iz naslova oblikovanja rezervacij za tožbe | 0              | -8.068         | 0                | 0                |
| <b>Stanje 31.12.</b>                                 | <b>146.935</b> | <b>380.193</b> | <b>1.988.043</b> | <b>2.737.818</b> |



## 9. Nepremičnine, naprave in oprema

### Struktura nepremičnin, naprav in opreme

v Eur

|                                               | 31.12.2010        | 31.12.2009        |
|-----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Zemljišča                                     | 11.103.099        | 11.103.099        |
| Zgradbe                                       | 4.632.804         | 4.703.033         |
| Druge naprave in oprema                       | 1.529.136         | 1.608.392         |
| Nepremičnine v izgradnji in oprema v izdelavi | 160.637           | 335.980           |
| <b>Nabavna vrednost</b>                       | <b>25.496.874</b> | <b>25.265.282</b> |
| <b>Popravki vrednosti</b>                     | <b>8.071.198</b>  | <b>7.514.778</b>  |
| <b>Knjigovodska vrednost 31.12.</b>           | <b>17.425.676</b> | <b>17.750.504</b> |

### Sredstva zastavljena kot jamstvo za dolgove

v Eur

|                               | 31.12.2010                     |                            | 31.12.2009                                  |                                             |
|-------------------------------|--------------------------------|----------------------------|---------------------------------------------|---------------------------------------------|
|                               | Knjigovodska vrednost sredstva | Opis zavarovane obveznosti | Knjigovodska vrednost zavarovane obveznosti | Knjigovodska vrednost zavarovane obveznosti |
| Apartmajsko naselje Residence | -                              | -                          | 0                                           | 6.815.000                                   |
| Zemljišče – šport             | -                              | Kratko. posojilo           | 3.423.300                                   | 4.300.000                                   |
| Zemljišče parcela št. 5528/8  | 6.422.884                      | Nekratko. posojilo         | 7.178.333                                   | 0                                           |
| <b>Skupaj</b>                 | <b>6.422.884</b>               | <b>-</b>                   | <b>10.601.633</b>                           | <b>11.115.000</b>                           |

Družba je za najeta posojila zastavila nepremičnine.

### Struktura nepremičnin v izgradnji in opreme v izdelavi

v Eur

|                               | Knjigovodska vrednost |                |
|-------------------------------|-----------------------|----------------|
|                               | 31.12.2010            | 31.12.2009     |
| Projekt Marina City           | 105.930               | 105.930        |
| Prenova restavracije Marina   | 0                     | 52.799         |
| Projekt Vitality center       | 0                     | 44.783         |
| Električne omarice na pomolih | 0                     | 78.181         |
| Vrtine                        | 25.477                | 25.477         |
| Drugo                         | 29.230                | 28.810         |
| <b>Skupaj</b>                 | <b>160.637</b>        | <b>335.980</b> |

Med drugimi sredstvi v izgradnji na dan 31.12.2010 družba izkazuje investicijo v Projekt privezov »Mega jacht«, v obnovo oken na nepremičnini Vila Trnovski Pristan in investicijo v obnovo toaletnih prostorov za goste v starem delu marine.

## Gibanje nepremičnin, naprav in opreme v letu 2010

v Eur

|                                     | Zemljišča         | Zgradbe          | Naprave in<br>oprema | Nepremičnine<br>v izgradnji in<br>oprema v<br>izdelavi | Skupaj            |
|-------------------------------------|-------------------|------------------|----------------------|--------------------------------------------------------|-------------------|
| <b>Nabavna vrednost:</b>            |                   |                  |                      |                                                        |                   |
| <b>Stanje 01.01.2010</b>            | <b>11.103.099</b> | <b>9.566.960</b> | <b>4.259.243</b>     | <b>335.980</b>                                         | <b>25.265.282</b> |
| Nove nabave                         | 0                 | 0                | 0                    | 450.907                                                | 450.907           |
| Prenos iz investicij v teku         | 0                 | 192.580          | 368.000              | -560.580                                               | 0                 |
| Odtujitve                           | 0                 | -3.325           | -150.320             | -65.670                                                | -219.315          |
| Prodaja                             | 0                 | 0                | -83.536              | 0                                                      | -83.536           |
| Preračunskitve                      | 0                 | 0                | 0                    | -20.887                                                | -20.887           |
| Odpisi                              | 0                 | -3.325           | -66.784              | -44.783                                                | -114.892          |
| <b>Stanje 31.12.2010</b>            | <b>11.103.099</b> | <b>9.756.215</b> | <b>4.476.923</b>     | <b>160.637</b>                                         | <b>25.496.874</b> |
| <b>Popravek vrednosti:</b>          |                   |                  |                      |                                                        |                   |
| <b>Stanje 01.01.2010</b>            | <b>0</b>          | <b>4.858.976</b> | <b>2.650.850</b>     | <b>0</b>                                               | <b>7.514.778</b>  |
| Amortizacija obdobja                | 0                 | 260.245          | 400.683              | 0                                                      | 660.928           |
| Odtujitve                           | 0                 | -762             | -103.746             | 0                                                      | -104.508          |
| Prodaja                             | 0                 | 0                | -45.132              | 0                                                      | -45.132           |
| Odpisi                              | 0                 | -762             | -58.614              | 0                                                      | -59.376           |
| <b>Stanje 31.12.2010</b>            | <b>0</b>          | <b>5.123.411</b> | <b>2.947.787</b>     | <b>0</b>                                               | <b>8.071.198</b>  |
| <b>Knjigovodska vrednost 1.1.</b>   | <b>11.103.099</b> | <b>4.703.032</b> | <b>1.608.393</b>     | <b>335.980</b>                                         | <b>17.750.504</b> |
| <b>Knjigovodska vrednost 31.12.</b> | <b>11.103.099</b> | <b>4.632.804</b> | <b>1.529.136</b>     | <b>160.637</b>                                         | <b>17.425.676</b> |



## Gibanje nepremičnin, naprav in opreme v letu 2009

v Eur

|                                               | Zemljišča         | Zgradbe           | Naprave in oprema | Nepremičnine v izgradnji in oprema v izdelavi | Skupaj            |
|-----------------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-----------------------------------------------|-------------------|
| <b>Nabavna vrednost:</b>                      |                   |                   |                   |                                               |                   |
| <b>Stanje 01.01.2009</b>                      | <b>13.078.938</b> | <b>18.377.878</b> | <b>5.309.523</b>  | <b>184.393</b>                                | <b>36.950.732</b> |
| Nove nabave                                   | 0                 | 0                 | 0                 | 1.780.667                                     | 1.780.667         |
| Prenos iz investicij v teku                   | 0                 | 801.094           | 827.961           | -1.629.055                                    | 0                 |
| Prevrednotenje na pošteno vrednost            | 2.241.192         | 0                 | 0                 | 0                                             | 2.241.192         |
| Odtujitve skupaj                              | -4.217.031        | -9.612.013        | -1.878.241        | -25                                           | -15.707.310       |
| <i>Prodaja</i>                                | 0                 | 0                 | -18.247           | 0                                             | -18.247           |
| <i>Odpisi</i>                                 | 0                 | 0                 | -188.307          | -25                                           | -188.332          |
| <i>Prerazporeditev na sredstva za prodajo</i> | -4.217.031        | -9.612.013        | -1.671.687        | 0                                             | -15.500.731       |
| <b>Stanje 31.12.2009</b>                      | <b>11.103.099</b> | <b>9.566.959</b>  | <b>4.259.243</b>  | <b>335.980</b>                                | <b>25.265.281</b> |
| <b>Popravek vrednosti:</b>                    |                   |                   |                   |                                               |                   |
| <b>Stanje 01.01.2009</b>                      | <b>0</b>          | <b>5.078.552</b>  | <b>2.869.811</b>  | <b>0</b>                                      | <b>7.948.363</b>  |
| Amortizacija obdobja                          | 0                 | 527.437           | 538.075           | 0                                             | 1.065.512         |
| Odtujitve                                     | 0                 | -742.063          | -757.035          | 0                                             | -1.499.098        |
| <i>Prodaja</i>                                | 0                 | 0                 | -18.248           | 0                                             | -18.248           |
| <i>Odpisi</i>                                 | 0                 | 0                 | -182.603          | 0                                             | -182.603          |
| <i>Prerazporeditev na sredstva za prodajo</i> | 0                 | -742.063          | -556.184          | 0                                             | -1.298.247        |
| <b>Stanje 31.12.2009</b>                      | <b>0</b>          | <b>4.863.926</b>  | <b>2.650.851</b>  | <b>0</b>                                      | <b>7.514.777</b>  |
| <b>Knjigovodska vrednost 1.1.</b>             | <b>13.078.938</b> | <b>13.299.326</b> | <b>2.439.712</b>  | <b>184.393</b>                                | <b>29.002.369</b> |
| <b>Knjigovodska vrednost 31.12.</b>           | <b>11.103.099</b> | <b>4.703.033</b>  | <b>1.608.392</b>  | <b>335.980</b>                                | <b>17.750.504</b> |

Knjigovodska vrednosti odpisov v letu 2010 znaša 55.516 Eur (2009 – 5.729 Eur) in predstavlja odpise zastarele, neuporabne opreme in drobnega inventarja ter odpis projekta »Vitality center«, ki ga je družba vodila med nepremičninami v izgradnji (glej pojasnilo št. 4).

Poglavitne naložbe v nepremičnine, naprave in opremo v letu 2010:

- Zaključki prenove restavracije Marina,
- obnova restavracije Laguna,
- posodobitev blagajn v gostinstvu,
- obnova letne terase na športnem centru.

Knjigovodska vrednost nepremičnin, naprav in opreme glede na predhodno leto je kljub novim naložbam danim v uporabo v letu 2010 nižja za 324.828 Eur. Zmanjšanje je predvsem posledica višjega stroška amortizacije od vložkov v nove investicije.

## Sredstva v finančnem najemu po knjigovodski vrednosti

v Eur

|                 | 31.12.2010 | 31.12.2009 |
|-----------------|------------|------------|
| Plavajoči pomol | 0          | 12.452     |

Družba je oktobra 2010 odplačala zadnji obrok po pogodbi o finančnem najemu.

## 10. Neopredmetena sredstva

Med neopredmetenimi sredstvi družba izkazuje programsko opremo.

## Gibanje neopredmetenih sredstev v letu 2010

v Eur

|                                      | Dolgoročne<br>premoženjske<br>pravice | Dolgoročne<br>premoženjske<br>pravice<br>v pridobivanju | Skupaj        |
|--------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------------------------|---------------|
| <b>Nabavna vrednost:</b>             |                                       |                                                         |               |
| Stanje 01.01.                        | 84.668                                | 2.851                                                   | 87.519        |
| Pridobitve                           |                                       | 15.632                                                  | 15.632        |
| Nove nabave – prenos iz pridobivanja | 13.638                                | -13.638                                                 | 0             |
| Odtujitve                            | -32.440                               | 0                                                       | -32.440       |
| <b>Stanje 31.12.</b>                 | <b>65.866</b>                         | <b>4.845</b>                                            | <b>70.711</b> |
| <b>Popravek vrednosti:</b>           |                                       |                                                         |               |
| Stanje 01.01.                        | 31.363                                | 0                                                       | 31.363        |
| Amortizacija                         | 8.233                                 | 0                                                       | 8.233         |
| Odtujitve                            | -6.929                                | 0                                                       | -6.929        |
| <b>Stanje 31.12.</b>                 | <b>32.667</b>                         | <b>0</b>                                                | <b>32.667</b> |
| <b>Knjigovodska vrednost 1.1.</b>    | <b>53.305</b>                         | <b>2.851</b>                                            | <b>56.156</b> |
| <b>Knjigovodska vrednost 31.12.</b>  | <b>33.199</b>                         | <b>4.845</b>                                            | <b>38.044</b> |

## Gibanje neopredmetenih sredstev v letu 2009

v Eur

|                                        |               |
|----------------------------------------|---------------|
| <b>Dolgoročne premoženjske pravice</b> | <b>2009</b>   |
| <b>Nabavna vrednost:</b>               |               |
| Stanje 01.01.                          | 84.066        |
| Nove nabave                            | 3.738         |
| V pridobivanju                         | 0             |
| Odtujitve                              | -285          |
| <b>Stanje 31.12.</b>                   | <b>87.519</b> |
| <b>Popravek vrednosti:</b>             |               |
| Stanje 01.01.                          | 24.078        |
| Amortizacija                           | 7.570         |
| Odtujitve                              | -285          |
| <b>Stanje 31.12.</b>                   | <b>31.363</b> |
| <b>Knjigovodska vrednost 1.1.</b>      | <b>59.988</b> |
| <b>Knjigovodska vrednost 31.12.</b>    | <b>56.156</b> |

Knjigovodska vrednosti odpisov v letu 2010 znaša 25.511 Eur in predstavlja odpis programske opreme »Booking«, ki je družba uporabljala za nastanitvene zmogljivosti v apartmajih. S prodajo apartmajev »Residence« je informacijski program postal neuporaben.

Med dolgoročnimi premoženjskimi pravicami v pridobivanju družba izkazuje del računovodske programske opreme Navision, ki predstavlja projekt uvajanja novega informacijskega sistema.



## 11. Naložbene nepremičnine

### Gibanje naložbenih nepremičnin v letu 2010

v Eur

|                                         | Zemljišča        | Zgradbe          | Skupaj           |
|-----------------------------------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>Nabavna vrednost:</b>                |                  |                  |                  |
| Stanje 01.01.2010                       | 2.339.614        | 1.810.464        | 4.150.079        |
| Odtujitve                               | 0                | -8.879           | -8.879           |
| <b>Stanje 31.12.2010</b>                | <b>2.339.614</b> | <b>1.801.585</b> | <b>4.141.199</b> |
| <b>Popravek vrednosti:</b>              |                  |                  |                  |
| Stanje 01.01.2010                       | 0                | 433.040          | 433.040          |
| Amortizacija                            | 0                | 63.354           | 63.354           |
| Odtujitve                               | 0                | -4.350           | -4.350           |
| <b>Stanje 31.12.2010</b>                | <b>0</b>         | <b>492.044</b>   | <b>492.044</b>   |
| <b>Knjigovodska vrednost 1.1.2010</b>   | <b>2.339.614</b> | <b>1.377.424</b> | <b>3.717.038</b> |
| <b>Knjigovodska vrednost 31.12.2010</b> | <b>2.339.614</b> | <b>1.309.541</b> | <b>3.649.155</b> |
| <b>Poštena vrednost 31.12.2010</b>      | <b>2.339.614</b> | <b>1.309.541</b> | <b>3.649.155</b> |

### Gibanje naložbenih nepremičnin v letu 2009

v Eur

|                                         | Zemljišča        | Zgradbe          | Skupaj           |
|-----------------------------------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>Nabavna vrednost:</b>                |                  |                  |                  |
| Stanje 01.01.2009                       | 2.484.873        | 5.633.674        | 8.118.547        |
| Prerazporeditev na sredstva za prodajo  | -145.259         | -3.823.210       | -3.968.469       |
| <b>Stanje 31.12.2009</b>                | <b>2.339.614</b> | <b>1.810.464</b> | <b>4.150.078</b> |
| <b>Popravek vrednosti in oslabitve:</b> |                  |                  |                  |
| Stanje 01.01.2009                       | 0                | 1.172.176        | 1.172.176        |
| Amortizacija                            | 0                | 197.167          | 197.167          |
| Prerazporeditev na sredstva za prodajo  | 0                | -936.303         | -936.303         |
| <b>Stanje 31.12.2009</b>                | <b>0</b>         | <b>433.040</b>   | <b>433.040</b>   |
| <b>Knjigovodska vrednost 1.1.2009</b>   | <b>2.484.873</b> | <b>4.461.498</b> | <b>6.946.371</b> |
| <b>Knjigovodska vrednost 31.12.2009</b> | <b>2.339.614</b> | <b>1.377.424</b> | <b>3.717.038</b> |
| <b>Poštena vrednost 31.12.2009</b>      | <b>2.339.614</b> | <b>1.377.424</b> | <b>3.717.038</b> |

Knjigovodska vrednost naložbenih nepremičnin na dan 31.12.2010 znaša 3.649.155 Eur (31.12.2009 3.717.038 Eur) in predstavlja 2 odstotno zmanjšanje glede na preteklo leto.

Družba naložbene nepremičnine vrednoti po nabavni vrednosti in ocenjuje, da njihova knjigovodska vrednost bistveno ne odstopa od poštene vrednosti. Prevrednotenje naložbenih nepremičnin družba v letu 2010 ni izvedla.

Med naložbene nepremičnine družba uvršča zgradbe in zemljišča, posedovane za doprinos prihodkov od najemnin. Največja naložbena nepremičnina je Vila Trnovski Pristan v Ljubljani. Knjigovodska vrednost omenjene naložbene nepremičnine znaša 1.403.252 Eur (31.12.2009 1.474.125 Eur). Vilo Trnovski Pristan družba oddaja v najem Helenski Republiki (grška ambasada). Najemna pogodba se letno obnavlja. Ostale naložbene nepremičnine so bencinski servis, avtopralnica in zemljišče v izmeri 15.574 m<sup>2</sup>.

**Doprinosi in stroški naložbenih nepremičnin**

v Eur

|                                                | 2010    | 2009    |
|------------------------------------------------|---------|---------|
| Prihodke od najemnin iz naložbenih nepremičnin | 235.326 | 349.568 |
| Stroški vzdrževanja naložbenih nepremičnin     | 1.647   | 1.981   |

**12. Zaloge****Zaloge**

v Eur

|                             | 31.12.2010     | 31.12.2009     |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| Material                    | 157.789        | 143.488        |
| Proizvodi in trgovsko blago | 2.849          | 3.232          |
| Predujmi za zaloge          | 699            | 512            |
| <b>Skupaj zaloge</b>        | <b>161.337</b> | <b>147.232</b> |

Družba nima zastavljenih zalog kot jamstvo za obveznosti. V letu 2010 je družba na podlagi letnega popisa zalog evidentirala 787 Eur presežkov, 5 Eur primanjkljaja in za 3.119 Eur odpisa zalog.

Družba je v letu 2010 spremenila usmeritev vrednotenja zalog, učinki navedene spremembe so opisani v poglavju Podlaga za sestavitev računovodskih izkazov.

**13. Sredstva za prodajo****Sredstva za prodajo glede na izvor pred prerazporeditvijo**

v Eur

|                                              | 31.12.2010 | 31.12.2009        |
|----------------------------------------------|------------|-------------------|
| Nepremičnine, naprave in oprema za prodajo   | 0          | 1.011.000         |
| Sredstva denar ustvarjajoče enote za prodajo | 0          | 13.187.394        |
| Naložbene nepremičnine, namenjene prodaji    | 0          | 3.036.256         |
| <b>Skupaj</b>                                | <b>0</b>   | <b>17.234.650</b> |

Družba je na dan 31.12.2009 prerazvrstila na sredstva za prodajo tri nepremičnine v vrednosti 17.234.650 Eur.

Sredstva za prodajo so predmet dokapitalizacije družbe Turistično podjetje Portorož, d. d.. Družba je s stvarnim vložkom dokapitalizirala podjetje TP Portorož in dne 27.07.2010 odpravila pripoznanje sredstev za prodajo.

**14. Nekratkoročna in kratkoročna finančna sredstva****Nekratkoročna in kratkoročna finančna sredstva**

v Eur

|                                                              | 31.12.2010        | 31.12.2009        |
|--------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Nekratkoročna finančna sredstva</b>                       | <b>15.985.727</b> | <b>17.314.342</b> |
| <i>Nekratkoročna dana posojila</i>                           | 12.425.104        | 14.916.324        |
| <i>Vrednotnice razpoložljive za prodajo</i>                  | 3.560.623         | 2.398.018         |
| <b>Kratkoročna finančna sredstva</b>                         | <b>28.533.258</b> | <b>7.309.315</b>  |
| <i>Kratkoročna dana posojila</i>                             | 4.076.994         | 3.001.483         |
| <i>Vrednotnice razpoložljive za prodajo</i>                  | 24.456.264        | 4.307.832         |
| <b>Skupaj nekratkoročna in kratkoročna finančna sredstva</b> | <b>44.518.985</b> | <b>24.623.657</b> |



## Dana posojila

### Struktura danih posojil po knjigovodski vrednosti na dan 31.12.

v Eur

|                                 | Nekratkoročna posojila |                   | Kratkoročna posojila |                  | Skupaj posojila   |                   |
|---------------------------------|------------------------|-------------------|----------------------|------------------|-------------------|-------------------|
|                                 | 2010                   | 2009              | 2010                 | 2009             | 2010              | 2009              |
| Posojila dana družbam v Skupini | 12.425.002             | 14.915.002        | 1.000.000            | 0                | 13.425.002        | 14.915.002        |
| Posojila dana drugim            | 102                    | 1.322             | 3.076.994            | 3.001.483        | 3.077.096         | 3.002.805         |
| <b>Skupaj dana posojila</b>     | <b>12.425.104</b>      | <b>14.916.324</b> | <b>4.076.994</b>     | <b>3.001.483</b> | <b>16.502.098</b> | <b>17.917.807</b> |

Dana posojila družbam se obrestujejo po tržnih parametrih. Vsa posojila so zavarovana z menicami in družba pri danih posojilih ni izpostavljena večjim finančnim tveganjem.

### Gibanje danih posojil v letu 2010

v Eur

|                                  | Nekratkoročna dana posojila | Kratkoročna dana posojila | Skupaj            |
|----------------------------------|-----------------------------|---------------------------|-------------------|
| <b>Stanje 01.01.2010</b>         | <b>14.916.324</b>           | <b>3.001.483</b>          | <b>17.917.807</b> |
| <b>Povečanja</b>                 |                             |                           |                   |
| Nova posojila                    | 0                           | 34.430                    | 34.430            |
| Pripis obresti                   | 0                           | 75.798                    | 75.798            |
| Prenos iz dolgoročnega dela      | 0                           | 1.001.220                 | 1.001.220         |
| <b>Zmanjšanja</b>                |                             |                           |                   |
| Odplačila                        | -1.490.000                  | -35.937                   | -1.525.937        |
| Prenos na kratkoročni del        | -1.001.220                  | 0                         | -1.001.220        |
| <b>Stanje 31.12.2010</b>         | <b>12.425.104</b>           | <b>4.076.994</b>          | <b>16.502.098</b> |
| <b>Čista vrednost 31.12.2009</b> | <b>14.916.324</b>           | <b>3.001.483</b>          | <b>17.917.807</b> |
| <b>Čista vrednost 31.12.2010</b> | <b>12.425.104</b>           | <b>4.076.994</b>          | <b>16.502.098</b> |

### Ročnost posojil po zapadlosti

v Eur

|                               | 31.12.2010        | 31.12.2009        |
|-------------------------------|-------------------|-------------------|
| Zapadlost v enem letu         | 4.076.994         | 3.001.483         |
| Zapadlost v enem do petih let | 2.500.102         | 1.322             |
| Zapadlost nad pet let         | 9.925.002         | 14.915.002        |
| <b>Skupaj</b>                 | <b>16.502.098</b> | <b>17.917.807</b> |

## Vrednotnice razpoložljiva za prodajo

v Eur

|               | 31.12.2010        | 31.12.2009       |
|---------------|-------------------|------------------|
| <b>Skupaj</b> | <b>28.016.887</b> | <b>6.705.850</b> |

### Delnice DZS:

V letu 2010 je družba Marina Portorož, d. d., s stvarnim vložkom dokapitalizirala družbo TP Portorož, d. d. in tako pridobila 419.759 delnic družbe TP Portorož. Z dnem 30.12.2010 je bila družba TP Portorož pripojena družbi DZS, založništvo in trgovina, d. d. S pripojitvijo je Marina Portorož, d. d. postala lastnica 596.098 delnic družbe DZS, založništvo in trgovina, d. d..

Naložba v pridruženo podjetje DZS, založništvo in trgovina, d. d., ni vrednotena po kapitalski metodi v skladu s 13. točko MRS 28, ker je Marina Portorož, d. d. posredno prek Term Čatež, d. d., odvisna družba DZS, založništvo in trgovina, d. d., in je Marina Portorož vključena v skupinske računovodske izkaze Skupine DZS.

## Pridružene družbe

|                                     | %<br>lastništva | Kapital     | Poslovni izid |
|-------------------------------------|-----------------|-------------|---------------|
| DZS, založništvo in trgovina, d. d. | 26,38           | 116.424.304 | 2.904.226     |

## Gibanje vrednotnic v letu 2010

|                                                             | Nekratkoročne<br>vrednotnice | Kratkoročne<br>vrednotnice | Skupaj            |
|-------------------------------------------------------------|------------------------------|----------------------------|-------------------|
| <b>Kosmata vrednost</b>                                     |                              |                            |                   |
| <b>Stanje 01.01.2010</b>                                    | <b>4.054.635</b>             | <b>4.307.832</b>           | <b>8.362.467</b>  |
| <b>Povečanja</b>                                            |                              |                            |                   |
| <i>Nakupi delnic in deležev</i>                             | 0                            | 44.494.432                 | 44.494.432        |
| <i>Pripis obresti</i>                                       | -1.017                       | 0                          | -1.017            |
| <b>Zmanjšanja</b>                                           |                              |                            |                   |
| <i>Prodaja</i>                                              | 0                            | -24.346.000                | -24.346.000       |
| <b>Stanje 31.12.2010</b>                                    | <b>4.053.618</b>             | <b>24.456.264</b>          | <b>28.509.882</b> |
| <b>Popravek vrednosti</b>                                   |                              |                            |                   |
| <b>Stanje 01.01.2010</b>                                    | <b>1.656.617</b>             | <b>0</b>                   | <b>1.656.617</b>  |
| <b>Povečanja</b>                                            |                              |                            |                   |
| <i>Oblikovanje popravka vrednosti</i>                       | 0                            | 4.197.568                  | 4.197.568         |
| <b>Zmanjšanja</b>                                           |                              |                            |                   |
| <i>Prevrednotenje na pošteno vrednost/ odprava slabitve</i> | -1.163.622                   | 0                          | -1.163.622        |
| <i>Dokončen odpis naložbe</i>                               | 0                            | -4.197.568                 | -4.197.568        |
| <b>Stanje 31.12.2010</b>                                    | <b>492.995</b>               | <b>0</b>                   | <b>492.995</b>    |
| <b>Čista vrednost 31.12.2009</b>                            | <b>2.398.018</b>             | <b>4.307.832</b>           | <b>6.705.850</b>  |
| <b>Čista vrednost 31.12.2010</b>                            | <b>3.560.623</b>             | <b>24.456.264</b>          | <b>28.016.887</b> |



## 15. Kratkoročne poslovne terjatve

### Struktura kratkoročnih poslovnih terjatev

v Eur

|                                                     | 31.12.2010     | 31.12.2009       |
|-----------------------------------------------------|----------------|------------------|
| Kratkoročne poslovne terjatve do kupcev             | 543.207        | 691.325          |
| Kratkoročne poslovne terjatve do podjetij v Skupini | 49.039         | 9.408            |
| Kratkoročne terjatve za obresti                     | 6.207          | 86.593           |
| Kratkoročne poslovne terjatve do drugih             | 85.463         | 195.457          |
| Kratkoročno dani predujmi                           | 0              | 380              |
| Kratkoročno odloženi stroški                        | 107.905        | 27.479           |
| <b>Skupaj kratkoročne poslovne terjatve</b>         | <b>791.821</b> | <b>1.010.642</b> |

### Kratkoročne poslovne terjatve do podjetij v Skupini

v Eur

|                                                                           | 31.12.2010    | 31.12.2009   |
|---------------------------------------------------------------------------|---------------|--------------|
| Kratkoročne poslovne terjatve do kupcev                                   | 1.278         | 9.408        |
| Kratkoročne terjatve, povezane s finančnimi prihodki, terjatve za obresti | 47.761        | 0            |
| <b>Skupaj kratkoročne poslovne terjatve do podjetij v Skupini</b>         | <b>49.039</b> | <b>9.408</b> |

**Kratkoročne poslovne terjatve do drugih** so v letu 2010 bistveno nižje glede na predhodno leto iz naslova v letu 2009 oblikovanih terjatev za vračilo davka od dohodka, v letu 2010 družba izkazuje obveznost iz navedenih davkov.

### Kratkoročne poslovne terjatve do kupcev po zapadlosti

v Eur

|                                  | 31.12.2010     | 31.12.2009     |
|----------------------------------|----------------|----------------|
| Nezapadle terjatve               | 61.807         | 34.968         |
| Zapadle terjatve                 | 482.677        | 665.765        |
| Do 30 dni                        | 67.891         | 137.568        |
| Od 31 do 60 dni                  | 73.993         | 53.592         |
| Od 61 do 90 dni                  | 49.585         | 132.395        |
| Nad 90 dni                       | 291.208        | 342.210        |
| <b>Odprte terjatve do kupcev</b> | <b>544.484</b> | <b>700.733</b> |

Podatki vključujejo terjatve do kupcev in terjatve do podjetij v Skupini, razen terjatev za obresti do podjetij v Skupini.

### Gibanje popravka vrednosti terjatev do kupcev

v Eur

|                                         | 31.12.2010     | 31.12.2009     |
|-----------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Stanje 01.01.</b>                    | <b>116.664</b> | <b>9.414</b>   |
| <b>Povečanja</b>                        |                |                |
| Oblikovanje popravka vrednosti terjatev | 98.045         | 124.255        |
| <b>Zmanjšanja</b>                       |                |                |
| Izterjane odpisane terjatve             | -35.208        | 0              |
| Dokončen odpis terjatev                 | -20.346        | -17.005        |
| <b>Stanje 31.12.</b>                    | <b>159.155</b> | <b>116.664</b> |

Popravek vrednosti terjatev do kupcev je družba oblikovala za terjatve, za katere uprava ocenjuje, da so sporne. Družba oblikuje popravek vrednosti terjatve na podlagi individualne presoje. Sporne terjatve so terjatve, katerih izterjava brez sodnega postopka ni bila učinkovita, zato so za navedene terjatve podane izvršbe oziroma drugi pravni postopki izterjatve.

Družba je v letu 2010 odpisala terjatve v višini 20.346 Eur iz razloga:

- Ekonomsko neutemeljenega nadaljevanja izterjave preko sodišča. V teh primerih bi sodni stroški presegli znesek glavnice.
- Izbrisa iz registra.

#### *16. Denar in denarni ustrezniki*

| <b>Denar in denarni ustrezniki</b> | v Eur             |                   |
|------------------------------------|-------------------|-------------------|
|                                    | <b>31.12.2010</b> | <b>31.12.2009</b> |
| Denarna sredstva v blagajni        | 1.200             | 1.051             |
| Denarna sredstva na računih        | 42.388            | 2.235             |
| Denar na poti                      | 3.778             | 11.551            |
| <b>Denar in denarni ustrezniki</b> | <b>47.366</b>     | <b>14.837</b>     |

Denar na poti predstavlja vrednost pologa gotovine v dnevno – nočni trezor, katerega družba polaga dnevno po zaključkih blagajn na recepciji in v restavracijah.

#### *17. Kapital*

##### *Osnovni kapital*

Osnovni kapital družbe, registriran na sodišču in v izkazani višini opredeljen v Statutu družbe Marina Portorož, d. d., znaša 2.621.332 Eur in je razdeljen na 313.932 navadnih prosto prenosljivih imenskih kosovnih delnic. Vsaka kosovna delnica ima enak delež in pripadajoč znesek v osnovnem kapitalu. Sprememb v osnovnem kapitalu v letu 2010 ni bilo.

V primeru prevrednotenja kapitala z indeksom rasti cen življenjskih potrebščin leta 2010 v višini 1,9%, bi družba izkazovala čisti poslovni izid v višini 2.324.618 Eur.

##### *Lastne delnice družbe*

Družba Marina Portorož, d. d., je na dan 31.12.2010 posedovala 8.478 lasnih delnic (31.12.2009 8.478) ali vrednostno 322.921 Eur (31.12.2009 322.921 Eur). Lastnih delnic družba v letu 2010 ni odtuževala ali odkupovala. Delež lastnih delnic v osnovnem kapitalu znaša 2,7 odstotka.

Družba lastnih delnic nima v zastavi. Dividende za lastne delnice, ki po zakonu niso upravičene do udeležbe pri delitvi dobička, družba ni izplačevala.

| <b>Delnice</b>                                   | v Eur             |                   |
|--------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|                                                  | <b>31.12.2010</b> | <b>31.12.2009</b> |
| Število delnic 1. januarja                       | 313.932           | 313.932           |
| Zmanjšano za lastne delnice                      | -8.478            | -8.478            |
| <b>Tehtano povprečno število navadnih delnic</b> | <b>305.454</b>    | <b>305.454</b>    |

Izdane delnice so vpisane in v celoti vplačane. Vse izdane delnice so istega razreda in omogočajo lastnikom udeležbo pri upravljanju družbe, glasovalno pravico in pravico do dividende. Ni razlike med osnovnim in popravljenim številom delnic.



## Donos na delnico

v Eur

|                                           | 31.12.2010   | 31.12.2009  |
|-------------------------------------------|--------------|-------------|
| Čisti poslovni izid                       | 3.178.802    | 1.035.666   |
| Tehtano povprečno število navadnih delnic | 305.454      | 305.454     |
| <b>Čisti poslovni izid na delnico</b>     | <b>10,41</b> | <b>3,39</b> |

## Dividende

V letu 2010 je družba izplačala dividendo v višini 3,00 Eur (2009: 3,00 Eur) bruto na delnico, delničarjem, ki so bili na dan 28.07.2010 vpisani v register KDD.

## Odobreni kapital

Ob soglasju nadzornega sveta ima uprava možnost povečati osnovni kapital za največ 1.310.015,02 Eur. Pri tem je lahko izključila prednostno pravico obstoječih delničarjev do novih delnic. Pooblastilo upravi velja 5 let od vpisa spremembe statuta v register. Uprava družbe v letu 2010 ni izkoristila te možnosti.

## Rezerve

Družba ima na dan 31.12.2010 4.113.424 Eur kapitalskih rezerv, oblikovanih v skladu z ZGD-1 iz splošnega prevrednotovalnega popravka kapitala v višini 4.016.653 Eur in 96.771 Eur iz naslova presežka ob konverziji domače valute SIT v Eur.

## Rezerve iz dobička

v Eur

|                          | 31.12.2010       | 31.12.2009       |
|--------------------------|------------------|------------------|
| Zakonske rezerve         | 663.678          | 663.678          |
| Rezerve za lastne deleže | 322.921          | 322.921          |
| Lastni deleži            | -322.921         | -322.921         |
| Druge rezerve iz dobička | 6.382.919        | 6.382.919        |
| <b>Skupaj</b>            | <b>7.046.597</b> | <b>7.046.597</b> |

Rezerve iz dobička niso predmet izplačila dividend, razen drugih rezerv iz dobička. Iz drugih rezerv iz dobička, se ne izplačujejo dividende, v kolikor jih Uprava predhodno ne razporedi v bilančni dobiček.

## 18. Rezerve za pošteno vrednost

### Rezerva za pošteno vrednost

v Eur

|                                    | 31.12.2010       | 31.12.2009        |
|------------------------------------|------------------|-------------------|
| Presežek iz vrednotenja zemljišč   | 8.935.077        | 12.683.951        |
| Presežek iz vrednotenja vrednotnic | 1.421.559        | 257.937           |
| Odloženi davek                     | -1.889.443       | -2.406.494        |
| <b>Skupaj</b>                      | <b>8.467.193</b> | <b>10.535.394</b> |

Družba ocenjuje, da so kratkoročne finančne naložbe razpoložljive za prodajo vrednotene po poštenu vrednosti, saj njihova knjigovodska vrednost na bilančni presečni dan ne odstopa za več kot 20% od sorazmernega dela knjigovodske vrednosti celotnega kapitala podjetja, v katerem ima družba naložbo.

## Gibanje rezerv za pošteno vrednost

v Eur

|                                     | Zemljišča         | Nekratkoročne<br>finančne<br>naložbe | Kratkoročne<br>finančne<br>naložbe | Skupaj            |
|-------------------------------------|-------------------|--------------------------------------|------------------------------------|-------------------|
| <b>Stanje 01.01.2010</b>            | <b>10.147.162</b> | <b>-1.325.295</b>                    | <b>1.713.527</b>                   | <b>10.535.394</b> |
| <b>Povečanja</b>                    |                   |                                      |                                    |                   |
| Uskladitev s pošteno vrednostjo     | 0                 | 930.898                              | 0                                  | 930.898           |
| Bruto vrednost                      | 0                 | 1.163.622                            | 0                                  | 1.163.622         |
| Vpliv odloženih davkov              | 0                 | -232.724                             | 0                                  | -232.724          |
| <b>Zmanjšanja</b>                   |                   |                                      |                                    |                   |
| Odprava v dobro prenesenih dobičkov | -2.999.099        | 0                                    | 0                                  | -2.999.099        |
| Bruto vrednost                      | -3.748.874        | 0                                    | 0                                  | -3.748.874        |
| Vpliv odloženih davkov              | 749.775           | 0                                    | 0                                  | 749.775           |
| <b>Stanje 31.12.2010</b>            | <b>7.148.063</b>  | <b>-394.397</b>                      | <b>1.713.527</b>                   | <b>8.467.193</b>  |

## 19. Rezervacije

## Gibanje rezervacij v letu 2010

v Eur

|                                               | 31.12.2009     | Oblikovanje    | Črpanje        | 31.12.2010     |
|-----------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Rezervacije za obveznosti do zaposlencev      | 142.778        | 0              | -25.788        | 116.990        |
| Rezervacije iz naslova zaposlovanja invalidov | 26.586         | 14.924         | -246           | 41.264         |
| Rezervacije za sodne spore                    | 112.409        | 95.367         | 0              | 207.776        |
| <b>Skupaj</b>                                 | <b>281.773</b> | <b>110.291</b> | <b>-26.034</b> | <b>366.030</b> |

## Gibanje rezervacij v letu 2009

v Eur

|                                               | 31.12.2008     | Oblikovanje   | Črpanje       | 31.12.2009     |
|-----------------------------------------------|----------------|---------------|---------------|----------------|
| Rezervacije za obveznosti do zaposlencev      | 149.219        | 0             | -6.441        | 142.778        |
| Rezervacije iz naslova zaposlovanja invalidov | 12.656         | 13.980        | -50           | 26.586         |
| Rezervacije za sodne spore                    | 76.840         | 35.569        | 0             | 112.409        |
| <b>Skupaj</b>                                 | <b>238.715</b> | <b>49.549</b> | <b>-6.491</b> | <b>281.773</b> |

## Rezervacije za obveznosti do zaposlencev

Aktuarski izračun vrednosti ocenjenih bodočih izplačil je bil opravljen za vsakega zaposlenega z upoštevanjem stroškov odpravnin ob upokojitvi in stroškov vseh pričakovanih jubilejnih nagrad do dneva upokojitve. Izračun je bil opravljen za leto 2005 in 2006, ob upoštevanju diskontne obrestne mere 2,75%.

V letu 2010 je družba izplačala štiri odpravnine ob upokojitvi in štiri jubilejne nagrade v višini 25.788 Eur. Družba v letu 2010 ni opravila novega izračuna vrednosti bodočih izplačil zaposlencem za odpravnine ob upokojitvi in jubilejne nagrade. Uprava ocenjuje, da izračun iz leta 2005 prikazuje pošteno vrednost rezervacij.

## Oprostitev plačila prispevkov za pokojninsko in invalidsko zavarovanje - dotacije za zaposlovanje invalidov

Družba je za invalide, ki jih zaposluje nad predpisano kvoto in katerih invalidnost ni posledica poškodbe pri delu ali poklicne bolezni, na podlagi odločbe Sklada, oproščena plačila prispevkov za obvezno pokojninsko in invalidsko zavarovanje. Prispevke za pokojninsko in invalidsko zavarovanje za leto 2010 v višini 14.924 Eur, družba izkazuje med rezervacijami. Rezervacije družba črpa v skladu s 61. členom Zakona o zaposlitveni rehabilitaciji in zaposlovanju invalidov.

## Rezervacije za sodne spore

Družba je v letu 2010 oblikovala rezervacije iz naslova tožbe Občine Piran zoper družbo Marino Portorož, d. d., za izplačilo uporabe območja obalnega pasu. Družba tožbenemu zahtevku ugovarja iz razloga nepovrnjenih večjih vlaganj v območju pristanišča na osnovi pogodbenih določil. Iz navedenega naslova ima družba oblikovane rezervacije v višini 173.632 Eur. Oblikovanje rezervacije je posledica dveh tožb istega tožnika za isto zadevo vendar za dva različna obdobja. Prva tožba se nanaša na obdobje od leta 2004 do 30.06.2007, druga tožba pa od 01.07.2007 do 31.12.2008.

Dne 10.02.2009 je družba prejela Odločbo Carinske uprave Republike Slovenije DT 4242-187/2009-1, kjer je Ministrstvo za finance odločilo, da družba poravna carinski dolg v višini 34.144 Eur. Pritožba zoper to odločbo ne zadrži njene izvršitve, zato je družba obveznost poravnala vendar zoper odločbo podala pritožbo in preko odvetnika vložila upravni spor. Družba poravnano obveznost do carinske uprave, izkazuje med kratkoročnimi poslovnimi terjatvami do drugih. Iz navedenega naslova je družba v letu 2010, na podlagi ocene odvetnika, oblikovala rezervacije v višini 34.144 Eur.

## 20. Finančne obveznosti

### Struktura finančnih obveznosti

v Eur

|                                  | Nekratkoročne<br>finančne obveznosti |                  | Kratkoročne<br>finančne obveznosti |                   | Skupaj<br>finančne obveznosti |                   |
|----------------------------------|--------------------------------------|------------------|------------------------------------|-------------------|-------------------------------|-------------------|
|                                  | 31.12.2010                           | 31.12.2009       | 31.12.2010                         | 31.12.2009        | 31.12.2010                    | 31.12.2009        |
| Prejeta posojila družb v Skupini | 0                                    | 1.285.613        | 0                                  | 2.473.819         | 0                             | 3.759.432         |
| Prejeta posojila bank in drugih  | 7.170.861                            | 5.343.476        | 9.692.689                          | 9.363.109         | 16.863.550                    | 14.706.585        |
| Obveznosti za izplačilo dividend | 0                                    | 0                | 24                                 | 20.223            | 24                            | 20.223            |
| Finančni najem                   | 0                                    | 0                | 0                                  | 4.732             | 0                             | 4.732             |
| <b>Skupaj</b>                    | <b>7.170.861</b>                     | <b>6.629.089</b> | <b>9.692.713</b>                   | <b>11.861.883</b> | <b>16.863.574</b>             | <b>18.490.972</b> |

## Posojila

### Gibanje nekratkoročnih posojil

V Eur

|                                          | Glavnica<br>01.01.2010 | Nova<br>posojila* | Odplačila       | Glavnica<br>31.12.2010 | Del, ki<br>zapade v<br>letu 2010 | Preostanek<br>posojila |
|------------------------------------------|------------------------|-------------------|-----------------|------------------------|----------------------------------|------------------------|
| Posojila domačih bank                    | 5.343.476              | 2.001.524         | -166.666        | 7.178.334              | -1.135.000                       | 6.043.334              |
| Posojila drugih družb                    | 1.285.613              | 0                 | 0               | 1.285.613              | -158.086                         | 1.127.527              |
| <b>Skupaj nekratkoročna<br/>posojila</b> | <b>6.629.089</b>       | <b>2.001.524</b>  | <b>-166.666</b> | <b>8.463.947</b>       | <b>-1.293.086</b>                | <b>7.170.861</b>       |

Med nova posojila so vključeni stroški odobritve posojila, ki jih je družba v letu 2010 prenesla med odhodke.

## Gibanje kratkoročnih posojil

V Eur

|                                                 | Glavnica<br>01.01.2010 | Nova<br>posojila | Odplačila          | Glavnica<br>31.12.2010 |
|-------------------------------------------------|------------------------|------------------|--------------------|------------------------|
| <b>Banke</b>                                    |                        |                  |                    |                        |
| Posojila domačih bank                           | 8.628.109              | 7.590.900*       | -10.837.709        | 5.381.300              |
| Prenos iz dolgoročnega dela                     | 735.000                | 1.135.000        | -735.000           | 1.135.000              |
| <b>Skupaj banke v državi</b>                    | <b>9.363.109</b>       | <b>8.725.900</b> | <b>-11.572.709</b> | <b>6.516.300</b>       |
| <b>Druge družbe</b>                             |                        |                  |                    |                        |
| Posojila drugih družb in finančni najem         | 2.173.803              | 1.023.000        | -178.500           | 3.018.303              |
| Prenos iz dolgoročnega dela                     | 304.748                | 158.086          | -304.748           | 158.086                |
| <b>Skupaj druge družbe</b>                      | <b>2.478.551</b>       | <b>1.181.086</b> | <b>-483.248</b>    | <b>3.176.389</b>       |
| <b>Skupaj kratkoročne obveznosti iz posojil</b> | <b>11.841.660</b>      | <b>9.906.986</b> | <b>-12.055.957</b> | <b>9.692.689</b>       |

\* Nova posojila in odplačila kratkoročnih posojil predstavljajo črpanja in deponiranja revolving posojil.

Posojila kot obveznosti do bank so zavarovana s hipotekami v višini 22.300.000 Eur. Vsa ostala posojila prejeta od družb so zavarovana s finančnim instrumentom menica.

## Delitev posojil glede na fiksno in variabilno obrestno mero v letu 2010

v Eur

|                        | Fiksna<br>obrestna mera | Variabilna<br>obrestna mera | Skupaj            |
|------------------------|-------------------------|-----------------------------|-------------------|
| Nekratkoročna posojila | 0                       | 7.170.861                   | 7.170.861         |
| Kratkoročna posojila   | 4.068.603               | 5.624.086                   | 9.692.689         |
| <b>Skupaj posojila</b> | <b>4.068.603</b>        | <b>12.794.947</b>           | <b>16.863.550</b> |

## Delitev posojil glede na fiksno in variabilno obrestno mero v letu 2009

v Eur

|                        | Fiksna<br>obrestna mera | Variabilna<br>obrestna mera | Skupaj            |
|------------------------|-------------------------|-----------------------------|-------------------|
| Nekratkoročna posojila | 0                       | 6.629.089                   | 6.629.089         |
| Kratkoročna posojila   | 5.023.803               | 6.817.857                   | 11.841.660        |
| <b>Skupaj posojila</b> | <b>5.023.803</b>        | <b>13.446.946</b>           | <b>18.470.749</b> |

Kratkoročna prejeta posojila so se obrestovala po nominalni obrestni meri v razponu od 2,7 do 5,9%, nekratkoročna posojila pa v razponu od 1,0 o 3,6%.

## 21. Poslovne obveznosti

### Struktura poslovnih obveznosti družbe

v Eur

|                                   | 31.12.2010       | 31.12.2009       |
|-----------------------------------|------------------|------------------|
| Kratkoročne poslovne obveznosti   | 2.604.601        | 1.636.485        |
| <b>Skupaj poslovne obveznosti</b> | <b>2.604.601</b> | <b>1.636.485</b> |

### Struktura kratkoročnih poslovnih obveznosti

v Eur

| <b>Kratkoročne poslovne obveznosti</b>                          | <b>31.12.2010</b> | <b>31.12.2009</b> |
|-----------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Kratkoročne poslovne obveznosti do družb v Skupini              | 167               | 34.099            |
| Kratkoročne poslovne obveznosti do dobaviteljev                 | 374.148           | 591.573           |
| <i>na domačem trgu</i>                                          | <i>334.480</i>    | <i>469.614</i>    |
| <i>na tujem trgu</i>                                            | <i>39.668</i>     | <i>121.958</i>    |
| Kratkoročne poslovne obveznosti za prejete predujme in varščine | 42.853            | 59.419            |
| Kratkoročne obveznosti do države in drugih institucij           | 1.328.849         | 70.797            |
| Kratkoročne obveznosti do zaposlencev                           | 112.819           | 155.349           |
| Kratkoročno odloženi prihodki                                   | 682.664           | 636.323           |
| Druge kratkoročne poslovne obveznosti                           | 63.101            | 88.925            |
| <b>Skupaj kratkoročne poslovne obveznosti</b>                   | <b>2.604.601</b>  | <b>1.636.485</b>  |
| Uskladitev z bilanco stanja:                                    |                   |                   |
| Kratkoročne poslovne obveznosti do dobaviteljev                 | 374.315           | 619.560           |
| Ostale kratkoročne obveznosti                                   | 930.602           | 1.016.925         |
| Obveznost za davek od dohodka pravnih oseb                      | 1.299.684         | 0                 |
| <b>Skupaj kratkoročne poslovne obveznosti</b>                   | <b>2.604.601</b>  | <b>1.636.485</b>  |

Kratkoročno odloženi prihodki predstavljajo obveznosti lastnikov plovil za najem priveznega mesta v marini za obdobje januar – april 2011. Družba namreč lastnikom s sklenjenimi letnimi pogodbami izdaja račune za najem priveza enkrat letno od aprila tekočega leta do aprila naslednjega leta.

Med kratkoročnimi obveznostmi do države, družba izkazuje obveznost za obračunani DDV, obveznosti za prispevke iz plač in obveznost za davek od dohodka pravnih oseb. Visoka obveznost za davek od dohodka pravnih oseb je posledica odtujitve sredstev za prodajo.

Kratkoročne poslovne obveznosti do dobaviteljev, brez obveznosti do družb v Skupini, so se zmanjšale za 217.425 Eur, kar je predvsem odraz nižjih obveznosti za opredmetena sredstva. V letu 2009 je družba investirala v prenovu restavracije Marina, investicija je bila zaključena januarja 2010.

Družba med kratkoročnimi obveznostmi izkazuje obveznost do Občine Piran iz naslova uporabe luške infrastrukture v višini 51.185 Eur, višina obveznosti je nespremenjena od leta 2005. Prejete račune v letih 2005, 2006, 2007 in 2008 je družba zavračala iz naslova nespoštovanja pogodbenih določil s strani Občine Piran. Z Občino Piran je v teku tožba zaradi obojestransko nepriznanih obveznosti oziroma terjatev. Občina Piran terja Marino Portorož, d. d. za neplačane obveznosti uporabe luške infrastrukture, Marina Portorož, d. d., terja Občino Piran za sorazmeren vložek sanacije obalnega zidu marine. Družba je na podlagi poročila pooblaščenega odvetnika v izkazih oblikovala rezervacije.

**Kratkoročne poslovne obveznosti do podjetij v Skupini**

v Eur

|                                                                  | 31.12.2010 | 31.12.2009    |
|------------------------------------------------------------------|------------|---------------|
| Turistično podjetje Portorož, d. d.                              | 0          | 33.604        |
| Terme Čatež, d. d.                                               | 167        | 495           |
| <b>Skupaj kratkoročne poslovne obveznosti do družb v skupini</b> | <b>167</b> | <b>34.099</b> |

Družba Turistično podjetje Portorož, d. d., v letu 2010 ni več del Skupine Terme Čatež.

**22. Zunajbilančne postavke****Zunaj bilančne postavke**

v Eur

|                                         | 31.12.2010        | 31.12.2009        |
|-----------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Hipoteka kot jamstvo za najeta posojila | 22.300.000        | 14.300.000        |
| <b>Skupaj zunaj bilančne postavke</b>   | <b>22.300.000</b> | <b>14.300.000</b> |

**23. Povezane osebe****Povezane osebe****Prejemki povezanih oseb**

v Eur

|                                               | Uprava  | Nadzorni svet in<br>revizijska komisija | Poslovodni<br>delavci |
|-----------------------------------------------|---------|-----------------------------------------|-----------------------|
| Prejemki izkazani v bruto vrednosti leta 2010 | 123.556 | 36.463                                  | 241.096               |
| Prejemki izkazani v bruto vrednosti leta 2009 | 157.150 | 36.122                                  | 203.929               |

Prejemki vključujejo prejemke iz naslova plač, regresa za letni dopust, bonitete, nagrade in druge prejemke.

**Nadzorni svet in revizijska komisija****Prejemki članov nadzornega sveta in revizijske komisije**

v Eur

| Ime in priimek     | Funkcija                                           | Obdobje<br>opravljanja<br>funkcije | Bruto<br>plačilo za<br>udeležbo<br>na seji | Prejemki<br>revizijske<br>komisije | Skupaj        |
|--------------------|----------------------------------------------------|------------------------------------|--------------------------------------------|------------------------------------|---------------|
| Bojan Petan        | Predsednik nadzornega sveta in revizijske komisije | 01.01. - 31.12.2010                | 9.600                                      | 4.800                              | 14.400        |
| Franci Zavrl       | namestnik predsednika                              | 01.01. - 31.12.2010                | 7.200                                      | 0                                  | 7.200         |
| Željko Vuković     | član-predstavnik zaposlenih                        | 01.01. - 31.12.2010                | 7.427                                      | 0                                  | 7.427         |
| Ada De Costa Petan | članica revizijske komisije                        | 01.01. - 31.12.2010                | 0                                          | 3.600                              | 3.600         |
| Zvonko Krulc       | član revizijske komisije                           | 01.01. - 31.12.2010                | 0                                          | 3.836                              | 3.836         |
| <b>Skupaj</b>      |                                                    |                                    | <b>24.227</b>                              | <b>12.236</b>                      | <b>36.463</b> |

Prejemki članov Nadzornega sveta in Revizijske komisije so izkazani v bruto znesku.

Neto prejemki članov nadzornega sveta v letu 2010 znašajo skupaj 20.946 Eur. Člani nadzornega sveta v letu 2010 niso prejeli nagrad kot delitev bilančnega dobička.



Predsednik Nadzornega sveta Bojan Petan zaseda članstva v organih upravljanja in nadzora družb:

- Terme Čatež, d. d., kot generalni direktor,
- DZS Mediji, d.o.o., kot direktor,
- DZS, založništvo in trgovina, d. d., kot predsednik uprave,
- Dnevnik Časopisna družba, d. d., kot predsednika nadzornega sveta.

## Uprava - enočlanska

Na 49. redni seji nadzornega sveta Marine Portorož, turističnega podjetja, d. d., dne 10.06.2010, nadzorni svet sprejme odstop direktorja družbe g. Marjana Božnika z dnem 01.07.2010. Za dobo šest mesecev se od 01.07.2010 imenuje vršilca dolžnosti direktorja družbe g. Dušana Černe.

### Prejemki Uprave

v Eur

| Ime in priimek | Obdobje opravljanja funkcije | Bruto dohodek | Regres | Nagrada in boniteta | Skupaj  |
|----------------|------------------------------|---------------|--------|---------------------|---------|
| Marjan Božnik  | 01.01.2010 - 01.07.2010      | 84.285        | 1.014  | 17.396              | 102.695 |
| Dušan Černe    | 01.07.2010 – 31.12.2010      | 20.861        | 0      | 0                   | 20.861  |
| <b>Skupaj</b>  |                              | 105.146       | 1.014  | 17.396              | 123.556 |

Direktor g. Marjan Božnik je bil v letu 2010 deležen bonitete za uporabo osebnega vozila v višini 5.397 Eur bruto. Boniteta je vključena v preglednici prejemkov.

Družba ni odobrila predujmov in posojil članom Uprave in Nadzornega sveta ter jim ni dala poroštev za obveznosti. Družba nima do omenjenih skupin oseb dolgoročnih in kratkoročnih dolgov ter pomembnih poslovnih terjatev. Ravno tako nima pomembnih poslovnih terjatev in dolgoročnih ter kratkoročnih dolgov do notranjih lastnikov.

Družba, razen direktorja, kot edinega člana Uprave, nima zaposlenih po individualnih pogodbah. Vodilni delavci področij imajo sklenjene poslovodske pogodbe, za katere veljajo določila panožne kolektivne pogodbe in interni akti družbe, razen v delu višine osebnega dohodka in delovnega časa.

Direktor Dušan Černe zaseda članstvo v organu upravljanja družbe Terme Čatež, d. d., kot izvršni direktor hotelov.

## Poslovodni delavci

Po pogodbah o zaposlitvi, za katere ne velja tarifni del kolektivne pogodbe, je bilo v družbi na dan 31.12.2010 zaposlenih 8 delavcev. Prejemki poslovodnih delavcev znašajo 241.096 Eur bruto in vključujejo prejemke za osebne dohodke, regres, nagrade in bonitete.

### 24. Povezane družbe

#### Skupina Term Čatež

v %

| Delež Term Čatež v kapitalu odvisne |                                          |
|-------------------------------------|------------------------------------------|
| Terme Čatež, d. d.                  | -                                        |
| Marina Portorož, d.d                | 73,45                                    |
| Turistično podjetje Portorož, d. d. | pripojeno družbi DZS, d. d. - 30.12.2010 |
| Terme Ilidža d.o.o.                 | 90,00                                    |
| Termalna riviera d.o.o.             | 100,00                                   |
| Del Naložbe d. d.                   | 100,00                                   |

Družba Marina Portorož, d. d., poslovno sodeluje z matično družbo Terme Čatež, d. d. in z družbo DZS, d. d., kot posredno povezana družba preko matične družbe Terme Čatež, d. d.

### *Poslovanje z obvladujočo družbo*

Družba Terme Čatež, d. d., kot obvladujoča družba poseduje 73,45 odstotni delež družbe Marina Portorož, d. d.

#### **Poslovanje z obvladujočo družbo - stanje na dan 31.12.2010**

v Eur

|                    | <b>Dana Posojila</b> | <b>Obveznosti</b> | <b>Terjatve</b> |
|--------------------|----------------------|-------------------|-----------------|
| Terme Čatež, d. d. | 13.425.002           | 167               | 49.039          |
| <b>Skupaj</b>      | <b>13.425.002</b>    | <b>167</b>        | <b>49.039</b>   |

#### **Poslovanje z obvladujočo družbo v letu 2010**

v Eur

|                    | <b>Prihodki iz poslovanja</b> | <b>Prihodki od obresti</b> | <b>Stroški materiala in blaga ter zaloge</b> | <b>Odhodki za obresti</b> |
|--------------------|-------------------------------|----------------------------|----------------------------------------------|---------------------------|
| Terme Čatež, d. d. | 90.135                        | 557.456                    | 9.518                                        | 95                        |
| <b>Skupaj</b>      | <b>90.135</b>                 | <b>557.456</b>             | <b>9.518</b>                                 | <b>95</b>                 |

Marina Portorož, d. d., poslovno sodeluje z obvladujočo družbo Terme Čatež, d. d., s sledečimi transakcijami:

- z obvladujočo družbo je imela Marina Portorož, d. d., do meseca julija sklenjeno pogodbo o najemu Hotela Koper. V letu 2010 družba izkazuje prihodke od najemnin v višini 85.156 Eur.
- Družba je v letu 2008 odobrila matični družbi dolgoročno posojilo v višini 18.065.002 Eur, katerega glavnico v višini 4.640.000 Eur je družba Terme Čatež na osnovi aneksov k pogodbi, plačala predčasno.

Družba Marina Portorož, d. d., je vključena v konsolidirano letno poročilo Skupine Term Čatež. Konsolidirano letno poročilo je na razpolago na spletni strani družbe z naslovom:

<http://www.term-catez.si/si/podjetje/delnicarji/porocila/>.

### *Poslovanje s povezanimi družbami*

#### **Prodaja povezanim družbam / finančni in poslovni prihodki**

v Eur

|                                     | <b>2010</b>    | <b>2009</b>    |
|-------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Povezane družbe</b>              |                |                |
| DZS, založništvo in trgovina, d. d. | 100.003        | 86.593         |
| Terme Čatež d. d.                   | 647.591        | 643.786        |
| Turistično Podjetje Portorož d. d.  | 35.369         | 18.203         |
| <b>Skupaj</b>                       | <b>782.963</b> | <b>748.582</b> |



## Nabava pri povezanih družbah / stroški in odhodki

v Eur

|                                      | 2010           | 2009           |
|--------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Povezane družbe</b>               |                |                |
| DZS, založništvo in trgovina, d. d.  | 79.539         | 6.796          |
| Dnevnik časopisna družba, d. d.      | 5.789          | 3.670          |
| Promart Design, d. d.                | 1.333          | 2.353          |
| Suprima, agencija za varnost, d.o.o. | 125.187        | 105.656        |
| Terme Čatež d. d.                    | 9.613          | 11.385         |
| Turistično Podjetje Portorož d. d.   | 105.393        | 198.613        |
| <b>Skupaj</b>                        | <b>326.854</b> | <b>328.473</b> |

## Terjatve iz poslovanja do povezanih družb

v Eur

|                                     | 31.12.2010    | 31.12.2009   |
|-------------------------------------|---------------|--------------|
| <b>Povezane družbe</b>              |               |              |
| Terme Čatež d. d.                   | 49.039        | 0            |
| Turistično Podjetje Portorož d. d.  | 0             | 9.408        |
| DZS, založništvo in trgovina, d. d. | 6.207         | 0            |
| <b>Skupaj</b>                       | <b>55.246</b> | <b>9.408</b> |

## Obveznosti iz poslovanja do povezanih družb

v Eur

|                                      | 31.12.2010    | 31.12.2009    |
|--------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>Povezane družbe</b>               |               |               |
| DZS, založništvo in trgovina, d. d.  | 6.822         | 2.175         |
| Dnevnik časopisna družba, d. d.      | 27            | 24            |
| Promart Design, d. d.                | 0             | 1.793         |
| Suprima, agencija za varnost, d.o.o. | 10.553        | 5.476         |
| Terme Čatež d. d.                    | 167           | 19.893        |
| Turistično Podjetje Portorož d. d.   | 0             | 27.988        |
| <b>Skupaj</b>                        | <b>17.569</b> | <b>57.349</b> |

## Posojila, pridobljena od povezanih družb

v Eur

|                                                | Rok vračila              | 31.12.2010       | 31.12.2009       |
|------------------------------------------------|--------------------------|------------------|------------------|
| <b>Povezane družbe</b>                         |                          |                  |                  |
| DZS, založništvo in trgovina, d. d.            | 31.05.2010               | 0                | 0                |
| Turistično Podjetje Portorož d. d. / DZS d. d. | na odpoklic - 15.05.2018 | 4.303.916        | 3.611.931        |
| Terme Čatež d. d.                              | 30.06.2010               | 0                | 147.500          |
| <b>Skupaj</b>                                  |                          | <b>4.303.916</b> | <b>3.759.431</b> |

## Posojila dana povezanim družbam

v Eur

|                                     | Rok vračila          | 31.12.2010        | 31.12.2009        |
|-------------------------------------|----------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Povezane družbe:</b>             |                      |                   |                   |
| DZS, založništvo in trgovina, d. d. | 04.12.2011           | 3.075.798         | 3.000.000         |
| Terme Čatež d. d.                   | obročno - 17.03.2018 | 13.425.002        | 14.915.002        |
| <b>Skupaj</b>                       |                      | <b>16.500.800</b> | <b>17.915.002</b> |

Podatki v preglednicah za Turistično podjetje Portorož, d. d., so zajeti do presečnega datuma pripojitve – 31.07.2010.

Vse pogodbe med povezanimi družbami so sklenjene v skladu z normalnimi tržnimi pogoji.

S podjetjem DZS, založništvo in trgovina, d. d., je družba Marina Portorož, d. d., v letu 2010 poslovala kot kupec pisarniškega materiala in kot posojilodajalec kratkoročnega posojila. Posojilo ima družba zavarovano z menicami.

Marina Portorož, d. d., je z družbo Suprima, agencija za varnost, d.o.o., v letu 2010 poslovno sodelovala na področju varovanja. Družba je v letu 2010 poslovala še z drugimi povezanimi osebami vendar v manjšem obsegu.

## Razmerje z revizorjem v letu 2010

V skladu s 57. členom Zakona o gospodarskih družbah je revizijska hiša RENOMA družba za revizijo in svetovanje d.o.o., v času od 14.02.2010 do 18.02.2010, opravila revizijo. Stroški storitev revizije v letu 2010 znašajo 7.400 Eur. Znesek se v celoti nanaša na revidiranje Letnega poročila 2010.

## 25. Izpostavljenost finančnim tveganjem

| Poštena vrednost finančnih instrumentov | v Eur             |                   |
|-----------------------------------------|-------------------|-------------------|
|                                         | 31.12.2010        | 31.12.2009        |
| Denarna sredstva in njegovi ustrezniki  | 47.366            | 14.837            |
| Vrednotnice v posesti za prodajo        | 28.016.887        | 6.705.850         |
| Dana posojila                           | 16.502.098        | 17.917.807        |
| Poslovne terjatve                       | 791.821           | 1.010.642         |
| <b>Skupaj finančna sredstva</b>         | <b>45.358.172</b> | <b>25.649.136</b> |
| Posojila                                | 16.863.550        | 18.466.017        |
| Finančne obveznosti                     | 24                | 24.955            |
| Poslovne obveznosti                     | 2.604.601         | 1.636.485         |
| <b>Skupaj finančne obveznosti</b>       | <b>19.468.175</b> | <b>20.127.457</b> |

Poštena vrednost sredstev in obveznosti je enaka knjigovodski vrednosti. Finančna sredstva v celoti znašajo 45.358.172 Eur (31.12.2009 25.649.136 Eur).

### Vrednotenje:

- Dana in prejeta posojila so izkazana po odplačni vrednosti. Morebitne razlike med izvirno in odplačno vrednostjo se izkazujejo v izkazu poslovnega izida v obdobju odplačevanja posojila.
- Dana posojila se obrestujejo po variabilni obrestni meri.
- Prejeta posojila, razen dveh kratkoročnih posojil se obrestujejo po variabilni obrestni meri.
- Poslovne terjatve so izkazane po pošteni vrednosti in so oslabiljene v skladu z usmeritvami družbe.
- Poslovne obveznosti so izkazane po izvirni vrednosti.

Ob uporabi finančnih instrumentov družba zaznava naslednja tveganja:

- Kreditno tveganje,
- likvidnostno tveganje,
- tržno tveganje,
- valutno tveganje,
- obrestno tveganje.

Poslovodstvo je v celoti odgovorno za vzpostavitev okvirnega upravljanja družbe s tveganji.

Usmeritve za upravljanje s tveganji so oblikovane z namenom opredeliti in analizirati tveganja, ki grozijo družbi, na podlagi česar se določijo ustrezne omejitve in kontrole ter spremljajo tveganja in upoštevanje omejitev. Usmeritve in sistemi upravljanja s tveganji se redno preverjajo in tako sproti posredujejo informacije o spremenjenih tržnih razmerah ter dejavnostih družbe za pravočasno omejitev oziroma odpravo. Z izobraževanjem, kot tudi s standardi in postopki upravljanja s tveganji, si družba prizadeva razviti disciplinirano in konstruktivno okolje, v katerem se vsi zaposleni zavedajo svoje vloge in svojih obveznosti.

### ***Kreditno tveganje***

Kreditno tveganje je tveganje, da bo družba utrpela finančno izgubo, če stranka ali pogodbenica vključena v pogodbo o finančnem instrumentu ne izpolni pogodbenih obveznosti.

Možnosti, da terjatve do kupca in drugih pravnih oseb ne bodo plačane ali da ne bodo plačane v celoti, obvladujemo tako, da intenzivno spremljamo, nadzorujemo in sistematično izterjujemo zapadle terjatve. Družba ocenjuje, da je kreditno tveganje obvladljivo, saj ima utečene postopke upravljanja s terjatvami in oblikovanjem popravkov vrednosti terjatev, kar namerava v prihodnjem letu poostriti, predvsem pri spremljanju bonitete svojih bodočih in sedanjih kupcev in prekinitvijo ali omejitvijo nadaljnega poslovanja s kupci, za katere družba ocenjuje, da so tvegana naložba. Sistem nadzora nad kreditnim tveganjem vpeljujemo z uvedbo limitov poslovanja do tveganih kupcev.

Kreditnemu tveganju je družba pretežno izpostavljena na področju luke in servisa in v manjši meri pri poslovanju na gostinskem in športnem področju, kjer se posluje predvsem z gotovino. Družba poseduje razpršen portfelj kupcev, tako da ni večje izpostavljenosti posameznemu kupcu. S kupci pogodbenih privezov in servisnih storitev, družba sklepa letne in polletne pogodbe. S pogodbenimi določili se družba zavaruje pred kreditnim tveganjem na način, da zadrži lastništvo nad plovilom do popolnega poplačila vseh dogovorjenih obveznosti kupca. Družba ima tako na podlagi navedenega pogodbenega določila, v primeru neplačila opravljenih storitev, v celoti zavarovano terjatev z zadržanjem in možnostjo prodaje plovila.

Družba upravlja z dvema danima posojiloma, ki na dan bilance stanja znašata 16.500.800 Eur, posojili sta zavarovani z menicami. Družba ocenjuje, da ni tveganja iz navedenega naslova, saj sta prejemnici posojil ugledni družbi z dobro bonitetno oceno.

### ***Likvidnostno tveganje***

Likvidnostno tveganje je tveganje, da družba ne bo zmožna poravnati svojih finančnih obveznosti ob njihovi dospelosti. Najvišjo možno likvidnost družba zagotavlja tako, da ima vselej dovolj likvidnih sredstev za poravnanje svojih obveznosti v roku, in sicer v običajnih kot tudi stresnih okoliščinah, brez da bi nastale nesprejemljive izgube ali tveganje škodovanju ugleda družbe.

Likvidnost družba zagotavlja s planiranjem denarnega toka na mesečni in letni ravni in z dogovorjenimi kratkoročnimi obnovljivimi kreditnimi linijami.

Pri dolžniškem financiranju sodeluje družba s tremi bankami, predvsem z Banko Koper, d. d. in banko NLB Ljubljana, v manjšem obsegu pa z Abanko Vipava, d. d.. Po potrebi pa sodeluje tudi z ostalimi slovenskimi ali znanimi tujimi bankami, kar zmanjšuje možnost nelikvidnosti ob morebitnem izpadu posameznega vira financiranja, zato ocenjujemo, da je tovrstno tveganje razmeroma nizko.

Tveganju zmanjšane likvidnosti in spremembe tržnih cen vrednostnih papirjev je družba izpostavljena le v primeru oslabiljenega poslovanja družb, katerih je imetnica delnic.

Tveganje dolgoročne plačilne sposobnosti je sicer prisotno, vendar ocenjujemo, da je ta nizka zaradi ustrezne kapitalske sestave družbe, učinkovitega gospodarjenja s sredstvi, sposobnosti ustvarjanja denarnih tokov iz poslovanja tudi v bodoče, visoke kreditne sposobnosti in kakovosti ter tržnosti premoženja. Kapital predstavlja 67 odstotkov vseh virov sredstev družbe.

**Zapadlost poslovnih in finančnih obveznosti na dan 31.12.2010**

v Eur

| Stanje 31.12.2010                     | Knjigovodska vrednost | Zapadlost do enega leta | Zapadlost v času nad 1 do 5 let | Zapadlost nad 5 let |
|---------------------------------------|-----------------------|-------------------------|---------------------------------|---------------------|
| Poslovne obveznosti                   | 2.604.601             | 2.604.601               | 0                               | 0                   |
| Posojila, dobljena pri bankah         | 12.559.633            | 6.516.300               | 4.373.333                       | 1.670.000           |
| Posojila, dobljena pri drugih družbah | 4.303.917             | 3.176.389               | 692.223                         | 435.306             |
| Druge finančne obveznosti             | 24                    | 24                      | 0                               | 0                   |
| <b>Skupaj</b>                         | <b>19.468.175</b>     | <b>12.297.314</b>       | <b>5.065.555</b>                | <b>2.105.306</b>    |

**Zapadlost poslovnih in finančnih obveznosti na dan 31.12.2009**

v Eur

| Stanje 31.12.2009                        | Knjigovodska vrednost | Zapadlost do enega leta | Zapadlost v času nad 1 do 5 let | Zapadlost nad 5 let |
|------------------------------------------|-----------------------|-------------------------|---------------------------------|---------------------|
| Poslovne obveznosti                      | 1.636.485             | 1.636.485               | 0                               | 0                   |
| Posojila, dobljena pri družbah v Skupini | 3.759.432             | 2.473.819               | 850.308                         | 435.305             |
| Posojila, dobljena pri bankah            | 14.706.586            | 9.363.109               | 3.674.050                       | 1.669.427           |
| Druge finančne obveznosti                | 24.954                | 24.954                  | 0                               | 0                   |
| <b>Skupaj</b>                            | <b>20.127.457</b>     | <b>13.498.367</b>       | <b>4.524.358</b>                | <b>2.104.732</b>    |

Kratkoročna obveznost družbe je glede na predhodno leto nižja iz naslova odplačil nekratkoročnih posojil. Družba se zaveda kratkoročnega likvidnostnega tveganja, vendar ocenjuje tveganje kot relativno nizko, ker namerava kratkoročne obveznosti kriti izključno z istovrstnimi viri financiranja, danimi posojili matični družbi in drugim družbam.

### **Tržno tveganje**

Tržno tveganje je tveganje, da bodo spremembe v tržnih cenah, kot so devizni tečaji, obrestne mere in lastniški instrumenti, vplivale na prihodke družbe ali na vrednost finančnih instrumentov. Cilj obvladovanja tržnega tveganja je obvladovanje in nadzor nad izpostavljenostjo tržnim tveganjem v razumnih mejah ob hkratni optimizaciji dobička.

Tveganje zaradi vpliva konkurence na hrvaškem trgu sicer obstaja, vendar je po oceni posloводства zaradi kakovosti in še vedno naraščajočega povpraševanju po storitvah družbe zmerno. Večje tržno tveganje vidi družba v prihodnosti, ob morebitnem vstopu Hrvaške v Evropsko Unijo, za kar se skrbno in načrtno pripravlja z ustreznimi trženjskimi aktivnostmi, predvsem z kvalitativnim dopolnjevanjem obstoječih storitev in ponudbi novih za kupce navtičnega duha zanimivih storitev.

Na področju gostinstva pričakujemo manjša tveganja povezana z obvladovanjem nepričakovanih sprememb cen vhodnih surovin, materialov in storitev, ki pa za družbo ni prevladujoče, vsekakor pa vpliva na celotno ponudbo in povpraševanje po uslugah v Marini Portorož. Družba si je pridobila sloves »dobrega plačnika«, zato ima v tem segmentu možnost zamenjave dobavitelja, ki je pripravljen sodelovati pod vsaj enakimi pogoji kot do sedaj.

### **Valutno tveganje**

Ob prevzemu evra kot funkcijske valute se je valutno tveganje družbe ob že tako nizkem tveganju še zmanjšalo. Valutno tveganje zmanjšuje tudi dejstvo, da imamo v Marini Portorož nekaj več kot 43% pogodbenih privezov tujih gostov, plačila le-teh pa se vršijo v Eur.

#### **Bruto izpostavljenost valutnim tveganjem**

v Eur

| Stanje     | Valuta | Terjatve<br>do tujih kupcev | Obveznosti do<br>tujih dobaviteljev | Bruto<br>izpostavljenost |
|------------|--------|-----------------------------|-------------------------------------|--------------------------|
| 31.12.2010 | Eur    | 128.764                     | 39.668                              | 89.096                   |
| 31.12.2009 | Eur    | 200.698                     | 121.958                             | 78.740                   |

### **Obrestno tveganje**

Obrestno tveganje je v družbi najbolj prisotno, kljub dejstvu, da dosega družba na podlagi dobrih bonitet pri poslovnih bankah najnižje obrestne mere. Vsi krediti pri banki Koper so najeti na osnovi variabilne obrestne mere. Posojilo banke NLB je vezano na fiksno obrestno mero, posojilo Abanke Vipava, d. d., na variabilno obrestno mero, posojila družbe TP Portorož, d. d. pa pretežno na variabilno obrestno mero.

Za finančne obveznosti do bank, kjer ima družba dogovorjene spremenljive obrestne mere, so le te vezane na EURIBOR. Izpostavljenost tveganju zaradi spremembe referenčne obrestne mere ni izrazita, čeprav je vpliv na poslovni izid bistven. Vpliv spremembe obresti je v družbi prisotno, vendar o tveganju le stežka govorimo, zaradi velikega deleža lastnega kapitala oziroma še vedno relativno zmerne finančne zadolženosti. Posojila predstavljajo 25% bilančne vsote, delež kapitala pa 67%, razmerje se z leti še povečuje v prid kapitala.

## Pregled tveganja prezadolženosti

v Eur

|                                 | 2010       | Popravljeno 2009 |
|---------------------------------|------------|------------------|
| Bilančna vsota                  | 66.779.319 | 64.934.909       |
| Kapital                         | 44.957.071 | 41.787.861       |
| Posojila                        | 16.863.550 | 18.470.749       |
| Delež kapitala v bilančni vsoti | 67         | 64               |
| Delež posojil v kapitalu        | 38         | 44               |
| Delež posojil v bilančni vsoti  | 25         | 28               |

## Izračun potencialnega vpliva spremembe obrestne mere v letu 2010

v Eur

| Glavnica      | Obresti - odhodki obdobja | Sprememba 100 bazičnih točk | Obresti        | Razlika obresti |
|---------------|---------------------------|-----------------------------|----------------|-----------------|
| 7.178.333     | 169.458                   | 3,36                        | 241.242        | 71.784          |
| 1.958.000     | 59.710                    | 4,05                        | 79.290         | 19.580          |
| 3.658.613     | 120.363                   | 4,29                        | 156.950        | 36.587          |
| <b>Skupaj</b> | <b>349.531</b>            |                             | <b>477.482</b> | <b>127.951</b>  |

## Izračun potencialnega vpliva spremembe obrestne mere v letu 2009

v Eur

| Glavnica      | Obresti - odhodki obdobja | Sprememba 100 bazičnih točk | Obresti        | Razlika obresti |
|---------------|---------------------------|-----------------------------|----------------|-----------------|
| 10.006.585    | 265.830                   | 3,66                        | 365.896        | 100.066         |
| 4.732         | 428                       | 10,04                       | 475            | 47              |
| 3.288.129     | 123.905                   | 4,77                        | 156.786        | 32.881          |
| 147.500       | 10.696                    | 8,25                        | 12.171         | 1.475           |
| <b>Skupaj</b> | <b>400.859</b>            |                             | <b>535.328</b> | <b>134.469</b>  |

V analizi so zajeta le posojila obrestovana po variabilni obrestni meri, odhodki za obresti so v primeru prejetega posojila sredi leta preračunani na letno osnovo. V tabeli je predstavljena analiza občutljivosti realno možne spremembe obrestnih mer na dobiček pred obdavčitvijo. Prikazan je vpliv spremembe obrestne mere s predpostavko, da druge spremenljivke ostanejo enake. Razlika v obrestih se nanaša na 1 odstotni porast bazične mere Euribor.

## Upravljanje s kapitalom

Uprava se je odločila za ohranjanje velikega kapitalskega obsega, za zagotovitev zaupanja vlagateljev, upnikov in trga ter s tem trajnostni razvoj družbe. Nadzorni svet spremlja kapitalski donos, ki ga je družba opredelila kot čisti poslovni izid obračunskega obdobja, deljen s celotnim delničarskim kapitalom. Nadzorni svet spremlja višino dividend, izplačanih delničarjem.

Družba si prizadeva za ohranjanje ravnotežja med višjimi donosi, ki bi jih omogočili z večjimi posojili ter prednostni in varnostjo močne kapitalske pozicije. Kapital družbe predstavlja v celoti 44.957.071 Eur, njegova delitev je razvidna iz pojasnila št. 17.

Družba ima 8.478 lastnih delnic, za katere je oblikovala rezerve iz lastnih deležev.

### 26. Pogojne obveznosti

Družba ima na dan 31.12.2010 vse pogojne obveznosti razkrite v pojasnilih po posameznih postavkah izkaza.

Družba je rezervacije oblikovala iz naslova dveh tožbenih zahtevkov:

- Tožba Občine Piran v višini 224.817 Eur, rezervacija oblikovana v višini 173.632 Eur.
- Odločba Carinske uprave Republike Slovenije v višini 34.144 Eur, rezervacija oblikovana v celoti.

1) Občina Piran je vložila predlog za izvršbo zoper družbo Marina Portorož, d. d., za neplačila uporabe območja pristanišča od 01.01.2004 dalje. Družba je zoper sklep o izvršbi ugovarjala v celoti iz razloga neporavnane investicijskega vložka v luško infrastrukturo leta 2003 v višini 224.817 Eur. Pogodbeni stranki sta v 7. členu Pogodbe o pogojih in načinu rabe luške infrastrukture, sklenjene leta 1994, predvideli, da bosta v primeru večjih izdatkov sklenili dodaten dogovor o financiranju.

Glede na potek razprave na sodišču je odvetnik izdal mnenje, da je verjetnost pozitivnega izida tožbe le 50 odstotna, za kar je družba oblikovala rezervacije v višini 173.632 Eur.

2) V letu 2009 je družba prejela Odločbo Carinske uprave republike Slovenije, Carinski urad Koper, za plačilo carinskega dolga. Pojasnilo št. 19.

Prejeta posojila je družba zavarovala s hipotekami na nepremičnine, kar je razvidno v pojasnilu št. 9.

### 27. Segmentno poročanje

Poslovni segment je prepoznavni sestavni del družbe, ki se ukvarja s proizvodi ali storitvami ter je predmet tveganj in donosov. Družba Marina Portorož, d. d., ustvarja vse prihodke v Sloveniji, pretežno na območju naslova družbe, zato podrobnejših poročil po območnih segmentih, ne vodi.

Glavna dejavnost družbe je dejavnost marin. Poleg glavne dejavnosti se družba ukvarja še s štirimi sorodnimi, dopolnilnimi dejavnostmi. Družba ločeno spremlja poslovanje za štiri poslovne segmente.

Pomembni poslovni segmenti (področja) delovanja po dejavnostih družbe so:

- dejavnost področja Luka,
- dejavnost področja Servis,
- dejavnost področja Gostinstva,
- dejavnost področja Športa,

Glavna dejavnost družbe je dejavnost marin, kjer uvrščamo storitve oddajanja privezov (v morju, na kopnem in v hangarjih), servisne storitve za plovila, gostinske storitve povezane z nastanitvenimi storitvami in ostale dodatne dejavnosti, ki jih opravljajo najemniki trgovskih in poslovnih lokalov.

V postavko »nerazporejeno« so vključeni podatki poslovnih prihodkov, odhodkov in dobička, ki jih družba ustvarja z oddajanjem nepremičnin v najem, prihodki nastanitvenih zmogljivosti apartmajskega naselja »Residence« od januarja do junija 2010 ter prihodki in odhodki finančnih transakcij.

## Poslovni segmenti za leto 2010

|                                             | v Eur          |                |               |                 |                  |                  |
|---------------------------------------------|----------------|----------------|---------------|-----------------|------------------|------------------|
|                                             | Luka           | Servis         | Šport         | Gostinstvo      | Nerazporejeno    | Skupaj           |
| <b>Izkaz poslovnega izida</b>               |                |                |               |                 |                  |                  |
| Prihodki iz poslovanja                      | 3.532.460      | 1.178.834      | 245.790       | 1.411.796       | 7.529.735        | 13.898.615       |
| Prihodki med segmenti                       | 0              | 85.913         | 0             | 41.110          | 0                | 127.023          |
| Odhodki iz poslovanja                       | -2.516.949     | -1.035.176     | -225.855      | -1.713.257      | -422.910         | -5.914.147       |
| Odhodki med segmenti                        | -101.661       | -3.069         | -4.893        | -15.448         | -1.952           | -127.023         |
| <b>Poslovni izid iz poslovanja segmenta</b> | <b>913.850</b> | <b>226.502</b> | <b>15.042</b> | <b>-275.799</b> | <b>7.104.873</b> | <b>7.984.468</b> |
| Čisti finančni izid                         |                |                |               |                 |                  | -4.013.580       |
| Davki iz dobička                            |                |                |               |                 |                  | -792.086         |
| <b>Čisti poslovni izid poslovnega leta</b>  |                |                |               |                 |                  | <b>3.178.802</b> |

## Poslovni segmenti za leto 2009

|                                             | v Eur            |                |              |                 |                 |                  |
|---------------------------------------------|------------------|----------------|--------------|-----------------|-----------------|------------------|
|                                             | Luka             | Servis         | Šport        | Gostinstvo      | Nerazporejeno   | Skupaj           |
| <b>Izkaz poslovnega izida</b>               |                  |                |              |                 |                 |                  |
| Prihodki iz poslovanja                      | 3.662.059        | 1.279.373      | 195.133      | 1.384.614       | 791.128         | 7.312.307        |
| Prihodki med segmenti                       | 0                | 58.017         | 0            | 34.196          | 0               | 92.213           |
| Odhodki iz poslovanja                       | -2.330.234       | -987.689       | -178.348     | -1.525.669      | -1.077.164      | -6.099.104       |
| Odhodki med segmenti                        | -76.837          | -3.945         | -7.959       | -2.705          | -767            | -92.213          |
| <b>Poslovni izid iz poslovanja segmenta</b> | <b>1.254.988</b> | <b>345.756</b> | <b>8.826</b> | <b>-109.564</b> | <b>-286.803</b> | <b>1.213.203</b> |
| Čisti finančni izid                         |                  |                |              |                 |                 | 93.660           |
| Davki iz dobička                            |                  |                |              |                 |                 | -271.197         |
| <b>Čisti poslovni izid poslovnega leta</b>  |                  |                |              |                 |                 | <b>1.035.666</b> |

## Poslovni segmenti za leto 2010

|                          | v Eur      |         |         |            |               |                   |
|--------------------------|------------|---------|---------|------------|---------------|-------------------|
|                          | Luka       | Servis  | Šport   | Gostinstvo | Nerazporejeno | Skupaj            |
| <b>Bilanca stanja</b>    |            |         |         |            |               |                   |
| Sredstva po segmentih    | 15.498.149 | 491.562 | 711.871 | 3.128.201  | 1.443.277     | 21.112.876        |
| Nerazporejena sredstva   |            |         |         |            |               | 45.506.259        |
| <b>Skupaj sredstva</b>   |            |         |         |            |               | <b>66.779.319</b> |
| Obveznosti po segmentih  | 5.590.010  | 961.205 | 91.305  | 1.503.625  | 13.676.103    | 21.822.248        |
| <b>Skupaj obveznosti</b> |            |         |         |            |               | <b>21.822.248</b> |

## Poslovni segmenti za leto 2009

|                          | v Eur      |           |         |            |               |                   |
|--------------------------|------------|-----------|---------|------------|---------------|-------------------|
|                          | Luka       | Servis    | Šport   | Gostinstvo | Nerazporejeno | Skupaj            |
| <b>Bilanca stanja</b>    |            |           |         |            |               |                   |
| Sredstva po segmentih    | 15.885.058 | 582.350   | 717.084 | 2.981.890  | 24.848.232    | 44.867.382        |
| Nerazporejena sredstva   |            |           |         |            |               | 19.920.295        |
| <b>Skupaj sredstva</b>   |            |           |         |            |               | <b>64.934.909</b> |
| Obveznosti po segmentih  | 6.098.138  | 1.044.293 | 122.059 | 1.760.680  | 14.121.877    | 23.147.047        |
| <b>Skupaj obveznosti</b> |            |           |         |            |               | <b>23.147.047</b> |



## 28. Dogodki po dnevu bilance stanja

### Pomembni dogodki po datumu priprave izkaza finančnega položaja na dan 31.12.2010:

- 18. marca je Nadzorni svet Marine Portorož, d. d., na korespondenčni seji soglašal s predlogom uprave družbe o najemu dveh novih kratkoročnih posojil. Družba je posojila najela pri Banki Koper d. d. in Banki Sparkasse d. d..
- Družba je na podlagi sklepa Nadzornega sveta z dne 10. december 2011 in sklepa Uprave, dne 25. marec izplačala vmesne dividende v višini 1,5 Eur na delnico. Dividenda je pripadala delničarjem, ki so bili na dan 31.12.2010 vpisani kot delničarji družbe v centralnem registru nematerializiranih vrednostnih papirjev pri KDD. Družba je iz naslova vmesnih dividend delničarjem izplačala 458.181 Eur.
- Uprava Marine Portorož je 08. aprila prejela obvestilo družbe Terme Čatež, d. d., Topliška cesta 35, 8251 Čatež ob Savi o nameri za prevzem. Prevzemnik je imetnik 230.888 delnic družbe Marina Portorož, d. d., kar predstavlja 73,55 % vseh delnic ciljne družbe.

## 29. Bilančni dobiček

### Oblikovanje bilančnega dobička

v Eur

|                                     | 2010              | 2009              |
|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Čisti poslovni izid poslovnega leta | 3.178.802         | 1.035.666         |
| Preneseni čisti dobiček             | 19.529.723        | 16.435.448        |
| <b>Bilančni dobiček</b>             | <b>22.708.525</b> | <b>17.471.114</b> |

### Predlog Uprave in Nadzornega sveta

Bilančni dobiček v višini 22.708.524,97 Eur se uporabi za naslednje namene:

- Del bilančnega dobička se uporabi za izplačilo vmesnih dividend v višini 458.181,00 Eur oziroma 1,5 Eur bruto na delnico,
- preostanek bilančnega dobička v višini 22.250.343,97 Eur ostane nerazporejen in se v celoti prenese v preneseni dobiček.



## VI. Dostop do ključnih oseb v družbi



*Marina Portorož, d.d*

*Cesta solinarjev 8*

*6320 Portorož*

*Tel.: +386 5 67 61 200*

*Faks: +386 5 67 61 510*

*E-mail: [marina.portoroz@marinap.si](mailto:marina.portoroz@marinap.si)*

*Spletna stran: [www.marinap.si](http://www.marinap.si)*

| <b>Funkcija v družbi</b>           | <b>Ime in priimek</b> | <b>Telefon</b> | <b>E-mail</b>                                                                |
|------------------------------------|-----------------------|----------------|------------------------------------------------------------------------------|
| Direktor                           | Dušan Černe           | 05 67 61 312   | <a href="mailto:dusan.cerne@marinap.si">dusan.cerne@marinap.si</a>           |
| Pomočnik direktorja                | Fiorenzo Lupieri      | 05 67 61 314   | <a href="mailto:fiorenzo.lupieri@marinap.si">fiorenzo.lupieri@marinap.si</a> |
| <b>Vodje</b>                       |                       |                |                                                                              |
| Kapitan marine                     | Marjan Matevlić       | 05 67 61 201   | <a href="mailto:captain@marinap.si">captain@marinap.si</a>                   |
| Tehnični vodja marine              | Samo Semelbauer       | 05 67 61 209   | <a href="mailto:samo.semelbauer@marinap.si">samo.semelbauer@marinap.si</a>   |
| Vodja vzdrževanja                  | Vinko Oblak           | 05 67 61 202   | <a href="mailto:vinko.oblak@marinap.si">vinko.oblak@marinap.si</a>           |
| Vodja prodaje                      | Tanja Kodrič          | 05 67 61 225   | <a href="mailto:tanja.kodric@marinap.si">tanja.kodric@marinap.si</a>         |
| Vodja gostinstva                   | Gazija Hajdarević     | 05 67 61 300   | <a href="mailto:restaurant@marinap.si">restaurant@marinap.si</a>             |
| Vodja komerciale                   | Majda Eržen           | 05 67 61 207   | <a href="mailto:comm@marinap.si">comm@marinap.si</a>                         |
| Vodja finančno računovodske službe | Vesna Ternav          | 05 67 61 204   | <a href="mailto:vesna.ternav@marinap.si">vesna.ternav@marinap.si</a>         |