

LETNO POROČILO

TIVOLI d.o.o.

ZA LETO 2022

KAZALO

A.POSLOVNO POROČILO	4
1.POROČILO UPRAVE	4
2.OBVLAĐOVANJE FINANČNIH TVEGANJ	6
3.IZJAVA O UPRAVLJANJU DRUŽBE	8
4.IZJAVA POSLOVODSTVA	10
5.PREDSTAVITEV PODJETJA	11
B.RAČUNOVODSKO POROČILO	13
1.RAČUNOVODSKO IZKAZI DRUŽBE za leto 2022.....	13
1.1.BILANCA STANJA NA DAN 31.12.2021	13
1.2.IZKAZ CELOTNEGA VSEOBSEGAJOČEGA DONOSA ZA LETO 2022 (različica I)	15
1.3.IZKAZ DENARNEGA TOKA LETO 2022.....	16
1.4.IZKAZ GIBANJA KAPITALA ZA LETO 2022	17
1.5.IZKAZ GIBANJA KAPITALA ZA LETO 2021	17
1.6.DODATEK K IZKAZU GIBANJA KAPITALA: IZKAZ BILANČNEGA DOBIČKA	18
2.PRILOGA K RAČUNOVODSKIM IZKAZOM	19
3.POJASNILA K POSTAVKAM RAČUNOVODSKIH IZKAZOV	25
<i>POJASNILA POSTAVK V BILANCI STANJA</i>	<i>25</i>
1. Zaloge	25
2. Kratkoročne finančne naložbe	25
3. Kratkoročne poslovne terjatve	25
4. Denarna sredstva	26
5. Kratkoročne aktivne časovne razmejitve	26
6. Kapital	26
7. Kratkoročne finančne obveznosti	26
8. Kratkoročne poslovne obveznosti	26
9. Kratkoročne pasivne časovne razmejitve	27
10. Zabilančna sredstva / obveznosti	27
<i>POJASNILA POSTAVK V IZKAZU CELOTNEGA VSEOBSEGAJOČEGA DONOSA.....</i>	<i>28</i>
11. Poslovni prihodki	28
12. Stroški blaga, materiala in storitev	28
13. Stroški dela	28
14. Finančni prihodki iz danih posojil	28
15. Finančni odhodki iz finančnih obveznosti	28
16. Drugi odhodki	29
17. Davek iz dobička	29
18. Čisti dobiček/izguba poslovnega leta	29
19. Členitev stroškov po funkcionalnih skupinah	29
20. Dogodki po datumu bilance stanja	29
21. Temeljni kazalniki poslovanja	30
22. Poročanje po odsekih	30
23. Druga razkritja	30
4.POROČILO NEODVISNEGA REVIZORJA	32

A. POSLOVNO POROČILO

1. POROČILO UPRAVE

Družba Tivoli d.o.o. je krovni nosilec projekta Palais & Villa Schellenburg v Ljubljani. Objekt je stanovanjsko-poslovno-trgovinske narave in zajema 125 stanovanjskih enot (od slednjih 110 v Palais in 15 v Villi), 5 trgovin ter šest etaž pisarnih prostorov (v skupni velikosti 6.421m²). Velikost stanovanjskih enot se giblje med 62m² in 345m².

Družba je pričela z izgradnjo projekta v mesecu maju 2020, zaključek projekta se načrtuje v decembru 2023.

Družba Tivoli d.o.o. posredno, via vseh sklenjenih izvajalskih in podizvajalskih pogodb, v 3,5-letnem obdobju za izgradnjo projekta Palais & Villa Schellenburg zaposluje preko 700 oseb.

Stroškovna vrednost investicije presega 100 milijonov EUR.

Ključni finančni kazalniki:

	v EUR		
	<i>tekoče leto</i>	<i>preteklo leto</i>	<i>Indeks</i>
<i>Prihodki od prodaje</i>	250.000	5.862	4.265
<i>Sprememba vrednosti zalog nedok. proizvodnje</i>	30.199.731	24.496.831	123
<i>Stroški blaga, materiala in storitev</i>	-25.309.583	-17.474.277	145
<i>Finančni odhodki</i>	-4.924.960	-7.048.252	70
<i>Dobiček iz poslovanja (EBIT*)</i>	5.140.148	7.026.716	73
Celotni dobiček	70.522	-5.619	-1.255
<i>Čisti poslovni izid</i>	54.589	-5.619	-972
<i>Sredstva</i>	93.803.179	79.860.092	117
Zaloge	88.918.864	59.311.599	150
<i>Delež v sredstvih</i>	95%	74%	128
<i>Kapital</i>	8.691.505	8.636.917	101
<i>Delež v virih sredstev</i>	9%	11%	82
<i>Kratkoročne obveznosti</i>	83.180.165	5.585.498	1.489
<i>Delež v virih sredstev</i>	89%	7%	1.271

(*) Dobiček iz poslovanja (EBIT) = Prihodki od prodaje + Drugi poslovni prihodki - Stroški blaga, materiala in storitev - Stroški dela - Odpisi vrednosti - Drugi poslovni odhodki

Pomembnejši poslovni dogodki, ki so nastopili po koncu poslovnega leta

V februarju 2023 smo pričeli s primopredajo prvih stanovanj kupcem v Villi Schellenburg. Do konca meseca marca 2023 je bilo predanih 80% vseh stanovanjskih enot, t.j. 12 od 15 stanovanj. 2 stanovanjski enoti bosta predani do konca meseca maja 2023. Zadnja stanovanjska enota bo odprodana v najkrajšem možnem času, najpozneje pa do zaključka letošnjega leta. Okolica Ville Schellenburg je tudi celovito zaključena v smislu izvedenega hortikulturenega zaključka in izvedenega otroškega igrišča.

Pričakovani razvoj družbe

Družba bo v letu 2023 zaključila z izgradnjo in predajo stanovanj v Palais Schellenburg kot tudi zaključila z izgradnjo celotnega poslovnega dela Palais Schellenburg. Finančna sredstva za uspešen zaključek projekta so zagotovljena v celoti, prav tako so pogodbe z vsemi izvajalci zaključene s fiksnimi cenami.

Prodanih bo toliko stanovanjskih enot, da bodo terjatve do kupcev v celoti pokrile vse finančne obveznosti gospodarske družbe. V letu 2024 načrtujemo nadaljnjo prodajo še neprodanih stanovanjskih enot, saj pričakujemo, da bodo razmere za prodajo prihodnje leto, ob tako drastičnem pomanjkanju novih stanovanjskih enot na trgu, še veliko boljše kot so to v letu 2023.

Aktivnosti družbe na področju raziskav in razvoja

Družba ne izvaja raziskav temveč razvija nepremičnino za namen nadaljnje prodaje.

Obstoj podružnic družbe

Družba nima podružnic.

2. OBVLADOVANJE FINANČNIH TVEGANJ

Poslovna, finančna in tveganje delovanja družbe vplivajo na zagotavljanje prihodkov, obvladovanje odhodkov, ohranjanja premoženja in obvladovanja vseh obveznosti družbe.

Cenovna tveganja

Družba ni več izpostavljena cenovnemu tveganju pri nabavi in prodaji. Cenovna tveganja so bila pretežno izločena, saj je družba naročila praktično vso blago in storitve do konca leta 2022. Podražitve so bile zgolj na segmentu grobih gradbenih del, za kar so bile predvidene ustrezne rezerve.

Tveganje izgube premoženja

Tveganje izgube premoženja omejujemo s sklenjenimi zavarovalnimi pogodbami, ki omejujejo premoženjska tveganja.

Najpomembnejša zavarovanja so:

- zavarovanje splošne odgovornosti in
- požarno zavarovanje, ki vključuje zavarovanje gradbenih objektov, opreme in drugih osnovnih sredstev v pridobivanju.

V letu 2022 ni bilo izplačil na osnovi odškodninskih zahtevkov.

Valutno tveganje

Valutno tveganje je tveganje, da bo vrednost finančnih instrumentov nihala zaradi spremembe valutnih tečajev. Družba posluje predvsem v EUR in ni izpostavljena valutnim tveganjem.

Obrestno tveganje

Obrestno tveganje izvira iz finančnih obveznosti. Finančne obveznosti izpostavljajo družbo obrestnemu tveganju denarnega toka. Obrestno tveganje, ki izvira iz možnosti rasti stroškov financiranja pri virih, vezanih na spremenljivo obrestno mero, družba ustrezno obvladuje. Družba ima pogodbeno za vsa prejeta in dana posojila dogovorjene fiksne obrestne mere in ni izpostavljena tveganju spremembe obrestne mere.

Posojila so vezana na fiksno obrestno mero, zato obrestnega tveganja ni.

Izpostavljenost obrestnemu tveganju prejetih posojil:

	31.12.2022	31.12.2021
Posojila po fiksni obrestni meri	69.491.751	65.608.271
Skupaj	69.491.751	65.608.271

Kreditno tveganje

Kreditno tveganje je tveganje, da stranka, vključena v pogodbo o finančnem instrumentu, ne bo izpolnila obveznosti in bo družbi povzročila finančno izgubo. Tovrstno tveganje zmanjšujemo:

- s sistematičnim pristopom k izterjavi terjatev in z opominjanjem,
- z individualno obravnavo vsakega kupca, predvsem pri novih poslih preverjamo finančno in premoženjsko stanje ter boniteto stranke,
- z različnimi oblikami plačil: avansi, kompenzacije, prodaja terjatev.

Izpostavljenost kreditnemu tveganju:

	31.12.2022	31.12.2021
Dolgoročne poslovne terjatve	0	0
Kratkoročne poslovne terjatve	193.297	5.011.385
Dana posojila	3.243.000	0
Denarna sredstva	1.065.526	15.348.415
Skupaj maksimalna izpostavljenost kreditnemu tveganju	4.501.823	20.359.800

Likvidnostno tveganje

Plačilno sposobnostno tveganje je tveganje, da bo podjetje naletelo na težave pri zbiranju finančnih sredstev, potrebnih za izpolnitev finančnih obveznosti. Družba je v decembru 2021 refinancirala mezzanin posojilo in zagotovila bolj ugodne dodatne finančne vire za izvedbo nepremičninskega projekta izgradnje Vile in Palače Schellenburg.

Tveganje zmanjšujemo z učinkovitim uravnavanjem denarnih tokov ter upravljanjem z denarnimi sredstvi. Likvidnostno tveganje v letu 2022 ocenjujemo kot nizko, saj nismo imeli težav pri zagotavljanju potrebne likvidnosti. Družba ima vzpostavljene ustrezno kreditne linije za kratkoročno uravnavanje likvidnosti.

Analiza zapadlosti finančnih in poslovnih obveznosti :

	Do 1 leta	Nad 1 do 5 let	Nad 5 let	Skupaj v EUR
Finančne obveznosti	69.491.751	0	0	69.491.751
Poslovne obveznosti	13.688.414	0	0	13.688.414

Analiza zapadlosti poslovnih terjatev:

	Do 3 mesec	Nad 3 do 6 mesecev	Nad 6 do 9 mesecev	Nad 9 mesecev	Skupaj nezapadle v EUR
Poslovne terjatve	149.048	36.622	4.164	0	3.463

Kapitalska ustreznost

Družba spremlja gibanje kapitala z uporabo kazalnika finančnega vzvoda, izračunanega z delitvijo neto obveznosti s skupnim zneskom obveznosti in celotnim zneskom kapitala, kot je prikazano v spodnji tabeli.

Postavka	Leto 2022	Leto 2021
a) Finančne obveznosti	69.491.751	65.608.271
b) Poslovne obveznosti	13.688.414	5.585.498
c) Denarna sredstva in kratkoročni depoziti	1.065.526	15.348.415
d) Neto obveznosti (a+b-c)	82.114.639	55.845.354
e) Kapital	8.691.505	8.636.917
f) Kazalnik finančnega vzvoda (e/d)	9,45	6,47

Zadolženost družbe se je povečala zaradi pridobitve financiranja za gradnjo nepremičnine Schellenburg.

3. IZJAVA O UPRAVLJANJU DRUŽBE

Uprava družbe Tivoli d.o.o. izjavlja, da je bilo v obdobju poslovnega leta 2022 upravljanje družbe skladno z Zakonom o gospodarskih družbah ter drugimi veljavnimi predpisi.

Izjava o upravljanju družbe je sestavni del letnega poročila za leto 2022.

Sistem vodenja in upravljanja Tivoli d.o.o. zagotavlja usmerjanje in omogoča nadzor nad družbo. Določa razdelitev pravic in odgovornosti med organi upravljanja; postavlja pravila in postopke za odločanje glede korporativnih zadev družbe; zagotavlja okvir za postavljanje, doseganje in spremljanje uresničevanja poslovnih ciljev ter uveljavlja vrednote, načela in standarde poštenega ter odgovornega odločanja in ravnanja v vseh vidikih našega poslovanja.

Sistem vodenja in upravljanja je sredstvo za doseganje dolgoročnih strateških ciljev družbe in način, s katerim uprava družbe Tivoli d.o.o. izvaja odgovornost do lastnikov. Vizija in cilji Tivoli d.o.o. je uvajanje sodobnih načel vodenja in upravljanja ter kar najpopolnejša skladnost z naprednimi domačimi in tujimi praksami.

Pojasnila v skladu z Zakonom o gospodarskih družbah

Družba Tivoli d.o.o. na osnovi 5. odstavka 70. člena Zakona o gospodarskih družbah, ki določa minimalne vsebine izjave o upravljanju, podaja naslednja pojasnila:

1. Opis glavnih značilnosti sistemov notranjih kontrol in upravljanje tveganj v družbi v povezavi s postopkom računovodskega poročanja

Družba Tivoli d.o.o. upravlja s tveganji in izvaja postopke notranjih kontrol na vseh ravneh. Namen notranjih kontrol je zagotavljanje točnosti, zanesljivosti, transparentnosti in preglednosti vseh procesov ter obvladovanje tveganj, ki so povezana z računovodskim poročanjem. Obenem sistem notranjih kontrol vzpostavlja mehanizme, ki preprečujejo neracionalno rabo premoženja in stroškovno učinkovitost. Sistem notranjih kontrol vključuje postopke, ki zagotavljajo, da:

- so poslovni dogodki evidentirani na osnovi verodostojnih knjigovodskih listin, na osnovi katerih so poslovni dogodki evidentirani točno in pošteno ter dajejo jamstvo, da družba pošteno razpolaga s svojim premoženjem,
- so poslovni dogodki evidentirani in računovodski izkazi izdelani v skladu z veljavno zakonodajo,
- se prepreči oziroma pravočasno zazna morebitna nepooblaščen pridobitev, uporaba in razpolaganje s premoženjem družbe, ki bi imela pomembne vpliv na računovodske izkaze.

Notranjo kontrolo v družbi izvaja področje financ in računovodstva, ki je odgovorno za vodenje poslovnih knjig ter izdelavo računovodskih izkazov v skladu z veljavnimi računovodskimi, davčnimi in drugimi predpisi. Ustreznost delovanja notranjih kontrol v okviru informacijskega sistema letno preverjajo pooblaščen zunanji revizorji.

2. Pomembno neposredno in posredno lastništvo družbe v smislu doseganja kvalificiranega deleža, kot ga določa zakon, ki ureja prevzeme

Družba je v lasti dveh pravnih oseb, ene slovenske in druge avstrijske. Družba sicer ni zavezana k uporabi Zakona o prevzemih.

3. Pojasnila o vsakem imetniku poslovnega deleža, ki zagotavljajo posebne kontrolne pravice

Posamični imetniki poslovnih deležev Tivoli d.o.o. nimajo posebnih kontrolnih pravic na podlagi lastništva. Pravice družbenikov se uresničujejo v skladu z njihovimi poslovnimi deleži.

4. Pojasnila o vseh omejitvah glasovalnih pravic

Imetniki poslovnih deležev Tivoli d.o.o. nimajo omejitev za izvajanje glasovalnih pravic.

5. Pravila družbe o imenovanju ter zamenjavi članov organov vodenja in nadzora in spremembah statuta

Pravila družbe ne urejajo posebej imenovanja ter zamenjave članov organov vodenja ali nadzora ter spremembe družbene pogodbe. V celoti uporabljamo veljavno zakonodajo.

6. Pooblastila članov posloводства, zlasti pooblastila za izdajo ali nakup lastnih deležev

Uprava družbe Tivoli d.o.o. nima pooblastila na nakup lastnih deležev.

7. Delovanje skupščine družbe in njene ključne pristojnosti

Pravice lastnikov so navedene v zakonu in se uveljavljajo na način, kakršnega določa družbena pogodba družbe. Družbeniki so se sestali enkrat v letu 2022, in sicer dne 17.3.2023, da so potrdili letno poročilo za leto 2021.

8. Podatki o sestavi in delovanju organov vodenja ali nadzora

Organi družbe so uprava družbe in skupščina družbenikov. Celovita predstavitev organov vodenja in nadzora je opisana v Letnem poročilu 2022.

Družba nima oblikovane politike raznolikosti z vidika spola in drugih vidikov, kot so na primer starost ali izobrazba in poklicne izkušnje. Uprava po spolu sestavljajo 1 oseba ženskega spola in 2 osebi moškega spola. Pri imenovanju članov uprave se sledi usposobljenosti, izkušnjam in poklicnim kompetencam osebe.

Družba je po svoji dejanski velikosti mikro družba in pri svojem delu ne uporablja Kodeksa o upravljanju. Pri upravljanju sledi pravilom dobre prakse in najvišjem nivoju etičnosti. Družba odloča soglasno z dvema članoma uprave in nima oblikovanega organa nadzora. Uprava družbe si prizadeva delovati s temeljnim ciljem - maksimiziranje vrednosti družbe.

Ljubljana, 13.3.2023


Matej Sodin, direktor


Jože Anderlič, direktor

TIVOLI d.o.o.
Železna cesta 18
SI - 1000 Ljubljana 1

4. IZJAVA POSLOVODSTVA

Uprava družbe Tivoli d.o.o. je odgovorna za pripravo letnega poročila družbe Tivoli d.o.o. ter računovodskih izkazov na način, ki vsej zainteresirani javnosti daje resnično in pošteno sliko premoženjskega stanja in izidov poslovanja družbe Tivoli d.o.o. v poslovnem letu 2022.

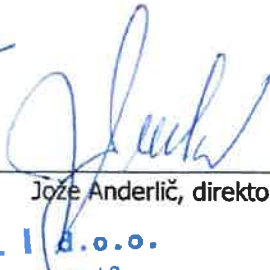
Uprava izjavlja, da je po njenem najboljšem vedenju:

- računovodsko poročilo za leto 2022 sestavljeno v skladu z ustreznim okvirom računovodskega poročanja in da daje resničen in pošten prikaz sredstev in obveznosti, finančnega položaja in poslovnega izida družbe kot celote,
- v poslovno poročilo za poslovno leto 2022 vključen pošten prikaz razvoja in izidov poslovanja družbe ter njenega finančnega položaja, vključno z opisom bistvenih vrst tveganja, ki jim je družba, kot celota izpostavljena.

Poslovodstvo družbe v smislu 545. člena Zakona o gospodarskih družbah izjavlja, da v poslovnem letu 2021 z obvladujočo družbo in z njo povezanimi družbami ni storila ali na pobudo oziroma v interesu teh družb opustila kakšnega dejanja, ki bi za družbo pomenilo prikrajšanje.

Uprava je odgovorna za izvajanje ukrepov, s katerimi zagotavlja ohranjanje vrednosti premoženja družbe ter za preprečevanje in odkrivanje prevar in drugih nepravilnosti.


Matej Sodin, direktor


Jože Anderlič, direktor

TIVOLI d.o.o.
Železna cesta 18
SI-1000 Ljubljana 1

Ljubljana, 13.3.2023

5. PREDSTAVITEV PODJETJA

Sedež in pravna oblika podjetja ter država

Družba je bila ustanovljena 28.12.2017 in je vpisana v sodni register pri Okrožnem sodišču v Ljubljani pod številko sklepa Srg 2017/52874, z dnem 29.8.2011, kot ILAG Tivoli d.o.o., Železna cesta 18, 1000 Ljubljana. Dne 27.11.2019 je bil spremenjen naziv družbe v Tivoli d.o.o., Železna cesta 18, 1000 Ljubljana.

Osnovni kapital družbe znaša 20.000,00 EUR. Direktorji družbe so gospod Jože Anderlič, ki družbo zastopa samostojno, gospod Matej Sodin in gospa Tina Anderlič Jelenc, ki družbo zastopata skupno.

Matična številka družbe je 8111774000, davčna številka SI 86821563, šifra dejavnosti pa 68.100 (Trgovanje z lastnimi nepremičninami). Družba ima odprte naslednje transakcijske račune:

- račun št. SI56 0700 0000 3468 228, odprt pri Gorenjski banki d.d., Kranj
- račun št. SI56 0700 0000 3781 635, odprt pri Gorenjski banki d.d., Kranj
- fiduciarni račun št. SI56 0700 0000 3781 829, odprt pri Gorenjski banki d.d., Kranj
- fiduciarni račun št. SI56 0700 0000 3781 538, odprt pri Gorenjski banki d.d., Kranj
- fiduciarni račun št. SI56 0700 0000 3781 732, odprt pri Gorenjski banki d.d., Kranj

Družba spada med velike družbe zaradi kotacije izdanih obveznic TVL2 na Ljubljanski borzi vrednostnih papirjev.

Poslovni deleži družbe so v lasti Reitenburg GmbH (75%) in Reitenburg d.o.o. (25%). Družba nima odvisnih ali pridruženih podjetij.

Poslovno leto je enako koledarskemu.

Narava poslovanja in pomembnejše dejavnosti

Osnovna dejavnost družbe je trgovanje z lastnimi nepremičninami. Registrirana je še za opravljanje drugih dejavnosti, med katerimi so najpomembnejše: organizacija izvedbe stavbnih projektov, gradnja stanovanjskih in nestanovanjskih stavb.

Družba je v novembru 2019 pridobila gradbeno dovoljenje, ki je postalo dokončno 13.12.2019 in pravnomočno 12.5.2021, na podlagi katerega je pričela z gradnjo Vile in Palače Schellenburg na zemljišču v izmeri 9.932 m² k.o. Ajdovščina. Projekt predvideva izgradnjo poslovnih in stanovanjskih površin za prodajo na trgu v bruto površini 55.629 m².

Podatki o povezanih osebah

Povezane osebe in družbe po določilih MRS 24 so naslednje:

Reitenburg GmbH – obvladujoča družba,
Reitenburg Development GmbH – podjetje v skupini,
Reitenburg d.o.o. – podjetje v skupini *,
Hotel Mons d.o.o. – podjetje v skupini *,
Projekt Noricum d.o.o. – podjetje v skupini *,
Reitenburg Hotel d.o.o. – podjetje v skupini *,
Kranjska investicijska družba d.o.o. – podjetje v skupini *,
Jože Anderlič,
Matej Sodin,
Tina Anderlič Jelenc.

(*) Družba Reitenburg d.o.o. je obvladujoča družba v skupini podjetij, kjer ima večinski poslovni delež: Hotel Mons d.o.o. (100% delež), Projekt Noricum d.o.o. (80% delež), Reitenburg hotel d.o.o. (100% delež), Kranjska investicijska družba d.o.o. (100% delež). Reitenburg d.o.o. ima 25% delež v družbi Tivoli d.o.o., vendar je vključen v med podjetja v skupini, ker Reitenburg d.o.o. pri obvladovanju družbe deluje usklajeno z drugim družbenikom Reitenburg GmbH (povezana oseba).

Reitenburg GmbH ne sestavlja konsolidiranih računovodskih izkazov.

Poslovanje družbe s povezanimi osebami v letu 2022 (odprta stanja, prometi) je pojasnjeno v tekstu Pojasnil k računovodskim izkazom.

Družba Tivoli d.o.o. v poslovnem letu 2022, z obvladujočo družbo, povezanimi družbami ali na pobudo obvladujoče družbe ni sklenila nobenega pravnega posla, kjer bi prišlo do prikrajšanja družbe. Prav tako družba ni prejela nadomestil za prikrajšanje.

Podatki o zaposlenih

Družba v letu 2022 ni imela zaposlencev.

Podatki o obveznici

ISIN:	SI0032104232
Oznaka:	TVL2
Segment:	Trg obveznic
Št. obveznic:	315
Nominalna vrednost obveznice (v EUR):	100.000,00
Vrednost izdaje (v EUR):	31.500.000,00
Obrestna mera:	Nespremenljiva; 10,00%
Izplačilo obresti:	Letno 7%, preostanek ob zapadlosti
Datum dospelja glavnice:	31. 12. 2023
Datum uvrstitve na borzni trg:	20. 12. 2022
Datum umika iz trgovanja na borznem trgu:	28. 12. 2023

B. RAČUNOVODSKO POROČILO

1. RAČUNOVODSKO IZKAZI DRUŽBE za leto 2022

1.1. BILANCA STANJA NA DAN 31.12.2021

		v EUR	
Postavka	Pojasnilo	31.12.2022	31.12.2021
SREDSTVA		93.803.179	79.860.092
A. DOLGOROČNA SREDSTVA		6.171	0
I. Neopredmetena sredstva in dolgoročne časovne razmejitve		0	0
1. Neopredmetena sredstva		0	0
a) Premoženjske pravice		0	0
b) Dobro ime		0	0
II. Opredmetena osnovna sredstva		6.171	0
1. Zemljišča		0	0
2. Zgradbe		0	0
3. Proizvajalne naprave in stroji		0	0
4. Druge naprave in oprema, drobní inventar in druga oos		0	0
5. Osnovna čreda		0	0
6. Večletni nasadi		0	0
7. Opredmetena osnovna sredstva v gradnji in izdelavi		6.171	0
8. Predujmi za pridobitev opredmetenih osnovnih sredstev		0	0
III. Naložbene nepremičnine		0	0
IV. Dolgoročne finančne naložbe		0	0
1. Dolgoročne finančne naložbe, razen posojil		0	0
a) Delnice in deleži v družbah v skupini		0	0
b) Druge dolgoročne finančne naložbe		0	0
2. Dolgoročna posojila		0	0
a) Dolgoročna posojila družbam		0	0
b) Druga dolgoročna posojila		0	0
V. Dolgoročne poslovne terjatve		0	0
VI. Odložene terjatve za davek		0	0
B. KRATKOROČNA SREDSTVA		93.420.686	79.671.398
I. Sredstva (skupine za odtujitev) za prodajo		0	0
II. Zaloge	1	88.918.864	59.311.599
1. Material		0	0
2. Nedokončana proizvodnja		87.060.060	56.860.329
3. Proizvodi		0	0
4. Trgovsko blago		0	0
5. Predujmi za zaloge		1.858.804	2.451.270
III. Kratkoročne finančne naložbe	2	3.243.000	0
1. Kratkoročne finančne naložbe, razen posojil		0	0
a) Druge delnice in deleži		0	0
2. Kratkoročna posojila		3.243.000	0
a) Kratkoročna posojila družbam v skupini		3.243.000	0
b) Druga kratkoročna posojila		0	0
IV. Kratkoročne poslovne terjatve	3	193.297	5.011.385
1. Kratkoročne poslovne terjatve do podjetij v skupini		5.765	0
2. Kratkoročne poslovne terjatve do kupcev		58.023	0
3. Kratkoročne poslovne terjatve do drugih		129.509	5.011.385
V. Denarna sredstva	4	1.065.526	15.348.415
C. AKTIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	5	376.323	188.694
Zabilančna sredstva	10	7.967.746	9.133.034

		v EUR	
Postavka	Pojasnilo	31.12.2022	31.12.2021
OBVEZNOSTI DO VIROV SREDSTEV		93.803.179	79.860.092
A. KAPITAL	6	8.691.505	8.636.917
I. Vpoklicani kapital		20.000	20.000
1. Osnovni kapital		20.000	20.000
II. Kapitalske rezerve		8.636.273	8.636.273
III. Rezerve iz dobička		2.000	2.000
1. Zakonske rezerve		2.000	2.000
2. Rezerve za lastne delnice in lastne poslovne deleže		0	0
3. Lastne delnice in lastni poslovni deleži (kot odbitna postavka)		0	0
IV. Rezerve nastale zaradi vrednotenja po pošteni vrednosti		0	0
V. Preneseni čisti dobiček		33.232	0
VI. Prenesena čista izguba		0	-15.738
VII. Čisti poslovni izid poslovnega leta		0	-5.619
B. REZERVACIJE IN DOLGOROČNE PASIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE		0	0
1. Rezervacije		0	0
C. DOLGOROČNE OBVEZNOSTI		0	65.608.271
I. Dolgoročne finančne obveznosti		0	65.608.271
1. Dolgoročne finančne obveznosti do podjetij v skupini		0	0
2. Dolgoročne finančne obveznosti do bank		0	34.108.271
3. Druge dolgoročne finančne obveznosti		0	31.500.000
II. Dolgoročne poslovne obveznosti		0	0
1. Druge dolgoročne poslovne obveznosti		0	0
III. Odložene obveznosti za davek		0	0
Č. KRATKOROČNE OBVEZNOSTI		83.180.165	5.585.498
I. Obveznosti, vključene v skupine za odtujitev		0	0
II. Kratkoročne finančne obveznosti	7	69.491.751	0
1. Kratkoročne finančne obveznosti do družb v skupini		2.822.050	0
2. Kratkoročne finančne obveznosti do bank		35.169.701	0
3. Druge kratkoročne finančne obveznosti		31.500.000	0
III. Kratkoročne poslovne obveznosti	8	13.688.414	5.585.498
1. Kratkoročne poslovne obveznosti do povezanih družb		1.426.792	475
2. Kratkoročne poslovne obveznosti do dobaviteljev		3.869.022	1.362.434
3. Kratkoročne poslovne obveznosti na podlagi predujmov		7.807.893	4.081.386
4. Druge kratkoročne poslovne obveznosti		584.707	141.204
D. KRATKOROČNE PASIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	9	1.931.509	29.406
Zabilančne obveznosti	10	7.967.746	9.133.034

1.2. IZKAZ CELOTNEGA VSEOBSEGAJOČEGA DONOSA ZA LETO 2022 (različica I)

Postavka	Pojasnilo	v EUR	
		2022	2021
1. Čisti prihodki od prodaje	11	250.000	5.862
a) Čisti prihodki od prodaje, doseženi na domačem trgu		250.000	5.862
b) Čisti prihodki od prodaje, doseženi na tujem trgu		0	0
2. Sprememba vrednosti zalog proizv. in nedkončane proizv.		30.199.731	24.496.831
3. Usredstveni lastni proizvodi in lastne storitve		0	0
4. Drugi poslovni prihodki (s prevrednotovalnimi poslovnimi prihodki)		0	0
5. Stroški blaga, materiala in storitev	12	-25.309.583	-17.474.277
a) Nabavna vrednost prodanih blaga in materiala ter stroški porabljenega materiala		-759.486	-84.531
b) Stroški storitev		-24.550.097	-17.389.745
6. Stroški dela	13	0	0
a) Stroški plač		0	0
b1) Stroški pokojninskih zavarovanj		0	0
b2) Stroški socialnih zavarovanj		0	0
c) Drugi stroški dela		0	0
7. Odpisi vrednosti		0	0
a) Amortizacija		0	0
b) Prevrednotovalni poslovni odhodki pri neopr. sredstvih in opred. osn. sredstvih		0	0
c) Prevrednotovalni poslovni odhodki pri obratnih sredstvih		0	0
8. Drugi poslovni odhodki		0	-1.700
9. Finančni prihodki iz deležev		0	0
a) Finančni prihodki iz deležev v družbah v skupini		0	0
b) Finančni prihodki iz deležev v drugih družbah		0	0
10. Finančni prihodki iz danih posojil	14	5.765	10.813
a) Finančni prihodki iz posojil, danih družbam v skupini		5.765	10.813
b) Finančni prihodki iz posojil, danih drugim		0	0
11. Finančni prihodki iz poslovnih terjatev		49	3.330
b) Finančni prihodki iz poslovnih terjatev do drugih		49	3.330
12. Finančni odhodki iz oslavitve in odpisov finančnih naložb		0	0
13. Finančni odhodki iz finančnih obveznosti	15	-4.924.672	-7.042.484
a) Finančni odhodki iz posojil, prejetih od družb v skupini		-17.873	0
b) Finančni odhodki iz posojil, prejetih od bank		-1.753.000	-5.353
c) Finančni odhodki iz izdanih obveznic		-3.153.799	-872.777
č) Finančni odhodki iz drugih finančnih obveznosti		0	-6.164.354
14. Finančni odhodki iz poslovnih obveznosti		-288	-5.769
a) Finančni odhodki iz poslovnih obveznosti do družb v skupini		0	0
b) Finančni odhodki iz obveznosti do dobaviteljev in meničnih obveznosti		-288	-5.769
c) Finančni odhodki iz drugih poslovnih obveznosti		0	0
15. Drugi prihodki		3	2.466
16. Drugi odhodki	16	-150.483	-691
17. Davek iz dobička	17	-15.933	0
18. Odloženi davki		0	0
19. Čisti poslovni izid obračunskega	18	54.589	-5.619
20. Spremembe presežka iz prevrednotenja neopr. sr. in opr. osn. sr.		0	0
21. Spremembe presežka iz prevrednotenja finan. sr. razpolož. za prodajo		0	0
22. Dobički in izgube, ki izhajajo iz prevedbe rač. izkazov podjetij v tujini		0	0
23. Druge sestavine vseobsegajočega donosa		0	0
24. Celotni vseobsegajoči donos obračunskega obdobja		54.589	-5.619

1.3. IZKAZ DENARNEGA TOKA LETO 2022

	2022	v EUR 2021
A. Denarni tokovi pri poslovanju		
a) Postavke izkaza poslovnega izida	4.973.497	7.026.052
Poslovni prihodki (razen za prevrednotenje) in finančni prihodki iz poslovnih terjatev	250.052	11.658
Poslovni odhodki brez amortizacije (razen za prevrednotenje) in finančni odhodki iz poslovnih obveznosti	4.739.377	7.014.394
Davki iz dobička in drugi davki, ki niso zajeti v poslovnih odhodkih	-15.933	0
b) Spremembe čistih obratnih sredstev (in časovnih razmejitev, rezervacij ter odloženih terjatev in obveznosti za davek) poslovnih postavk bilance stanja	-17.197.041	-29.151.029
Začetne manj končne poslovne terjatve	4.823.852	-4.866.254
Začetne manj končne aktivne časovne razmejitve	-187.629	-79.221
Začetne manj končne odložene terjatve za davek	0	0
Začetna manj končna sredstva (skupine za odtujitev) za prodajo	0	0
Začetne manj končne zaloge	-29.607.265	-26.538.622
Končni manj začetni poslovni dolgovi	7.539.465	2.305.557
Končne manj začetne pasivne časovne razmejitve in rezervacije	234.536	27.511
Končne manj začetne odložene obveznosti za davek	0	0
c) Pozitivni ali negativni denarni izid pri poslovanju (a + b)	-12.223.544	-22.124.977
B. Denarni tokovi pri investiranju		
a) Prejemki pri investiranju	34.000	4.382.844
Prejemki od dobljenih obresti in deležev v dobičku drugih, ki se nanašajo na investiranje	0	11.412
Prejemki od odtujitve neopredmetenih sredstev	0	0
Prejemki od odtujitve opredmetenih osnovnih sredstev	0	0
Prejemki od odtujitve naložbenih nepremičnin	0	0
Prejemki od odtujitve finančnih naložb	34.000	4.371.431
b) Izdatki pri investiranju	-3.283.171	-3.553.500
Izdatki za pridobitev neopredmetenih sredstev	0	0
Izdatki za pridobitev opredmetenih osnovnih sredstev	-6.171	0
Izdatki za pridobitev naložbenih nepremičnin	0	0
Izdatki za pridobitev finančnih naložb	-3.277.000	-3.553.500
c) Pozitivni ali negativni denarni izid pri investiranju (a + b)	-3.249.171	829.344
C. Denarni tokovi pri financiranju		
a) Prejemki pri financiranju	2.822.050	72.108.271
Prejemki od vplačanega kapitala	0	0
Prejemki od povečanja finančnih obveznosti	2.822.050	72.108.271
b) Izdatki pri financiranju	-1.632.224	-35.471.541
Izdatki za dane obresti, ki se nanašajo na financiranje	-1.632.224	-10.471.541
Izdatki za vračila kapitala	0	0
Izdatki za odplačila finančnih obveznosti	0	-25.000.000
Izdatki za izplačila dividend in drugih deležev v dobičku	0	0
c) Pozitivni ali negativni denarni izid pri financiranju (a + b)	1.189.826	36.636.730
Č. Končno stanje denarnih sredstev	1.065.526	15.348.415
x) Denarni izid v obdobju (seštevek prebitkov Ac, Bc in Cc)	-14.282.889	15.341.096
+		
y) Začetno stanje denarnih sredstev	15.348.415	7.318

1.4. IZKAZ GIBANJA KAPITALA ZA LETO 2022

v EUR

Stanje in spremembe kapitala /vrste kapitala	Osnovni kapital	Kapitalske rezerve	Zakonske rezerve	Prenesen čisti poslovni izid	Čisti dobiček/izguba poslovnega leta	Skupaj
A.1. Stanje v začetku poročevalskega obdobja	20.000	8.636.273	2.000	-15.738	-5.619	8.636.917
B.1. Spremembe lastniškega kapitala – transakcije z lastniki	0	0	0	0	0	0
a) Vnos dodatnih vplačil kapitala	0	0	0		0	0
B.2. Celotni vseobsegajoči donos poročevalskega obdobja	0	0	0	0	54.589	54.589
a) Vnos čistega poslovnega izida poročevalskega obdobja	0	0	0	0	54.589	54.589
B.3. Spremembe v kapitalu	0	0	0	15.738	-15.738	0
a) Razporeditev preostalega dela čistega dobička primerjalnega poročevalskega obdobja na druge sest. kapitala	0	0	0	15.738	-15.738	0
C. Končno stanje poročevalskega obdobja	20.000	8.636.273	2.000	0	33.232	8.691.505

1.5. IZKAZ GIBANJA KAPITALA ZA LETO 2021

v EUR

Stanje in spremembe kapitala /vrste kapitala	Osnovni kapital	Kapitalske rezerve	Zakonske rezerve	Prenesen čisti poslovni izid	Čisti dobiček/izguba poslovnega leta	Skupaj
A.1. Stanje v začetku poročevalskega obdobja	20.000	8.636.273	2.000	0	-15.738	8.642.536
B.1. Spremembe lastniškega kapitala – transakcije z lastniki	0	0	0	0	0	0
a) Vnos dodatnih vplačil kapitala	0	0	0		0	0
B.2. Celotni vseobsegajoči donos poročevalskega obdobja	0	0	0	0	-5.619	-5.619
a) Vnos čistega poslovnega izida poročevalskega obdobja	0	0	0	0	-5.619	-5.619
B.3. Spremembe v kapitalu	0	0	0	-15.738	15.738	0
a) Poravnava izgube kot odbitne sestavine kapitala	0	0	0	-15.738	15.738	0
C. Končno stanje poročevalskega obdobja	20.000	8.636.273	2.000	-15.738	-5.619	8.636.917

1.6. DODATEK K IZKAZU GIBANJA KAPITALA: IZKAZ BILANČNEGA DOBIČKA

Postavka	Znesek v EUR	
	31.12.2022	31.12.2021
A. ČISTI DOBIČEK POSLOVNEGA LETA	54.589	0
B. ČISTA IZGUBA POSLOVNEGA LETA (zmanjšana za pokritje čiste izgube iz kapitalskih rezerv)	0	-5.619
C. PRENESENI ČISTI DOBIČEK		
Č. PRENESENA ČISTA IZGUBA	-21.357	-15.738
D. ZMANJŠANJE KAPITALSKIH REZERV	0	0
E. ZMANJŠANJE REZERV IZ DOBIČKA	0	0
F. POVEČANJE REZERV IZ DOBIČKA	0	0
G. BILANČNI DOBIČEK	33.232	-21.357

Uprava predlaga, da bilančni dobiček ostane nerazporejen.

2. PRILOGA K RAČUNOVODSKIM IZKAZOM

Podlaga za sestavitev računovodskih izkazov

Računovodski izkazi v tem poročilu so sestavljeni v skladu s Slovenskimi računovodskimi standardi (2016), ki jih je izdal Slovenski inštitut za revizijo in v skladu z Zakonom o gospodarskih družbah. Pri tem so upoštevane temeljne računovodske predpostavke: upoštevanje nastanka poslovnih dogodkov in časovna neomejenost delovanja.

Kakovostne značilnosti računovodskih izkazov in s tem tudi celotnega računovodenja, so predvsem razumljivost, ustreznost, zanesljivost in primerljivost. Na ustreznost postavk vpliva njihova bistvenost (pomembnost). Znesek je bistven, če bi opustitev njegovega pripoznanja lahko vplivala na poslovne odločitve uporabnikov, ki temeljijo na računovodskih izkazih.

Računovodski izkazi za poslovno leto 2022 vsebujejo izkaz celotnega vseobsegajočega donosa, bilanco stanja in izkaz gibanja kapitala ter izkaz denarnih tokov.

Izkaz stanja ima obliko dvostransko uravnotežene bilance stanja. Izkaz celotnega vseobsegajočega donosa ima obliko stopenjskega zaporednega izkaza poslovnega izida in je sestavljen po različici I. Izkaz gibanja kapitala, v katerem so resnično in pošteno prikazane spremembe sestavin kapitala, ima obliko sestavljene razpredelnice sprememb vseh sestavin kapitala. Izkaz denarnega toka je sestavljen po različici II (posredna metoda) in ima obliko zaporednega stopenjskega izkaza denarnega toka, v katerem so resnično in pošteno prikazane spremembe stanja denarnih sredstev in njihovih ustreznikov.

RAČUNOVODSKE USMERITVE IN RAČUNOVODSKE OCENE

Sprememb računovodskih usmeritev v letu 2022 glede na preteklo leto ni bilo. Računovodske ocene upoštevane pri pripravi računovodskih izkazov za leto 2022 so prilagojene spremenjenim okoliščinam poslovanja v tem letu.

Tečaj in način preračuna v domačo valuto

Terjatve in obveznosti v tuji valuti so preračunane po tečaju, ki je naveden v pogodbi. Če tečaj v pogodbi ni naveden so terjatve, obveznosti in denarna sredstva preračunane po referenčnem tečaju ECB, ki ga objavlja Banka Slovenije, na zadnji dan obračunskega obdobja.

Poročanje po področnih in območnih odsekih

Prihodki odseka so prihodki, o katerih se poroča v izkazu celotnega vseobsegajočega izida podjetja in jih je mogoče pripisati neposredno odseku ter ustrezni del prihodkov podjetja, ki ga je mogoče utemeljeno razporediti na odsek ne glede na to, ali izhaja iz prodaj zunanjim odjemalcem ali iz poslov z drugimi odseki v podjetju. Družba razkriva le prihodke po odsekih.

BILANCA STANJA

Neopredmetena dolgoročna sredstva

Neopredmetena dolgoročna sredstva zajemajo usredstvene stroške naložb v tuja opredmetena osnovna sredstva, dolgoročne premoženjske pravice in druga neopredmetena osnovna sredstva.

Neopredmeteno dolgoročno sredstvo se ob začetnem pripoznanju ovrednoti po nabavni vrednosti. V nabavno vrednost se vštevajo tudi uvozne in nevračljive nakupne dajatve.

Doba koristnosti dolgoročnih premoženjskih pravic ne more presegati dobe, za katero so bile dane. To dejstvo se upošteva tudi pri preverjanju amortizacijskih stopenj.

Opredmetena osnovna sredstva

Opredmetena osnovna sredstva so zemljišča, zgradbe, oprema, biološka sredstva in opredmetena osnovna sredstva v gradnji in izdelavi. Opredmeteno osnovno sredstvo se ob začetnem pripoznanju ovrednoti po nabavni vrednosti. Sestavljajo jo njegova nakupna cena, uvozne in nevračljive nakupne dajatve ter stroški, ki jih je mogoče pripisati neposredno njegovi usposobitvi za nameravano uporabo, zlasti stroški dovoza in namestitve.

Neodpisana (knjigovodska) vrednost posameznega osnovnega sredstva ne more biti večja od vrednosti, nadomestljive v ostanku njegove dobe uporabnosti. Morebitni kasneje nastali stroški, ki so povezani z opredmetenim osnovnim sredstvom, povečujejo njegovo nabavno vrednost le v primeru, če povečujejo bodoče koristi osnovnega sredstva v primerjavi z že ocenjenimi. Za stroške, ki podaljšujejo dobo uporabnosti, se zmanjša do tega časa obračunani (nabrani) popravek vrednosti osnovnega sredstva.

Opredmeteno osnovno sredstvo, pridobljeno na podlagi finančnega najema, je sestavni del opredmetenih osnovnih sredstev skupine, ki ji pripada. Njegova nabavna vrednost je enaka pošteni vrednosti ali sedanjí vrednosti najmanjše vsote najemnin, in sicer tisti, ki je manjša.

Razlika med čisto prodajno vrednostjo in knjigovodsko vrednostjo odtujenega opredmetenega osnovnega sredstva se prenese med prevrednotovalne poslovne prihodke, če je prva večja od druge, oziroma med prevrednotovalne poslovne odhodke, če je druga večja od prve.

Popravila ali vzdrževanje opredmetenih osnovnih sredstev so namenjena obnavljanju ali ohranjanju prihodnjih gospodarskih koristi, ki se pričakujejo na podlagi prvotno ocenjene stopnje učinkovitosti sredstev. Pripoznajo se kot odhodki, kadar se pojavijo.

Družba ne pripoznava pravic do uporabe sredstev iz najemnih pogodb.

Drobni inventar

Drobni inventar, katerega doba uporabnosti je daljša od enega leta, se izkazuje kot opredmeteno osnovno sredstvo, usposobljeno za uporabo.

Za drobni inventar se šteje priročno orodje in naprave ter vsi drugi predmeti z dobo uporabnosti daljšo od enega leta, če njihova posamična vrednost po dobaviteljevem obračunu ne presega vrednosti 500 EUR.

Drobni inventar, ki ne spada med opredmetena osnovna sredstva in ima življenjsko dobo krajšo od enega leta, podjetje odpisuje z enkratnim odpisom ob izdaji v uporabo in vodi o njem le količinsko evidenco.

Naložbene nepremičnine

Naložbena nepremičnina je nepremičnina, posredovana, da bi prinašala najemnino.

Naložbena nepremičnina, ki izpolnjuje pogoje za pripoznanje, se ob začetnem pripoznanju ovrednoti po nabavni vrednosti. Sestavljajo jo njegova nakupna cena in stroški, ki jih je mogoče pripisati neposredno nakupu. Takšni stroški vključujejo zasluge za pravne storitve, davke od prenosa nepremičnine in druge stroške posla.

Dolgoročne finančne naložbe

Dolgoročna finančna naložba v kapital, lastniški vrednostni papirji drugih podjetij ali dolžniški vrednostni papirji drugih podjetij ali države se ob začetnem pripoznanju ovrednotijo po nabavni vrednosti, ki je enaka bodisi plačanemu znesku denarja ali njegovih ustreznikov bodisi pošteni vrednosti drugih nadomestil za nakup, ki jih je dal naložbenik, na dan menjave.

Dolgoročna posojila

Dolgoročna finančna naložba se ob začetnem pripoznanju ovrednoti po nabavni vrednosti, ki je enaka bodisi plačanemu znesku denarja ali njegovih ustreznikov bodisi pošteni vrednosti drugih nadomestil za nakup, ki jih je dal naložbenik, na dan menjave.

Dolgoročne finančne naložbe, ki se prerazvrstijo med kratkoročne finančne naložbe, se prenašajo mednje posamično po knjigovodski vrednosti.

Zaloge

Količinska enota zaloge materiala in trgovskega blaga se ob začetnem pripoznanju ovrednoti po nabavni ceni, ki jo sestavljajo nakupna cena, uvozne in druge nevračljive dajatve ter neposredni stroški nabave. Nakupna cena se zmanjša za dobljene popuste. Pri porabi zalog uporablja družba metodo tehtanih povprečnih cen. Nedokončana proizvodnja se meri po polni lastni ceni. V vrednost zalog prehajajo stroški materiala, stroški storitev obdelave in dodelave ter stroški dela. V vrednost zalog se vštevajo stroški izposojanja, s katerimi se financirajo zaloge, ne pa tudi neposredni stroški prodajanja.

Zaloge se zaradi oslabitve prevrednotijo, če knjigovodska vrednost presega tržno vrednost ali čisto iztržljivo vrednost.

Kratkoročne finančne naložbe

Kratkoročna finančna naložba v lastniške vrednostne papirje drugih podjetij in dolžniške vrednostne papirje podjetij ali države se ob začetnem merjenju ovrednoti po nabavni vrednosti.

Naložbe v vrednostne papirje, s katerimi se trguje na organiziranem trgu, se prevrednotijo po zadnjem objavljenem tečaju posameznega vrednostnega papirja pred izdelavo bilance stanja.

Kratkoročna posojila se pripoznavajo na dan pričetka obvladovanja pogodbenih pravic ob upoštevanju pogodbenih datumov izdatkov zanje po odobrenih zneskih, ki predstavljajo glavnice, in se vrednostno zmanjšujejo s postopnim odplačevanjem glavnice. Obresti se obračunavajo mesečno.

Posojila, dana v tuji valuti, se preračunajo na dan izdelave bilance stanja po tečaju, navedenem v pogodbi. Za zavarovanje danih posojil so prejete bianco podpisane menice z menično izjavo in pooblastilom za unovčenje.

Terjatve

Terjatve vseh vrst se ob začetnem pripoznanju izkazujejo v zneskih, ki izhajajo iz ustreznih listin, ob predpostavki, da bodo poplačane. Prvotne terjatve se lahko kasneje povečajo ali pa ne, glede na prejeto plačilo ali drugačno poravnavo tudi zmanjšajo za vsak znesek, utemeljen s pogodbo.

Dani predujmi se v bilanci stanja izkazujejo v zvezi s stvarmi, na katere se nanašajo. Terjatve v posesti za trgovanje so sestavni del kratkoročnih finančnih naložb.

Terjatve, za katere se domneva, da ne bodo poravnane v rednem roku oziroma v celotnem znesku, se šteje kot dvomljive, če se je zaradi njih začel sodni postopek, pa kot sporne terjatve. Za znesek popravka terjatev se povečajo prevrednotovalni odhodki. Vsi popravki vrednosti terjatev in odpisi terjatev morajo biti predhodno odobreni od direktorja družbe.

Denarna sredstva

Denarna sredstva sestavljajo gotovina, knjižni denar, denar na poti in denarni ustrezniki. Gotovina je denar v blagajni, in sicer v obliki bankovcev, kovancev in prejetih čekov oziroma takoj udenarljivih vrednostnih papirjev. Knjižni denar je denar na računih pri banki ali drugi finančni instituciji, ki se lahko uporablja za plačevanje. Sestavljajo ga takoj razpoložljiva denarna sredstva in denarna sredstva, vezana na odpoklic. Denar na poti je denar, ki se prenaša iz blagajne na ustrezni račun pri banki ali drugi finančni instituciji in se istega dne še ne vpiše kot dobroimetje pri njej. Denarni ustrezniki so naložbe, ki jih je mogoče v bližnji prihodnosti pretvoriti v vnaprej znani znesek denarnih sredstev.

Kapital

Celotni kapital družbe se razčlenjuje na vpoklicani kapital, kapitalske rezerve, rezerve iz dobička, revalorizacijske rezerve, rezerve nastale zaradi vrednotenja po pošteni vrednosti, preneseni čisti poslovni izid in čisti poslovni izid poslovnega leta.

Osnovni kapital družbe je vpoklicani osnovni kapital in je bil vpisan in vplačan v celoti.

Rezervacije in dolgoročne časovne razmejitve

Dolgoročne rezervacije so lahko dolgoročne rezervacije na račun dolgoročno odloženih prihodkov ali dolgoročne rezervacije na račun dolgoročno vnaprej vračunanih stroškov oziroma odhodkov.

Dolgoročne obveznosti

Dolgoročne obveznosti so finančne obveznosti, poslovne obveznosti in odložene obveznosti za davek.

Dolgoročne finančne obveznosti

Dolgoročne finančne obveznosti družbe predstavljajo dolgoročne finančne obveznosti do financerjev. Izhajajo iz najetih posojil in temeljijo na posojilnih pogodbah.

Kot obveznost se pripoznajo, ko ob upoštevanju pogodbenega datuma ali datuma prejemkov in z njimi povezanih obračunov nastane obveznost, določena v pogodbi. Ovrednotijo se z zneski iz ustreznih listin o njihovem nastanku, ki dokazujejo prejem denarnih sredstev. Povečujejo se neposredno, zmanjšujejo pa se skladno z opravljenimi plačili.

Knjigovodska vrednost dolgoročnih dolgov je enaka njihovi izvirni vrednosti, zmanjšani za odplačila glavnice in prenose med kratkoročne dolgove, dokler se ne pojavi potreba po prevrednotenju dolgoročnih dolgov. Dolgovi se merijo po z odplačni vrednosti po metodi efektivnih obresti.

Dolgoročne finančne obveznosti družbe izražene v tuji valuti se na dan bilanciranja prevrednotijo po pogodbenem tečaju.

Dolgoročne poslovne obveznosti

Dolgoročne poslovne obveznosti se pripoznajo, ko ob upoštevanju pogodbenega datuma nastane obveznost, določena v pogodbi. Ovrednotijo se z zneski iz ustreznih listin o njihovem nastanku. Povečujejo se za pripisane obresti, zmanjšujejo pa se za odplačane zneske glavnice in obresti.

Dolgoročne poslovne obveznosti družbe izražene v tuji valuti se na dan bilanciranja prevrednotijo po referenčnem tečaju ECB, ki ga objavlja Banka Slovenije.

Kratkoročne obveznosti

Kratkoročne obveznosti so obveznosti, vključene v skupine za odtujitev, kratkoročne finančne obveznosti in kratkoročne poslovne obveznosti.

Kratkoročne finančne obveznosti

Kratkoročne finančne obveznosti so dobljena posojila. Na dan bilanciranja se med kratkoročne finančne obveznosti vštevajo tudi deli dolgoročnih obveznosti, ki zapadejo v plačilo v obdobju do enega leta po datumu bilance stanja.

Kratkoročne finančne obveznosti se izkazujejo z zneski, ki izhajajo iz ustreznih listin. Merijo se po odplačni vrednosti po metodi efektivnih obresti.

Kratkoročne finančne obveznosti družbe, izražene v tuji valuti, se na dan bilanciranja prevrednotijo po pogodbenem tečaju.

Kratkoročne poslovne obveznosti

Kratkoročne poslovne obveznosti družbe predstavljajo kratkoročne poslovne obveznosti do družb v skupini, kratkoročne poslovne obveznosti do dobaviteljev in kratkoročne poslovne obveznosti do drugih.

Kratkoročne obveznosti vseh vrst se ob začetnem pripoznanju izkazujejo z zneski, ki izhajajo iz ustreznih listin, ob predpostavki, da upniki zahtevajo njihovo poplačilo. Povečujejo se neposredno z nastankom poslovnega dogodka, zmanjšujejo pa skladno z opravljenimi plačili ali drugače dogovorjenimi oblikami poravnave. Med kratkoročne obveznosti se vštevajo tisti deli dolgoročnih obveznosti, ki zapadejo v plačilo v letu dni po datumu bilance stanja.

Kratkoročne časovne razmejitve

Aktivne kratkoročne časovne razmejitve zajemajo kratkoročno odložene stroške in kratkoročno nezaračunane prihodke. Pasivne kratkoročne časovne razmejitve zajemajo vnaprej vračunane stroške in kratkoročno odložene prihodke.

IZKAZ CELOTNEGA VSEOBSEGAJOČEGA DONOSA

Pripoznavanje prihodkov

Prihodki se pripoznajo, če je povečanje gospodarskih koristi v obračunskem obdobju povezano s povečanjem sredstva ali z zmanjšanjem dolga in je povečanje mogoče zanesljivo izmeriti. Prihodki se pripoznajo, ko se upravičeno pričakuje, da bodo vodili do prejemkov, če ti niso uresničeni že ob nastanku.

Poslovni prihodki

Prihodki od prodaje proizvodov, trgovskega blaga in materiala se merijo na podlagi prodajnih cen, navedenih v računih ali drugih listinah, zmanjšanih za popuste, odobrene ob prodaji ali kasneje, tudi zaradi zgodnejšega plačila.

Prihodki od opravljenih storitev, razen od opravljenih storitev, ki vodijo do finančnih prihodkov, se merijo po prodajnih cenah dokončanih storitev ali po prodajnih cenah nedokončanih storitev glede na stopnjo njihove dokončanosti.

Prihodki od prodaje se pripoznajo v znesku, ki odraža transakcijsko ceno, ki se razporedi na samostojno izvršitveno obvezo. Transakcijska cena je znesek nadomestila, do katerega organizacija pričakuje, da bo

upravičena v zameno za prenos blaga ali storitev na kupca, razen zneskov, ki se zbirajo v imenu tretjih oseb. Prihodki od prodaje izdelkov in blaga ter materiala se priznajo na podlagi dogovorjenih prodajnih cen, navedenih na računih, pogodbah in drugih listinah, zmanjšanih za popuste, odobrene ob prodaji ali kasneje, tudi zaradi zgodnejšega plačila (finančni popusti oziroma kasaskonti) ob izpolnitvi izvršitvene zaveze - dobavi. Prihodki od opravljenih storitev se merijo po prodajnih cenah dokončanih storitev, ali po prodajnih cenah nedokončanih storitev glede na stopnjo njihove dokončanosti v času izpolnjevanja izvršitvene zaveze.

Prevrednotovalni poslovni prihodki se pojavijo ob odtujitvi opredmetenih osnovnih sredstev in neopredmetenih dolgoročnih sredstev ob upoštevanju predhodnega prevrednotovalnega popravka kapitala iz naslova predhodne okrepitve sredstev.

Finančni prihodki

Finančni prihodki so prihodki iz naložbenja. Pojavljajo se v zvezi z dolgoročnimi in kratkoročnimi finančnimi naložbami in tudi v zvezi s terjatvami.

Finančni prihodki se priznavajo ob obračunu ne glede na prejemke, če ne obstaja utemeljen dvom glede njihove velikosti, zapadlosti v plačilo in poplačljivosti.

Obresti se obračunavajo v sorazmerju s pretečenim obdobjem ter glede na neodplačni del glavnice in veljavno obrestno mero.

Drugi prihodki

Druge prihodke sestavljajo neobičajne postavke, ki v obravnavanem poslovnem letu povečujejo poslovni izid (izterjane odpisane terjatve, prejete odškodnine in podobno). Pripoznajo se ob nastanku v dejansko nastalih zneskih.

Stroški blaga, materiala in storitev

Stroški materiala so cenovno izraženi potroški neposrednega materiala in tistega dela materiala, na katerega se nanašajo posredni proizvodni stroški ter posredni stroški nabavljanja, prodajanja in splošnih služb. Stroški storitev so stroški, ki se ne štejejo kot stroški materiala, amortizacije ali dela. Stroški materiala in storitev se razvrščajo po izvornih vrstah.

Stroški materiala in storitev se skladno z izbrano metodo vrednotenja v družbi zadržujejo v vrednosti nedokončane proizvodnje in zalog proizvodov, preden se pojavijo v odhodkih in vplivajo na poslovni izid posameznega obračunskega obdobja.

Nabavno vrednost prodanih količin trgovskega blaga predstavljajo stroški nabave blaga.

Stroški dela

V letu 2022, družba ni imela zaposlenih, stroškov dela ne izkazuje.

Amortizacija

Družba nima opredmetenih osnovnih sredstev ali neopredmetenih dolgoročnih sredstev. Prevrednotovalnih stroškov iz tega naslova ni.

Finančni odhodki

Finančni odhodki so odhodki za financiranje in odhodki za naložbenje. Pripoznajo se po obračunu ne glede na plačila, ki so povezana z njimi.

Finančne odhodke družbe predstavljajo stroški pogodbeno določenih obresti za najeta posojila (po metodi efektivnih obresti), prevrednotovalni finančni odhodki in negativne tečajne razlike. Odhodki za obresti se pripoznavajo ob njihovem obračunu, negativne tečajne razlike pa ob nastanku. Osnova za obračun tečajnih razlik je pogodbeni tečaj ali referenčni tečaj ECB, ki ga objavlja Banka Slovenije na dan bilanciranja.

Drugi odhodki

Druge odhodke predstavljajo neobičajne postavke, ki v obravnavanem poslovnem letu zmanjšujejo poslovni izid (denarne kazni, odškodnine in podobno). Izkazujejo se v dejansko nastalih zneskih in se pripoznavajo ob nastanku in v celoti.

3. POJASNILA K POSTAVKAM RAČUNOVODSKIH IZKAZOV

Družba je popisala svoja sredstva in obveznosti do njihovih virov na dan 31.12.2022. Ugotovitve je v poslovnih knjigah ustrezno evidentirala.

Računovodski izkazi so sestavljeni v evrih, ki je predstavitvena in funkcionalna valuta. Zaokroženi so na eno enoto. Zaradi zaokroževanja lahko v računovodskih izkazih in pojasnilih k njim prihaja do zaokrožitvenih razlik.

POJASNILA POSTAVK V BILANCI STANJA

1. Zaloge

Družba na dan 31.12.2022 izkazuje stanje zaloge v višini **88.918.864 EUR** iz naslova nastalih stroškov nedokončane proizvodnje, vezanih na izvedbo nepremičninskega projekta Schellenburg v Ljubljani v višini 87.060.060 EUR in danih predujmov za zaloge v višini 1.858.804 EUR.

Vse nepremičnine na lokaciji k.o. Ajdovščina so zastavljene za zavarovanje plačila bančnih posojil in obveznosti iz izdanih obveznic.

Postavka	(v EUR)	
	Knjigovodska vrednost 31.12.2022	Knjigovodska vrednost 1.1.2022
Nedokončana proizvodnja	87.060.060	56.860.329
Dani predujmi za zaloge	1.858.804	2.451.270
Skupaj	88.918.864	59.311.599

Uprava družbe ocenjuje, da knjigovodska vrednost zalog ne presega njihove poštene vrednosti.

2. Kratkoročne finančne naložbe

Družba na dan 31.12.2022 izkazuje kratkoročne finančne naložbe v višini **3.243.000 EUR** in izhajajo iz danega posojila družbi Reitenburg d.o.o. Posojilo se obrestuje po priznani obrestni meri za posojila med povezanimi osebami in ni zavarovano.

3. Kratkoročne poslovne terjatve

Družba na dan 31.12.2022 izkazuje kratkoročne poslovne terjatve v višini **193.297 EUR**.
Kratkoročne poslovne terjatve do drugih so iz naslova DDV.

Postavka	(v EUR)	
	31.12.2022	31.12.2021
Kratkoročne poslovne terjatve do družb v skupini	5.765	0
Kratkoročne poslovne terjatve do kupcev v državi	58.023	0
Kratkoročne poslovne terjatve do drugih	129.509	5.011.385
Skupaj	193.297	5.011.385

Terjatve do kupcev v višini 54.560 EUR so zapadle, predvidoma pa bodo poravnane do primopredaje stanovanjskih enot v objektu Schellenburg.

4. Denarna sredstva

Denarna sredstva na zadnji dan poslovnega leta znašajo **1.065.526 EUR** in predstavljajo stanja na transakcijskih računih. Na fiduciarnih računih, ki jih upravlja notarka in ki se uporabljajo za črpanje finančnih sredstev za izvedbo nepremičninskega projekta Schellenburg, so bila ob koncu leta denarna sredstva v višini 867.467 EUR.

(v EUR)

Postavka	31.12.2022	31.12.2021
Denarna sredstva na TRR pri domači banki	198.034	7.500
Denarna sredstva na TRR pri domači banki	24	0
Denarna sredstva na TRR pri domači banki – fiduciarni račun	188.606	0
Denarna sredstva na TRR pri domači banki – fiduciarni račun	555.785	1.123.188
Denarna sredstva na TRR pri domači banki – fiduciarni račun	123.076	14.212.833
Denarna sredstva na TRR tuji banki - zaprt	0	4.894
Denar na poti	0	0
SKUPAJ	1.065.525	15.348.415

5. Kratkoročne aktivne časovne razmejitve

Kratkoročne aktivne časovne razmejitve v višini **376.323 EUR** zajemajo kratkoročne odložene stroške v višini 72.423 EUR in DDV od prejetih predujmov v višini 303.900 EUR.

6. Kapital

Osnovni kapital družbe ob koncu leta 2022 znaša 20.000 EUR.

Podrobnejše gibanje kapitala je razvidno iz izkaza gibanja kapitala za poslovno leto.

7. Kratkoročne finančne obveznosti

Družba na dan 31.12.2022 izkazuje kratkoročne finančne obveznosti v višini **69.491.751 EUR**.

	31.12.2022	31.12.2021
Kratkoročne finančne obveznosti do družb v skupini	2.822.050	0
Kratkoročne finančne obveznosti do bank	35.169.701	0
Kratkoročne obveznosti iz naslova obveznic	31.500.000	0
Skupaj	69.491.751	0

Finančne obveznosti v skupini so do družbe Reitenburg d.o.o. (2.822.050 EUR) in so v podrejenem položaju do plačila bank in imetnikov obveznic.

Finančne obveznosti do bank in obveznosti iz naslova obveznic so zavarovane s hipoteko na nepremičninah k.o. Ajdovščina, s poroštvom družbe Reitenburg d.o.o. in Reitenburg GmbH in zastavo deležev v družbah Reitenburg d.o.o. in Reitenburg GmbH. Finančne obveznosti zapadejo konec leta 2023, obresti za obveznice se plačujejo kvartalno v dogovorjenem odstotku, ostale obresti zapadejo v plačilo skupaj z glavnico konec leta 2023.

Povprečna obrestna mera najetega financiranja znaša 6%.

Knjigovodska vrednost obveznosti ni višja od njihove poštene vrednosti.

8. Kratkoročne poslovne obveznosti

Kratkoročne obveznosti iz poslovanja sestavljajo naslednje obveznosti:

	(v EUR)	
	2022	2021
Kratkoročne poslovne obveznosti do družb v skupini	1.426.792	475
Kratkoročne poslovne obveznosti do dobaviteljev v državi	3.815.921	1.102.799
Kratkoročne poslovne obveznosti do dobaviteljev v tujini	53.101	259.634
Kratkoročne obveznosti za prejete predujme in varščine	7.807.893	4.081.386
Obveznosti iz naslova obresti	563.500	50
Obveznosti za davke	21.207	141.154
Skupaj	13.688.414	5.585.498

Knjigovodska vrednost obveznosti ni višja od njihove poštene vrednosti.

- Kratkoročne obveznosti do podjetij v skupini kot dobaviteljev**

	(v EUR)	
Naziv	2022	2021
Reitenburg d.o.o.	1.420.292	50
Hotel Mons d.o.o.	6.500	0
Skupaj	1.426.792	50

Obveznosti do družbe Reitenburg d.o.o. v znesku 1.420.292 EUR so v podrejenem položaju do plačila bank in imetnikov obveznic.

Knjigovodska vrednost obveznosti ni višja od njihove poštene vrednosti.

9. Kratkoročne pasivne časovne razmejitve

Pasivne časovne razmejitve na zadnji dan poslovnega leta 2022 znašajo **1.931.509 EUR** in se nanašajo na vkalkulirane obresti od najetih posojil v znesku 1.669.462 EUR, kratkoročno odloženih prihodkov vezanih na projekt Schellenburg v znesku 148.133 EUR in davka na dodano vrednost od danih predujmov izvajalcem v znesku 113.914 EUR.

10. Zabilančna sredstva / obveznosti

Družba na dan 31.12.2022 izkazuje **7.967.745 EUR** zabilančnih sredstev in obveznosti iz naslova bančne garancije za dobro izvedbo del v višini 481.087 EUR in menice za neizpolnitev pogodbenih obveznosti v višini 91.471 EUR ter nečrpani del bančnih posojil v višini 7.395.187 EUR.

	(v EUR)	
Postavka	31.12.2022	31.12.2021
Načrpani del kredita pri bankah	7.395.187	7.395.187
Dogovor o subordnaciji dolgov povezane družbe	0	1.477.950
Prejete garancije za dobro izvedbo del	481.087	168.426
Prejete menice	91.471	91.471
Skupaj	7.967.745	9.133.034

POJASNILA POSTAVK V IZKAZU CELOTNEGA VSEOBSEGAJOČEGA DONOSA

11. Čisti prihodki od prodaje

Družba je v letu 2022 realizirala za 250.000 EUR čistih prihodkov iz naslova nadomestila za služnostne pravice.

(v EUR)		
Naziv	2022	2021
Čisti prihodki od prodaje na domačem trgu	250.000	5.862
Skupaj	250.000	5.862

12. Stroški blaga, materiala in storitev

Stroški materiala v višini 759.486 EUR izhajajo iz materiala za gradnjo objekta Vila in Palača Schellenburg.

Stroški storitev v višini 25.550.097 EUR izhajajo predvsem iz storitev vezanih na izvedbo projekta Schellenburg.

(v EUR)		
Postavka	2022	2021
Stroški materiala	759.486	84.531
Stroški storitev	25.550.097	17.389.745
Skupaj	26.309.583	17.474.276

13. Stroški dela

Družba v letu 2022 ni imela stroškov dela, saj projekt razvija in vodi družba Reitenburg d.o.o..

14. Finančni prihodki iz danih posojil

Finančni prihodki iz danih posojil znašajo **5.765 EUR** in izhajajo iz obresti od danih posojil družbi Reitenburg d.o.o..

(v EUR)		
Postavka	2022	2021
Finančni odhodki iz poslovnih obveznosti do družb v skupini	5.765	10.813
Finančni odhodki iz obveznosti do dobaviteljev in meničnih obveznosti	0	0
Finančni odhodki iz drugih poslovnih obveznosti	0	0
Skupaj	5.765	10.813

15. Finančni odhodki iz finančnih obveznosti

Finančni odhodki iz finančnih obveznosti znašajo **4.924.672 EUR** in izhajajo iz obresti in stroškov za prejeta posojila.

(v EUR)		
Postavka	2022	2021
Finančni odhodki iz posojil, prejetih od družb v skupini	17.873	0
Finančni odhodki iz posojil, prejetih od bank	1.753.000	5.353
Finančni odhodki iz izdanih obveznic	3.153.799	872.777
Finančni odhodki iz drugih finančnih obveznosti	0	6.164.354
Skupaj	4.924.672	7.042.484

16. Drugi odhodki

Drugi odhodki znašajo 150.483 EUR in izhajajo predvsem iz dane donacije za kulturne namene v višini 150.000 EUR.

(v EUR)

Postavka	2022	2021
Drugi odhodki	150.483	691
Skupaj odhodki	150.483	691

17. Davek iz dobička

Iz davčnega izkaza povzemamo pomembnejše podatke:

(v EUR)

Postavka	2022	2021
Prihodki (v skladu z določbami ZDDPO)	30.455.548	24.519.302
Odhodki (v skladu z določbami ZDDPO)	30.385.026	-24.524.921
Neobdavčljivi prihodki	0	0
Popravek prihodkov na raven davčno priznanih	0	0
Druga povečanja in zmanjšanja davčne osnove	0	0
Popravek odhodkov na raven davčno priznanih	156.122	4.409
Zmanjšanje davčne osnove za davčno olajšavo	-142.786	0
Osnova za davek	83.858	-1.210
Skupaj obveznost za plačilo davka iz dobička	15.933	0

18. Čisti dobiček/izguba poslovnega leta

V poslovnem letu je družba ugotovila čisti dobiček v višini **54.589 EUR**. Iz dobička je družba pokrila izgube preteklih let v višini 21.357 EUR, tako znaša čisti dobiček poslovnega leta 33.232 EUR.

19. Členitev stroškov po funkcionalnih skupinah

(v EUR)

Postavka	2022	2021
Nabavna vrednost prodani poslovnih učinkov	0	0
Sprememba vrednosti zalog – stroški storitev in materiala	25.275.059	17.454.047
Sprememba vrednosti zalog – stroški financiranja	4.924.672	7.042.784
Stroški uprave in prodajanja	34.524	21.630
Skupaj	30.234.255	24.518.461

20. Dogodki po datumu bilance stanja

Po datumu bilance stanja ni dogodkov, ki bi vplivali na poročajoče poslovno leto.

Družba je v februarju 2023 pričela kupcem predajati stanovanja v objektu Vila Schellenburg.

21. Temeljni kazalniki poslovanja

Postavka	2022	2021
Delež lastniškega financiranja	9,27%	10,82%
Delež dolgoročnega financiranja	9,27%	92,97%
Delež osnovnih sredstev v sredstvih	0,01%	0,00%
Delež dolgoročnih sredstev v sredstvih	0,01%	0,00%
Koeficient kapitalske pokritosti osnovnih sredstev	1.408,53	-
Koeficient neposredne pokritosti kratkoročnih obveznosti (hitri koeficient)	0,01	2,75
Koeficient pospešene pokritosti kratkoročnih obveznosti (pospešeni koeficient)	0,02	3,65
Koeficient kratkoročne pokritosti kratkoročnih obveznosti (kratk. koeficient)	1,12	14,26
Koeficient gospodarnosti poslovanja	-0,05	0,00
Čista donosnost kapitala	0,01	0,00
Koeficient izplačila dividend (divid.za posl. leto / bilančni dobiček)	-	-

22. Poročanje po odsekih

Tivoli d.o.o. razvija nepremičnino za prodajo v Sloveniji in dosega prihodke iz prodaje nepremičnin in z njimi povezanih pravic ter oddajanja nepremičnin v najem (pojasnilo 11).

23. Druga razkritja

Pregled odnosov s povezanimi družbami in osebami:

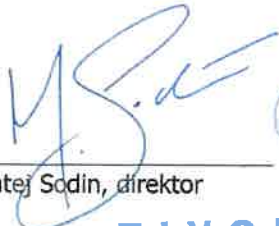
				v EUR
Povezana oseba/postavka	Stanje 31.12.2021	v breme	v dobro	Stanje 31.12.2022
Jože Anderlič prejete are				
prejete are	-328.131	0	112.238	-440.369
Matej Sodin				
prejete are	-39.278	39.278	0	0
Tina Anderlič Jelenc				
prejete are	0	0	176.928	-176.928
Reitenburg d.o.o.				
terjatve do kupcev	0	0	0	0
terjatve za obresti	0	5.765	0	5.765
kratk. dana posojila	0	3.277.000	34.000	-3.243.0000
obveznosti do dobaviteljev	-475	475	1.420.293	-1.420.293
kratk. prejeta posojila	0	0	2.822.050	-2.822.050
obveznosti za obresti - vkalkulirane	0	0	17.873	-17.873
Hotel Mons d.o.o.				
obveznosti do dobaviteljev	0	0	6.500	-6.500

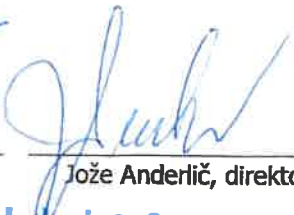
Družba nima pogojnih finančnih obveznosti, ki niso vključene v bilanco stanja.

Družba ni odobrila posojil članom uprave.

Člani uprave niso prejeli nobenih prejemkov v letu 2022.

Za revidiranje letnega poročila za leto 2022 bo porabljeno 9.990 EUR.


Matej Sodin, direktor


Jože Anderlič, direktor

TIVOL d.o.o.
Železna cesta 18
SI - 1000 Ljubljana 1

Ljubljana, 13.3.2023

POROČILO NEODVISNEGA REVIZORJA

Družbenikom družbe
TIVOLI d.o.o.
Ljubljana

POROČILO O REVIDIRANIH RAČUNOVODSKIH IZKAZIH

Mnenje

Revidirali smo ločene računovodske izkaze družbe **TIVOLI d.o.o.** (v nadaljevanju tudi: "družba"), ki vključujejo bilanco stanja na dan 31.12.2022, izkaz celotnega vseobsegajočega donosa, izkaz gibanja kapitala in izkaz denarnih tokov za tedaj končano leto ter povzetek bistvenih računovodskih usmeritev in druge pojasnjevalne informacije.

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

Podlaga za mnenje

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

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

Ključne revizijske zadeve

Ključne revizijske zadeve so tiste, ki so bile po naši strokovni presoji najbolj bistvene pri reviziji ločenih računovodskih izkazov za poslovno leto, ki se je končalo 31.12.2022. Te zadeve so bile obravnavane v okviru naše revizije ločenih računovodskih izkazov kot celote in pri oblikovanju našega mnenja o njih ne podajamo ločenega mnenja o teh zadevah.

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

Kot ključne revizijske zadeve smo obravnavali naslednje:

Ključne revizijske zadeve in razlogi za njihovo opredelitev	Revizijski pristop v zvezi z zadevo in ugotovitve
1. Zaloge	
Zaloge nedokončane proizvodnje (v naravi gradbeni objekt - projekt Vila in Palača	Naši revizijski postopki so med drugim vključevali: - oceno ustreznosti računovodske usmeritve pri

Schellenburg) in predujmi za zaloge v skupnem znesku 88.919 tisoč EUR predstavljajo 95% bilančne vsote družbe. Nepremičnine v zalogi so zastavljene za zavarovanje plačila obveznosti v korist ključnih financierjev izvedbe projekta. Posledično je ustreznost obravnave tega pomembna za ločene računovodske izkaze družbe kot celote.	obravnavi zalog, - vzorčni pregled pripoznanih postavk zaloge (pregled dokumentarnih podlag in evidenc – stroškovnika), - presojo ali knjigovodska vrednost zalog presega njihovo čisto iztržljivo vrednost (presoja ocen posloводства glede stroškov dokončanja, razgovor s posloводstvom, pridobitev cenilnega poročila za nepremičnino v izgradnji, pregled sklenjenih prodajnih pogodb za posamezne stanovanjske enote), - pregled zemljiško-knjižnega stanja nepremičnin v zalogi in vpisanih omejitev razpolaganja.
---	--

Druge informacije

Za druge informacije je odgovorno posloводство. Druge informacije obsegajo poslovno poročilo, ki je sestavni del letnega poročila družbe TIVOLI d.o.o., vendar ne vključujejo računovodskih izkazov in našega revizorjevega poročila o njih.

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

V povezavi z opravljeno revizijo ločenih računovodskih izkazov je naša odgovornost prebrati druge informacije in pri tem presoditi ali so druge informacije pomembno neskladne z računovodskimi izkazi, zakonskimi zahtevami ali našim poznavanjem, pridobljenim pri revidiranju, ali se kako drugače kažejo kot pomembno napačne. Če na podlagi opravljenega dela zaključimo, da obstaja pomembno napačna navedba drugih informacij, moramo o takih okoliščinah poročati. V zvezi s tem na podlagi opisanih postopkov poročamo, da;

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

Odgovornost posloводства za ločene računovodske izkaze

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

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

Revizorjeva odgovornost za revizijo ločenih računovodskih izkazov

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

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

- prepoznamo in ocenimo tveganja pomembno napačne navedbe v ločenih računovodskih izkazih, bodisi zaradi napake ali prevare, oblikujemo in izvajamo revizijske postopke kot odzive na ocenjena tveganja ter pridobivamo zadostne in ustrezne revizijske dokaze, ki zagotavljajo podlago za naše mnenje. Tveganje, da ne bomo odkrili napačne navedbe, ki izvira iz prevare, je višje od tistega,

povezanega z napako, saj prevara lahko vključuje skrivne dogovore, ponarejanje, namerno opustitev, napačno razlago ali izogibanje notranjih kontrol;

- pridobimo razumevanja notranjih kontrol, pomembnih za revizijo z namenom oblikovanja revizijskih postopkov, ki so okoliščinam primerni, vendar ne z namenom izraziti mnenja o učinkovitosti notranjih kontrol družbe;
- presodimo ustreznost uporabljenih računovodskih usmeritev in sprejemljivost računovodskih ocen ter z njimi povezanih razkritij posloводства;
- na podlagi pridobljenih revizijskih dokazov o obstoju pomembne negotovosti glede dogodkov ali okoliščin, ki zbuja dvom v sposobnost organizacije, da nadaljuje kot delujoče podjetje, sprejmemo sklep o ustreznosti poslovodske uporabe predpostavke delujočega podjetja, kot podlage računovodenja. Če sprejmemo sklep o obstoju pomembne negotovosti, smo dolžni v revizorjevem poročilu opozoriti na ustrezna razkritja v računovodskih izkazih ali, če so taka razkritja neustrezna, prilagoditi mnenje. Revizorjevi sklepi temeljijo na revizijskih dokazih pridobljenih do datuma izdaje revizorjevega poročila. Vendar kasnejši dogodki ali okoliščine lahko povzročijo prenehanje organizacije kot delujočega podjetja;
- ovrednotimo splošno predstavitev, strukturo, vsebino računovodskih izkazov vključno z razkritji, in ali računovodski izkazi predstavljajo zadevne posle in dogodke na način, da je dosežena poštena predstavitev.

Posloводство med drugim obveščamo o načrtovanem obsegu in času revidiranja in pomembnih revizijskih ugotovitvah vključno s pomanjkljivostmi notranjih kontrol, ki smo jih zaznali med našo revizijo.

Revizijski komisiji smo prav tako predložili našo izjavo, da smo izpolnili vse etične zahteve v zvezi z neodvisnostjo ter jih obvestili o vseh razmerjih in drugih zahtevah, za katere bi se lahko upravičeno menilo, da vplivajo na našo neodvisnost, in jih seznanili s tem povezanimi ukrepi.

Od vseh zadev, s katerimi smo seznanili posloводство, smo zadeve, ki so bile najpomembnejše pri reviziji računovodskih izkazov tekočega obdobja, določili kot ključne revizijske zadeve. V kolikor zakoni ali predpisi ne preprečujejo njihovega javnega razkritja te zadeve opisujemo v revizorjevem poročilu.

POROČILO O DRUGIH ZAKONSKIH IN REGULATIVNIH ZAHTEVAH

Potrdilo revizijski komisiji

Potrjujemo, da je revizorjevo mnenje, vključeno v to revizorjevo poročilo, skladno z dodatnim poročilom revizijski komisiji.

Prepovedane storitve

Potrjujemo, da za družbo TIVOLI d.o.o. nismo izvajali storitev iz prvega odstavka 5. člena Uredbe 537/2014, revizijska družba pa je izpolnjevala zahteve po neodvisnosti pri revidiranju.

Druge storitve revizijske družbe

Revizijska družba je za družbo TIVOLI d.o.o. poleg revidiranja računovodskih izkazov opravila še pregled Poročila o odnosih do povezanih družb, pripravljenega na podlagi 545. člena Zakona o gospodarskih družbah.

Imenovanje revizijske družbe in odgovorni pooblaščen revizor

Revizijska družba UHY Revizija in svetovanje d.o.o. je sklenila pogodbo o revidiranju računovodskih izkazov družbe TIVOLI d.o.o. dne 9.11.2021 (datum prejema podpisane pogodbe za revizijo ločenih računovodskih izkazov družbe). Obvezne revizije računovodskih izkazov družbe opravljamo že nepretrgoma od dne 22.3.2019 (datum prejema podpisane pogodbe za revizijo ločenih računovodskih izkazov družbe za leta 2018-2020).

V imenu revizijske družbe UHY Revizija in svetovanje d.o.o. je za opravljeno revizijo odgovoren pooblaščen revizor Franci Žgajnar.

REVIZORJEVO POROČILO O SKLADNOSTI LOČENIH RAČUNOVODSKIH IZKAZOV V ELEKTRONSKI OBLIKI Z ZAHTEVAMI DELEGIRANE UREDBE ŠT. 2019/815 O ENOTNI ELEKTRONSKI OBLIKI POROČANJA

Opravili smo posel dajanja sprejemljivega zagotovila o tem, ali so revidirani ločeni računovodski izkazi družbe TIVOLI d.o.o, Ljubljana za poslovno leto, ki se je končalo 31.12.2022 (v nadaljnjem besedilu: revidirani ločeni računovodski izkazi), pripravljeni upoštevajoč zahteve Delegirane uredbe Komisije (EU) 2019/815 z dne 17.12.2018 in spremenjene Delegirane Uredbe Komisije (EU) 2020/815 z dne 11.11.2020 o dopolnitvi Direktive 2004/109/ES Evropskega parlamenta in Sveta v zvezi z regulativnimi tehničnimi standardi za določitev enotne elektronske oblike poročanja, veljavne za leto 2022 (v nadaljnjem besedilu: Delegirana uredba).

Odgovornost posloводства

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

Revizijska komisija in nadzorni svet so pristojni za nadzor nad pripravo revidiranih ločenih računovodskih izkazov v elektronski obliki v skladu z zahtevami Delegirane uredbe.

Revizorjeva odgovornost

Naša odgovornost je, da opravimo posel dajanja sprejemljivega zagotovila ter izrazimo sklep o tem, ali so revidirani ločeni računovodski izkazi pripravljeni skladno z zahtevami Delegirane uredbe. Naš posel dajanja sprejemljivega zagotovila smo opravili v skladu z Mednarodnim standardom dajanja zagotovil 3000 – Posli dajanja zagotovil razen revizij ali preiskav računovodskih informacij iz preteklosti (MSZ 3000), ki ga je izdal Odbor za Mednarodne standarde revidiranja in dajanja zagotovil. Ta standard zahteva, da posel načrtujemo in izvajamo tako, da pridobimo sprejemljivo zagotovilo za podajo sklepa.

Delovali smo v skladu z zahtevami glede neodvisnosti ter etičnimi zahtevami Uredbe EU št. 537/2014 in Mednarodnega kodeksa etike za računovodske strokovnjake, ki ga je izdal Odbor za Mednarodne standarde etike za računovodske strokovnjake. Kodeks je zasnovan na temeljnih načelih integritete, objektivnosti, strokovne usposobljenosti in dolžne skrbnosti, zaupnosti in strokovnega vedenja. Naše podjetje deluje v skladu z Mednarodnim standardom upravljanja kakovosti (MSUK 1) in skladno z njimi vzdržuje celovit sistem obvladovanja kakovosti, vključno z dokumentiranimi politikami in postopki glede skladnosti z etičnimi zahtevami, poklicnimi standardi ter veljavnimi pravnimi in regulativnimi zahtevami.

Povzetek opravljenega dela

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

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

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

Sklep

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

Naš sklep ne predstavlja mnenja o resničnosti in poštenosti računovodskih izkazov predstavljenih v elektronski obliki. Prav tako ne dajemo nikakršnega zagotovila o drugih informacijah, ki so objavljene skupaj revidiranimi ločenimi računovodskimi izkazi.

Ljubljana, 7.4.2023



UHY Revizija in svetovanje d.o.o.

Franci Žgajnar
pooblaščen revizor