

RELAX d. d.

**Prospekt za uvrstitev delnic RELR v
trgovanje na organiziranem trgu**

Dravograd, april 2024

Pravno obvestilo

Ta dokument predstavlja prospekt (v nadaljevanju: Prospekt), ki je bil dne 11.04.2024 potrjen s strani Agencije za trg vrednostnih papirjev, Poljanski nasip 6, 1000 Ljubljana (v nadaljevanju: ATVP), ki je pristojni organ na podlagi Uredbe (EU) 2017/1129. Prospekt se nanaša na izdajatelja Relax d.d., Meža 10, 2370 Dravograd (v nadaljevanju: Izdajatelj) ter 125.195 delnic izdajatelja z ISIN kodo SI0031117995. Prospekt je namenjen uvrstitvi delnic izdajatelja na organiziran trg Ljubljanske borze, d. d., Ljubljana. Prospekt je pripravljen na podlagi prilog 1 ter 11 Delegirane uredbe Komisije (EU) 2019/980.

Prospekt je pripravil Izdajatelj ter prevzema celotno odgovornost za informacije, vsebovane v Prospektu. Prospekt je namenjen seznanitvi potencialnih vlagateljev z relevantnimi informacijami o Izdajatelju ter njegovih delnicah, ki bodo predmet uvrstitve na organiziran trg. Potencialni vlagatelji naj Prospekt preberejo v celoti, vključno z dokumenti, ki so vanj vključeni s sklicevanjem.

Prospekt ni namenjen nobenemu drugemu namenu kot seznanitvi potencialnih vlagateljev z informacijami v Prospektu za namene morebitnega nakupa delnic Izdajatelja. Prospekt nudi informacije za sprejem razumne in premišljene investicijske odločitve glede delnic Izdajatelja, ne pa za katerekoli druge namene ali posle. Vsak vlagatelj je dolžan sam pretehtati in sprejeti odločitev, ali je naložba v delnice Izdajatelja zanj primerna in smiselna, upoštevajoč njegove izkušnje, premoženjsko stanje, investicijske cilje ter druge dejavnike. Vlagatelji morajo sami pretehtati, ali so informacije v tem Prospektu zadostne za sprejem razumne investicijske odločitve.

Vlagatelji se lahko srečajo tudi z drugimi informacijami o Izdajatelju, bodisi s strani Izdajatelja pripravljenimi za druge namene, ali pa pripravljenimi s strani drugih oseb. Nobene takšne informacije nimajo statusa prospekta kot ga ima po zakonodaji ta Prospekt in verjetno niso primerne za sprejem naložbene odločitve. Izdajatelj ne prevzema odgovornosti za nobene druge informacije razen za vsebovane v tem Prospektu in dokumentih, kateri so vključeni s sklicevanjem. Izdajatelj ni pooblastil nobene osebe, da v njegovem imenu podaja dodatne informacije ali trditve glede Izdajatelja ali delnic Izdajatelja.

Določene informacije v tem Prospektu se nanašajo na negotovo stanje, predvsem napovedi in ocene glede dejstev ali dogodkov, ki naj bi nastopila v prihodnosti. V Prospektu so na več mestih uporabljeni izrazi »naj bi, lahko, pričakovani, načrtovani, ciljni, napovedani, predvideni, ocenjeni, bodo« in podobno. Ti izrazi izkazujejo negotovost, ki je Izdajatelj v trenutku odobritve prospekta ne more odpraviti. Negotovost se lahko nanaša na znane ali neznane dejavnike, ki so pogosto izven nadzora izdajatelja in jih Izdajatelj ne more zanesljivo oceniti. Negotovost lahko povzroči pomembno razhajanje med izraženimi informacijami v prospektu ter dejanskim stanjem, ki bo nastopilo v prihodnje.

Prospekt je veljaven eno leto od potrditve s strani ATPV, zadnji dan veljavnosti Prospekta bo 11.04.2025. V primeru, da bi v času od potrditve Prospekta do začetka trgovanja na organiziranem trgu prišlo do večjih sprememb, odkritih napak ali nedoslednosti je Izdajatelj dolžan pripraviti dodatek k Prospektu. Po začetku trgovanja z delnicami ali izteku veljavnosti Prospekta, karkoli nastopi prej, Izdajatelj ne bo več dopolnjeval Prospekta v nobenem primeru.

Z uvrstitvijo delnic Izdajatelja na organiziran trg bo Izdajatelj postal javna družba v skladu s tretjim poglavjem ZTFI-1 ter s tem zavezan razkrivanju nadzorovanih informacij, kot je ta obveznost opredeljena v tretjem poglavju ZTFI-1. Prav tako se bodo za Izdajatelja z uvrstitvijo njegovih delnic na organiziran trg začele uporabljati določbe ZPre-1.

Izdajatelj se je v letu 2023 preoblikoval iz družbe z omejeno odgovornostjo v delniško družbo.

Prospekt je bil potrjen v Republiki Sloveniji. Izdajatelj ni storil nobenega dejanja, da bi bil Prospekt ali enakovreden dokument potrjen v katerikoli drugi jurisdikciji. Prospekt je sestavljen v slovenskem jeziku in Izdajatelj ne bo pripravil ali odobril nobenega prevoda v drug jezik. Prospekt bo objavljen na spletni strani SEOnet (seonet.ljse.si) Ljubljanske borze.

Povzetek prospekta

I) Uvod z opozorili

Ta dokument predstavlja Prospekt, ki je objavljen za potrebe uvrstitve 125.195 delnic Izdajatelja v trgovanje na organiziranem trgu.

Izdajatelj je družba RELAX podjetje za turizem, trgovino in svetovanje d. d., Meža 10, 2370 Dravograd, LEI: 984500DB3D0E9BCE1C41.

Predmet uvrstitve so delnice z oznako RELR, ISIN: SI0031117995.

Prospekt je dne 11.04.2024 potrdila Agencija za trg vrednostnih papirjev, Poljanski nasip 6, 1000 Ljubljana, Slovenija, kot pristojni organ v skladu z Uredbo (EU) 2017/1129.

Ta povzetek je potrebno brati kot uvod v Prospekt. Zgolj povzetek ne more nadomestiti informacij vsebovanih v celotnem Prospektu, zato morajo vlagatelji pred vsako odločitvijo o naložbi v vrednostne papirje RELR preučiti celoten Prospekt. Vlaganje v vrednostne papirje RELR prinaša tveganje, da vlagatelj izgubi celoten vložen kapital. V kolikor bi vlagatelj na sodišču vložil zahtevek v zvezi z informacijami v tem Prospektu, bo moral vlagatelj, ki je tožnik, v skladu z nacionalnim pravom morda kriti stroške prevoda Prospekta pred začetkom sodnega postopka. Civilno odgovornost nosijo samo osebe, ki so predložile povzetek, vendar le, kadar je povzetek zavajajoč, netočen ali neskladen, ko se bere skupaj z drugimi deli Prospekta, ali kadar ne vsebuje ključnih informacij, ki vlagateljem pomagajo sprejeti odločitev o naložbi v Delnice, ko se bere skupaj z drugimi deli Prospekta.

II) Ključne informacije o Izdajatelju

i) Kdo je Izdajatelj vrednostnih papirjev

Firma:	RELAX podjetje za turizem, trgovino in svetovanje d. d.
Skrajšana firma:	RELAX d. d.
Naslov:	Meža 10, 2370 Dravograd, Slovenija
Pravna oblika:	Delniška družba
Matična številka:	5402182000
Davčna številka:	SI 36609102
LEI:	984500DB3D0E9BCE1C41

Pravo ustanovitve in pravo, v skladu s katerim Izdajatelj posluje:	Slovensko
Država registracije:	Republika Slovenija
Glavna dejavnost:	Oddajanje in obratovanje lastnih ali najetih nepremičnin
Glavni delničarji:	• Mag. Alojz Gostenčnik • Mag. Karmen Kosec • Mojca Gostenčnik • Branko Kremzer, mag. • Mag. Monika Kelenberger Potnik
Ključni izvršni direktorji:	Mag. Monika Kelenberger Potnik
Zakoniti revizorji:	MAZARS d. o. o., Verovškova ulica 55A, 1000 Ljubljana

ii) Katere so ključne finančne informacije o Izdajatelju?

	Prvo polletje 2023 (nerevidirano)	2022	2021	2020
Sredstva	7.079.078	7.100.707	4.980.34	4.977.057
Kapital	2.881.339	2.775.666	1.219.248	1.292.804
Prihodki od prodaje	96.941	198.423	154.725	135.248
Čisti poslovni izid	255.674	-63.905	-73.556	-91.268
Denarni tok iz poslovanja	93.205	186.628	120.758	91.922
Denarni tok iz naložbenja	150.000	-105.010	-38.898	-9.217
Denarni tok iz financiranja	-863	-80.226	-81.517	-82.750

Vsi zneski so v EUR.

Revizor za poslovna leta 2020, 2021 ter 2022 ni podal pridržkov v zvezi z informacijami vsebovanih letnih poročilih. Vmesno poročilo za prvo polletje 2023 ni revidirano.

iii) Katera ključna tveganja so specifična za Izdajatelja?

- Izdajatelj je za izvajanje večine svojih poslovnih funkcij odvisen od drugih družb, vključno z družbami v skupini. V kolikor bi Izdajatelj izgubil dostop do teh storitev zelo verjetno ne bi bil sposoben opravljanja svojih dejavnosti, kar lahko vlagateljem povzroči velike izgube,

- Prihodki Izdajatelja niso pomembni v primerjavi z obsegom poslovanja celotne skupine, Izdajatelj pa ima izdana poročila za nekatere obveznosti odvisnih družb, ki bistveno presegajo njegove prihodke. V primeru zahteve po unovčitvi poročila s strani upnikov Izdajatelj ne bi mogel poplačati teh obveznosti, kar lahko povzroči izgubo celotne naložbe vlagateljev.
- Izdajatelj je svoje nepremičnine zastavil za obveznosti odvisnih družb do tretjih oseb, v primeru unovčenja zavarovanj in posega upnikov na te nepremičnine pa bi Izdajatelj izgubil praktični edini vir prihodkov iz poslovanja. V tem primeru lahko vlagatelji izgubijo celotno naložbo.

III) Ključne informacije o vrednostnih papirjih

i) Katere so glavne značilnosti vrednostnih papirjev?

Vrsta in razred:	Navadne, imenske, kosovne delnice
ISIN:	SI0031117995
Oznaka:	RELR
FISN:	REL/ORD SH VTG FPD NPV
CFI:	ESVUFR
Valuta vrednostnih papirjev:	EUR
Nominalna vrednost:	Kosovne delnice, brez nominalne vrednosti
Število izdanih delnic:	125.195
Pravice, ki izhajajo iz vrednostnih papirjev:	• Pravica do udeležbe pri upravljanju Izdajatelja, • Pravica do dela dobička, • Pravica do dela preostalega premoženja ob prenehanju družbe • Pravica do prednostnega vpisa novih delnic ob povečanju osnovnega kapitala, če ta pravica ni izključena
Relativna prednost poplačila v kapitalni strukturi:	Morebitno premoženje se med imetnike delnice deli šele po popolnem poplačilu vseh ostalih obveznosti Izdajatelja
Omejitev prenosljivosti:	Brez omejitev prenosljivosti
Politika dividend:	Izdajatelj ima politiko dividend

ii) Kje se bo trgovalo z vrednostnimi papirji

Izdajatelj bo v zvezi z delnicami RELR vložil zahtevo za uvrstitev v trgovanje v Standardni kotaciji borznega trga Ljubljanske borze.

iii) Katera ključna tveganja so povezana z vrednostnimi papirji?

- Delničarji so sodelleženi v dobičku ali izgubi pri poslovanju, zato bi lahko neuspešno poslovanje Izdajatelja bistveno vplivalo na vrednost njegovega kapitala ter pomenilo tudi, da cena delnice na trgu bistveno upade in doseže vrednost nič, v tem primeru pa vlagatelj izgubi celotno naložbo.
- Cena delnic na trgu lahko občutno niha, njenega gibanja ni mogoče vnaprej predvideti. To pomeni, da se lahko cena delnice tudi v kratkem obdobju bistveno zniža, tudi iz razlogov, ki jih ni bilo možno pričakovati. V tem primeru lahko vlagatelj, ki bi v takšnem obdobju delnice prodal, iztrži bistveno nižjo ceno, s tem pa izgubi pomemben del svoje naložbe. V kolikor bi cena delnice upadla na nič vlagatelj izgubi celoten znesek, ki ga je vložil.
- Za delnice ni mogoče zagotoviti, da se bo za trgovanje z njimi razvil likviden trg. Zaradi koncentracije lastništva in majhnega števila delnic je verjetno, da se aktivno trgovanje ne bo razvilo. Posledično to pomeni, da vlagatelji v krajšem obdobju morda ne bodo mogli izstopiti iz naložbe po tržni ceni. Hkrati lahko majhna likvidnost negativno vpliva na ceno, ki jo bo delnica dosegla na trgu.
- Izdajatelj morda ne bo izplačal dividend. Izdajatelj zaradi poslovne odločitve ali ker finančni rezultat tega ne bo omogočal, morda ne bo izplačal dividende. Navedeno pomeni, da vlagateljem v posameznem letu ne bo izplačan vsaj del bilančnega dobička.

IV) Ključne informacije o uvrstitvi v trgovanje na reguliranem trgu

i) Zakaj smo pripravili ta Prospekt?

Ta Prospekt je sestavljen za namene uvrstitve delnic Izdajatelja z oznako RELR v trgovanje v Standardno kotacijo borznega trga Ljubljanske borze. Izdajatelj uvrstitve delnic ne bo zahteval pred 30. 4. 2024.

Izdajatelj se je za uvrstitev delnic na organiziran trg odločil na podlagi odločitve posloводства Izdajatelja. Izdajatelj želi z uvrstitvijo na organiziran trg povečati svojo prepoznavnost, hkrati pa obstoječim potencialnim novim delničarjem omogočiti lažje in trgovanje.

Ključni pojmi

V Prospektu so uporabljeni nekateri izrazi in pojmi, ki imajo sledeč pomen:

Pojem	Pomen
AJPES:	Agencija Republike Slovenije za javnopravne evidence in storitve, Tržaška cesta 16, 1000 Ljubljana
ATVP:	Agencija za trg vrednostnih papirjev, Poljanski nasip 6, 1000 Ljubljana
Izdajatelj:	RELAX d. d., Meža 10, 2370 Dravograd
Ljubljanska borza:	Ljubljanska borza, d. d., Ljubljana, Slovenska cesta 56, 1000 Ljubljana
KDD:	KDD d. o. o., Tivolska cesta 48, 1000 Ljubljana
Prospekt	Ta dokument
SEOnet:	Spletna stran Ljubljanske borze namenjena javnim objavam https://seonet.ljse.si
Uredba o prospektu:	Uredba(EU) 2017/1129 Evropskega parlamenta in Sveta z dne 14. junija 2017 o prospektu, ki se objavi ob ponudbi vrednostnih papirjev javnosti ali njihovi uvrstitvi v trgovanje na reguliranem trgu, in razveljavitvi Direktive 2003/71/ES
ZDavP-2	Zakon o davčnem postopku (Uradni list RS, št. 13/11, s spremembami in dopolnitvami)
ZDDPO-2	Zakon o davku od dohodkov pravnih oseb (Uradni list RS, št. 117/06, s spremembami in dopolnitvami)
ZDoh-2	Zakon o dohodnini (Uradni list RS, št. 13/11, s spremembami in dopolnitvami)
ZGD-1	Zakon o gospodarskih družbah (Uradni list RS, št. 65/09, s spremembami in dopolnitvami)
ZNVP-1	Zakon o nematerializiranih vrednostnih papirjih (Uradni list RS, št. 75/15, s spremembami in dopolnitvami)
ZPre-1	Zakon o prevzemih (Uradni list RS, št. 79/06, s spremembami in dopolnitvami)
ZTFI-1	Zakon o trgu finančnih instrumentov Uradni list RS, št. 77/18, s spremembami in dopolnitvami)

Kazalo sklicevanj:

Izdajatelj je naslednje dokumente v ta Prospekt vključil s sklicevanjem:

Dokument:	Vsebina:	Mesto objave:
Letno poročilo 2020 Relax d.o.o.	Revidirano letno poročilo Izdajatelja za poslovno leto od 1. 1. 2020 do 31. 12. 2020	SEOnet (ob prospektu) www.relax.si
Letno poročilo 2021 Relax d.o.o.	Revidirano letno poročilo izdajatelja za poslovno leto od 1. 1. 2021 do 31. 12. 2021	SEOnet SEOnet (ob prospektu) www.relax.si
Letno poročilo 2022 družba Relax d.o.o. in Skupina Relax	Revidirano letno poročilo Izdajatelja ter konsolidirano letno poročilo skupine Izdajatelja za poslovno leto od 1. 1. 2022 do 31. 12. 2022	SEOnet (ob prospektu) www.relax.si

Vsebina

Pravno obvestilo.....	1
Povzetek prospekta	3
I) Uvod z opozorili	3
II) Ključne informacije o Izdajatelju	3
i) Kdo je Izdajatelj vrednostnih papirjev.....	3
ii) Katere so ključne finančne informacije o Izdajatelju?.....	4
iii) Katera ključna tveganja so specifična za Izdajatelja?	4
III) Ključne informacije o vrednostnih papirjih.....	5
i) Katere so glavne značilnosti vrednostnih papirjev?	5
ii) Kje se bo trgovalo z vrednostnimi papirji	6
iii) Katera ključna tveganja so povezana z vrednostnimi papirji?.....	6
IV) Ključne informacije o uvrstitvi v trgovanje na reguliranem trgu	6
i) Zakaj smo pripravili ta Prospekt?.....	6
Ključni pojmi	7
Kazalo sklicevanj:	8
Prospekt	4
1. Odgovorna oseba ter potrditev pristojnih organov	4
1.1. Odgovorna oseba izdajatelja ter izjava o odgovornosti	4
1.2. Potrditev prospekta s strani pristojnega organa ter pomen potrditve	4
2. Zakoniti revizorji	4
2.1. Informacija o revizorjih.....	4
3. Dejavniki tveganja	5
3.1. Tveganja specifična za Izdajatelja	5
3.2. Tveganja specifična za skupino Izdajatelja	8
3.3. Tveganja specifična za vrednostne papirje Izdajatelja.....	9
4. Informacije o izdajatelju.....	11
4.1. Bistvene informacija o izdajatelju	11
5. Pregled poslovanja	11
5.1. Glavne dejavnosti.....	11
5.1.1. Opis in ključni dejavniki poslovanja in dejavnosti.....	12
5.1.2. Pomembni novi produkti ali storitve	14
5.2. Glavni trgi.....	14
5.2.2. Opis trga nepremičnin v Republiki Sloveniji	14

5.2.3.	Razčlenitev prihodkov za poslovna leta 2020, 2021 ter 2022	15
5.3.	Pomembni dogodki.....	17
5.4.	Strategija in cilji	17
5.5.	Odvisnost od pravic industrijske lastnine.....	17
5.6.	Konkurenčni položaj	18
5.7.	Naložbe	18
5.7.1.	Opis pomembnejših naložb	18
5.7.2.	Opis tekočih naložb	18
5.7.3.	Informacije v zvezi s celotno skupino Izdajatelja	18
6.	Organizacijska struktura.....	22
6.1.	Organigram	22
6.2.	Pomembne odvisne družbe.....	23
7.	Pregled poslovanja in finančnega stanja	23
7.1.	Finančno stanje	23
7.2.	Rezultati poslovanja	24
8.	Kapitalski viri	24
8.1.	Kapitalski viri in opis.....	24
8.2.	Denarni tokovi	27
8.3.	Pričakovani kapitalski viri v prihodnjem letu	27
8.4.	Omejitve in tveganja pri kapitalskih virih.....	27
9.	Regulativno okolje	28
10.	Informacije o trendih.....	28
11.	Upravni organi	29
11.1.	Informacije o upravljanju ter članih upravnega odbora	29
11.2.	Nasprotja interesov	29
12.	Prejemki	29
13.	Običajni postopki upravnega odbora.....	30
13.1.	Mandat članov upravnega odbora	30
14.	Zaposleni.....	31
14.1.	Informacije o zaposlenih.....	31
14.2.	Delnice in delniške opcije.....	31
14.3.	Udeležba zaposlenih v kapitalu.....	31
15.	Glavni delničarji	31
15.1.	Informacije o lastništvu glavnih delničarjev.....	31

15.2.	Razlike v glasovalnih pravicah	32
15.3.	Nadzor nad Izdajateljem.....	32
16.	Posli med povezanimi strankami.....	32
17.	Finančne informacije	33
17.1.	Pretekle finančne informacije	33
17.2.	Računovodski standardi.....	34
17.3.	Konsolidirane finančne informacije	34
17.5.	Dividendna politika.....	34
17.6.	Pravni in arbitražni postopki.....	35
17.7.	Bistvene spremembe finančnega položaja.....	35
18.	Dodatne informacije	35
18.1.	Delniški kapital.....	35
18.2.	Statut.....	35
19.	Bistvene pogodbe.....	36
20.	Razpoložljivi dokumenti	36
20.1.	Izjava o razpoložljivih dokumentih.....	36
21.	Informacije o vrednostnih papirjih	36
21.1.	Osnovne informacije o delnicah Izdajatelja in Bistvene informacije	36
21.2.	Pravice, ki izhajajo iz delnic Izdajatelja	37
21.3.	Prezemna in davčna zakonodaja	37
22.	Uvrstitev v trgovanje in dogovori o trgovanju.....	39
22.1.	Uvrstitev na reguliran trg.....	39
22.2.	Dogovori o trgovanju.....	39
23.	Stroški uvrstitve	39

Prospekt

1. Odgovorna oseba ter potrditev pristojnih organov

1.1. Odgovorna oseba izdajatelja ter izjava o odgovornosti

Odgovorna oseba na strani izdajatelja za vse informacije navedene v tem prospektu je mag. Monika Kelenberger Potnik, izvršna direktorica izdajatelja.

»Mag. Monika Kelenberger Potnik, izvršna direktorica izdajatelja, kot odgovorna oseba izdajatelja izjavljam, da so po mojem najboljšem vedenju informacije v tem prospektu skladne z dejstvi in v prospektu ni izpuščena nobena informacija, ki bi lahko vplivala na njegov pomen.«

mag. Monika Kelenberger Potnik, izvršna direktorica

1.2. Potrditev prospekta s strani pristojnega organa ter pomen potrditve

Ta prospekt je kot pristojni organ v Republiki Sloveniji v skladu z Uredbo (EU) 2017/1129 potrdila Agencija za trg vrednostnih papirjev (ATVP). Takšna potrditev pomeni zgolj to, da ta prospekt izpolnjuje standarde glede popolnosti, razumljivosti ter doslednosti, kot so le ti določeni v Uredbi (EU) 2017/1129. Potrditev s strani ATVP se ne sme obravnavati kot odobritev izdajatelja, vrednostnih papirjev izdanih s strani izdajatelja ali storitev izdajatelja.

2. Zakoniti revizorji

2.1. Informacija o revizorjih

S strani izdajatelja pooblaščen revizorji za revizijo računovodskih izkazov izdajatelja za leta 2020, 2021 ter 2022 je družba MAZARS d. o. o., Verovškova ulica 55A, 1000

Ljubljana. MAZARS d. o. o. je vpisan v Register revizijskih družb pri Agenciji za javni nadzor nad revidiranjem pod registracijsko številko RD-A-093/11.

3. Dejavniki tveganja

Izdajatelj je tveganja navedena v Prospektu razdelil v tri skupine. Prva obravnava tveganja, ki so specifična za samega Izdajatelja. Ker je Izdajatelj bistveno odvisen od celotne skupine, druga skupina tveganj obravnava tveganja, ki so specifična za Skupino in dejavnost, ki jo Skupina opravlja. Zadnja skupina obravnava tveganja specifična za vrednostne papirje Izdajatelja.

3.1. Tveganja specifična za Izdajatelja

- **Izdajatelj je za izvajanje večine svojih poslovnih funkcij odvisen od drugih družb, vključno z družbami v skupini (visoko tveganje)**

Izdajatelj ima zgolj eno zaposleno osebo za polovični delovni čas, skoraj vse funkcije za izdajatelja trenutno opravljajo druge družbe, predvsem hčerinska družba RELAX TURIZEM d. d. ter tudi nekateri zunanji partnerji. Družba RELAX TURIZEM d. d. za Izdajatelja med drugim opravlja storitve s področja financ ter računovodstva, kontrolinga, podpore pri nadzoru nad skupino in povezane storitve. Prekinitev izvajanja teh storitev bi lahko pomenila nastanek škode za Izdajatelja, nezmožnost obvladovanja in upravljanja odvisnih družb, manjšo učinkovitost poslovanja skupine, nezmožnost ali manjša učinkovitost opravljanja svoje poslovne dejavnosti, kršitev pravnih obveznosti ter potencialno odgovornost proti tretjim osebam, s tem pa negativno vplivala na poslovne rezultate. To bi negativno vplivalo na vrednotenje delnice Izdajatelja, z znižanjem cene pa bi vlagatelji izgubili del svoje naložbe, potencialno v celoti.

- **Prihodki Izdajatelja niso pomembni v primerjavi z obsegom poslovanja celotne skupine (visoko tveganje)**

Prihodki Izdajatelja iz prodaje v so v poslovnem letu 2022 znašali 198.423 EUR, konsolidirano za celotno skupino pa 28.287.966 EUR. Hkrati med Izdajateljem in podrejenimi družbami obstajajo poroštvena razmerja, kjer Izdajatelj do določene višine jamči za poplačilo obveznosti podrejenih družb do tretjih oseb. Prihodki Izdajatelja zagotovo ne bi zadostovali za poplačila teh posojil, ki po višini večkratno presegajo letne prihodke Izdajatelja. V kolikor bi prišlo do poziva za plačilo poroka in Izdajatelj ne bi mogel poplačati posojil kot porok, bi upniki tretjih oseb lahko posegli po sredstvih Izdajatelja, bodisi po poslovnih deležih v odvisnih družbah ali nepremičninah. To bi lahko predstavljalo bistveno zmanjšanje sredstev, poslovnega izida in posledično kapitala Izdajatelja, lahko bi pomenilo tudi nastanek insolvence.

V tem primeru lahko delničarji izgubijo velik del ali celotno naložbo. Izdajatelj je s tem kritično odvisen od uspešnosti poslovanja odvisnih družb ter njihove sposobnosti odplačevanja najetih posojil. Več o posojilih za katera je Izdajatelj porok je razvidno v točki 8.4. Prospekta.

- **Večina prihodkov Izdajatelja izhaja iz najemnin za oddajo lastnih nepremičnin, pri čemer so te nepremičnine zastavljene za posojila podrejenih družb (visoko tveganje)**

Izdajatelj je za obveznosti podrejenih družb do tretjih oseb zastavil nekatere svoje nepremičnine, katerih oddajanje hkrati poleg prihodkov iz naložb v druge družbe (dobičkov podrejenih družb) predstavljajo njegov največji vir prihodkov . V primeru neizpolnjevanja obveznosti s strani podrejenih družb bi tako Izdajatelj ostal brez prihodkov iz finančnih naložb, hkrati pa bi ob unovčenju zavarovanj s strani posojilodajalcev podrejenim družbam ostal tudi brez drugega vira prihodka, torej najemnin. Uspeh Izdajatelja je posledično kritično odvisen od uspešnosti poslovanja ključnih podrejenih družb in njihove sposobnosti odplačevanja najetih posojil. V primeru uresničenja tega tveganja, torej posega upnikov na nepremičnine Izdajatelja, bi to ogrozilo njegov obstoj in zelo verjetno pomenilo insolenco, vlagatelji pa bi izgubili celotno naložbo. Več o zastavi nepremičnin Izdajatelja je opisano v točki 8.4. Prospekta.

- **Izdajatelj morda ne bo imel razpoložljivih denarnih sredstev za poplačilo svojih obveznosti – likvidnostno tveganje (srednje tveganje)**

Izdajatelj je na dan 31. 12. 2022 izkazoval bistveno višje kratkoročne obveznosti kot pa kratkoročna sredstva. Vendar je zaradi stabilnih prihodkov iz oddaje nepremičnin, izplačila dobičkov odvisnih družb ter velikega deleža obveznosti do povezanih oseb ter s tem možnosti odloga plačila uspel vse svoje obveznosti poravnati v roku. Vseeno pa lahko Izdajatelj pride v situacijo, ko njegova denarna sredstva ne bodo zadostovala za poplačilo njegovih zapadlih obveznosti. To bi lahko povzročilo dodatne finančne odhodke zaradi zamudnih obresti, morebitne posege upnikov na premoženje Izdajatelja ter s tem povezano zmanjšanje prihodkov in bilančno izgubo, zaradi česar lahko vlagatelji izgubijo pomemben del vrednosti svoje naložbe.

- **Dolžniki Izdajatelja morda ne bodo poravnali svojih obveznosti, Izdajatelj pa zapadlih obveznosti ne bo mogel izterjati – kreditno tveganje (nizko tveganje)**

Izdajatelj v svojih sredstvih izkazuje po višini materialno pomembne poslovne terjatve do svojih poslovnih partnerjev. V kolikor ti poslovni partnerji svojih obveznosti do Izdajatelja ne bi plačali, Izdajatelj pa obveznosti ne bi mogel izterjati, bi to pomenilo odpis teh sredstev ter s tem poslabšanje poslovnega izida ter morda tudi povečanje likvidnostnega tveganja. V tem primeru bi vlagatelji lahko izgubili del svoje naložbe.

- **Obrestna mera po kateri se obrestujejo obveznosti Izdajatelja se lahko spremeni – obrestno tveganje (nizko tveganje)**

Izdajatelj med obveznostmi izkazuje materialno pomembne dolgoročne obveznosti, ki pa se skoraj v celoti nanašajo na posojilo odvisne družbe. V primeru zvišanja obrestne mere bi to povečalo finančne odhodke in s tem slabši poslovni izid, kar lahko zmanjša vrednost naložbe vlagateljev.

- **Izdajatelj bi lahko kršil svoje pravne obveznosti – pravno – regulatorno tveganje (nizko tveganje)**

Izdajatelj bi lahko zaradi nepoznavanja pravnih predpisov, malomarnosti ali zlonamernega ravnanja posameznih oseb prišel v kršitev pravnih predpisov, kar bi lahko povzročilo nadzorne postopke s strani državnih organov, izrek glob ter omejitev poslovanja. V tem primeru lahko vlagatelji izgubijo del svoje naložbe.

- **Izdajatelj morda ne bi uspel ustrezno izvajati ali nadzorovati svojih dejavnosti – operativno tveganje (nizko tveganje)**

Izdajatelj ima do svojih poslovnih partnerjev poslovno dogovorjene obveznosti, ki v naravi predstavljajo predvsem obveznosti najemodajalca zagotoviti prostore v ustrezni kakovosti za dogovorjen čas. V kolikor izdajatelj svojih obveznosti ne bi izpolnil bi to lahko pomenilo izgubo prihodkov, odškodninsko odgovornost ter izgubo ugleda oziroma zaupanja strank. S tem lahko vlagatelji izgubijo del svoje naložbe.

- **Poslovne razmere se lahko nepričakovano poslabšajo – tveganje povezano s panogo Izdajatelja (nizko tveganje)**

Razmere na trgu nepremičnin se lahko poslabšajo, to pomeni da Izdajatelj svojih nepremičnin morda ne bi uspel oddati ali pa bi jih oddal za nižjo najemnino. To bi pomenilo zmanjšanje prihodkov in nižji poslovni izid Izdajatelja, s tem pa lahko vlagatelji izgubijo del svoje naložbe.

- **Poslovodne osebe izdajatelja oz. hčerinskih družb imajo večino delnic in glasovalnih pravic v družbi (nizko tveganje)**

Večino glasovalnih pravic v Izdajatelju imajo člani upravnega odbora ter povezane osebe. Med člani upravnega odbora velja ustno dogovorjen sporazum o usklajenem delovanju. V poglavju 11 tega prospekta so člani upravnega odbora podrobneje predstavljeni. Ob upoštevanju lastnih delnic te osebe skupaj obvladujejo preko 77% glasovalnih pravic. Takšna koncentracija glasovalnih pravic tem osebam omogoča izvajanje velikega vpliva na odločanje o Izdajatelju, hkrati pa bi lahko prišlo do situacije, ko interesi teh oseb ne bodo usklajeni z drugimi delničarji. Med drugim lahko takšna koncentracija glasovalnih pravic pri poslovnih osebah bistveno oteži ali prepreči menjavo posloводства, četudi bi jo manjšinski delničarji želeli.

3.2. Tveganja specifična za skupino Izdajatelja

- **Nemiri in vojaške aktivnosti lahko prizadenejo turizem (srednje tveganje)**

Izdajatelj sicer ne posluje v nobeni izmed držav, ki so jih neposredno prizadeli oboroženi spopadi oz. se je bistveno poslabšala varnostna situacija (Izrael, Ukrajina ipd.), posluje pa v nekaterih državah, ki mejijo na prizadeta območja (Turčija Egipt). Dodatne širitve spopadov bi lahko povzročile upad zanimanja za turistična potovanja, omejitve pri izvajanju poslovnih aktivnosti, omejitve uporabe zračnega prostora ali podobne ovire. Takšne okoliščine bi pomembno vplivale na poslovni in finančni uspeh celotne skupine. S tem lahko vlagatelji izgubijo celotno naložbo, v kolikor bi poslabšanje poslovanja skupine pomenilo nezmožnost odplačevanja posojil s strani odvisnih družb ali bistveno zmanjšanje vrednosti Izdajateljevih poslovnih deležev.

- **Povišana inflacija, draginja in zmanjšanje kupne moči imajo lahko povečan učinek na turizem (srednje tveganje)**

V preteklih letih je prišlo do povišane inflacije in zmanjšanja kupne moči v Republiki Sloveniji in širšem okolju. Vsesplošno povišanje cen je zmanjšalo kupno moč potrošnikov, zlasti ker rast plač večinoma ni sledila povišanju cen. Manjši razpoložljiv dohodek pomeni zmanjšanje potrošnje, kar se lahko še dodatno izrazi v sektorju turističnih potovanj, ki običajno predstavlja »luksuzno« dobrino, ki se ji potrošnik v stiski lahko odreče. Zmanjšanje zanimanja kupcev za storitve oz. preusmeritev k cenejšim ali manj dobičkonosnim produktom lahko negativno vpliva na poslovanje in finančno stanje skupine. S tem lahko vlagatelji izgubijo celotno naložbo, v kolikor bi poslabšanje poslovanja skupine pomenilo nezmožnost odplačevanja posojil s strani odvisnih družb ali bistveno zmanjšanje vrednosti Izdajateljevih poslovnih deležev.

- **Nesorazmerje med kratkoročnimi sredstvi in obveznostmi (srednje tveganje)**

Skupina Izdajatelja na konsolidirani osnovi prikazuje znatno nesorazmerje med kratkoročnimi sredstvi in obveznostmi, slednje so bistveno večje. Na dan 31. 12. 2022 Skupina na konsolidirani osnovi izkazuje 2.531.684 EUR kratkoročnih sredstev ter 8.947.020 kratkoročnih obveznosti. Skupina tveganje sicer obvladuje in večinoma gre za dolgoročno stabilno situacijo. Kratkoročne finančne obveznosti v večini predstavljajo stabilne kreditne linije bank, namenjene financiranju rednega poslovanja. Poslovne obveznosti pa v večji meri predstavljajo prejete predujme za izvedbo turističnih storitev. Vendar bi lahko prišlo do situacije, ko upniki ne bi bili pripravljeni podaljšati obstoječih dogovorov o finančnih obveznostih, predvsem bančnih limitov oz. revolving kreditov, ali pa Izdajatelj ne bi uspel izpolniti svojih

poslovnih obveznosti To bi znatno poslabšalo likvidnostno stanje in bistveno otežilo financiranje in poslovanja skupine. S tem lahko vlagatelji izgubijo celotno naložbo, v kolikor bi poslabšanje poslovanja skupine pomenilo nezmožnost odplačevanja posojil s strani odvisnih družb ali bistveno zmanjšanje vrednosti Izdajateljevih poslovnih deležev.

- **Nizka stopnja kapitala med viri sredstev (srednje tveganje)**

Celotna Skupina izkazuje na dan 31. 12. 2022 kapital v višini 4.009.181 EUR, kar v strukturi obveznosti znaša le 22,76%. Skupina se torej v le manjšem delu financira z lastnim lastniškim kapitalom. To je sicer značilno za dejavnosti skupine, saj pomemben del obveznosti predstavljajo prejeti predujmi za kupljene turistične storitve. Vseeno velja opozoriti, da bi lahko občutno poslabšanje poslovanja ali nepredvideni odhodki pomembno vplivali na kapitalizacijo in solventnost skupine. S tem lahko vlagatelji izgubijo celotno naložbo, v kolikor bi poslabšanje poslovanja skupine pomenilo nezmožnost odplačevanja posojil s strani odvisnih družb ali bistveno zmanjšanje vrednosti Izdajateljevih poslovnih deležev.

- **Tveganja iz COVID-19 ali drugih pandemij oz. groženj javnemu zdravju (nizko tveganje)**

Glavna dejavnost celotne skupine je organizacija turističnih potovanj in aranžmajev. Pandemija COVID-19 je povzročila sprejem številnih omejevalnih ukrepov v Republiki Sloveniji ter praktično vseh državah, v katerih je Skupina opravljala svoje storitve. Poslovna aktivnost se je sicer v času od sprostitev omejitvenih ukrepov bistveno izboljšala, toda kakršnekoli nadaljnje ali nove omejitve gibanja, opravljanja storitev ali potovanj zaradi varovanja javnega zdravja lahko bistveno vplivajo na poslovni in finančni uspeh skupine Izdajatelja. S tem lahko vlagatelji izgubijo celotno naložbo, v kolikor bi poslabšanje poslovanja skupine pomenilo nezmožnost odplačevanja posojil s strani odvisnih družb ali bistveno zmanjšanje vrednosti Izdajateljevih poslovnih deležev.

3.3. Tveganja specifična za vrednostne papirje Izdajatelja

- **Vlagatelji lahko izgubijo celotno naložbo (visoko tveganje)**

Vlagatelji vlagajo v navadne delnice, ki so po prednosti poplačila na zadnjem mestu, za vsemi ostalimi obveznostmi Izdajatelja. Na vrednost navadnega kapitala ima zelo velik vpliv uspešnost poslovanja Izdajatelja oz. skupine, saj bodo v primeru izgub le te najprej nosili delničarji.. V skrajnem primeru to lahko pomeni tudi izgubo celotne naložbe, saj bi vrednost delnice na trgu lahko bistveno upadla ali se znižala na nič.

- **Tveganje nihanja cene (visoko tveganje)**

Cena finančnih instrumentov na trgu niha in je odvisna od zelo veliko različnih dejavnikov. Na ceno finančnih instrumentov oz. razpoloženje vlagateljev lahko vplivajo politični dogodki, makroekonomski dejavniki, naravne nesreče, dogodki na finančnih trgih in ostalo. Gibanje cen je nepredvidljivo in Izdajatelj ima lahko le zelo omejen vpliv na spremembe. Majhen delež delnic v prostem obtoku in s tem pričakovano nižja likvidnost lahko dodatno poveča nihanje cene na trgu. Spremembe cene so značilne zlasti za lastniške vrednostne papirje, kot je delnica Izdajatelja. Zaradi nepredvidljivega gibanja cen na trgih lahko vlagatelji utrpijo velike izgube. V tem primeru lahko vlagatelj, ki bi v času ko cene nihajo navzdol, delnice prodal, iztrži bistveno nižjo ceno, s tem pa izgubi pomemben del svoje naložbe. V kolikor bi cena delnice upadla na nič vlagatelj izgubi celoten znesek, ki ga je vložil.

- **Tveganje majhne likvidnosti trga (visoko tveganje)**

Nobenega zagotovila ni, da se bo za delnice Izdajatelja razvil učinkovit in likviden trg. Izdajatelj tudi ne bo sklenil nobenega dogovora, ki bi lahko izboljšal likvidnost. Glede na koncentracijo lastništva ter razmeroma majhno skupno število delnic ter delničarjev je to tveganje lahko precejšnje. Majhna likvidnost trga pomeni, da vlagatelji z svojo naložbo morda ne bodo mogli razpolagati kot bi to želeli. V primeru prodaje morda ne bodo mogli najti kupca za njihove delnice oz. bo ponujena cena bistveno negativno odstopala od zadnje dosežene cene na trgu ali njihovih pričakovanj. V tem primeru lahko vlagatelj, ki bi v takšnem obdobju delnice prodal, iztrži bistveno nižjo ceno, s tem pa izgubi pomemben del svoje naložbe. V kolikor bi cena delnice upadla na nič vlagatelj izgubi celoten znesek, ki ga je vložil.

- **Dividende (srednje tveganje)**

Izdajatelj ne more zagotoviti, da bo vlagateljem vedno izplačal dividendo. V primeru slabšega poslovanja Izdajatelj ne bo imel na voljo bilančnega dobička, da bi lahko upravni odbor skupščini sploh predlagal izplačilo. Prav tako pa skupščina ni vezana na predlog upravnega odbora in se lahko odloči, da dividend ne izplača oz. jih izplača v drugačni višini. Navedeno pomeni, da vlagateljem v posameznem letu ne bo izplačan vsaj del bilančnega dobička.

- **Razvodenitev lastništva (nizko tveganje)**

V primeru izdaje dodatnih delnic lahko pride do razvodenitve glasovalnih pravic obstoječih delnic. Enak učinek bi lahko imela tudi odprodaja lastnih delnic Izdajatelja, ki bi ponovno pridobile glasovalno pravico ter upravičenost do izplačila dividende.

4. Informacije o izdajatelju

4.1. Bistvene informacija o izdajatelju

- Firma: RELAX podjetje za turizem, trgovino in svetovanje d. d.
- Skrajšana firma: RELAX d. d.
- Sedež: Dravograd
- Poslovni naslov: Meža 10, 2370 Dravograd
- Matična št.: 5402182000
- Davčna št.: SI 36609102
- LEI: 984500DB3D0E9BCE1C41
- Datum vpisa v sodni register: 30. 8. 1990
- Organizacijska oblika: delniška družba
- Pravo ustanovitve in registracije: pravni red Republike Slovenije
- Telefonska številka: 02 87 23 130

Izdajatelj se je v letu 2023 preoblikoval iz družbe z omejeno odgovornostjo v delniško družbo, kot je podrobneje pojasnjeno v točki 5.3..

Izdajatelj nima lastnega spletnega mesta. Spletno mesto <https://www.relax.si/> je spletno mesto podrejene družbe RELAX TURIZEM d. d.. Informacije na spletnem mestu niso del prospekta, razen v kolikor se Prospekt na njih izrecno sklicuje.

5. Pregled poslovanja

5.1. Glavne dejavnosti

Osnovna dejavnost Izdajatelja je »oddajanje in obratovanje lastnih ali najetih nepremičnin« (68.200 SKD). Izdajatelj prav tako opravlja holdinško dejavnost (64.200 SKD), je namreč matična družba skupine, pri čemer pa se večina poslovanja skupine izvaja v hčerinskih družbah. Več o skupini izdajatelja ter o razpolaganju z dobički odvisnih družb je zapisano v točki 5.7.3., v točki 6. Prospekta pa je na voljo tudi organigram skupine.

V statutu Izdajatelja so lahko zapisane tudi različne druge dejavnosti, ki pa jih Izdajatelj aktivno ne upravlja, npr. dejavnost voziških šol. V začetku poslovne poti je namreč Izdajatelj sam opravljal raznolike dejavnosti, kasneje pa se je večina teh dejavnosti začela vršiti v hčerinskih družbah (dejavnost voziških šol se tako danes opravlja v družbi RELAX TRANS d. o. o.. Izdajatelj teh dejavnosti trenutno ne opravlja.

5.1.1. Opis in ključni dejavniki poslovanja in dejavnosti

Ključna dejavnost Izdajatelja je oddajanje lastnih nepremičnin, med drugim ima Izdajatelj v lasti več stanovanj, poslovnih prostorov ter turističnih apartmajev. Stanovanja se oddajajo predvsem nepovezanim osebam, medtem ko so poslovni prostori ter turistični apartmaji za goste v najemu s strani družb v skupini.

Med lastnimi nepremičninami ima Izdajatelj poslovne prostore, turistične apartmaje ter stanovanja, ki jih uporablja pri ustvarjanju proizvodov ali opravljanju storitev oziroma dajanju v najem ali za lastne potrebe.

Nepremičnine se pripoznajo po nabavni vrednosti, kasneje pa se vrednotijo po modelu poštene vrednosti. Cenitve opravljajo pooblašteni cenilci vrednotenja nepremičnin za namen ocene poštene vrednosti vsake tri leta.

V okviru poslovnih nepremičnin ima Izdajatelj v lasti poslovne prostore na naslednjih lokacijah:

- Meža 10, Dravograd,
- Ulica Maršala Tita 34, Jesenice,
- Slovenska ulica 25, Murska Sobota,
- Partizanska cesta 12, Maribor,
- Cankarjeva 1, Velenje,
- Ronkova 4, Slovenj Gradec,
- Slovenska cesta 51, Ljubljana,
- Prežihova 3, Ravne na Koroškem,
- Slamnikarska 1B, Domžale.

Poslovne nepremičnine se uporabljajo za izvajanje lastne dejavnosti družbe ali se oddajajo v najem povezanim osebam in samostojnim podjetnikom, s katerimi Izdajatelj tesno sodeluje, in sicer za izvajanje prodaje turističnih aranžmajev in svetovanja ter za izvajanje dejavnosti poučevanja šole vožnje.

Turistični apartmaji v lasti Izdajatelja so locirani na naslovu Ulica ob igrišču 3 v Moravskih Toplicah. Nahajajo se v Termah Vivat in predstavljajo 6 bivalnih enot.

Stanovanjske nepremičnine v lasti Izdajatelja se oddajajo v najem, predstavljajo 11 stanovanj in 14 parkirnih prostorov na naslovu Ulica Eve Lovše 6, Maribor. Stanovanja se nahajajo v stanovanjskem bloku, poimenovanem S1, ki je lociran v gosto pozidanem delu mesta, v mestni četrti Tabor.

Posamezna stanovanja obsegajo površino med 42,80 in 147,00 m². Skupna površina znaša 795,2 m² neto površine. Skupna površina parkirnih prostorov v garaži znaša 175,90 m².

Nepremičnine predstavljajo tudi poslovno-stanovanjski objekt, v okviru katerega znaša površina poslovnega prostora 103,7 m², površina stanovanjskega dela pa predstavlja dve stanovanji. Površina prvega znaša 50,5, površina drugega pa 77,3 m². Poslovno-stanovanjski objekt se nahaja na lokaciji Trg 4. julija 43, v Dravogradu. Nepremičnine

so locirane v samem centru Dravograda, neposredno ob mestni vpadnici, ki vodi skozi Dravograd do mejnega prehoda Vič.

V skladu z opravljenimi analizami nepremičnin, izvedenimi načini ocene vrednosti, pooblaščen cenilci ocenjujejo, da je poštena vrednost nepremičnin, ki so bile ocenjene na dan vrednotenja, naslednja:

LOKACIJA	NASLOV	DATUM VREDNOTENJA	POŠTEN VREDNOST (v EUR)
Dravograd	Meža 10, Dravograd	31.12.2022	315.000,00
Jesenice	Ulica Maršala Tita 34, Jesenice	31.12.2022	47.000,00
Murska Sobota	Slovenska ulica 25, Murska Sobota	31.12.2022	190.000,00
Maribor	Partizanska cesta 12, Maribor	31.12.2022	160.000,00
Velenje	Cankarjeva 1, Velenje	31.12.2022	67.000,00
Slovenj Gradec	Ronkova 4, Slovenj Gradec	31.12.2022	70.000,00
Ljubljana	Slovenska cesta 51, Ljubljana	31.12.2022	410.000,00
Ravne na Koroškem	Prežihova 3, Ravne na Koroškem	31.12.2022	85.000,00
Domžale	Slamnikarska 1B, Domžale	31.12.2022	125.000,00
Moravske Toplice	Ulica ob igrišču 3, Moravske toplice (Sončni park Vivat)	31.12.2022	490.000,00
Maribor	Ulica Eve Lovše 6, Maribor	31.12.2022	2.090.000,00
Dravograd	Trg 4. julija 43, Dravograd	31.12.2022	173.000,00
SKUPAJ			4.222.000,00

V letnem poročilu 2022 je pripoznan tudi poslovni prostor na Cankarjevi 5, Kranj, ocenjen na 30.000,00 EUR vendar pa je bil junija 2023 prodan in v tabeli ni naveden. Prodaja ni imela materialnega vpliva.

5.1.2. Pomembni novi produkti ali storitve

Izdajatelj trenutno v razvoju nima novih produktov ali storitev.

5.2. Glavni trgi

5.2.2. Opis trga nepremičnin v Republiki Sloveniji

V letu 2023 se je rast cen stanovanjskih nepremičnin v Republiki Sloveniji stopnjevala. Cene so se glede na drugo četrtoletje v tretjem četrtoletju zvišale za 2,4 % in so bile, po 11,5 % rasti v povprečju leta 2021, medletno višje za 15,4 %, kar pa je posledica izredne rasti cen v prvi polovici leta. Visoka rast je bila predvsem posledica višjih cen rabljenih stanovanjskih nepremičnin. Višje so bile tudi cene novih stanovanjskih nepremičnin. Število tržnih transakcij s stanovanjskimi nepremičninami se je v primerjavi z letom 2021 zmanjšalo za 10 %. Število prodaj poslovnih nepremičnin je upadlo za okoli 15 %, približno toliko pa tudi število prodaj parkirnih prostorov. Glede na število realiziranih transakcij v primerjavi s fondom je bil med območji z največjim fondom stanovanj v večstanovanjskih stavbah leta 2022 najbolj dejaven stanovanjski trg v Celju, sledil je trg v severni okolici Ljubljane, nadpovprečno aktiven pa je bil tudi trg v Mariboru in Kranju. Malo pod slovenskim povprečjem je bila dejavnost stanovanjskega trga na Obali in na Gorenjskem območju. Najmanj dejaven je bil trg stanovanj v Ljubljani, kar kaže na občutno ohladitev stanovanjskega trga v glavnem mestu.

V letu 2022 so cene stanovanj na ravni države še naprej rasle. Srednja cena stanovanja (2400 EUR na kvadratni meter) se je v primerjavi s prej rekordnim letom 2021 zvišala kar za 340 EUR na kvadratni meter. Leta 2022 so bile cene stanovanj na letni ravni še vedno najvišje v Ljubljani, a so jih v zadnjem četrtoletju ponovno prehiteli cene na Obali. Skoraj 25 % je bila rast cen v Mariboru, kjer je bila najvišja med največjimi mesti. V primerjavi z letom 2015, ko so bile cene nepremičnin najnižje in so začele najbolj naraščati, so na Gorenjskem območju zrastle za 106 %, na območju Maribora za 104 % in na območju Celja za 100 %. Nadpovprečna je bila rast v Zasavju (99 %), v Ljubljani (97 %), Kranju z okolico (94 %) ter na Alpskem turističnem območju in Notranjskem območju, kjer je bila rast cen 93 %.

Leta 2022 so cene stanovanj v Mariboru rekordno narastle. Srednja cena rabljenega stanovanja je bila v primerjavi z letom prej višja za četrto in je presegla mejo 2000 EUR na kvadratni meter.

V najemnih pogodbah za stanovanjske nepremičnine ima družba Relax d.d. navedeno klavzulo, ki narekuje, da se najemnina lahko med trajanjem najemne pogodbe uskladi z uradno objavljenim indeksom rasti cen življenjskih potrebščin in sicer na način, da najemodajalec najemnika enostransko obvesti o zvišani najemnini.

Cena najema stanovanjskih nepremičnin se določi na osnovi primerljivih tržnih cen za primerljiva stanovanja.

Rast cen najemnin poganja ponudba na eni in povpraševanje na drugi strani. Največ povpraševanja je po garsonjerah in stanovanjih med s površino med 70 in 80 m². Leta 2023 se je cena najema takšnih stanovanj povečala za več kot 20 % napram letu 2022.

5.2.3. Razčlenitev prihodkov za poslovna leta 2020, 2021 ter 2022

V letu 2022 so čisti prihodki od prodaje iz naslova najemnin znašali 198.423,00 EUR, v letu 2021 154.725,00 EUR, v letu 2020 pa 135.248,00 EUR.

Leti 2020 in 2021 sta bili zaradi pandemije COVID zaznamovani z opustitvijo zaračunavanja najemnin najemnikom.

Drugi poslovni prihodki, ki niso povezani s poslovnimi učinki so leta 2022 znašali 6.516,00 EUR, leta 2021 267,00 EUR in leta 2020 1.947,00 EUR.

NAMEN NEPREMIČNI NE	LOKACIJA NEPREMIČNI NE	ŠT. STANOVAN JA / POSLOVNA ENOTA	PRIHODK I IZ NASLOVA NAJEMNI N ZA LETO 2020	PRIHODK I IZ NASLOVA NAJEMNI N ZA LETO 2021	PRIHODK I IZ NASLOVA NAJEMNI N ZA LETO 2022
STANOVANJSKI	Trg 4. julija 43, Dravograd	8	0	0	2.841,12
STANOVANJSKI	Trg 4. julija 43, Dravograd	9	0	0	1.950
STANOVANJSKI	Ulica Eve Lovše 6, Maribor	4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 80	63.086,32	66.275,98	79.989,36
POSLOVNI	Meža 10, Dravograd	PE Dravograd (franšiza)	3.200	2.400	4.800
POSLOVNI	Ulica Maršala Tita 34, Jesenice	PE Jesenice (franšiza)	3.552	2.664,36	5.328
POSLOVNI	Slovenska cesta 51, Ljubljana	PE Ljubljana (franšiza)	0	0	3.622,50
POSLOVNI	Slovenska ulica 25, Murska Sobota	PE Murska Sobota (franšiza)	7.800	5.850	11.700
POSLOVNI	Partizanska cesta 12, Maribor	PE Maribor (franšiza)	12.240	9.180	18.360
POSLOVNI	Cankarjeva 1, Velenje	PE Velenje (franšiza)	3.999,68	2.999,66	5.999,52
POSLOVNI	Ronkova 4, Slovenj Gradec	PE Slovenj Gradec	2.800	2.100	4.200

		(franšiza)			
POSLOVNI	Prežihova 3, na Ravne Koroškem	PE Ravne na Koroškem (poslovni prostor za šolo vožnje – Relax Trans d.o.o.)	4.160	6.240	6.240
POSLOVNI	Partizanska cesta 12, Maribor	PE Maribor (poslovni prostor za šolo vožnje – Relax Trans d.o.o.)	2.640	3.960	3.960
POSLOVNI	Slamnikarska 1B, Domžale	PE Domžale (poslovna enota Relax Turizem d.d.)	0	5.400	5.400
POSLOVNI	Meža 10, Dravograd	Prostori uprave	10.880	16.320	16.320
POSLOVNI	Ronkova 4, Slovenj Gradec	PE Center 24 Slovenj Gradec (poslovna enota Relax Turizem d.d.)	4.800	7.200	7.200
POSLOVNI	Slovenska cesta 51, Ljubljana	Poslovni prostor za bodočo poslovno enoto (poslovna enota Relax Turizem d.d.)	14.490	21.735	18.112,50
POSLOVNI	Meža 10, Dravograd	PE Dravograd (poslovni prostor za šolo vožnje – Relax Trans d.o.o.)	1.600	2.400	2.400
SKUPAJ			135.248,00	154.725	198.423

Vsi zneski so v EUR.

5.3. Pomembni dogodki

Izdajatelj je bil v sodni register vpisan dne 30. 8. 1990, kot podjetje za turizem, trgovino in svetovanje.

Skozi čas je svoje poslovne funkcije prenašal na ustanovljene hčerinske družbe, tako je bila dne 18. 6. 1999 ustanovljena hčerinska družba RELAX TURIZEM d. d., ki danes nosi glavnino poslovne dejavnosti celotne skupine. Dne 19. 9. 2003 je bila ustanovljena družba RELAX TRANS d. o. o., ki nosi storitev avtošole.

Zaradi širitve poslovanja skupine na druge trge je Izdajatelj (so)ustanovil tudi podjetja v drugih državah, med drugim leta 2003 podjetje RELAX ADRIATIC, s.r.o. na Češkem ter leta 2004 podjetje RELAX International d. o. o. Beograd v Srbiji.

Leta 2023 se je Izdajatelj preoblikoval v delniško družbo. Statusno preoblikovanje je bilo izvedeno 3. 5. 2023 z vpisom v sodni register pri Okrožnem sodišču v Slovenj Gradcu, sklep Srg 2023/10579, na podlagi čistopisa statuta Izdajatelja z dne 13. 4. 2023, notarsko potrdilo opr.št. SV 185/2023. Po preoblikovanju družbo vodi upravni odbor. Izdajatelj se je preoblikoval s ciljem delnice družbe uvrstiti na organiziran trg.

5.4. Strategija in cilji

Družba ima zasnovano strategijo rasti. Po končanih COVID omejitvah načrtuje rast poslovanja hčerinskih družb in doseganje prometa v višini najmanj iz leta 2019. Zasnovani cilji so tudi:

- povečanje portfelja nepremičnin,
- povečanje prihodkov vseh hčerinskih podjetij,
- povečanje ponudbe storitev hčerinskih podjetij,
- povečanje prihodkov iz naslova dividend,
- povečanje kroga dobaviteljev in izboljševanje poslovnih odnosov z njimi,
- povečanje prihodkov od prodaje,
- povečanje števila zadovoljnih in stalnih kupcev ter
- krepitev vrednosti poslovnih deležev.

5.5. Odvisnost od pravic industrijske lastnine

Izdajatelj ima med drugim registrirano znamko »Relax«, tako v besedni kot figurativni obliki, za več vrst blaga oz. storitev. Znamka je skozi čas postala prepoznavna na trgu turističnih ponudnikov v Republiki Sloveniji. Znamka ni posebej ovrednotena.

Z izjemo zgoraj omenjenega Izdajatelj ni posebej odvisen od znamk, patentov, licenc ali drugih dogovorov o industrijski lastnini.

5.6. Konkurenčni položaj

V zvezi z osnovno dejavnostjo Izdajatelja, ki sam predvsem oddaja lastne nepremičnine, glede na relativno nerazvitost lokalnega nepremičninskega trga ni mogoče podati dodatnih izjav o konkurenčnem položaju.

5.7. Naložbe

5.7.1. Opis pomembnejših naložb

Izdajatelj v času od začetka leta 2020 ni izvajal pomembnejših naložb.

5.7.2. Opis tekočih naložb

Izdajatelj trenutno ne načrtuje in ne izvaja pomembnejših naložb.

5.7.3. Informacije v zvezi s celotno skupino Izdajatelja

Celotna Skupina je bistvena za uspeh Izdajatelja, ki je od hčerinskih družb odvisen glede zagotavljanja storitev, družba Relax Turizem tako za Izdajatelja v celoti pokriva področje financ, računovodstva ter nadzora in pregleda nad poslovanjem Izdajatelja oz. celotne skupine. Predvsem pa hčerinske družbe izvajajo večino poslovnih operacij in pridobivajo veliko glavnino prihodkov ter dobička. V kolikor družbe v skupini ustvarijo dobiček, ki je na voljo za delitev, lahko Izdajatelj kot večinski ali edini lastnik delnic oz. poslovnega deleža sklene, da se dobiček izplača, pri čemer Izdajatelj participira v skladu z velikostjo svojega poslovnega deleža (posredno pa v celoti, saj je posredno 100% lastnik vseh družb v skupini). Skoraj vsa podjetja v skupini Izdajatelja se ukvarjajo s turistično dejavnostjo, le podjetje RELAX TRANS d. o. o. je nosilec dejavnosti izobraževanja v prometu oz. avtošole.

Glede vseh odločitev je uprava pristojna predložiti predloge in skupščina jih potrdi. Podrobnosti dividendne politike so predstavljene v podpoglavju 17.5.

Vrednost naložb v posamezne družbe v skupini je prikazan v spodnji tabeli, v EUR. Celotna struktura skupine je prikazana v 6. poglavju.

	31. 12. 2022	31. 12. 2021	31. 12. 2020
Relax Turizem	185.000	185.000	185.000
Relax Adriatic	291.059	291.059	291.059
RelaxTurizam	727.249	727.249	727.249
Relax Trans	89.568	89.568	89.568
Adriatic Holidays	1.548	1.548	1.548
Top 50	8.763	8.763	8.763
RelaxInternational	500.161	500.161	500.161
RelaxApartmani	2.667	2.622	2.622

V letu 2022 so podjetja v skupini Izdajatelja dosegla sledeče finančne in poslovne kazalnike, v EUR.

	Celotni bilančni kapital (31. 12.)	Prihodki	Čisti dobiček
Relax Turizem	3.529.060	25.957.055	418.986
Relax Adriatic	-388.143	797.803	48.359
Relax Turizam	259.393	1.572.363	7.702
Relax Trans	406.954	1.875.109	66.342
Adriatic Holidays	-641	0	58
Top 50	-86.592	4.809	-1.852
Relax International	-307.000	782.000	85.000
Relax Apartmani	104.285	45.217	-15.318

Bistvena dejavnost celotne skupine Izdajatelja je turizem, pri čemer se večina poslovanja odvija preko podrejene družbe Izdajatelja RELAX TURIZEM d. d. Družba je specializirana predvsem za področje Jadrana in Sredozemlja, ponuja pa tudi nekatere druge destinacije. Večina prihodkov je ustvarjenih na domačem trgu, v letu 2022 približno 93,8%. Preostalih nekaj odstotkov zajemata predvsem češki ter srbski trg, kjer Skupina Izdajatelja posluje preko družb RELAX INTERNATIONAL d. o. o. oz. RELAX ADRIATIC s.r.o.

V preteklih letih je Skupina Izdajatelja med turistične produkte dodala nekatere nove destinacije, med drugim Zanzibar, Dubaj, Tajska, Oman. Prav tako so med prvimi na slovenskem trgu začeli uvajati kombinirane turistične produkte, kjer se združujejo tradicionalne počitnice in potovanje. V ponudbi prevladujejo bližnje destinacije, predvsem Mediteran in Jadran, na voljo pa so tudi bolj eksotične destinacije (npr. Zelenortski otoki) in križarjenja.

Turistično dejavnost je močno prizadela pandemija COVID-19, ko je bilo zaradi omejevalnih ukrepov poslovanje izjemno oteženo ali pa kar onemogočeno. V času od začetka sproščanja ukrepov pa dejavnost beleži občutno rast, kar se odraža tudi v prihodkih. Čisti prihodki od prodaje družbe RELAX TURIZEM d. d. so v začetnem letu pandemije, 2020, znašali 8.575.140 EUR. V naslednjem letu 2021 so se okrepili na

14.976.647 EUR, v letu 2022 pa se povzpeli na 25.957.055 EUR. Podatki za leto 2023 še niso revidirani, po oceni Izdajatelja pa so čisti prihodki od prodaje presegli 33 mio EUR. V času dokončanja prospekta že sledimo planu za 2024, ki znaša 40 milijonov EUR. Podatki o čistih prihodkih od prodaje se nanašajo na družbo Relax Turizem d.d..

Podobnemu trendu je sledil tudi poslovni rezultat, medtem ko je družba RELAX TURIZEM d. d. leta 2020 zabeležila izgubo v višini 402.474 EUR.

V panogi turizma je Skupina Izdajatelja prisotna že od same ustanovitve Izdajatelja. Na domačem trgu je prepoznana kot uveljavljen ponudnik turističnih storitev, po oceni Izdajatelja pa med slovenskimi ponudniki po obsegu prometa in številu prepeljanih gostov zaseda prvo mesto, medtem ko je pri obisku tujih gostov v Sloveniji med konkurenco na domačem trgu na tretjem mestu.

Druga pomembnejša dejavnost skupine Izdajatelja se vrši preko družbe RELAX TRANS d. o. o., ki ponuja predvsem dejavnost šole vožnje, avtobusnih prevozov in drugih izobraževalnih programov v zvezi z vožnjo. V letu 2022 so čisti prihodki od prodaje dosegli 1.875.109,44 EUR, čisti dobiček pa 66.324,43 EUR. V letu 2023 je po podatkih Izdajatelja znašal okoli 120 tisoč EUR.

5.7.3.1. Podrobnejša predstavitev družb v skupini

Relax Turizem d.d., Slovenija: Hčerinska družba v lasti v 100 % deležu. Osnovna dejavnost je turistična dejavnost – organizacija počitnic in potovanj. V manjšem deležu tudi izobraževalna, svetovalna in oglaševalska dejavnost ter gostinska dejavnost in dejavnost oddajanja lastnih nepremičnin v najem. Relax Turizem d.d. je največja družba izmed vseh hčerinskih podjetij ter ustvarja pretežni del celotnega prometa.

Posamezne poslovne funkcije družbe so:

- Prodajna mreža lastnih in franšiznih poslovnih enot po Sloveniji, ki skrbijo za prodajo turističnih produktov obstoječim in novim kupcem.
- Center 24 ur, ki skrbi za prodajo turističnih produktov obstoječim in novim telefonskim in internetnim kupcem ter zagotavljajo podporo gostom na destinacijah.
- Marketing, ki skrbi za pripravo in distribucijo turističnih produktov ter obvladuje centralni rezervacijski sistem in nadzoruje delo celotne prodajne mreže ter skrbi za celotno logistiko in podporo subagentom.
- Finance in računovodstvo, ki zagotavlja celovit nadzor nad poslovanjem družbe.

Družba Relax Turizem d.d. je na podlagi razvrstitve pravnih oseb po merilih razvrstitve po Velikosti Zakona o gospodarskih družbah uvrščena med srednje gospodarske družbe. Sedež podjetja je v Sloveniji, v Dravogradu na naslova Meža 10. Podjetje je bilo vpisano v sodni register že leta 1999 kot družba z omejeno odgovornostjo pod nazivom: podjetje za turizem, trgovino in svetovanje, v letu 2012 je prišlo do preoblikovanja v delniško družbo.

Družba ima poslovno leto enako koledarskemu letu in je po zakonu zavezanec za revizijo letnih računovodskih izkazov. Družba je davčni zavezanec in tudi zavezanec za davek na dodano vrednosti.

Pri poslovanju sledi generalnemu cilju, in sicer ponuditi kupcem za povprečno ceno nadpovprečno kakovostne storitve. Kupci so domače in delno tudi tuje fizične osebe ter pravne osebe. Pretežni delež predstavljajo domače fizične osebe.

Družba posluje z osnovnim kapitalom 1.000.000,00 EUR, katerega edini lastnik je Izdajatelj.

Družba je uvrščena v skupino povezanih družb znotraj skupine oziroma poslovnega sistema Relax.

Najvažnejši poslovni partnerji so hotelska podjetja ter avtobusni in letalski prevozniki. Ključni podatki poslovanja podjetja so prikazani v drugi tabeli podpoglavja 5.7.3.

Relax Trans d.o.o., Slovenija: Hčerinska družba v lasti v 100 % deležu. Podjetje opravlja dejavnost izobraževanja in usposabljanja kandidatov za voznike motornih vozil vseh kategorij s poslovnimi enotami na ravni celotne države. V okviru prodajne funkcije se podjetje ukvarja tudi s ponudbo storitev čiščenja motornih vozil v lastni avtopralnici. Finančno-računovodska funkcija v okviru hčerinske družbe Relax Turizem d.d. skrbi za nadzor in gospodarno poslovanje družbe v skladu z vsemi načeli, podjetje Relax Trans d.o.o. pa ima vpeljan tudi svoj lasten kontroling sistem.

Ključni podatki poslovanja podjetja so prikazani v drugi tabeli podpoglavja 5.7.3.

Top 50 d.o.o., Slovenija: Hčerinska družba v lasti v 100 % deležu. Podjetje, ki se v okviru prodajne funkcije ukvarja s turizmom in oddajanjem nepremičnin v najem. Ustvarja zanemarljiv delež prihodkov.

Ključni podatki poslovanja podjetja so prikazani v drugi tabeli podpoglavja 5.7.3.

Relax Turizam d.o.o., Hrvaška: Hčerinska družba v lasti v 100 % deležu. Podjetje, ki se ukvarja s turistično dejavnostjo in ponuja lastne in najete nastanitvene kapacitete na Hrvaškem. V najem ponuja nastanitvene kapacitete pretežno povezanim družbam v Sloveniji (v glavnini Relax Turizem d.d.). Podjetje ima uveljavljen lastni kontroling sistem financ in računovodstva ter nadzor s strani lastnikov.

Ključni podatki poslovanja podjetja so prikazani v drugi tabeli podpoglavja 5.7.3.

Adriatic Holidays b.v., Nizozemska: Hčerinska družba v lasti v 100 % deležu. Podjetje, ki bi se v okviru prodajne funkcije ukvarjalo s turizmom. Trenutno je v mirovanju. Podjetje bi imelo uveljavljen lastni kontroling sistem financ in računovodstva ter nadzor s strani lastnikov.

Ključni podatki poslovanja podjetja so prikazani v drugi tabeli podpoglavja 5.7.3.

Relax Adriatic s.r.o., Češka: Hčerinska družba v lasti v 55,85 % deležu s strani matične družbe Relax d.d. in v 44,15 % deležu s strani sestrške družbe Relax Turizem d.d.. V okviru prodajne funkcije se ukvarja s turizmom in je ponudnik počitnic na Jadranu. Marketinške aktivnosti pomaga opravljati kapitalsko povezano podjetje Relax

Turizem d.o.o. Podjetje ima uveljavljen lastni kontroling sistem financ in računovodstva ter nadzor s strani lastnikov.

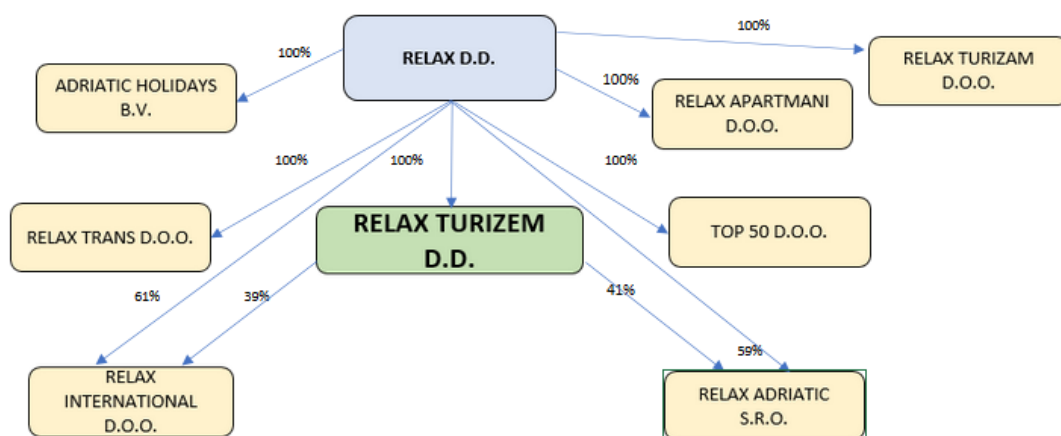
Ključni podatki poslovanja podjetja so prikazani v drugi tabeli podpoglavja 5.7.3.

Relax International d.o.o., Srbija: Hčerinska družba v lasti v 62,68 % deležu s strani matične družbe Relax d.d. in v 37,32 % deležu s strani sestrskes družbe Relax Turizem d.d. V okviru prodajne funkcije se ukvarja s turizmom in je ponudnik počitnic na Jadranu. Marketinške aktivnosti opravlja kapitalsko povezano podjetje Relax Turizem d.o.o. V okviru finančno-računovodske funkcije se opravlja nadzor nad poslovanjem podjetja v skladu z vsemi načeli. Podjetje ima uveljavljen lastni kontroling sistem financ in računovodstva ter nadzor s strani lastnikov.

Ključni podatki poslovanja podjetja so prikazani v drugi tabeli podpoglavja 5.7.3.

6. Organizacijska struktura

6.1. Organigram



V času objave tega Prospekta lahko pride do zmanjšanja deleža Izdajatelja v odvisnih družbah na Češkem in v Srbiji, saj je v teku prodaja manjšinskih deležev (do 12 oz. 6%) lokalnemu poslovodstvu, z namenom zadržanja ključnih kadrov. Prodaja deležev ne bo materialno vplivala na kapital ali poslovanje Izdajatelja oz. skupine.

6.2. Pomembne odvisne družbe

Skupina izdajatelja je prikazana v zgornjem organigramu, vključno z lastniškimi deleži. Izdajatelj je matična družba v skupini in neposredno ali posredno obvladuje 100% delež kapitala v vsaki od družb v skupini.

Pomembne odvisne družbe izdajatelja so:

- RELAX TURIZEM d. d., Meža 10, 2370 Dravograd, Slovenija.
- RELAX TURIZAM d. o. o., Vinogradska 22, Zagreb, Hrvaška.
- RELAX ADRIATIC s.r.o., Masarykova 12, 602 00 Brno, Češka.
- RELAX INTERNATIONAL d. o. o., Bulevar Mihaila Pupina 10A, Lokal 19, 11070 Novi Beograd.
- RELAX TRANS d. o. o., Ob polju 7, 2366 Muta, Slovenija.

Vse navedene družbe so vključene v konsolidacijo.

7. Pregled poslovanja in finančnega stanja

7.1. Finančno stanje

Izdajateljevo poslovanje in finančno stanje v preteklih letih je bilo razmeroma stabilno, hkrati pa v primerjavi s celotno skupino ni bistvenega pomena.

Izdajatelj je v letu 2020 realiziral 135.248 EUR čistih prihodkov od prodaje. V letu 2021 so se čisti prihodki od prodaje povečali na 154.725 EUR, v letu 2022 pa na 198.423 EUR. Prihodki v celoti zajemajo najemnine, povečanje pa je predvsem posledica povišanja najemnin. V prvem polletju 2023 so po nerevidiranih podatkih prihodki od prodaje dosegli 96.941 EUR ter v celoti predstavljajo prihodke od najemnin.

Med stroški glavnino predstavljajo stroški storitev, ki se nanašajo predvsem na opravljene računovodske, intelektualne in druge osebne storitve. Hkrati so z nepremičninami povezani stroški storitev vzdrževanja in drugi stroški povezani z nepremičninami in njihovim oddajanjem. V letu 2020 so stroški storitev znašali 135.088 EUR, leta 2021 143.847 EUR ter leta 2022 131.443 EUR. Po nerevidiranih podatkih so v prvem polletju 2023 stroški storitev znašali 97.559 EUR.

Stroški dela so znašali v letu 2020 16.716 EUR, leta 2021 17.062 EUR ter leta 2022 16.532 EUR. Po nerevidiranih podatkih so v prvem polletju 2023 dosegli 9.086 EUR. Nanašajo se na zaposlitev ene osebe za polovični delovni čas.

Amortizacija v letu 2020 je dosegla 65.545 EUR, leta 2021 66.226 EUR ter leta 2022 66.129 EUR. V prvem polletju 2023 pa po nerevidiranih podatkih 33.061 EUR.

Izdajatelj je v vseh treh letih izposloval negativen poslovni izid, leta 2020 je le ta znašal -91.268 EUR, leta 2021 -73.556 EUR ter leta 2022 -63.905 EUR. V prvem polletju 2023 nerevidirani podatki kažejo obrat trenda, Izdajatelj je namreč dosegel 255.674 EUR dobička, kar je predvsem posledica prejema dividend od družb v skupini.

Izdajatelj v prihodnje pričakuje ohranitev oz. še povečanje dobičkonosnosti, saj po obdobju pandemije Covid-19 družbe v skupini ponovno poslujejo brez večjih omejitev ter ustvarjajo dobiček, ki bo Izdajatelju na voljo, da si ga izplača.

Izdajatelj nima stroškov raziskav in razvoja.

7.2. Rezultati poslovanja

Na rezultate poslovanja najpomembneje vplivajo dosežene cene najemnine, ki so odvisne od njihove višine kot tudi zasedenosti nepremičnin. Z izjemo turističnih apartmajev je večina najemnih razmerij dolgoročna, najemnine pa skladno s trgom rastejo. Hkrati so izjemno pomemben vir izplačila dobičkov iz družb v skupini, ki pa so bila v preteklih letih zaradi slabšega poslovanja predvsem turistične panoge v obdobju pandemije Covid-19 omejena, zdaj pa ob uspešnejšem poslovanju podrejenih družb ponovno postajajo glavni vir dobička Izdajatelja.

8. Kapitalski viri

8.1. Kapitalski viri in opis

Kapitalski viri ter opis so za poslovna leta 2020, 2021 ter 2022 na voljo v revidiranih letnih poročilih Izdajatelja, ki so v ta Prospekt vključena s sklicevanjem (več v poglavju 20. Prospekta). Spodaj Izdajatelj daje najpomembnejše informacije o kapitalu:

Kapitalski viri Izdajatelja so bili na dan 31. 12. 2022 sestavljeni iz:

- Kapitala v znesku 2.775.666 EUR
- Dolgoročnih obveznosti v znesku 3.016.802 EUR
- Kratkoročnih obveznosti v znesku 988.494 EUR

Po nerevidiranih podatkih na dan 30. 6. 2023 pa:

- Kapitala v znesku 2.881.339 EUR
- Dolgoročnih obveznosti v znesku 3.344.282 EUR
- Kratkoročnih obveznosti v znesku 853.457 EUR

Kapital je sestavljen iz naslednjih postavk (v EUR):

	30. 6. 2023 (nerevidirano)	31. 12. 2022	31. 12. 2021	31. 12. 2020
Osnovni kapital	876.365	876.365	1.000.000	1.000.000
Kapitalske rezerve	255.638	255.638	22.521	22.521
Zakonske rezerve	100.000	100.000	100.000	100.000
Rezerve za lastne delnice	193.392	193.392	451.111	451.111
Revalorizacijske rezerve	1.363.122	1.363.122	0	0
Lastne delnice (odbitna postavka)	-175.297	-175.297	-433.016	-433.016
Zadržani poslovni izid	12.446	226.351	152.188	243.457
Čisti poslovni izid obdobja	255.674	-63.905	-73.556	-91.269

Revalorizacijske rezerve so nastale zaradi prevrednotenja nepremičnin zaradi vrednotenja po pošteni vrednosti. Glavni razlog prevrednotenja so bila bistvena odstopanja nabavnih cen od poštenih vrednosti.

Rezerve za lastne delnice¹ ter odbitna postavka za le te se je spremenila zaradi zmanjšanja števila lastnih delnic.

Dolgoročne obveznosti Izdajatelja se delijo na (v EUR):

	30. 6. 2023 (nerevidirano)	31. 12. 2022	31. 12. 2021	31. 12. 2020
Finančne obveznosti	3.024.537	3.016.802	3.032.272	3.047.742
Odložene obveznosti za davek	319.745	319.745	0	0

Na 31. 12. 2022 dolgoročne finančne obveznosti v večini predstavljajo posojilo prejeto s strani podrejene družbe RELAX TURIZEM d. d. v višini 2.985.862 EUR. Posojilo se obrestuje po obrestni meri, kot je določena med povezanimi osebami na datum sklenitve pogodbe in jo predpiše Ministrstvo za finance. To posojilo se nanaša na poslovna leta 2003, 2004, 2005 in 2006, ko se je družba reorganizirala iz matične v

¹ V času izkazov je bil Izdajatelj organiziran kot družba z omejeno odgovornostjo, zato se navedbe o lastnih delnicah dejansko sklicujejo na lastne deleže. Zaradi razumljivosti izkazov na dan potrditve prospekta je bil uporabljen izraz lastne delnice.

več hčerinskih družb. Matična družba je morala bankam vrniti posojila, ki po vsebini niso bila njena, ampak so to bila posojila hčerinskih družb, zato je družba Relax d.d. najela posojilo pri družbi Relax Turizem d.d. Gre za posojilo z zapadlostjo 25 let. Posojilo ni zavarovano. Del posojila v znesku 300.000 EUR je že bil odplačan v letu 2024.

Preostanek se nanaša na posojilo najeto pri banki, katerega dolgoročni del znaša na 31. 12. 2022 še 30.939 EUR.

Izdajatelj ni zadolžen pri nobeni drugi hčerinski družbi.

Odložene obveznosti za davek izhajajo iz prevrednotenja nepremičnin Izdajatelja in predstavljajo 19,00% bruto revalorizacijske vrednosti. Zaradi prevrednotenja nepremičnin na podlagi pridobljenih vrednotenj (podrobneje predstavljeno v točki 5.1.1.), ki je bilo višje od predhodnih vrednotenj, je Izdajatelj v izkazu finančnega položaja za razliko prikazal višjo vrednost sredstev. Ker Izdajatelj te cene ni realiziral s prodajo, je v izkazu finančnega položaja zgolj pripoznal odloženo obveznost za davek, kot bi nastopila v primeru, če bi Izdajatelj nepremičnine prodal po novo ocenjeni vrednosti. Dejanska davčna obveznost je odvisna od realizirane cene za posamezno nepremičnino in davčnih predpisov v času prodaje, v kolikor do nje pride.

Kratkoročne obveznosti Izdajatelja predstavljajo (v EUR):

	30. 6. 2023 (nerevidirano)	31. 12. 2022	31. 12. 2021	31. 12. 2020
Finančne obveznosti	0	15.470	15.470	15.470
Poslovne obveznosti	853.457	933.025	713.350	556.041
Obveznosti za izplačilo dividend	0	40.000	0	65.000

Finančne obveznosti se nanašajo na posojilo najeti pri banki. Na 31.12.2022 je družba izkazovala 933.025 EUR kratkoročnih poslovnih obveznosti od katerih se je znesek 535.100,19 EUR nanašal na kratkoročne obveznosti do dobaviteljev v državi ter do povezanih družb, znesek 391.810 EUR se je nanašal na kratkoročne prejete predujme s strani povezanih družb in kratkoročne prejete varščine s strani najemnikov stanovanjskih nepremičnin na lokaciji Eve Lovše 6, Maribor, znesek 1.742,63 EUR se je nanašal na kratkoročne obveznosti do zaposlencev iz naslova čistih plač, obveznosti za davke in prispevke izplačevalca, znesek 3.598,16 EUR se je nanašal na obveznosti do državnih in drugih institucij (obveznosti za obračunani DDV) ter znesek 774,50 EUR, ki se je nanašal na kratkoročne obveznosti za odtegljaje od plač zaposlenim in obveznosti za najemnine za poslovni prostor na lokaciji Ulica Ob polju 7, Muta, kjer se je v letu 2022 še nahajal sedež Izdajatelja.

8.2. Denarni tokovi

Denarni tokovi ter opis so za poslovna leta 2020, 2021 ter 2022 na voljo v revidiranih letnih poročilih Izdajatelja, ki so v ta Prospekt vključena s sklicevanjem (več v poglavju 20. Prospekta).

V letu 2023 so po nerevidiranih podatkih denarni tokovi iz naložbenja znašali 150.000 EUR, iz financiranja -863 EUR in iz poslovanja 93.205.

8.3. Pričakovani kapitalski viri v prihodnjem letu

Izdajatelj v prihodnjem letu ne pričakuje večjih sprememb v kapitalskih virih. Izdajatelj tudi nima v načrtu večjih investicij, zaradi katerih bi moral v prihodnjem letu pridobiti dodatne ter izdatnejše vire financiranja.

8.4. Omejitve in tveganja pri kapitalskih virih

Izdajatelj ima na dan 31. 12. 2022 potencialne obveznosti zaradi danih poroštev za posojila odvisnih družb RELAX TURIZEM d. d. ter RELAX TRANS d. o. o. ter potencialne obveznosti iz naslova hipotek na nepremičninah zaradi zavarovanja teh posojil, ki so jih prejele odvisne družbe.

Pregled potencialnih obveznosti je sledeč (v EUR):

Potencialne obveznosti	31. 12. 2022	31. 12. 2021	31. 12. 2020
Dana poročstva:	1.900.000	2.038.000	1.712.000
Obveznost iz hipotek RELAX TURIZEM d. d.	1.340.000	1.467.000	1.550.000
Obveznosti iz hipotek RELAX TRANS d. o. o.	13.319	15.230	17.350
Skupaj potencialne obveznosti:	3.253.319	3.520.230	3.279.350

Posojila hčerinskih družb, za katera je družba Relax d.d. zastavila nepremičnine ali nastopa v poroštenem razmerju, se črpajo za financiranje tekočega poslovanja in vzdrževanja sezonskega značaja dejavnosti. Gre za kratkoročne revolving kredite, ki jih z bankami sklepajo hčerinske družbe. Revolving krediti se obnavljajo, do poplačil ne prihaja.

Poroštva zapadejo letno, ampak se z novimi pogodbami vzpostavljajo ponovno.

Poroštva in hipoteke za obveznosti odvisnih družb na 31.12.2023 (zunajbilančna evidenca, nerevidirano):

Maksimalna hipoteka za posojilo, najeto s strani Relax Turizem d.d. – Banka Intesa San Paolo	990.000 EUR
Posojilo pri banki NLB, najeto s strani Relax Turizem d.d.	150.000 EUR
Posojilo pri banki BKS, najeto s strani Relax Turizem d.d.	650.000 EUR
Posojilo pri banki SKB, najeto s strani Relax Turizem d.d.	810.000 EUR
Poroštvo za Relax Trans d.o.o. (posojilo, najeto pri banki BKS)	11.330,86 EUR

Odvisne družbe se med seboj ne zadolžujejo.

9. Regulativno okolje

Izdajatelj je delniška družba ustanovljena po pravu Republike Slovenije, ki velja tudi za njeno poslovanje. Poleg prava Republike Slovenije zanjo velja tudi pravo Evropske Unije, kot se uporablja v Republiki Sloveniji.

Osnovna dejavnost Izdajatelja, to je oddajanje in obratovanje lastnih nepremičnin, ni posebej regulirana dejavnost, kot to velja za druge sektorje gospodarstva. Izdajatelj prav tako nima informacij, da bi znane napovedane spremembe v regulativnem okviru imele večji vpliv na njegovo delovanje. Osnovna dejavnost Izdajatelja je podvržena predvsem določbam Obligacijskega zakonika, Stanovanjskega zakona ter Stvarnopravnega zakonika. V zvezi z dejavnostjo holdingov je za upravljanje z odvisnimi družbami pomemben predvsem ZGD-1.

Večji vpliv pa ima regulativno okolje na celotno skupino, ki se ukvarja predvsem z nudenjem turističnih storitev. Tako je bila Skupina v preteklih letih pri poslovanju močno omejena na podlagi ukrepov sprejetih v boju proti pandemiji COVID-19. Večina teh omejitev po svetu je sicer prenehala in Izdajatelj iz vidika teh omejitev ne pričakuje nadaljnjih negativnih učinkov. Poleg tega je za delovanje skupine pomembna zakonodaja o nudenju turističnih aranžmajev ter pravicah potrošnikov.

10. Informacije o trendih

Poslovanje od 31. 12. 2022, ko so na voljo zadnje revidirane informacije o poslovanju Izdajatelja, je stabilno in v skladu z dolgoročnimi gibanji. Pomembnejših sprememb ni bilo.

Zaradi dokončne odprave nekaterih omejitev povezanih s COVID-19 ter povišanjem cen je prišlo do izboljšanja poslovanja odvisnih družb. RELAX TURIZEM d. d. je v celotnem letu 2023 po pričakovanjih povečal prihodke na več kot 33 mio EUR, čisti dobiček pa na nekaj manj kot 600 tisoč EUR.

11. Upravni organi

11.1. Informacije o upravljanju ter članih upravnega odbora

Izdajatelj ima enotirni sistem upravljanja, vodi in nadzira jo upravni odbor. Upravni odbor ima eno izvršno direktorico ter 3 neizvršne direktorje.

- Mag. Monika Kelenberger Potnik je izvršna direktorica družbe.
- Mag. Karmen Kosec je predsednica upravnega odbora ter neizvršna direktorica.
- Mag. Alojz Gostenčnik je namestnik predsednice upravnega odbora ter neizvršni direktor.
- Branko Kremzer, mag. je član upravnega odbora ter neizvršni direktor družbe.

Nobena od zgoraj navedenih oseb po vedenju Izdajatelja v zadnjih 5 letih ni opravljala nobene funkcije vodenja ali nadzora v katerikoli drugi družbi, razen družbah znotraj skupine Izdajatelja.

O zgoraj navedenih osebah po vedenju Izdajatelja ne obstajajo nobene druge informacije, ki bi jih bilo potrebno razkriti za potrebe tega prospekta. Med člani upravnega odbora ni sorodstvenih povezav.

11.2. Nasprotja interesov

Izdajatelju ni poznano, da bi obstajalo nasprotje interesa med zasebnimi interesi članov upravnega odbora ter nalogami, ki jih za Izdajatelja opravljajo kot člani upravnega odbora ali člani upravljalnih organov podrejenih družb.

12. Prejemki

Plačo pri Izdajatelju prejema le neizvršni direktor mag. Alojz Gostenčnik, v letu 2022 so njegovi prejemki znašali 16.532 EUR. Ostali direktorji ne prejemajo plače pri Izdajatelju, prejemajo pa plačilo nekaterih storitev na drugi podlagi, več v 16. poglavju.

Člani upravnega odbora prejemajo plačilo za svoje delo tudi v odvisnih družbah Izdajatelja.

Branko Kremzer, mag. je zaposlen kot direktor pri družbi RELAX TRANS d. o. o., v letu 2022 je prejel bruto plačilo v višini 43.166,02 EUR.

Mag. Alojz Gostenčnik je zaposlen v družbi RELAX TURIZEM d. d. za polovični delovni čas in je v letu 2022 prejel plačilo v višini 50.783,00 EUR.

Mag. Karmen Kosec je zaposlena v družbi RELAX TURIZEM d. d., v letu 2022 je prejela plačilo v višini 63.836,00 EUR.

Mag. Monika Kelenberger Potnik je zaposlena v družbi RELAX TURIZEM d. d., v letu 2022 je prejela plačilo v višini 50.068,00 EUR.

V drugih družbah skupine člani upravnega odbora ne dobivajo plačil.

13. Običajni postopki upravnega odbora

13.1. Mandat članov upravnega odbora

Mandat člana upravnega odbora pri Izdajatelju traja 5 let. Izvršni direktor je imenovan za obdobje, kot ga določi upravni odbor. Vsi člani upravnega odbora so svoj petletni mandat začeli s statusnim preoblikovanjem dne 3. 5. 2023.

13.2. Informacije o pogodbah s člani upravnega odbora

Pogodbe s člani upravnega odbora, ki bi jim zagotavljale kakšno nadomestilo ali druge ugodnosti po koncu zaposlitve, ne obstajajo.

13.3. Komisije in odbori

Upravni odbor nima oblikovanih posebnih komisij ali odborov.

13.4. Uporaba kodeksa

Glede na svojo velikost in kompleksnost korporativnega upravljanja Izdajatelj ne sledi določbam nobenega kodeksa ali drugimi kodifikacijami pravil korporativnega upravljanja.

14. Zaposleni

14.1. Informacije o zaposlenih

Družba ima zaposleno eno osebo in sicer za polovični delovni čas. Po oceni Izdajatelja je to ustrezno glede na to, da se večina poslovnih funkcij opravlja s strani hčerinskih družb. Večino storitev za Izdajatelja opravljajo hčerinske družbe v skupini ali zunanji dolgoročni partnerji.

14.2. Delnice in delniške opcije

V tabeli so navedeni deleži glasovalnih pravicah v lasti članov upravnega odbora družbe na dan 2. 4. 2024. V skladu s 6. členom ZPre-1 so upoštevane tudi lastne delnice družbe, vseh izdanih delnic je 125.195.

Delničar	Število delnic	Delež	Položaj
Mag. Alojz Gostenčnik	34.917	27,89%	Neizvršni direktor, namestnik predsednice upravnega odbora
Mag. Karmen Kosec	22.504	17,98%	Neizvršna direktorica, predsednica upravnega odbora
Branko Kremzer	11.252	8,99%	Neizvršni direktor, član upravnega odbora
Mag. Monika Kelenberger Potnik	10.022	8,01%	Izvršna direktorica

14.3. Udeležba zaposlenih v kapitalu

Družba nima ureditev ali postopkov za udeležbo zaposlenih v kapitalu.

15. Glavni delničarji

15.1. Informacije o lastništvu glavnih delničarjev

Izdajatelj tu podaja informacije o glavnih delničarjih, katerih deleži presegajo 5% kapitala glasovalnih pravic, na dan 2. 4. 2024. Člani upravnega odbora Izdajatelja niso

prikazani, njihovi deleži so prikazani v točki 14.2. V skladu s 6. členom ZPre-1 so upoštevane tudi lastne delnice družbe, vseh izdanih delnic je 125.195.

Delničar	Število delnic	Delež	Opomba
Mojca Gostenčnik	12.504	9,99%	Povezana oseba z mag. Alojzom Gostenčnikom, članom upravnega odbora, neizvršnim direktorjem Izdajatelja

15.2. Razlike v glasovalnih pravicah

Delnice Izdajatelja imajo enako glasovalno pravico, nihče od delničarjev, vključno z glavnimi delničarji, nima različne glasovalne pravice.

15.3. Nadzor nad Izdajateljem

Nobena oseba nima prevladujočega položaja, ki bi se lahko štel za prevladujoči položaj na podlagi določb ZGD-1.

16. Posli med povezanimi strankami

Družba Relax d.o.o. je v letu 2022 ustvarila 59.633 EUR prihodkov iz naslova poslovanja s povezanimi družbami, od tega 47.033 EUR z Relax Turizem d.d. in 12.600 EUR z Relax Trans d.o.o. V letu 2021 pa je ustvarila 63.255 EUR prihodkov iz naslova poslovanja s povezanimi družbami, od tega 50.655 EUR z Relax Turizem d.d. in 12.600 EUR z Relax Trans d.o.o..

Stroške storitev je v letu 2022 družbi Relax d.o.o. zaračunavala povezana družba Relax Turizem d.d., v višini 26.400 EUR. V letu prej, 2021 je stroške storitev družbi Relax d.o.o. zaračunavala povezana družba Relax Turizem d.d., v višini 26.400 EUR.

Ob koncu leta, 31.12.2022 je družba Relax d.o.o. imela 872.178 EUR kratkoročnih obveznosti do povezanih družb, ki se v celoti izkazane do Relax Turizem d.d., medtem ko so imele družbe Relax Trans d.o.o. 99.714 EUR, Relax Turizem d.d. 10.835 EUR, Relax Adriatic s.r.o. 12.714 EUR ter RelaxInternational d.o.o. 6.312 EUR obveznosti do Relax d.o.o.. Na 31.12.2021 pa je družba Relax d.o.o. imela 483.667 EUR kratkoročnih obveznosti do povezanih družbe Relax Turizem d.d., medtem ko so imele družbe Relax Trans d.o.o. 44.808 EUR, Relax Turizem d.d. 1.086 EUR, Relax Adriatic s.r.o. 275 EUR ter Relax International d.o.o. 274 EUR obveznosti do Relax d.o.o..

Družba Relax d.o.o. je v letu 2022 določila izplačilo dividend po sklepu skupščine v višini 110.000 EUR, od katerih je bilo izplačano 70.000 EUR, 40.000 EUR pa je na 31.12.2022 izkazano na obveznostih. V prejšnjem letu, 2021, ni bilo sklepa za izplačilo

dividend, zgolj knjižena obveznost na 3.12.2021 lov višini 65.000 EUR iz preteklega leta, ki je bila izplačana v 2022..

Družba Relax d.o.o. ima do povezane družbe Relax Apartmani d.o.o. terjatev za dolgoročno posojilo, ki je 31.12.2022 znašala 217.056 EUR. V letu 2022 ni bilo odplačil posojila, bilo pa je dodatno financiranje v znesku 21.450 EUR. Na dan 31.12.2021 je znesek dolgoročnega posojila znašal 195.606 EUR. V letu 2021 je bilo dodatno financiranje v znesku 27.260 EUR, odplačil v letu 2021 ni bilo. Obstaja tudi dolgoročna terjatev s strani družbe Relax d.o.o. do povezane družbe Relax Trans d.o.o., za nepremičnino, ki jo predstavlja poligon – ta je znašala na dan 31.12.2022 50.000 EUR, medtem ko je leto prej, 31.12.2021 višina terjatve znašala 75.000 EUR.

Družba je v letu 2022 sodelovala tudi s fizičnimi osebami, konkretno lastniki in njihovimi zakonskimi partnerji in sicer, ki preko svojega s.p. poslujejo z Relax d.o.o.:

- Alojz Gostenčnik s.p., je v letu 2022 ustvaril 5.856 EUR bruto prometa iz naslova poslovanja na področjih izven obsega del in nalog po sistemizaciji in v skladu s tržnimi načeli. V letu 2021 je bil obseg prometa v enaki višini, 5.856 EUR bruto,
- Karmen Kosec s.p., je v letu 2022 ustvarila 40.803 EUR bruto prometa iz naslova poslovanja na področjih izven obsega del in nalog po sistemizaciji in v skladu s tržnimi načeli. V letu 2021 je bil obseg prometa v višini 57.291 EUR bruto,
- Srečko Potnik s.p., gre za poslovanje z zakonskimi partnerji lastnikov, je v letu 2022 ustvaril 5.270 EUR bruto prometa iz poslovanja, ki nima zveze s sistematizacijo in je poslovni partner izbran izključno po tržnih kriterijih. V letu 2021 je bil obseg prometa v enaki višini, 5.270 EUR bruto.
- Jasmina Vanzo s.p., je v letu 2022 ustvarila 6.000 EUR bruto prometa iz naslova poslovanja na področjih izven obsega del in nalog po sistemizaciji in v skladu s tržnimi načeli. V letu 2021 je bil obseg prometa v enaki višini, 6.000 EUR bruto.

17. Finančne informacije

17.1. Pretekle finančne informacije

Pretekle finančne informacije Izdajatelja zajemajo revidirana letna poročila za:

- Obdobje od 1. 1. 2020 do 31. 12. 2020 (poslovno leto 2020),
- Obdobje od 1. 1. 2021 do 31. 12. 2021 (poslovno leto 2021),
- Obdobje od 1. 1. 2020 do 31. 12. 2022 (poslovno leto 2022).

Izdajatelj letna poročila za poslovna leta 2020, 2021 ter 2022 vključuje s sklicevanjem.

Letna poročila so objavljena na spletni strani družbe Relax: www.relax.si. Letno poročilo za poslovno leto 2022 pa je objavljeno tudi na AJ PES-u:

<https://www.ajpes.si/jolp/podjetje.asp?maticna=5402182000>.

17.2. Računovodski standardi

Za revidiranje vseh finančnih informacij so bili uporabljena standardi Mednarodnega računovodskega poročanja, kot jih je sprejela EU.

17.3. Konsolidirane finančne informacije

Ker bo izdajatelj z uvrstitvijo na organiziran trg postal zavezan konsolidaciji finančnih izkazov je finančne informacije za leto 2022 pripravil tudi v konsolidirani obliki, nahajajo se v letnem poročilu za leto 2022.

Konsolidirano letno poročilo za poslovno leto 2022 je objavljeno na spletni strani www-relax.si. Hkrati pa je navedeno letno poročilo že dostopno na AJPES-u:

<https://www.ajpes.si/jolp/podjetje.asp?maticna=5402182000>.

17.4. Revidiranje preteklih finančnih informacij

Finančni izkazi Izdajatelja so bili revidirani s strani družbe MAZARS, družba za revizijo, d. o. o., njihovo poročilo je na voljo v vsakem letnem poročilu Izdajatelja.

17.5. Dividendna politika

Upravni odbor družbe izdajateljice je oblikoval metodološki okvir dolgoročne in uravnotežene politike izplačevanja dividend. Upravni odbor družbe izdajateljice bo, v kolikor bo Skupina družb vključno z družbo izdajateljico poslovala skladno z načrti in ustvarila pozitivni čisti poslovni izid v višini najmanj 300.000 EUR, skupščini družbe izdajateljice predlagal izplačilo dividend v višini najmanj 25 % čistega poslovnega izida skupine preteklega obračunskega obdobja.

Participacija transferiranih zneskov posamezne odvisne družbe je v skladu z deleži od celotnega realiziranega čistega poslovnega izida skupine.

Pri tem Izdajatelj ne more podati zagotovila, da bo na delničarje vedno lahko prenesel dobičke, ki jih bodo ustvarile odvisne družbe in ki bo ugotovljen po zgoraj opredeljeni metodologiji.

Izdajatelj ima sicer kot neposredni večinski ali edini delničar v vseh odvisnih družbah možnost izglasovati izplačilo dobička, vendar to v primeru nezadostne višine nerazporejenega bilančnega dobička izkazanega v bilanci stanja morda ne bo vedno mogoče. V takšnih primerih se bo del neizplačanega bilančnega dobička prenesel v izplačilo v prihodnja obdobja.

17.6. Pravni in arbitražni postopki

Izdajatelj izjavlja, da ni pravnih ali arbitražnih postopkov, ki bi lahko imeli ali so v nedavni preteklosti imeli bistvene učinke na finančni položaj ali donosnost.

17.7. Bistvene spremembe finančnega položaja

Izdajatelj izjavlja, da v času od 31. 12. 2022 ni prišlo do bistvene spremembe finančnega položaja skupine. Finančni položaj se je celo izboljšal, saj je zaradi prenehanja omejitev poslovanja zaradi pandemije Covid-19 bistveno izboljšalo poslovanje v turistični dejavnosti.

18. Dodatne informacije

18.1. Delniški kapital

Osnovni kapital Izdajatelja znaša 876.365 EUR ter je v celoti vplačan. V letu 2020 ter 2021 je osnovni kapital znašal 1.000.000 EUR.

Osnovni kapital je razdeljen na 125.195 navadnih, imenskih in kosovnih delnic. Od tega je Izdajatelj lastnik 6.183 delnic.

Do spremembe v osnovnem kapitalu ob koncu leta 2022 je prišlo zaradi znižanja lastnega deleža v obliki družbe z omejeno odgovornostjo, kar je bil pripravljani korak na statusno preoblikovanje v delniško družbo.

18.2. Statut

Izdajatelj nima Akta o ustanovitvi. Veljavni statut Izdajatelja je dostopen preko AJPES, prav tako ga bo Izdajatelj ob Prospektu objavil na spletni strani Ljubljanske borze – SEOnet.

Statut se nahaja v sodnem registru pri Okrožnem sodišču v Slovenj Gradcu, Srg2023/10579.

19. Bistvene pogodbe

Vse bistvene pogodbe so že razkrite v okviru tega Prospekta, predvsem poročstvo Izdajatelja za obveznosti drugih družb v skupini. Več o tem je na voljo v točki 8.4. tega Prospekta. Drugih pogodb, ki bi imele posamično pomembno posledico za celotno skupino, po vedenju Izdajatelja ni.

20. Razpoložljivi dokumenti

20.1. Izjava o razpoložljivih dokumentih

Statut Izdajatelja je na voljo pri AJ PES, prav tako revidirano letno poročilo za poslovno leto 2022. Izdajatelj bo dokumente najkasneje ob objavi prospekta objavil tudi na spletni strani Ljubljanske borze – SEOnet.

Izdajatelj izjavlja, da se zaradi Prospekta na teh mestih lahko vpogleda v te dokumente.

21. Informacije o vrednostnih papirjih

21.1. Osnovne informacije o delnicah Izdajatelja in Bistvene informacije

Koda:	RELR
ISIN:	SI0031117995
FISN:	REL/ORD SH VTG FPD NPV
CFI:	ESVUFR
Valuta vrednostnih papirjev:	EUR
Vrsta in razred:	Navadne, kosovne in imenske delnice
Število:	125.195
Pravo izdaje:	Slovensko
Register:	KDD d. o. o., Tivolska cesta 48, 1000 Ljubljana
Prenosljivost:	Brez omejitev

Izdajatelj izjavlja, da po njegovem mnenju gibljiva sredstva zadoščajo za njegove potrebe.

Podatki o zadolženosti Izdajatelja na 31. 12. 2023, v EUR:

Skupaj kapital	2.945.409,36
Nezavarovane obveznosti	3.016.801,99
Zavarovane obveznosti	0
Poroštva:	Do 1.900.000
Hipoteke za zavarovanje obveznosti drugih oseb:	Do 2.611.330,86

Po informacijah Izdajatelja ni interesov fizičnih in pravnih oseb, vključenih v uvrstitev delnic v trgovanje na organiziranem trgu, vključno z nasprotji interesov, ki bi bili pomembni za uvrstitev delnic v trgovanje na organiziranem trgu.

21.2. Pravice, ki izhajajo iz delnic Izdajatelja

Delnice Izdajatelja imetnikom prinašajo upravičenja, ki izhajajo iz navadnih delnic, kot je navedeno spodaj.

Imetniki imajo pravico do udeležbe pri dobičku, sorazmerno s svojim deležem v osnovnem kapitalu ter v višini in roku, kot ju določi skupščina Izdajatelja.

Delnice imajo glasovalno pravico za glasovanje na skupščini pri čemer vsaka delnica daje imetniku en glas.

V primeru izdaje novih delnic imajo imetniki v skladu z ZGD-1 prednostno pravico do vpisa novih delnic Izdajatelja, v sorazmernem deležu glede na svoj delež pred povečanjem. Prednostna pravica se lahko skladno z zakonodajo izključi.

V primeru prenehanja Izdajatelja pripada delničarjem presežek premoženja v sorazmernem deležu.

21.3. Prevzemna in davčna zakonodaja

Z dnem uvrstitve delnic Izdajatelja na organiziran trg se bodo zanj začele uporabljati določbe ZPre-1, na podlagi prvega odstavka 4. člena ZPre-1. Hkrati bo Izdajatelj postal javna družba po 3. poglavju ZTFI-1, zanj pa se bodo uporabljali tudi nekateri drugi akti. V zvezi s tem Izdajatelj opozarja na naslednje pravice in obveznosti, ki lahko nastanejo na podlagi ZPre-1, ZTFI-1, ZGD-1 ter ZNVP-1 (seznam pravic in obveznosti na podlagi teh ali drugih zakonov ni ekskluziven).

- Obvezna prevzemna ponudba

Oseba ali skupina oseb, ki delujejo usklajeno (Prevzemnik), mora v primeru, ko neposredno ali posredno pridobi delnice, pravice za pridobitev delnic ali opcije za nakup delnic Izdajatelja, ki skupaj dosegajo najmanj 1/3 glasovalnih pravic Izdajatelja, obvezno dati ponudbo za nakup vseh preostalih delnic Izdajatelja. V

kolikor po uspešnem zaključku ponudbe Prevzemnik pridobi dodatne delnice, ki predstavljajo vsaj 10% glasovalnih pravic Izdajatelja, je dolžan dati novo prevzemno ponudbo. Obveznost dati prevzemno ponudbo ugasne, ko Prevzemnik z uspešno prevzemno ponudbo pridobi najmanj 75% vseh delnic Izdajatelja z glasovalno pravico. Več informacij je na voljo v ZPre-1.

- Izključitev in izstop manjšinskih delničarjev

Izključitev manjšinskih delničarjev – Delničar, ki je imetnik najmanj 90% delnic Izdajatelja (Glavni delničar), lahko s sklepom skupščine doseže prenos delnic vseh ostalih delničarjev (Manjšinskih delničarjev) na Glavnega delničarja, ob plačilu primerne denarne odpravnine. Več informacij je na voljo v ZGD-1 in v ZPre-1 (68. člen).

Izstop manjšinskih delničarjev – vsak Manjšinski delničar sme od Glavnega delničarja zahtevati, da le ta proti primerni denarni odpravnini od njega pridobi vse njegove delnice Izdajatelja. Več informacij je na voljo v ZGD-1 in v ZPre-1 (69. člen).

Primerna denarna odpravnina mora biti v vrsti in znesku ali količini enaka, kot jo je Glavni delničar ponudil v okviru prevzemne ponudbe, na podlagi katere je dosegel prag 90% delnic Izdajatelja, v kolikor je od objave rezultatov te prevzemne ponudbe minilo tri mesece ali manj. V drugih primerih mora biti odpravnina v denarju ter ustrezna premoženjskemu in profitnemu stanju Izdajatelja. V kolikor Manjšinski delničar ni zadovoljen s ponujeno odpravnino, ima pravico zahtevati, da jo določi sodišče. Več informacij je na voljo v ZGD-1.

- Obveščanje o spremembi pomembnih deležev

V skladu s tretjim poglavjem ZTFI-1 mora oseba, ki postane ali preneha biti dejanski imetnik delnic Izdajatelja in njegov delež doseže ali upade pod enega od pragov (5%, 10%, 15%, 20%, 25%, 1/3, 50% ali 75%), o taki pridobitvi ali odsvojitvi obvestiti Izdajatelja. Izdajatelj mora prejeta informacijo objaviti kot nadzorovano informacijo v skladu z ZTFI-1. Več informacij je na voljo v ZTFI-1.

- Javnost delniške knjige

Na podlagi ZNVP-1 sme proti plačilu vsak pridobiti podatke o imetnikih delnic Izdajatelja. V kolikor ima oseba delnice Izdajatelja neposredno na svojem računu lahko vsak pridobi podatke o njenem imenu oz. firmi, naslovi ter številu delnic Izdajatelja, ki jih ima. Več informacij je na voljo v ZNVP-1.

- Pravica do razkritja identitete

Izdajatelj sme pozvati vsakega imetnika, da mu sporoči ali delnice Izdajatelja pripadajo njemu ali jih poseduje za tuj račun. V kolikor ima imetnik delnice za tuj račun sme Izdajatelj od imetnika zahtevati, da mu sporoči identiteto osebe, za račun katere je imetnik delnic. Več informacij je na voljo v ZGD-1.

Izdajatelj je dolžan opozoriti, da lahko davčna zakonodaja države članice vlagatelja in davčna zakonodaja Republike Slovenije (kjer je Izdajatelj registriran), vpliva na prihodke iz naslova vrednostnih papirjev.

- Obdavčitev dividend

KDD ali druga pravna ali fizična oseba, ki opravlja dejavnost in je rezident Slovenije, ter prejme plačilo dividende iz delnic, ki jih poseduje za račun druge osebe in ta plačila posreduje prejemniku dividend, je dolžan odtegniti znesek slovenskega davka od dohodka pri izplačilih dividend. Za fizične osebe ali posrednike znaša davčna stopnja 25%, za pravne osebe razen posrednika pa 15%. Več informacij je na voljo v ZDDPO-2, ZDavP-2 oz. ZDoh-2.

- Obdavčitev kapitalskih dobičkov

Kapitalski dobiček, ustvarjen z odtujitvijo delnic Izdajatelja s strani pravne osebe, ki je rezident Republike Slovenije je obdavčen v sklopu celotnega dohodka te pravne osebe. V primeru fizičnih oseb je kapitalski dobiček obdavčen v kolikor je fizična oseba rezident Republike Slovenije ali je imela v zadnjih petih letih najmanj 10% vseh delnic oz. glasovalnih pravic v Izdajatelju. Več informacij je na voljo v ZDDPO-2 ter ZDoh-2.

22. Uvrstitev v trgovanje in dogovori o trgovanju

22.1. Uvrstitev na reguliran trg

Izdajatelj bo v času veljavnosti tega prospekta vložil zahtevo za uvrstitev v standardno kotacijo Ljubljanske borze. Izdajatelj ne bo zahteval uvrstitve na katerikoli trg drugega upravljalca, niti mu ni znano da bi bile njegove delnice uvrščene na katerikoli drug trg.

Izdajatelj uvrstitve ne bo zahteval pred 30. 4. 2024.

22.2. Dogovori o trgovanju

Izdajatelj ni sklenil nobenega dogovora z nobeno osebo za zagotavljanje likvidnosti ali stabilizacijo po uvrstitvi na katerikoli trg, niti se ne zavezuje kadarkoli skleniti tak dogovor.

23. Stroški uvrstitve

Izdajatelj stroške uvrstitve na organiziran trg ocenjuje na približno 50.000,00 EUR.