



# NEREVIDIRANO POROČILO O POSLOVANJU

DRUŽBE NAMA D.D. V PRVEM POLLETJU 2023

## KAZALO

1.	UVOD.....	3
1.1.	Osnovni podatki o družbi NAMA d.d. Ljubljana .....	3
1.2.	Organi vodenja in nadzora .....	3
1.2.1.	Uprava družbe.....	3
1.2.2.	Nadzorni svet .....	3
2.	POSLOVNO POROČILO .....	4
2.1.	Poslovanje družbe NAMA d.d. Ljubljana v prvem polletju leta 2023 .....	4
2.2.	Finančni položaj družbe NAMA d.d. Ljubljana na dan 30.6.2023 .....	4
2.3.	Ključni finančni kazalniki .....	5
2.4.	Informacije o delnici in delničarjih.....	5
2.5.	Ključne strateške usmeritve družbe .....	6
2.6.	Sistem notranjih kontrol in revizija.....	6
2.7.	Spremljanje in obvladovanje tveganj .....	6
2.8.	Posli s povezanimi osebami.....	7
2.9.	Pomembnejši poslovni dogodki v obdobju 1.1. do 30.6.2023 .....	8
2.10.	Pomembnejši poslovni dogodki po presečnem datumu .....	8
3.	POVZETEK RAČUNOVODSKEGA POROČILA .....	9
3.1.	Povzetek bilance stanja na dan 30.6.2023.....	9
3.2.	Povzetek izkaza celotnega vseobsegajočega donosa za obdobje 1.1. do 30.6.2023.....	10
3.3.	Pojasnila k povzetkom računovodskih izkazov .....	11
3.3.1.	Pojasnila k postavkam povzetka bilance stanja .....	11
3.3.2.	Pojasnila k postavkam povzetka celotnega izkaza vseobsegajočega donosa.....	12
3.4.	Pomembnejši poslovni dogodki po presečnem datumu .....	13
4.	IZJAVA O ODGOVORNOSTI UPRAVE .....	14

## 1. UVOD

Na podlagi Pravil Ljubljanske borze, Zakona o trgu finančnih instrumentov in druge veljavne zakonodaje družba NAMA d.d. Ljubljana objavlja Nerevidirano poročilo o poslovanju družbe NAMA d.d. Ljubljana v prvem polletju 2023.

Nerevidirano poročilo o poslovanju družbe NAMA d.d. Ljubljana v prvem polletju 2023 je dostopno na spletnih straneh Ljubljanske borze v sklopu sistema elektronskega obveščanja SEOnet (<http://seonet.ljse.si>).

Nadzorni svet družbe je poročilo obravnaval na redni seji dne 28.8.2023.

Vse pomembnejše spremembe podatkov, ki jih vsebuje prospekt za borzno kotacijo, družba NAMA d.d. Ljubljana objavlja v sistemu elektronskega obveščanja Ljubljanske borze SEOnet.

### 1.1. Osnovni podatki o družbi NAMA d.d. Ljubljana

Naziv podjetja:	Nama, upravljanje z nepremičninami, d.d. Ljubljana
Skrajšan naziv podjetja:	NAMA d.d. Ljubljana
Sedež:	Tomšičeva ulica 1, Ljubljana
Spletna stran:	<a href="http://www.nama.si">www.nama.si</a>
E-mail:	<a href="mailto:info@nama.si">info@nama.si</a>
Matična številka:	5024811000
Davčna številka:	SI22348174
Sodni register:	Okrožno sodišče v Ljubljani, št. reg. vl. 1/00837/00
Transakcijski računi:	NLB: SI56 0292 3001 4068 729 SKB: SI56 0310 0100 0011 415

Dejavnosti družbe, vpisane v sodni register, so oddajanje in obratovanje lastnih ali najetih nepremičnin, trgovanje z lastnimi nepremičninami in druge storitvene dejavnosti.

V skladu s 55. členom ZGD-1 se družba razvršča med velike družbe.

### 1.2. Organi vodenja in nadzora

Organi vodenja in nadzora družbe so uprava, nadzorni svet in skupščina družbe.

#### 1.2.1. Uprava družbe

Posle družbe vodi uprava, ki je v skladu s statutom družbe lahko dvočlanska. Uprava vodi družbo samostojno.

Na dan 30.6.2023 je družbo zastopala in vodila predsednica uprave Simona Kozjek.

#### 1.2.2. Nadzorni svet

Skladno s statutom ima družba štiričlanski nadzorni svet. Na dan 30.6.2023 je tako nadzorni svet deloval v sestavi: predsednik Miha Grilec, namestnik predsednika Matej Runjak ter člana Zoran Boškovič in Jaka Kirn.

Znotraj nadzornega sveta delujeta kot stalni komisiji revizijska in kadrovska komisija.

## **2. POSLOVNO POROČILO**

### **2.1. Poslovanje družbe NAMA d.d. Ljubljana v prvem polletju leta 2023**

Čisti poslovni izid družbe v prvem polletju leta 2023 znaša 720.515 EUR, kar je za 74% več kot v enakem obdobju preteklega leta, ko je družba ustvarila čisti poslovni izid v višini 414.118 EUR.

Čisti prihodki od prodaje so v obdobju 1.1. do 30.6.2023 znašali 1.408.244 EUR in so bili za 3% višji kot v primerljivem obdobju lani, ko so znašali 1.372.279 EUR. Višja realizacija čistih prihodkov od prodaje v prvih šestih mesecih leta 2023 napram primerljivem obdobju lani, je posledica predvsem višjih doseženih najemninah pri določenih najemnikih ter večjemu obsegu oddanih prostorov.

Stroški blaga, materiala in storitev so v obdobju 1.1. do 30.6.2023 znašali 358.680 EUR in so na enakem nivoju kot v primerljivem obdobju lani, ko so znašali 361.745 EUR.

Stroški dela so v obdobju 1.1. do 30.6.2023 znašali 146.919 EUR in so glede na primerljivo obdobje lani, ko so znašali 139.008 EUR, višji za 6%.

Družba je v obdobju 1.1. do 30.6.2023 realizirala 16.172 EUR drugih poslovnih odhodkov, kar je za 90% manj kot so znašali drugi poslovni odhodki v primerljivem obdobju lani, ko je družba zaradi posledic epidemije Covid-19 odpisala najemnine obstoječim najemnikom (1.1. – 30.6.2021: 167.968 EUR).

Družbe je iz naslova prodaje finančnih naložb v prvem polletju 2023 realizirala 226.750 EUR finančnih prihodkov.

### **2.2. Finančni položaj družbe NAMA d.d. Ljubljana na dan 30.6.2023**

Bilančna vsota družbe na dan 30.6.2023 znaša 12.031.229 EUR in je za 5% višja kot bilančna vsota izkazana na dan 31.12.2022, ko je znašala 11.475.674 EUR.

Največji del sredstev družbe se nanaša na osnovna sredstva in naložbene nepremičnine, ki skupaj predstavljajo 48% bilančne vsote (31.12.2022: 51%). Višina opredmetenih osnovnih sredstev in naložbenih nepremičnin se je v prvih šestih mesecih leta 2023 zmanjšala za 167.120 EUR oziroma za 3%, predvsem iz naslova amortizacije.

44% sredstev družbe predstavljajo finančne naložbe in denarna sredstva, ki na dan 30.6.2023 znašajo 5.316.338 EUR (31.12.2022: 4.844.371 EUR). Za 438.840 EUR so se zmanjšale dolgoročne finančne naložbe zaradi prodaje delnic v prvem polletju 2023, medtem ko so kratkoročne finančne naložbe višje za 211.037 EUR zaradi vrednotenja vrednostnih papirjev na višjo pošteno vrednost v primerjavi s preteklim bilančnim datumom.

Ostala sredstva družbe se nanašajo predvsem na poslovne terjatve, ki na dan 30.6.2023 znašajo 896.111 EUR (31.12.2022: 690.246 EUR).

Celotni kapital družbe na dan 30.6.2023 znaša 11.127.178 EUR in se je glede na konec leta 2022 povečal za 463.775 EUR. Na njegovo višino sta v prvih šestih mesecih leta 2023 vplivala pripis tekočega čistega poslovnega izida v višini 720.515 EUR, razporeditev čistega poslovnega izida leta 2022 v višini 358.012 EUR delno na preneseni poslovni izid (195.879 EUR) preostali del pa na obveznosti za izplačilo dividend delničarjem družbe (162.134 EUR) ter zmanjšanje rezerve, nastale zaradi vrednotenja finančnih naložb po poštenu vrednosti v višini 94.607 EUR. 93% sredstev družbe je financiranih iz lastniškega kapitala. Družba svojega poslovanja ne financira z zadolževanjem.

Poslovne obveznosti na dan 30.6.2023 znašajo 594.030 EUR in so v primerjavi s stanjem poslovnih obveznosti na 31.12.2022, ko so znašale 686.821 EUR, nižje za 14%.

Družba na dan 30.6.2023 izkazuje 162.134 EUR kratkoročnih finančnih obveznosti za izplačilo dividend delničarjem.

### 2.3. Ključni finančni kazalniki

EBITDA v prvem polletju 2023 znaša 893.057 EUR, kar je za 26% več kot je znašala EBITDA v primerljiv obdobju lani. Družba je dosegla 63,4% EBITDA maržo (1.1. – 30.6.2022: 51,7%).

	1-6 2023	1-6 2022
Dobiček iz poslovanja	676.286	506.160
Amortizacija	216.771	202.351
Odpisi vrednosti	0	392
<b>EBITDA</b>	<b>893.057</b>	<b>708.903</b>
Čisti prihodki od prodaje	1.408.244	1.372.279
<b>EBITDA marža</b>	<b>63,4%</b>	<b>51,7%</b>

	30.6.2023 oz. 1-6 2023	31.12.2022 oz. 1-6 2022
Stopnja lastniškosti financiranja	0,92	0,93
Stopnja dolgoročnosti financiranja	0,94	0,96
Stopnja osnovnosti investiranja	0,04	0,05
Stopnja dolgoročnosti investiranja	0,59	0,67
Koeficient kapitalske pokritosti osnovnih sredstev	22,62	18,44
Koeficient kapitalske pokritosti dolgoročnih sredstev	1,56	1,38
Koeficient neposredne pokritosti kratkoročnih obveznosti (hitri koeficient)	3,68	4,56
Koeficient pospešene pokritosti kratkoročnih obveznosti (pospešeni koeficient)	5,03	6,37
Koeficient kratkoročne pokritosti kratkoročnih obveznosti (kratkoročni koeficient)	6,71	8,75
Koeficient gospodarnosti poslovanja	1,92	1,58

### 2.4. Informacije o delnici in delničarjih

Osnovni podatki o delnici družbe Nama d.d. Ljubljana na dan 30.6.2023

Osnovni podatki o delnici	
Oznaka	NALN
Kotacija	Standardna kotacija Ljubljanske borze
Osnovni kapital (v EUR)	3.977.324 EUR
Število navadnih kosovnih delnic	953.795
Število lastnih delnic	68
Število delničarjev	33

V obdobju od 1.1. do 30.6.2023 se lastniška struktura ni pomembno spremenila in je na dan 30.6.2023 naslednja:

<b>Lastniška struktura na dan</b>	<b>30.6.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
Zavarovalnica Triglav, d.d.	39,07%	39,07%
Generali d.d., Sklad neživiljenjskih zavarovanj	33,19%	33,19%
Generali d.d.	15,32%	15,32%
Triglav vzajemni skladi - Delniški Triglav Steber Global	10,97%	10,97%
Mali delničarji	1,45%	1,45%
<b>Skupaj:</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>

Tečaj delnice družbe NAMA d.d. Ljubljana z oznako NALN je na zadnji trgovalni dan v juniju 2023 znašal 24,00 EUR. Tečaj delnice je enak kot na dan 31.12.2022.

Knjigovodska vrednost delnice, izračunana kot razmerje med celotnim kapitalom družbe in številom vseh delnic, na dan 30.6.2023 znaša 11,67 EUR (31.12.2022: 11,18 EUR).

Čisti dobiček na delnico je v obdobju 1.1. do 30.6.2023 znašal 0,76 EUR (1.1. – 30.6.2022: 0,43 EUR).

## **2.5. Ključne strateške usmeritve družbe**

Nadzorni svet družbe je konec leta 2021 potrdil strategijo družbe za obdobje od leta 2022 do leta 2026, ki je usmerjena zlasti v razvoj in tržno optimiziranje obstoječih nepremičnin. Strategija družbe je projektne narave in vključuje razvoj posameznih nepremičnin v smeri najoptimalnejše rabe in najvišje donosnosti.

## **2.6. Sistem notranjih kontrol in revizija**

Družba ima vzpostavljen sistem notranjih kontrol, ki zagotavlja učinkovitost delovanja, zanesljivost računovodskega poročanja in skladnost poslovanja z veljavno zakonodajo.

Pravilnost, popolnost in resničnost računovodskega poročanja se zagotavlja z izvajanjem notranjih kontrol ob evidentiranju poslovnih dogodkov. Zagotovljena je ustrezna razmejitev dolžnosti in odgovornosti. Računovodsko področje je informacijsko podprto, v informacijske sisteme so vgrajene sistemske kontrole.

V okviru nadzornega sveta deluje revizijska komisija, ki spremlja postopek računovodskega poročanja, nadzoruje neoporečnost finančnih informacij družbe, spremlja učinkovitost in uspešnost vzpostavljenih notranjih kontrol ter pripravlja priporočila za njihove izboljšave.

Služba notranje revizije v družbi ni vzpostavljena.

## **2.7. Spremljanje in obvladovanje tveganj**

V družbi Nama d.d. Ljubljana posebno pozornost namenjamo upravljanju tveganj, ki zajema ugotavljanje, merjenje, obvladovanje in spremljanje tveganj, ki jim je ali bi jim lahko bila družba izpostavljena pri svojem poslovanju.

Družba se pri svojem poslovanju srečuje z naslednjimi tveganji:

- Strateška in poslovna tveganja
- Operativna tveganja (prodajna tveganja in nabavna tveganja)
- Finančna tveganja (kreditno tveganje, likvidnostno tveganje in tveganje plačilne sposobnosti, tržna tveganja)

Največje strateško in poslovno tveganje družbe, ki bi lahko vodilo v nedoseganje ciljev, so predvsem tveganja na področju povpraševanja ter tveganja na področju konkurence.

Na področju nepremičninske dejavnosti predstavlja prodajno tveganje, tveganje nezmožnosti zadržanja obstoječih najemnikov in realiziranja predvidenih prilivov iz naslova najemnin. Tveganje se obvladuje s spremljanjem strukture najemnikov, spremljanjem odzivov trga ter spremljanjem aktivnosti konkurentov.

Med finančnimi tveganji je najpomembnejše kreditno tveganje. To je tveganje, da nam zaradi slabe kreditne sposobnosti naši poslovni partnerji ne bodo mogli poravnati zneskov, ki nam jih dolgujejo. Kreditno tveganje se v družbi pojavlja v zvezi s terjatvami do kupcev in najemnikov ter finančnimi naložbami. V primeru poslovnih odnosov z najemniki se ob sklenitvi pogodbe pridobijo ustrezna zavarovanja, s čimer se pomembno zniža izpostavljenost do kreditnega tveganja posameznega najemnika. Družba tveganje neplačil s strani kupcev obvladuje s spremljanjem bonitete novih poslovnih partnerjev, aktivnim spremljanjem kreditne sposobnosti obstoječih poslovnih partnerjev, sistematičnim spremljanjem odprtih terjatev in sistemom rednega opominjanja. Kreditno tveganje, povezano s finančnimi naložbami, družba obvladuje s politiko nalaganja sredstev v prvovrstne finančne instrumente.

Likvidnostno tveganje je tveganje, da družba zaradi neusklajenosti med dospelimi sredstvi in obveznostmi ne bo imela zadosti likvidnih sredstev za poplačilo zapadlih obveznosti. Likvidnostno tveganje družba obvladuje z rednim načrtovanjem in usklajevanjem denarnih tokov. Poleg tega ima družba z bankami sklenjene pogodbe, na podlagi katerih lahko v zelo kratkem času črpa kratkoročna sredstva v primeru povečanih potreb.

Ker tekoči prilivi zadoščajo za redno pokrivanje tekočih poslovnih obveznosti, tudi tveganje plačilne sposobnosti za družbo ni visoko.

Med tržna tveganja uvrščamo obrestno tveganje, valutno tveganje in tveganje iz naslova trgovanja z vrednostnimi papirji. Izpostavljenost obrestnemu tveganju za družbo je zelo nizka, saj družba svojega poslovanja ne financira z dolgovi. Družba posluje večinoma v domači valuti, zato valutno tveganje ocenjujemo kot nizko.

Družba ne pričakuje drugih pomembnih sprememb v tveganjih, ki jim je izpostavljena.

## **2.8. Posli s povezanimi osebami**

Kot povezane osebe družbe Nama d.d. Ljubljana na 30.6.2023 smo opredelili družbe v Skupini Nama, družbe v Skupini Triglav in družbe v Skupini Generali.

Povezane osebe družbe so tudi člani organov vodenja in nadzora in z njimi povezane osebe.

Prihodki in stroški, ustvarjeni v obdobju 1.1. do 30.6.2023 s povezanimi družbami v Skupinah Triglav in Generali, so nepomembni z vidika računovodskih izkazov družbe Nama d.d. Ljubljana. Posli oziroma transakcije se nanašajo na sklenjene zavarovalne pogodbe.

Posli oziroma transakcije z družbami v Skupini Nama se nanašajo na oddajanje nepremičnin v najem, zaračunavanje obratovalnih stroškov, ter prejemanje storitev podpore poslovanju.

V obdobju 1.1. do 30.6.2023 ni prišlo do sprememb v poslih s povezanimi osebami, ki bi pomembno vplivale na poslovanje družbe.

## **2.9. Pomembnejši poslovni dogodki v obdobju 1.1. do 30.6.2023**

Poslovanje družbe v letu 2023 je bilo v primerjavi s preteklimi tremi leti dokaj normalno. Največjo negotovost v poslovanju družbe je predstavljal vpliv povišanih cen električne energije tako na poslovanje same družbe kot tudi njenih najemnikov. Čeprav je obračunana cena električne energije občutno višja kot v preteklih letih, je vpliv le-te na poslovanje družbe zaradi sprejete Uredbe o določitvi cene električne energije za mikro, mala in srednja podjetja, ki določa ceno električne energije v letu 2023, precej manjši od sprva predvidenega.

Družba je v prvem polletju izvajala številne aktivnosti za izvrševanje strateških projektov oziroma povečevanje vrednosti nepremičnin v njeni lasti.

Dne 21.6.2023 je bila izvedena 33. redna skupščina delničarjev družbe. Na skupščini so bili prisotni delničarji, ki so predstavljali 99,66% delnic z glasovalnimi pravicami. Vsi sklepi so bili podprti soglasno. Zoper nobenega od sklepov ni bila napovedana izpodbojna tožba.

## **2.10. Pomembnejši poslovni dogodki po presečnem datumu**

Družba je v mesecu juliju sklenila pogodbo za nakup dela stavbe Zelena hiša, ki ga bo združila z obstoječo nepremičnino na Čopovi ulici ter na ta način povečala prostore, primerne za oddajanje, na najbolj frekventni ulici v Ljubljani.

Družba je dne 17.8.2023 prejela izjavo Mateja Runjaka, da z dnem 18.8.2023 odstopa z mesta člana nadzornega sveta družbe Name d.d. Ljubljana.

V času po presečnem datumu in do datuma objave tega poročila ni prišlo do drugih poslovnih dogodkov, ki bi pomembno vplivali na poslovanje družbe.



### 3. POVZETEK RAČUNOVODSKEGA POROČILA

#### 3.1. Povzetek bilance stanja na dan 30.6.2023

(v EUR)	30.6.2023	31.12.2022
<b>Dolgoročna sredstva</b>	<b>7.113.140</b>	<b>7.726.339</b>
Neopredmetena sredstva in dolgoročne aktivne časovne razmejitve	20.747	28.917
Opredmetena osnovna sredstva	491.840	578.395
Naložbene nepremičnine	5.227.077	5.307.642
Dolgoročne finančne naložbe	1.350.000	1.788.840
Dolgoročne poslovne terjatve	20.113	19.285
Odložene terjatve za davke	3.364	3.258
<b>Kratkoročna sredstva</b>	<b>4.842.337</b>	<b>3.726.491</b>
Kratkoročne finančne naložbe	1.570.941	1.359.903
Kratkoročne poslovne terjatve	875.999	670.960
Denarna sredstva	2.395.397	1.695.628
<b>Kratkoročne aktivne časovne razmejitve</b>	<b>75.753</b>	<b>22.844</b>
<b>SKUPAJ SREDSTVA</b>	<b>12.031.229</b>	<b>11.475.674</b>
<b>Kapital</b>	<b>11.127.178</b>	<b>10.663.403</b>
Vpoklicani kapital	3.977.325	3.977.325
Kapitalske rezerve	3.359.188	3.359.188
Rezerve iz dobička	2.751.424	2.751.424
Rezerve, nastale zaradi vrednotenja po pošteni vrednosti	-4.936	89.671
Preneseni čisti poslovni izid	323.662	127.783
Čisti poslovni izid poslovnega leta	720.515	358.012
<b>Rezervacije in dolgoročne pasivne časovne razmejitve</b>	<b>66.212</b>	<b>68.749</b>
<b>Dolgoročne obveznosti</b>	<b>105.202</b>	<b>315.209</b>
Dolgoročne poslovne obveznosti	105.202	315.209
<b>Kratkoročne obveznosti</b>	<b>650.962</b>	<b>371.611</b>
Kratkoročne finančne obveznosti	162.134	0
Kratkoročne poslovne obveznosti	488.828	371.611
<b>Kratkoročne pasivne časovne razmejitve</b>	<b>81.676</b>	<b>56.701</b>
<b>SKUPAJ OBVEZNOSTI DO VIROV SREDSTEV</b>	<b>12.031.229</b>	<b>11.475.674</b>

### 3.2. Povzetek izkaza celotnega vseobsegajočega donosa za obdobje 1.1. do 30.6.2023

<b>(v EUR)</b>	<b>1-6 2023</b>	<b>1-6 2022</b>
Čisti prihodki od prodaje	1.408.244	1.372.279
Drugi poslovni prihodki (s prevrednotovalnimi poslovnimi prihodki)	6.584	5.344
Stroški blaga, materiala in storitev	358.680	361.745
Stroški dela	146.919	139.008
Odpisi vrednosti	216.771	202.743
Drugi poslovni odhodki	16.172	167.968
<b>Poslovni izid iz poslovanja</b>	<b>676.286</b>	<b>506.160</b>
Finančni prihodki iz finančnih naložb	227.129	669
Finančni prihodki iz poslovnih terjatev	69	74
Finančni odhodki iz poslovnih obveznosti	58	38
<b>Poslovni izid iz financiranja</b>	<b>227.141</b>	<b>705</b>
Drugi prihodki	0	5.901
Drugi odhodki	11.712	5
Davek iz dobička	149.113	98.642
Odloženi davki	22.087	0
<b>ČISTI POSLOVNI IZID OBRAČUNSKEGA OBDOBJA</b>	<b>720.515</b>	<b>414.118</b>
Sprememba rezerv, nastalih zaradi vrednotenja po pošteni vrednosti	-94.607	-96.372
<b>CELOTNI VSEOBSEGAJOČI DONOS OBRAČUNSKEGA OBDOBJA</b>	<b>625.908</b>	<b>317.747</b>

### **3.3. Pojasnila k povzetkom računovodskih izkazov**

Povzetki računovodskih izkazov za obdobje 1.1. do 30.6.2023 so izdelani na podlagi Slovenskih računovodskih standardov (SRS 2019) ter so skladni z zahtevami Zakona o gospodarskih družbah (ZGD-1) in Zakona o trgu finančnih instrumentov (ZTFI). Upoštevani sta temeljni računovodski predpostavki; upoštevanja nastanka poslovnih dogodkov in upoštevanje časovne neomejenosti delovanja.

Pri pripravi povzetkov računovodskih izkazov so bila upoštevana enaka načela pripoznavanja in vrednotenja kot pri pripravi letnega računovodskega poročila.

Povzetki računovodskih izkazov za obdobje 1.1. do 30.6.2023 niso revidirani in jih je potrebno brati skupaj z zadnjim objavljenim revidiranim letnim poročilom.

Postavke v povzetkih računovodskih izkazov so prikazane v evrih, ki so funkcijska in predstavitevna valuta družbe. Zneski v računovodskih izkazih so zaokroženi na 1 evro.

Računovodske usmeritve, ki so bile uporabljene pri pripravi povzetkov računovodskih izkazov na dan 30.6.2023, so enake kot pri pripravi računovodskih izkazov za poslovno leto, ki se je zaključilo na dan 31.12.2022.

V obdobju 1.1. do 30.6.2023 ni prišlo do sprememb pri pripravi računovodskih ocen. Ključne poslovodske presoje in ocene se nanašajo na določanje dobe koristnosti opredmetenih osnovnih sredstev, naložbenih nepremičnin in pravice do uporabe najetih sredstev, presojo oslabilnosti sredstev ter oceno obveznosti iz naslova bodočih izplačil odpravnin in jubilejnih nagrad.

#### **3.3.1. Pojasnila k postavkam povzetka bilance stanja**

Med opredmetenimi osnovnimi sredstvi in naložbenimi nepremičninami, ki na dan 30.6.2023 skupaj znašajo 5.718.917 EUR (31.12.2022: 5.886.038 EUR), družba izkazuje zemljišča, zgradbe in opremo, namenjeno opravljanju poslovne dejavnosti. Znesek opredmetenih osnovnih sredstev in naložbenih nepremičnin se je v primerjavi s preteklim bilančnim datumom zmanjšal za 167.120 EUR. Obračunana amortizacija v tem obdobju znaša 215.959 EUR. Razliko predstavljajo nove investicije.

Med dolgoročnimi finančnimi naložbami, ki na dan 30.6.2023 znašajo 1.350.000 EUR (31.12.2022: 1.788.840 EUR), družba izkazuje naložbo v odvisno družbo NAMA IN d.o.o..

Dolgoročne poslovne terjatve družbe na dan 30.6.2023 znašajo 20.113 EUR (31.12.2022: 19.285 EUR). Nanašajo se na vplačila v rezervni sklad.

Kratkoročne finančne naložbe družbe na dan 30.6.2023 znašajo 1.570.941 EUR (31.12.2022: 1.359.903 EUR) in se nanašajo na naložbe v vzajemne sklade ter dano kratkoročno posojilo družbi v Skupini Nama. Naložbe v vzajemne sklade se v skladu s SRS 2019 razvrščajo v skupino za prodajo razpoložljivih finančnih sredstev in se vrednotijo po pošteni vrednosti preko kapitala.

Kratkoročne poslovne terjatve, ki na dan 30.6.2023 znašajo 875.999 EUR so napram preteklem bilančnem datumu višje za 211.037 EUR. Povišale so se namreč terjatve do kupcev, ki na dan 30.6.2023 znašajo 856.621 EUR (31.12.2022: 612.276 EUR), predvsem zaradi višjih nezapadlih terjatev iz naslova najemnin do povezanih družb. Preostali del so kratkoročne poslovne terjatve do drugih v višini 19.378 EUR (31.12.2022: 58.684 EUR), ki se nanašajo na terjatve do države iz naslova DDV.

Kratkoročne aktivne časovne razmejitve v višini 75.753 EUR (31.12.2022: 22.844 EUR) se v pretežni meri nanašajo na kratkoročno odložene režijske stroške.

Kapital družbe na dan 30.6.2023 znaša 11.127.178 EUR (31.12.2022: 10.663.403 EUR). Na njegovo višino sta v prvih šestih mesecih leta 2023 vplivala pripis tekočega čistega poslovnega izida v višini 720.515 EUR, razporeditev čistega poslovnega izida leta 2022 v višini 358.012 EUR delno na preneseni poslovni izid (195.879 EUR) preostali del pa na obveznosti za izplačilo dividend delničarjem družbe (162.134 EUR) ter zmanjšanje rezerve, nastale zaradi vrednotenja finančnih naložb po poštenih vrednostih v višini 94.607 EUR.

Med rezervacijami in dolgoročnimi pasivnimi časovnimi razmejitvami, ki na dan 30.6.2023 znašajo 66.212 EUR (31.12.2022: 68.749 EUR), družba izkazuje za 14.767 EUR rezervacij za zaposlene iz naslova jubilejnih nagrad in odpravnin ob upokojitvi (31.12.2022: 14.767 EUR), 36.805 EUR dolgoročno razmejenih prihodkov iz naslova prejetih subvencij (31.12.2022: 34.268 EUR), ter 19.713 EUR odloženih prejemkov uprave (31.12.2022: 19.713 EUR).

Kratkoročne finančne obveznosti družbe na dan 30.6.2023 predstavljajo obveznosti do delničarjev za izplačilo dividend v višini 162.134 EUR.

Kratkoročne poslovne obveznosti na dan 30.6.2023 znašajo 488.828 EUR in so napram preteklemu bilančnemu datumu višje za 117.217 EUR. Od tega znašajo obveznosti do dobaviteljev 140.682 EUR (31.12.2022: 157.481 EUR), ter obveznosti iz naslova kratkoročno prejetih varščin in predujmov 144.588 EUR (31.12.2022: 147.631 EUR). Povišanje kratkoročnih poslovnih obveznosti izhaja predvsem iz višjih drugih kratkoročnih obveznosti, ki na dan 30.6.2023 znašajo 203.558 EUR (31.12.2022: 66.499 EUR). Med drugimi kratkoročnimi obveznostmi namreč družba na dan 30.6.2023 izkazuje 67.046 EUR obveznosti za plačilo nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča za leto 2023 (31.12.2022: 0 EUR) ter 61.931 EUR obveznosti za DDPO (31.12.2022: 0 EUR).

Kratkoročne pasivne časovne razmejitve se nanašajo na kratkoročno odložene prihodke iz naslova prejetih subvencij ter iz naslova odloženih najemnin v višini 68.628 EUR (31.12.2022: 23.941 EUR). Prav tako ima družba na dan 30.6.2023 oblikovanih za 13.047 EUR rezervacij za neizkoriščene dopuste (31.12.2022: 13.047 EUR).

### **3.3.2. Pojasnila k postavkam povzetka celotnega izkaza vseobsegajočega donosa**

Čisti prihodki od prodaje v obdobju od 1.1. do 30.6.2023 znašajo 1.408.244 EUR in so glede na enako obdobje lani višji za 3% (1.1.-30.6.2022: 1.372.279 EUR). Med čistimi prihodki od prodaje 99,6% delež predstavljajo prihodki od najemnin, ki v tem obdobju znašajo 1.401.919 EUR (1.1.-30.6.2022: 1.365.273 EUR). Preostalo so prihodki od opravljenih drugih storitev v višini 6.325 EUR (1.1.-30.6.2022: 7.007 EUR).

Stroški blaga, materiala in storitev v obdobju od 1.1. do 30.6.2023 znašajo 358.680 EUR in ne odstopajo bistveno glede na enako obdobje lani (1.1.-30.6.2022: 361.745 EUR). Največji del predstavljajo stroški storitev, in sicer so ti v prvem polletju 2023 znašali 279.481 EUR (1.1.-30.6.2021: 290.727 EUR), kar je za 4% manj kot preteklem obdobju. Stroški blaga in materiala pa so v prvem polletju 2023 napram preteklem obdobju lani višji za 12% in znašajo 79.199 EUR (1.1.-30.6.2022: 71.018). Povišanje gre predvsem na račun višjih stroškov energije.

Stroški dela so v prvem polletju 2023 znašali 146.919 EUR (1.1.-30.6.2022: 139.008 EUR).

Odpisi vrednosti, ki v prvem polletju 2023 znašajo 216.771 EUR (1.1.-30.6.2021: 202.351 EUR), se nanašajo na amortizacijo neopredmetenih sredstev, opredmetenih osnovnih sredstev in naložbenih nepremičnin.

Družba je v prvem polletju 2023 ustvarila 16.172 EUR drugih poslovnih odhodkov, kar je za 90% manj kot v preteklem obdobju lani, ko so le ti znašali 167.968 EUR. Med drugimi poslovnimi odhodki je namreč družba v prvem polletju lani ustvarila skupaj 157.762 EUR odhodkov iz naslova odpisa najemnin zaradi posledic epidemije Covid 19. Odhodkov za odpis najemnin družba v tekočem letu nima. Med drugimi poslovnimi odhodki ima družba v prvem polletju 2023 izkazanih 14.366 EUR stroškov nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča.

Družbe je iz naslova prodaje finančnih naložb v prvem polletju 2023 realizirala 226.750 EUR finančnih prihodkov.

Kot povezane osebe družbe Nama d.d. Ljubljana na 30.6.2023 smo opredelili družbe v Skupini Nama, družbe v Skupini Triglav in družbe v Skupini Generali. Povezane osebe družbe so tudi člani organov vodenja in nadzora in z njimi povezane osebe, kot to določa MRS 24.

Posli med družbami v Skupini Nama v prvem polletju 2023 so prikazani v spodnji tabeli:

PRIHODKI IN ODHODKI V OBDOBJU	Nama IN d.o.o.		Grefino d.o.o.	
	1-6 2023	1-6 2022	1-6 2023	1-6 2022
Prihodki od najemnin	441.541	440.996	17.470	18.083
Prihodki od zaračunanih obratovalnih stroškov	58.254	58.254	638	638
Prihodki od podpore poslovanju	1.592	3.783	0	0
Finančni prihodki iz posojil	0	278	0	0
Odhodki iz odpisa najemnin	0	122.192	0	6.381
Stroški podpore poslovanju	45.000	45.000	0	0
Stroški storitev marketinga	6.600	6.450	0	0
<b>TERJATVE IN OBVEZNOSTI NA DAN</b>	<b>30.6.2023</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>30.6.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
Kratkoročne poslovne terjatve	583.147	407.516	0	428
Kratkoročne poslovne obveznosti	0	11.421	0	0
Kratkoročno dano posojilo	200.000	0	0	0

Prihodki in stroški, ustvarjeni v prvem polletju 2023, s povezanimi družbami v Skupinah Triglav in Generali, so nepomembni z vidika računovodskih izkazov družbe Nama d.d. Ljubljana.

### 3.4. Pomembnejši poslovni dogodki po presečnem datumu

Družba je v mesecu juliju sklenila pogodbo za nakup dela stavbe Zelena hiša, ki ga bo združila z obstoječo nepremičnino na Čopovi ulici ter na ta način povečala prostore, primerne za oddajanje, na najbolj frekventni ulici v Ljubljani.

Družba je dne 17.8.2023 prejela izjavo Mateja Runjaka, da z dnem 18.8.2023 odstopa z mesta člana nadzornega sveta družbe Nama d.d. Ljubljana.

V času po presečnem datumu in do datuma objave tega poročila ni prišlo do drugih dogodkov, ki bi pomembno vplivali na računovodske izkaze družbe po stanju na dan 30.6.2023 oz. za obdobje 1.1. do 30.6.2023.



## IZJAVA O ODGOVORNOSTI UPRAVE

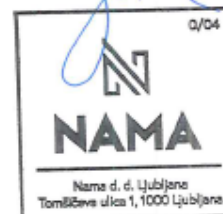
Uprava družbe je odgovorna za pripravo Nerevidiranega poročila o poslovanju družbe NAMA d.d. Ljubljana v prvem polletju 2023 s pripadajočimi pojasnili, ki po njenem najboljšem vedenju vključujejo pošten prikaz razvoja in izidov poslovanja družbe in njenega finančnega položaja, vključno z opisom bistvenih vrst tveganj, ki jim je družba izpostavljena.

Uprava družbe potrjuje, da so bile pri izdelavi poročila dosledno uporabljene ustrezne računovodske usmeritve, da so bile računovodske ocene izdelane po načelu previdnosti in dobrega gospodarjenja in da vključeni povzetki računovodskih izkazov predstavljajo resnično in pošteno sliko premoženjskega stanja družbe in izidov njenega poslovanja za to obdobje.

Uprava družbe je odgovorna tudi za ustrezno vodenje računovodstva, za sprejem ustreznih ukrepov za zavarovanje premoženja in drugih sredstev in za preprečevanje in odkrivanje zlorab in drugih nepravilnosti ter potrjuje, da so računovodski izkazi skupaj s pojasnili, izdelani na podlagi predpostavke o nadaljnjem poslovanju družbe ter v skladu z veljavno zakonodajo in slovenskimi računovodskimi standardi.

Uprava družbe sprejema in potrjuje Nerevidirano poročilo o poslovanju družbe NAMA d.d. Ljubljana v prvem polletju 2023.

Simona Kozjek  
predsednica uprave



Ljubljana, 22.8.2023