

IMO-RENT INVEST, d.o.o.



LETNO POROČILO

2023

Celje, 08.10.2024

VSEBINA LETNEGA KAZALA

1. POSLOVNO POROČILO	1
1.1. PREDSTAVITEV PODJETJA	1
1.1.1. Zgodovina in razvoj	1
1.1.2. Pravno in poslovno ime	1
1.1.3. Kraj registracije, matična številka in identifikator pravnih subjektov (LEI)	1
1.1.4. Datum registracije in trajanje obstoja	1
1.1.5. Osnovni podatki	2
1.1.6. Bonitetne ocene, dodeljene družbi ali obveznicam	2
2. POROČILO UPRAVE	3
2.1. KRATEK OPIS GLAVNE DEJAVNOSTI DRUŽBE	3
2.2. KLJUČNE ŠTEVILKE IN PODATKI O POSLOVANJU DRUŽBE	3
2.2.1. »PLANET TUŠ« Celje	3
2.2.2. »PLANET TUŠ« Novo mesto	3
2.2.3. Načrt poslovanja	4
2.2.4. Spremembe zadolževanja in financiranja	5
2.2.5. Koronavirus, Ruska invazija na Ukrajino, rast cen energentov	5
3. OBVLADOVANJE FINANČNIH TVEGANJ	7
3.1. LIKVIDNOSTNO TVEGANJE	7
3.1.1. Kreditno tveganje	7
3.1.2. Tveganja, povezana s poslovno dejavnostjo in panogo družbe	7
3.1.3. Pravno in regulatorno tveganje	8
3.1.4. Tveganje prenehanja poslovanja	8
3.2. TVEGANJA, POVEZANA Z OBVEZNICAMI	8
3.2.1. Tveganja neplačila glavnice na podlagi obveznic	8
3.2.2. Tveganje neplačila obresti na podlagi obveznic	9
3.2.3. Tveganje spremembe vrednosti in postopkov unovčevanja zavarovanj	9
3.2.4. Tveganje nelikvidnosti obveznic	10
3.2.5. Tveganje spremembe prodajne cene	10
3.2.6. Tveganje reinvestiranja glavnice in obresti obveznice	10
3.2.7. Tveganje spremembe Pogojev Obveznic	10
3.2.8. Tveganje spremembe zakonodaje	11
4. IZJAVA O UPRAVLJANJU DRUŽBE	12
4.1. UPRAVNI, VODSTVENI IN NADZORNI ORGANI	12
4.1.1. Poslovodstvo in družbeniki	12
4.2. NASPROTJA INTERESOV PRI POSLOVODSTVU IN DRUŽBENIKIH	13
4.3. GLAVNI DRUŽBENIKI	13
4.3.1. Informacije o lastništvu	13
4.3.2. Procesi odločanja	14
4.3.3. Sprememba nadzora družbe	14

5. IZJAVA POSLOVODSTVA.....	15
6. DOGODKI PO ZAKLJUČKU POSLOVNEGA LETA.....	16
7. RAČUNOVODSKO POROČILO	17
7.1. RAČUNOVODSKI IZKAZI DRUŽBE ZA LETO 2023	17
7.1.1. Bilanca stanja na dan 31.12.2023	17
7.1.2. Izkaz poslovnega izida za leto 2023.....	19
7.1.3. Izkaz drugega vseobsegajočega donosa	20
7.1.4. Izkaz denarnega toka za leto 2023.....	21
7.1.5. Izkaz gibanja kapitala za leto 2023.....	22
7.1.6. Izkaz gibanja kapitala za leto 2022.....	23
7.1.7. Dodatek k izkazu gibanja kapitala: izkaz bilančnega dobička	24
7.2. PRILOGA K RAČUNOVODSKIM IZKAZOM	24
7.3. POJASNILA K POSTAVKAM RAČUNOVODSKIH IZKAZOV	31
7.3.1. Pojasnila postavk v bilanci stanja	32
7.3.2. Pojasnila postavk v izkazu poslovnega izida.....	38
8. POROČILO NEODVISNEGA REVIZORJA.....	43

1. POSLOVNO POROČILO

1.1. PREDSTAVITEV PODJETJA

1.1.1. Zgodovina in razvoj

Družba IMO-RENT INVEST d.o.o. je bila ustanovljena dne 23.01.2018 kot projektno podjetje. Na podlagi pravnomočne pripojitve, izvedene na podlagi pogodbe o pripojitvi z dne 05.11.2020, se je družbi IMO-RENT INVEST d.o.o., matična številka 8131473000 kot prevzemni družbi pripojila prevzeta družba IMMORENT ALFA oddajanje nepremičnin d.o.o., matična številka 1491806000, ki je zaradi izvedbe pripojitve prenehala. V posledici pripojitve je postala družba IMO-RENT INVEST d.o.o. lastnica velikega trgovskega centra »PLANET TUŠ« Celje, ki predstavlja glavno naložbo družbe. Družba je dne 25.11.2021 sklenila pogodbo o nakupu nepremičnine, na podlagi katere je postala tudi lastnica bremen prostih nepremičnin »PLANET TUŠ« Novo mesto.

Dejavnost družbe IMO-RENT INVEST d.o.o., kot lastnice nepremičnin »PLANET TUŠ« Celje in »PLANET TUŠ« Novo mesto, je upravljanje in oddaja navedenih nepremičnin v najem.

Družba nima aktivnosti na področju raziskav in razvoja.

Družba nima podružnic.

Družba nima formalno sprejete politike raznolikosti, saj je nadzorni svet, ki sprejema politiko raznolikosti, bil formiran šele v drugi polovici 2023. Si pa družba in družbeniki v največji meri prizadevajo upoštevati načela raznolikosti, kar se kaže v upoštevanju načela nediskriminatornosti zastopanja spolov pri imenovanju članov nadzornega sveta, v katerega sta bila imenovana dve osebi moškega in ena ženskega spola, ter upoštevanju načel strokovne raznolikosti ter načela interdisciplinarnih znanj pri imenovanju članov revizijske komisije.

1.1.2. Pravno in poslovno ime

Firma: IMO-RENT INVEST, nepremičninska vlaganja d.o.o.

Skrajšana firma: IMO-RENT INVEST d.o.o.

1.1.3. Kraj registracije, matična številka in identifikator pravnih subjektov (LEI)

Kraj registracije: Celje

Matična številka: 8131473000, vpisan pri AJPES

Ident. št. za DDV in davčna številka: SI 47601680

Identifikator pravnih subjektov (LEI): 485100FQEYSDTA7VC652

Osnovna dejavnost: 68.200 (Odd.in obrat. lastnih ali najetih neprem.)

1.1.4. Datum registracije in trajanje obstoja

Datum vpisa v sodni register: 23.01.2018

Registrski organ: Okrožno sodišče v Celju

Država vpisa v register: Republika Slovenija

Trajanje obstoja družba: nedoločen čas

1.1.5. Osnovni podatki

Sedež družba:	Ljubljana, Slovenija
Pravna oblika poslovanja:	družba z omejeno odgovornostjo
Osnovni kapital:	100.000,00 EUR, vplačan v celoti
Zakonodaja, po kateri posluje:	slovenska
Država registracije:	Republika Slovenija
Poslovni naslov:	Opekarniška cesta 2C, 3000 Celje
Telefonska številka:	059/731-581
Spletno mesto družbe:	www.imorent.si

1.1.6. Bonitetne ocene, dodeljene družbi ali obveznicam

Družba oziroma njegove obveznice nimajo bonitetne ocene, dodeljene s strani bonitetne hiše.

2. POROČILO UPRAVE

2.1. KRATEK OPIS GLAVNE DEJAVNOSTI DRUŽBE

Družba opravlja dejavnosti, kot so določene v Pogodbi o ustanovitvi družbe z omejeno odgovornostjo IMO-RENT INVEST d.o.o.. V okviru navedenega poslovanja družba opravlja predvsem dejavnosti, ki se po standardni klasifikaciji dejavnosti (SKD 2008) uvrščajo v naslednje kategorije:

- 68.100 Trgovanje z lastnimi nepremičninami
- 68.200 Oddajanje in obratovanje lastnih in najetih nepremičnin
- 68.310 Posredništvo v prometu z nepremičninami
- 68.320 Upravljanje nepremičnin za plačilo ali po pogodbi

Kot glavna dejavnost družbe je opredeljena: 68.200 Oddajanje in obratovanje lastnih ali najetih nepremičnin. Poslovno dejavnost družbe IMO-RENT INVEST d.o.o. predstavlja upravljanje z lastnima nepremičninama PLANET TUŠ« Celje in PLANET TUŠ« Novo mesto ter njuna oddaja v najem.

2.2. KLJUČNE ŠTEVILKE IN PODATKI O POSLOVANJU DRUŽBE

2.2.1. »PLANET TUŠ« Celje

Poslovno-trgovski center z imenom »PLANET TUŠ« Celje, se nahaja na naslovu Mariborska cesta 128, 3000 Celje z ID številko stavbe 2757, k.o. 1074. Celotni objekt ima skupno površino 33.076 m², od česar je znaša površina namenjena za oddajo 19.250 m². Leto izgradnje objekta je 2002. Etažna zasnova objekta je K1+P+2N. V pritličju se nahaja trgovski supermarket TUŠ in ostale trgovine. Lokali za storitvene dejavnosti, gostinski lokali, restavracija in kino dvorane v 1. nadstropju, v 2. nadstropju pa pisarne. Parkiranje je zagotovljeno na dveh parkiriščih izven centra ter preko garaže v nivoju K1 in na vrhu centra.

Najemna površina »PLANETA TUŠ« Celje znaša 20.383 m² v dveh nadstropjih centra. Poleg poslovno-trgovskih prostorov spada v kompleks še 1.240 parkirišč.

»PLANET TUŠ« Celje je bil odprt leta 2002. V letu 2023 je bila s podjetjem Tuš Nepremičnine d.o.o. razvezana Master Lease najemna pogodba, IMO-RENT INVEST d.o.o. pa je na tega osnovi sporazuma vstopil v najemna razmerja z več kot 40 različnih najemniki. Poleg Tuševega supermarketa so med najemniki še modne in športne trgovine, drogerija in številni storitveni lokali, 8 modernih in tehnološko dovršenih kinodvoran. Lociran je na severno – vzhodnem delu Celja na Mariborski cesti, eni najprometnejših cest, kar mu omogoča odlično vidnost, dostopnost in frekvenco.

Družba je v letu 2023 ustvarila iz naslova oddaje nepremičnine PLANET TUŠ Celje v najem (najemnine) letno 1.796.798 EUR prihodkov.

2.2.2. »PLANET TUŠ« Novo mesto

Trgovski center »PLANET TUŠ« Novo mesto se nahaja na naslovu Topliška cesta 2 in 2A, 8000 Novo mesto. Novo mesto je gospodarsko in kulturno središče Dolenjske z 41.000 prebivalcev. Vplivno območje trgovskega centra je širše in zajema jugovzhodno in posavsko statistično regijo, ki je poseljena z več kot 200.000 prebivalci. Trgovski center je lociran na severozahodu Novega mesta ob reki Krki, nogometnem stadionu ter mestni avtobusni postaji. Priključek na avtocesto je od trgovskega centra oddaljen 4,3 km, središče mesta pa 600 m.

Trgovski center se nahaja v stavbi na parceli št. 1390/4 v katastrski občini 1484 Šmihel pri Novem Mestu. Velikost parcele je 10.748 m². Trgovski center predstavlja le del poslovnega objekta z ID številko stavbe 223 k o. 1484 Šmihel pri Novem Mestu, ki stoji na navedeni parceli. Nepremičnino, stavba ID znak: 1484-223, namreč sestavlja pet sklopov, ki so opredeljena z barvami: rdeča, zelena, rumena, modra in siva. Trgovski del predstavljajo prostori kinematografije (5 dvoran), 1 plesna dvorana in gostinski lokal z biljardnico (rdeča fasada), ter večja živilska trgovina, gostinski lokal in dve

manjši trgovini (zelena fasada). Dele objekta z rumeno in modro fasado zasedata Razvojni izobraževalni Center ter telovadnica. K objektu spadajo še podzemni garažni prostori v dveh nivojih, ki se nahajajo na severni strani objekta. Leto izgradnje objekta je 2003. Etažna zasnova objekta je 2K+P+2N. Tlorisna zasnova objekta je pravokotne oblike, prostostoječa stavba. Glavni vhod v trgovski del je na severni strani objekta iz Topliške ceste, na katero meji pročelje stavbe.

Bruto kvadratura trgovskega dela znaša 18.764 m², od česar je 7.370 m² namenjeno oddaji, 11.395 m² je pa skupnih prostorov. Tuš Supermarket je lociran v pritličju desno in obsega 2.831 m² prostorov. Drugi del trgovskega dela zasedajo multikino ter ostali najemniki v skupni površini najetih prostorov 4.539 m².

Prostori v trgovskem centru so oddani sedmim različnim pravnim osebam, med katerimi sta največja najemnika Engrotuš (Supermarket in drogerija) ter Cineplexx.si (multikino). Ostali najemniki so: Maxim Sevnica, Palma d.o.o., Cvetanovski Pizzeria, Plesni center dolenske Gregor Vovk s.p., 3Dva. Sklenjene so še pogodbe za začasno uporabo prostora, trženje oglasnega prostora ter bazno postajo.

Družba je v letu 2023 ustvarila iz naslova oddaje nepremičnine PLANET TUŠ Novo mesto v najem (najemnine) letno 513.742 EUR prihodkov.

2.2.3. Načrt poslovanja

Načrt poslovanja družbe IMO-RENT INVEST d.o.o. v prihodnosti temelji na projekcijah poslovanja, ki so bile pripravljene za petletno obdobje od 2021 do 2025, kot sledi:

V obdobju od 2024 do 2028 je predvideno stabilno poslovanje družbe na naslednjih podlagah:

- IMO-RENT INVEST d.o.o. glavino prihodka ustvarja iz naslova oddajanja nepremičnine »PLANET TUŠ« Celje v več kot 40 različnim najemnikom. Večina najemnih pogodb se letno indeksira. Zaradi indeksacije je planirana rast prihodkov s stopnjo 2% letno.
- IMO-RENT INVEST d.o.o. dodatni prihodek ustvarja iz naslova oddajanja nepremičnine »PLANET TUŠ« Novo mesto v najem različnim najemnikom. Za leto 2024 je predvidenih 600.000 EUR prilivov iz naslova najemnin in zaračunanih obratovalnih stroškov najemnikom. V prihodnjih letih je planirana 5% rast prihodkov letno.
- Na stroškovni strani sta najvišji postavki strošek obresti ter strošek amortizacije. Ostali stroški so vezani na stroške upravljanja centra »PLANET TUŠ« Novo Mesto in na splošne stroški podjetja.

Strošek obresti izhaja iz naslova izdanih obveznic IM11, katerih nominalna vrednost znaša 16.000.000 EUR, obrestna mera pa 7% letno. Strošek obresti na posojilo v vrednosti 1.700.000 EUR, ki je zavarovano s hipoteko drugega vrstnega reda, znaša 18% letno. V letih 2024-2025 planirani stroški obresti znašajo 1.368.920 EUR letno.

Nepremičnina »PLANET TUŠ« Celje se amortizira po 3% stopnji, pri čemer znaša nabavna vrednost zgradbe 11.000.000 EUR, nabavna vrednost zemljišča (ki se ne amortizira) pa 5.000.000 EUR. Ob pripojitvi družbe IMMORANT ALFA d.o.o. k družbi IMO-RENT INVEST d.o.o. je bila v poslovnih knjigah nepremičnina »PLANET TUŠ« Celje prevrednotena na ob pripojitvi ocenjeno vrednost 16.000.000 EUR. Zaradi tega je davčno priznanih 59% stroškov amortizacije, saj je bila vrednost nepremičnine v poslovnih knjigah prevzete družbe nižja. Osnova za pripoznanje vrednosti v otvoritveni bilanci združenega podjetja je bila Ocena poštene vrednosti pravic na nepremičnini trgovski center - Planet Tuš Celje, ki jo je dne 3.11.2020 opravil pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin Rok Korošec.

Nepremičnina »PLANET TUŠ« Novo mesto se amortizira po 3% stopnji, pri čemer znaša nabavna vrednost nepremičnine 4.550.000,00 EUR + stroški transakcije. Nepremičnina ni bila deljena na zgradbo in zemljišče, ker gre za etažno lastnino, zato vrednost ni deljena na zemljišče in zgradbo.

Zaradi davčno nepriznanih stroškov je IMO-RENT INVEST d.o.o. v letih 2021 do 2022 kljub izgubi iz poslovanja bil podvržen obdavčitvi. IMO-RENT INVEST d.o.o. je v leta 2023 posloval z dobičkom, pozitivno poslovanje pa je načrtovano tudi v obdobju od 2024 do 2028. V letu 2025 je predvideno refinanciranje in najem posojil pod ugodnejšimi pogoji, kar bo imelo za posledico nižje stroške obresti in rast dobička.

Družba potrjuje, da je bila napoved oz. ocena dobička sestavljena in pripravljena na podlagi, ki je primerljiva s preteklimi finančnimi informacijami družbe in hkrati skladna z računovodskimi usmeritvami družbe.

2.2.4. Spremembe zadolževanja in financiranja

Dejavnost družbe je financirana z lastniškimi in dolžniškimi viri. Družba v bilanci stanja na dan 31.12.2023 izkazuje kapital v višini 2.342.931 EUR, kar je 63.548 EUR več v primerjavi s koncem zadnjega poslovnega leta, ki se je zaključilo na dan 31.12.2022. Povečanje kapitala je posledica dobička tekočega obračunskega obdobja. Nadalje družba v bilanci stanja na dan 31.12.2023 izkazuje dolgoročne finančne obveznosti v višini 18.239.750 EUR, kar je 227.509 EUR več kot konec poslovnega leta 2022. Zmanjšanje zadolženosti se nanaša na višino vkalkuliranih obresti. Sicer pa ima družba v tekočem obračunskem obdobju nespremenjene dolgoročne dolžniške vire financiranja, ki so naslednji:

- obveznice IMI1 v skupnem nominalnem znesku 16.000.000 EUR;
- dolgoročno posojilo v skupnem nominalnem znesku 1.700.000 EUR.

Družba v bilanci stanja na dan 31.12.2023 izkazuje še kratkoročne finančne obveznosti v znesku 101.614 EUR, kar je enako kot konec poslovnega leta 2022.

Za poplačilo obresti iz obveznic IMI1 so namenjene prejete najemnine iz naslova oddaje poslovnih prostorov v objektu »PLANET TUŠ« Celje in »PLANET TUŠ« Novo mesto v najem. V letu 2023 je družba imetnikom obveznic že izplačala natečene kvartalne obresti. Izplačilo obresti imetnikom obveznic je bilo izvedeno na dneve 28.02.2023, 30.05.2023, 30.8.2023 n 30.11.2023. Za poplačilo glavnice obveznic IMI1 bo v letu 2025 predvidoma najeto novo dolgoročno posojilo pri komercialni banki oziroma bo izvedena prodaja nepremičnine »PLANET TUŠ« Celje in/ali nepremičnine »PLANET TUŠ« Novo mesto novemu lastniku.

2.2.5. Koronavirus, Ruska invazija na Ukrajino, rast cen energentov

Širše mednarodno poslovno okolje se v preteklih treh letih sooča s številnimi izzivi. Kot prvo je epidemija koronavirusa omejila aktivnost številnih poslovnih subjektov, po še ne dokončni umiritvi epidemije pa se je pričela ruska invazija na Ukrajino in posledična rast cen energentov.

Na družbo je imela epidemija neznamenit vpliv, saj vse tveganje povezano s delovanjem centra »PLANET TUŠ« Celje prevzema glavni najemnik TUŠ NEPREMIČNINE d.o.o., ki je tudi v koronskem obdobju bil sposoben plačevati najemnino in zagotavljali redne prilive družbi. Pojav epidemije COVID-19 je v letu 2020 povzročil začasno ustavitev obratovanja večine podnajemnikov v trgovskem centru »PLANET TUŠ« Celje. Družba je za ta namen glavnemu najemniku odobrila odlog plačila na 50% najemnine za mesec april in maj 2020. Odloženi del najemnine je glavni najemnik odplačal v 12-ih obrokih v obdobju julij 2020 do junij 2021. Od razglasitve konca epidemije COVID-19 dalje center »PLANET TUŠ« Celje posluje normalno, z izjemo podnajemnika Cineplexx, ki je izvedel zagon svojega obratovanja v tretjem kvartalu leta 2020. Na podlagi oprostitev najemnin določenim najemnikom / začasne odpovedi najema, podjetje ni prejelo nič manj najemnin za leto 2020, kot leto poprej. Podjetje se je zaradi covidnih ukrepov z najemnikom dogovorilo za zamik plačil, ki so bili že v celoti poravnani. Od leta 2021 dalje vsi najemniki najemnine plačujejo nemoteno. Ker je družba nepremičnino »PLANET TUŠ« Novo mesto pridobil šele decembra 2021, s tem v zvezi ni bil izpostavljen ukrepom povezanih z koronavirusom.

Po umiritvi epidemičnih razmer se je v začetku leta 2022 svet bil primoran soočiti z rusko invazijo na Ukrajino, ki je imela za posledico rast cen energentov. Na nepremičnini »PLANET TUŠ« Celje družba nima obveznosti dobave in plačila energentov, saj to obveznost skladno z najemno pogodbo prevzema glavni najemnik. Na nepremičnini »PLANET TUŠ« Novo mesto pa je Družba sama odgovorna za upravljanje centra in nosi tveganje, povezano z dvigom cen energentov. Električno energijo za leto 2022 je za potrebe delovanja centra zakupil največji najemnik ENGROTUŠ d.o.o ter upravnik ZARJA d.o.o.. Del porabe, ki ni namenjen delovanju lastnih potreb ENGROTUŠA d.o.o., se prefakturira na družbo. Družba porabo energije in ostale operativne stroške zaračuna preostalim najemnikom. V najemnih pogodbah, ki jih ima družba sklenjene z ostalimi najemniki, so indikacijske

klavzule, na osnovi katerih se dvig cen energentov prenese na najemnike. Dvig cen energentov zato v manjši meri vpliva na družbo.

Konec leta 2023 je prišlo do premikov v lastniški strukturi ENROTUŠA d.o.o. ter družbe Fortenova Grupa d.d. (lastnica družbe Mercator d.d., ki je v fazi prevzema družbe ENGROTUŠ d.o.o.). Ocenjujemo, da bodo zgoraj omenjene lastniške spremembe imele pozitiven vpliv na poslovanje največjega najemnika družbe, saj se iz strukture umika ruski lastnik, družba Mercator d.d. pa predstavlja močnega strateškega lastnika. Omenjene spremembe bodo zaradi izstopa ruskih lastnikov na nivoju ultimativnega lastništva družbe ENGROTUŠ d.o.o. imele pozitiven posredni vpliv tudi za potrebe financiranja družbe IMO-RENT INVEST d.o.o..

3. OBVLADOVANJE FINANČNIH TVEGANJ

3.1. LIKVIDNOSTNO TVEGANJE

Nesposobnost poravnavanja zapadlih finančnih obveznosti ob njihovi zapadlosti zaradi primanjkljaja razpoložljivih finančnih virov oziroma likvidnostno tveganje se smatra kot eno od temeljnih tveganj vsakega gospodarskega subjekta. Družba je izpostavljen večjemu likvidnostnemu tveganju, saj prilivi iz najemnin družbi zadoščajo za poplačilo tekočih obresti iz naslova najetih dolžniških virov, poplačilo glavnice dolžniških virov pa je izvedljivo zgolj v ustreznem dolgoročnem obdobju (ob trenutnem obsegu prihodkov iz najemnin je to v obdobju 20-ih let). Finančne obveznosti družbe brez natečenih obresti znašajo skupno 17.700.000,00 EUR, od tega so vse finančne obveznosti dolgoročne. Poplačilo dolgoročnih finančnih obveznosti ob zapadlosti bo mogoče izvesti zgolj na način refinanciranja dolga in/ali odprodaje nepremičnine »PLANET TUŠ« Celje oziroma nepremičnine PLANET TUŠ« Novo mesto. V primeru, da družba poplačila dolgoročnih finančnih obveznosti ne bi mogla zagotoviti na nobenega od navedenih načrtovanih načinov, bi za imetnike obveznic nastopile negativne posledice (neplačilo glavnice na podlagi obveznic). Imetniki obveznic bi bili v takem primeru izpostavljeni tveganju delne izgube naložbe v obveznice (v kolikor bi se zaradi spremenjenih razmer na trgu prodajna vrednost nepremičnin znižala pod ocenjeno tržno vrednost nepremičnin ter pod skupno vrednost dolga iz obveznic ali v kolikor bi se nepremičnine unovčevale toliko časa, da bi vrednost dolga (na račun teka zamudnih obresti in stroškov) preseгла prodajno vrednost nepremičnin) oziroma tveganju zamika pričakovane velikosti in časovnega zaporeda izplačila. Pri tem družba na dan tega prospekta vrednost Zavarovanj, ki so dana v zavarovanje poplačila denarnih obveznosti iz obveznic IM11, ocenjuje kot zadostno, saj znaša ocenjena tržna vrednost Zavarovanj med ena in pol do dvakratnik nominalne vrednosti izdaje obveznic.

3.1.1. Kreditno tveganje

Družba je izpostavljena zmernemu kreditnemu tveganju, saj bi pri svojem poslovanju lahko utrpela izgube, povezane s poslovanjem in plačilno (ne)sposobnostjo najemnikov nepremičnin »PLANET TUŠ« Celje oziroma »PLANET TUŠ« Novo mesto. Če bi prišlo do izrazitega poslabšanja poslovanja in plačilne nesposobnosti najemnikov, bi slednje na kratek rok imelo zmeren vpliv na poslovanje družbe, do pridobitve novih najemnikov. Kreditno tveganje je ustrezno obvladovano z aktivnim in sistematičnim pristopom družbe k upravljanju najemnikov, spremljavo njihove bonitetne ocene, dnevnim preverjanjem zapadlih terjatev in sklepanjem poslov z ustreznimi instrumenti zavarovanja. V primeru pojava neplačila najemnin s strani najemnikov v nepremičnini »PLANET TUŠ« Celje ali »PLANET TUŠ« Novo mesto pa ima družba možnost unovčiti zavarovanja, dogovorjena v najemnih pogodbah z najemniki.

3.1.2. Tveganja, povezana s poslovno dejavnostjo in panogo družbe

Ker je dejavnost družbe skoncentrirana na nepremičnini »PLANET TUŠ« Celje in »PLANET TUŠ« Novo mesto in njuno oddajanje v najem, je družba izpostavljena zmernemu tveganju poslabšanja poslovanja, v kolikor bi se razmere v trgovski panogi prodaje na drobno za daljše obdobje poslabšale do te mere, da bi ogrozile poslovanje večine najemnikov in tudi na splošno trgovske panoge v Republiki Sloveniji. V primeru poslabšanja razmer v panogi prodaje na drobno bi prišlo tudi do pritiskov na znižanje cene najemnin. Trenutno je na tem področju aktualno tveganje morebitnih ponovnih izbruhov epidemije koronavirusa in posledičnega prisilnega zaprtja dela trgovskega centra. Malo verjetno je, da bi se zaradi navedenih ukrepov zaprl celotni trgovski center, saj živilska trgovina, lekarna in drogerija tudi v takem primeru ostajajo v funkciji in že priliv iz teh najemnin omogoča plačilo obresti iz obveznic.

Družba je cenovnemu tveganju izpostavljena zgolj v manjši meri, saj ima družba za obe nepremičnini dogovorjene fiksne cene najemnin, katere so nižje od tržno primerljivih, in povprečni odpovedni rok 1 leto, pogodbe z glavnimi najemnikoma pa so celo 10 letne brez možnosti odpovedi.

Družba ni izpostavljena operativnemu tveganju, saj ima z več kot 70% vseh najemnikov sklenjene dolgoročne pogodbe, ki imajo po večini 1 letni odpovedni rok ali pa potečejo po datumu zapadlosti obveznic IM11.

Družba ni izpostavljena **tveganju rasti stroškov v zvezi z upravljanjem nepremičnin**, saj vse stroške v zvezi z obratovanjem in upravljanjem nepremičnine krijejo najemniki ali pa so z najemnimi pogodbami dogovorjene revalorizacijske klavzule za fiksno določene obratovalne stroške.

Družba trenutno ni izpostavljena **konkurenčnemu tržnemu tveganju**, saj:

- se nepremičnina »PLANET TUŠ« Celje nahaja na izjemo frekventni lokaciji v mestu Celje in ima odličen dostop. Takšnih trgovskih centrov v mestu Celje, ki ima 37.872 prebivalcev, ni veliko. Nepremičnina »PLANET TUŠ« Celje je s tega vidika dobro likvidna. Družba v njej uspešno deluje na izjemno konkurenčnem trgu že daljše obdobje. Dodatna konkurenca v vplivnem območju trgovskega centra ni verjetna,
- se nepremičnina »PLANET TUŠ« Novo mesto nahaja v Novem mestu, ki je gospodarsko in kulturno središče Dolenjske z 37.280 prebivalci. Vplivno območje trgovskega centra je širše in zajema jugovzhodno in posavsko statistično regijo Slovenije, ki je poseljena z več kot 200.000 prebivalci. Trgovski center je lociran na severozahodu Novega mesta ob reki Krki, nogometnem stadionu ter mestni avtobusni postaji, s svojo ponudbo pa ne nagovarja le kupcev blaga temveč z multikinom in plesnim centrom vabi k preživljanju prostega časa, kar mu daje edinstveno pozicijo v regiji. Prikluček na avtocesto je oddaljen 4,3 km, središče mesta pa 600 m. Koncentracija trgovskih centrov je večja na drugem (jugovzhodnem) delu mesta.

Družba ni izpostavljena **tečajnemu tveganju**, saj so vsi prihodki in obveznosti družbe nominirani v isti valuti (EUR).

Družba ni izpostavljena **obrestnemu tveganju**, saj so vse finančne obveznosti družbe (tudi obveznosti iz obveznic IMI1) vezane na fiksno obrestno mero.

Družba ni izpostavljena **tveganjem pri notranji kontroli**, saj pridobiva prilive v veliki večini od najemnikov in ne iz drugih virov in je kontrola denarnih tokov enostavna.

Družba ni izpostavljena **okoljskemu tveganju**, saj njegova dejavnost nima vpliva na okolje.

3.1.3. Pravno in regulatorno tveganje

Družba je izpostavljena zmernemu pravnemu in regulatornemu tveganju v zvezi s spremembo predpisov, ki urejajo delovanje trgovine na drobno in s tem poslovanje najemnikov nepremičnin »PLANET TUŠ« Celje in »PLANET TUŠ« Novo mesto. Uzakonitev spremembe predpisanega obratovalnega časa trgovin (prepoved obratovanja trgovin ob nedeljah in praznikih) ni vplivala na višino najemnin. Panoga družbe (oddajanje in obratovanje lastnih ali najetih nepremičnin) sicer ni pretirano regulirana. Družba preventivno skrbi, da nima odprtih nobenih večjih sodnih postopkov ter redno spremlja skladnost lastnega poslovanja z vsakokratnimi veljavnimi predpisi.

3.1.4. Tveganje prenehanja poslovanja

Družba je izpostavljena nizkemu tveganju prenehanja poslovanja, ki bi lahko nastalo zaradi uničenja nepremičnin (naravnih nesreč), saj skrbi, da sta nepremičnini »PLANET TUŠ« Celje in »PLANET TUŠ« Novo mesto redno vzdrževani, poleg tega pa sta objekta tudi zavarovana pred naslednjimi nevarnostmi: požar, strela, vihar toča, potres, poplava, vlom, rop.

3.2. TVEGANJA, POVEZANA Z OBVEZNICAMI

3.2.1. Tveganja neplačila glavnice na podlagi obveznic

Imetniki obveznic oziroma upravičenci do izplačila glavnice, dolgovane na podlagi obveznic, so soočeni s tveganjem, da družba ob dospelosti ne bo sposobna izplačati glavnice iz obveznic (v celoti ali delno), kar za vlagatelja predstavlja tveganje izgube naložbe v obveznice (delno, saj so v

zavarovanje denarnih obveznosti iz naslova obveznic ustanovljena Zavarovanja) oziroma zamik pričakovane velikosti in časovnega razporeda izplačila.

Za obveznosti, ki izhajajo iz obveznic (kar vključuje tudi poplačilo glavnice obveznic), jamči družba imetnikom oziroma upravičencem z vsem svojim premoženjem. Denarne obveznosti družbe iz naslova obveznic so dodatno zavarovane, kot navedeno v točki 4.6.1. prospekta (»Status obveznosti iz obveznic«). Na tej podlagi imajo imetniki obveznic v primeru postopka zaradi insolventnosti ali prisilne likvidacije družbe položaj ločitvenega upnika.

Družba predmetno tveganje ocenjuje kot večje iz razloga, ker bo poplačilo glavnice obveznic ob zapadlosti mogoče izvesti zgolj na način refinanciranja dolga in/ali odprodaje nepremičnine »PLANET TUŠ« Celje oziroma nepremičnine PLANET TUŠ« Novo mesto, za kar pa noben dogovor še ni sklenjen. V primeru, da družba poplačila obveznic ne bi mogla zagotoviti na nobenega od navedenih načrtovanih načinov, bodo imetniki obveznic primorani ali a) družbi odobriti podaljšanje financiranja (zamenjavo obveznic IMI1 z novimi obveznicami s podaljšano dobo odplačevanja ali preko drugega načina refinanciranja dolga iz naslova obveznic s podaljšano dobo odplačevanja) ali b) sprožiti postopke za izterjavo obveznosti iz obveznic in unovčevanje Zavarovanj. V točki 2.2.3. prospekta so podrobneje predstavljena tveganja in razsežnost negativnih posledic pri unovčevanju Zavarovanj. Pri tem je potrebno upoštevati dejstvo, da so Zavarovanja imetnikov obveznic za poplačilo glavnice obveznic zadostna, saj znaša ocenjena tržna vrednost Zavarovanj med ena in pol do dvakratnik nominalne vrednosti izdaje obveznic.

3.2.2. Tveganje neplačila obresti na podlagi obveznic

Imetniki obveznic oziroma upravičenci do izplačila obresti, dolgovanih na podlagi obveznic, so soočeni s tveganjem, da družba ob dospelosti ne bo sposobna izplačati obresti iz obveznic (začasno ali trajno). V takem primeru je vlagatelj soočen s tveganjem, da bo družba natečene in dospelosti obresti izplačala imetniku oziroma upravičencu z zamudo, kar bo pri vlagatelju vplivalo na pričakovano velikost in časovni razpored plačil. V skrajnem primeru se lahko zgodi, da družba celotno obdobje trajanja obveznice ne bo sposobna izplačevati obresti, dolgovanih na podlagi obveznic, ob njihovi dospelosti, kar za vlagatelja predstavlja tveganje, da ne bo dosegel teoretično izračunane donosnosti do dospelosti. V primeru, da obresti iz obveznic niso poravnane niti v roku 5 dni od dospelosti, lahko kateri koli imetnik obveznic odpokliče vse obveznice in s tem zapade v vračilo tudi celotna glavnica obveznic. Družba predmetno tveganje ocenjuje kot nizko, saj ima na podlagi sklenjenih najemnih pogodb za nepremičnini »PLANET TUŠ« Celje oziroma »PLANET TUŠ« Novo mesto zagotovljene zadostne finančne vire za celotno obdobje izplačila obresti iz obveznic IMI1.

3.2.3. Tveganje spremembe vrednosti in postopkov unovčevanja zavarovanj

Imetniki obveznic so soočeni s tveganjem, da se bo vrednost zavarovanja, ki ga predstavlja hipoteka prvega vrstnega reda na nepremičninah, ki v naravi predstavljajo Poslovno-trgovski center z imenom »PLANET TUŠ« Celje in na nepremičninah, ki v naravi predstavljajo trgovski center z imenom »PLANET TUŠ« Novo mesto, zaradi spremenjenih tržnih razmer ali stanja nepremičnine zmanjšala. Specifična tveganja, povezana s posamezno nepremičnino, ki so pomembna za to, da se iz njene vrednosti lahko poplačajo obveznosti družbe do imetnikov obveznic, so naslednja:

- nepremičnina mora biti primerno obratovana, vzdrževana in zavarovana, v skladu s potrebami in zahtevami najemnikov trgovcev.

Družba ob upoštevanju, da predstavljata nepremičnini v naravi trgovski center v obratovanju (z naborom trgovin, ki so potrošnikom vsakodnevno potrebne) in na frekventni lokaciji, predmetno tveganje ocenjuje kot nizko ter je mnenja, da vrednost Zavarovanj ne more pasti pod znesek dolga družbe iz naslova obveznic IMI1.

V primeru unovčevanja zavarovanja, ki ga predstavlja hipoteka prvega vrstnega reda na nepremičninah »PLANET TUŠ« Celje in »PLANET TUŠ« Novo mesto, so vlagatelji soočeni z dodatnim zmernim tveganjem časovno dolgotrajnejšega poteka postopkov unovčevanja Zavarovanj in nastanka stroškov v zvezi z unovčevanjem Zavarovanj, kar lahko vpliva na realizirano poplačilo iz naslova unovčenja v zavarovanje danega premoženja. V primeru, da bi se posamezna nepremičnina unovčevala daljši čas, kar družba ob upoštevanju običajnih rokov za potek sodnih postopkov v Republiki Sloveniji ocenjuje kot zmerno tveganje, bi to za imetnike obveznic predstavljalo daljše obdobje vezanosti njihovih sredstev v naložbo v obveznice IMI1, obenem pa bi povečalo tveganje

neplačila glavnice in pripadajočih obresti v celoti. V kolikor bi nepremičnina v tem obdobju izgubljala najemnike ali se v tem obdobju ne bi vzdrževala oziroma bi prišlo do dodatnih večjih stroškov v zvezi z vzdrževanjem nepremičnine, bi to dodatno zmanjšalo pričakovano poplačilo upnikov iz naslova unovčenja v zavarovanje danega premoženja.

3.2.4. Tveganje nelikvidnosti obveznic

Obveznice so bile po izdaji uvrščene na trg vrednostnih papirjev v upravljanju Ljubljanske borze, d.d. Ljubljana. Kljub temu ni zagotovila, da se bo razvilo aktivno trgovanje z obveznicami oziroma da bo trgovanje z obveznicami trajalo do končne dospelosti obveznic. V primeru, da ne bo aktivnega trgovanja z obveznicami, lahko to negativno vpliva na likvidnost obveznic. Posledično se lahko zgodi, da imetnik obveznic ne bo uspel prodati obveznic pred dospelostjo. Nelikvidnost ima lahko tudi negativne posledice za tržno ceno obveznic. Družba ni sklenila nobene pogodbe z vzdrževalcem likvidnosti za trgovanje z obveznicami družbe. Ker je v primerjavi z delnicami likvidnost pri obveznicah na splošno nižja ter je apoen obveznic IM11 visok (100.000 EUR) in količina izdanih apoenov obveznic IM11 manjša (skupno je izdanih 160 apoenov), družba to tveganje ocenjuje kot zmerno.

3.2.5. Tveganje spremembe prodajne cene

Gibanje prodajne cene obveznic na trgu je odvisno od ponudbe in povpraševanja po obveznicah, gibanja obrestnih mer na trgu ter morebitnih sprememb bonitete družbe ali vrednosti Zavarovanj. Presežno povpraševanje po obveznicah, znižanje splošnega nivoja obrestnih mer ali izboljšanje bonitete družbe oz. vrednosti Zavarovanj bi lahko vodilo do zvišanja prodajne cene obveznic, presežna ponudba, zvišanje splošnega nivoja obrestnih mer ali poslabšanje bonitete družbe oz. vrednosti Zavarovanj pa do znižanja prodajne cene obveznic. Ker so denarne obveznosti iz obveznic zavarovane, so obveznice manj izpostavljene opisanim nihanjem cen na kapitalskih trgih, zato družba navedeno tveganje ocenjuje kot nizko. Tveganje spremembe prodajne cene obveznic bi se lahko povečalo v zadnjem letu pred zapadlostjo obveznic, v kolikor družba poplačila obveznosti iz naslova glavnice obveznic ne bi mogla zagotoviti na nobenega od načrtovanih načinov, ki so predstavljeni v točki 2.2.1. tega prospekta.

3.2.6. Tveganje reinvestiranja glavnice in obresti obveznice

V primeru predčasnega odpoklica obveznic s strani družbe, ki je v skladu z določili tega prospekta za celotno količino obveznic IM11 dopusten po 01.01.2025, pred tem pa zgolj za manjši delež obveznic, je vlagatelj izpostavljen tveganju reinvestiranja. Gre za tveganje, da bo moral imetnik obveznice izplačilo glavnice in pridobljene obresti reinvestirati po nižji obrestni meri od tiste v času nakupa. Posledično se lahko zgodi, da vlagatelj teoretično izračunane donosnosti do dospelosti ne bo dosegel. Družba to tveganje ocenjuje kot zmerno, saj si bo prizadeval pridobiti cenejši vir financiranja pri komercialnih bankah v višini 17,7 mio EUR, s katerim bi lahko predčasno poplačala denarne obveznosti iz obveznic IM11 ter iz dolgoročnega posojila 1,7 mio EUR.

3.2.7. Tveganje spremembe Pogojev Obveznic

Družba lahko za obveznice v obtoku predlaga imetnikom spremembo Pogojev Obveznic ali sprejem katere koli druge odločitve. Skladno z določili Pogojev Obveznic je za veljavnost odločitve o posameznem predlogu družbe potrebno soglasje vseh imetnikov obveznic (100 odstotkov skupnega nominalnega zneska vseh obveznic v obtoku). Glede na navedeno dejstvo, da se vse spremembe Pogojev Obveznic sprejemajo zgolj s soglasjem vseh imetnikov obveznic, vlagatelj ni izpostavljen tveganju spremembe Pogojev Obveznic.

3.2.8. Tveganje spremembe zakonodaje

Obveznice so izdane na podlagi slovenske zakonodaje. Za presojo pravic in obveznosti iz obveznic in vseh neposlovnih obveznosti, ki izvirajo ali so v zvezi z njimi, se uporablja slovensko pravo. Družba v korist imetnikov in upravičencev soglaša, da so za odločanje o vseh zahtevkih, tožbah in sporih iz obveznic ali v zvezi z njimi (v nadaljevanju: postopki) pristojna sodišča Republike Slovenije in v ta namen daje nepreklicno privolitev v pristojnost teh sodišč. Privolitev v pristojnost sodišč Republike Slovenije ne omejuje pravice kateregakoli imetnika ali upravičenca, da začne postopek pred katerimkoli drugim pristojnim sodiščem, začetek postopkov v eni ali več državah pa ne preprečuje začetka postopkov v kakšni drugi državi (bodisi sočasno ali ne), če to dopuščajo predpisi.

Nobenega zagotovila ni mogoče dati, da po datumu tega prospekta ne bo prišlo do spremembe zakonodaje, sodne ali druge prakse, ki posledično lahko bistveno vpliva na naložbo imetnika oziroma njeno donosnost. Ker obveznice zapadejo 30.06.2025, družba navedeno tveganje ocenjuje kot nizko, saj mu niso znane nobene pobude za spremembo pravnega režima za obveznice, ki bi bile načrtovane že v predmetnem obdobju.

4. IZJAVA O UPRAVLJANJU DRUŽBE

4.1. UPRAVNI, VODSTVENI IN NADZORNI ORGANI

4.1.1. Poslovodstvo in družbeniki

Družba je organizirana kot družba z omejeno odgovornostjo. Upravljanje družbe temelji na zakonskih določilih, družbeni pogodbi družbe kot temeljnem pravnem aktu ter internih aktih.

Družbena pogodba določa, da sta organa upravljanja družbe IMO-RENT INVEST d.o.o. Skupščina, nadzorni svet in poslovodstvo družbe.

Skupščina družbenikov sprejema sklepe o zadevah, določenih z zakonom ali z družbeno pogodbo, še posebej:

1. odloča o sprejetju letne bilance, vključujoč vse izkaze, ki jih mora sestaviti direktor po računovodskih predpisih, kakor tudi o razdelitvi in uporabi dobička,
2. odloča o zahtevi za vplačilo osnovnih vložkov,
3. odloča o zahtevi za vplačilo naknadnih vplačil ter o njihovem vračanju,
4. odloča o povečanju ali zmanjšanju osnovnega kapitala,
5. odloča o pridobitvi drugih podjetij ali udeležbi pri drugih podjetjih, predvsem o združitvah – kot spojitvah in pripojitvah – in preoblikovanju,
6. odloča o nabavi, odtujitvi ali obremenitvi, kakor tudi o zakupu ali dajanju v najem (leasing) nepremičnin,
7. odloča o soglasju v smislu 13. člena družbene pogodbe.

Skupščino družbe IMO-RENT INVEST d.o.o. sestavljata dva družbenika in sicer: BIRAL, storitve in trgovina, d.o.o., Opekarniška cesta 2C, 3000 Celje, ki ga zastopa direktor Matej Denovnik (50 % glasovalnih pravic) in TMJB d.o.o., trgovina in storitve, Podpeč 47C, 1352 Preserje, ki ga zastopa direktor Marko Fujs (50 % glasovalnih pravic).

Nadzorni svet ima naslednje pristojnosti:

1. Odloča o sprejemu letnega poročila družbe,
2. Podaja soglasja k letnemu poslovno-finančnemu načrtu družbe,
3. Odloča o imenovanju revizijske komisije in drugih komisij,
4. Poda predlog za imenovanje revizorja, ki mora temeljiti na predlogu revizijske komisije,
5. Odloča o imenovanju in odpoklicu direktorjev družbe,
6. Odloča o imenovanju in odpoklicu prokuristov družbe,
7. Sklepa pogodbo o zaposlitvi ali civilnopravno pogodbo s člani poslovodstva,
8. Podaja soglasje k poslom, za katere je poslovodstvo družbe skladno z družbeno pogodbo dolžno pridobiti predhodno soglasje nadzornega sveta družbe.

Nadzorni svet sestavljajo trije člani in sicer: predsednik Uroš Verbovšek, podpredsednica Mateja Zalokar ter član Bojan Papič.

Poslovodstvo na lastno odgovornost vodi posle družbe in jo zastopa. Poslovodstvo družbe sestavljajo trije direktorji, ki družbo zastopajo skupno, in sicer: Marko Fujs, Matej Denovnik in Tin Korbar, ki so bili na mesto direktorja imenovani za nedoločen čas in funkcijo opravljajo od 18.08.2020 dalje. Direktorja Marko Fujs in Matej Denovnik imata lastniške deleže v kapitalu družbe. Direktor Tin Korbar je imenovan po priporočilu upnikov. Skupščina družbe lahko imenuje tudi prokurista. Prokurist zastopa družbo skupno z direktorjem.

Poslovodstvo za svoje delo odgovarja skupščini.

Direktorji morajo pridobiti predhodno pisno soglasje skupščine družbenikov v zadevah, navedenih v 13. členu družbene pogodbe.

Kodeks o upravljanju družbe še ni sprejet, saj je družba postala subjekt javnega interesa v 23.2 2023, nadzorni svet pa je bil formiran 16.8.2023, obenem je nadzorni svet na ustanovni seji imenoval revizijsko komisijo. Med prioritetskimi nalogami vseh vpletenih deležnikov v upravljanje družbe v letu 2024 je med drugim tudi sprejem kodeksa o upravljanju družbe.

4.2. NASPROTJA INTERESOV PRI POSLOVODSTVU IN DRUŽBENIKIH

Družba IMO-RENT INVEST d.o.o. nima lastnih deležev. Prav tako družba nima lastnih deležev prejetih ali danih v zavarovanje. Družba v obdobju 2019 – 2023 ni pridobila ali odtujila nobenih lastnih deležev ali jih prejela ali dala v zavarovanje.

Družba v zadnjem poslovnem letu s člani posloводства, ni sklenila nobenega posla. V skladu s tem družba izrecno potrjuje, da med funkcijami in nalogami, ki jih za družbo izvajajo člani posloводства in njihovimi osebnimi koristni ali zasebnimi interesi, ne obstaja nobeno navzkrižje interesov.

4.3. GLAVNI DRUŽBENIKI

4.3.1. Informacije o lastništvu

Družbenika družbe sta:

- BIRAL, storitve in trgovina, d.o.o., Opekarniška cesta 2C, 3000 Celje kot imetnik poslovnega deleža, ki predstavlja 50% osnovnega kapitala družbe, katerega končni dejanski lastnik je Matej Denovnik ter
- TMJB d.o.o., trgovina in storitve, Podpeč 47C, 1352 Preserje kot imetnik poslovnega deleža, ki predstavlja 50% osnovnega kapitala družbe, katerega končni dejanski lastnik je Marko Fujs.

Osnovni kapital družbe v skupnem znesku 100.000,00 EUR sestavljajo 4 (štirje) osnovni vložki in iz njih izhajajoči poslovni deleži dveh družbenikov:

- poslovni delež zap. št. 267389 v nominalni višini 45.000,00 EUR, kar predstavlja 45,00% osnovnega kapitala družbe, katerega imetnik je TMJB d.o.o., trgovina in storitve;
- poslovni delež zap. št. 267390 v nominalni višini 45.000,00 EUR, kar predstavlja 45,00% osnovnega kapitala družbe, katerega imetnik je BIRAL, storitve in trgovina, d.o.o.;
- poslovni delež zap. št. 268369 v nominalni višini 5.000,00 EUR, kar predstavlja 5,00% osnovnega kapitala družbe, katerega imetnik je TMJB d.o.o., trgovina in storitve;
- poslovni delež zap. št. 268370 v nominalni višini 5.000,00 EUR, kar predstavlja 5,00% osnovnega kapitala družbe, katerega imetnik je BIRAL, storitve in trgovina, d.o.o.;

Na vseh poslovnih deležih so vpisane naslednje obremenitve:

- Na podlagi notarskega zapisa SPORAZUMA O ZAVAROVANJU TERJATVE PO 142. ČLENU SPZ in Z ZASTAVO POSLOVNIH DELEŽEV, opr. št. SV 871/2021 notarja Gregorja Kovača z dne 25.11.2021 ter dodatka k SPORAZUMU O ZAVAROVANJU TERJATVE PO 142. ČLENU SPZ, opr.št. SV 273/2024-SV notarja Gregorja Kovača z dne 20.3.2024, se vpiše zastavna pravica in zaznamuje neposredna izvršljivost notarskega zapisa za terjatev v višini 1.700.000,00 EUR, s pogodbeno obrestno mero v višini 18 % letno ter končnim rokom zapadlosti 31.12.2025, z možnostjo predčasne zapadlosti določene v 7. členu notarskega zapisa posojilne pogodbe, opr. št. 870/2021-SV, z dne 25.11.2021, v primeru zamude s pogodbenimi zamudnimi obrestmi v višini 26 % letno, vključno s stroški, ki bi jih upniki imeli z uveljavljanjem vračila terjatve, vse v skladu s tem notarskim zapisom in notarskim zapisom posojilne pogodbe, opr.št. 870/2021-SV, z današnjega dne, v korist: PRVA Skladi d.o.o., Fajfarjeva ulica 33, 1000 Ljubljana, matična št.: 8957819000 in TREZOR finance in storitve d.o.o., Vilharjeva cesta 44, 1000 Ljubljana, matična številka: 8401896000 in POLFIN d.o.o., Parmova ulica 53, Ljubljana, mat. št. 3277542000 in Versum, holdinška dejavnost, d.o.o., Partizanska ulica 6, 1236 Trzin, matična št.: 8653437000.
- Na podlagi notarskega zapisa potrditve Pogodbe o ustanovitvi nakupne opcije opr. št. SV 873/2021 notarja Gregorja Kovača, z dne 25.11.2021, se vpiše prepoved odtujitve in obremenitve v korist odkupnih upravičencev: PRVA Skladi d.o.o., Fajfarjeva ulica 33, 1000 Ljubljana, matična št.: 8957819000 in TREZOR finance in storitve d.o.o., Vilharjeva cesta 44, 1000 Ljubljana, matična številka: 8401896000 in POLFIN d.o.o., Parmova ulica 53, Ljubljana, mat. št. 3277542000 in Versum, holdinška dejavnost, d.o.o., Partizanska ulica 6, 1236 Trzin, matična št.: 8653437000.

Obe veljavni obremenitvi na poslovnih deležih sta ustanovljeni v korist upnikov: PRVA Skladi d.o.o., TREZOR finance in storitve d.o.o., POLFIN d.o.o. in Versum, holdinška dejavnost, d.o.o., za zavarovanje danega posojila v višini glavnice 1.700.000,00 EUR, ki ima pri poplačilu iz nepremičnin »PLANET TUŠ« Celje in »PLANET TUŠ« Novo mesto slabši vrstni red od imetnikov obveznic IMI1 (zavarovano je s hipoteko drugega vrstnega reda).

4.3.2. Procesi odločanja

Sklepi družbenikov se sprejemajo na skupščini družbenikov. Za veljavnost sprejemanja sklepov na skupščini je potrebna prisotnost družbenikov, ki imajo večino glasov glede na vplačani osnovni kapital. Na skupščini se sklepi sprejemajo z navadno večino oddanih glasov, če z zakonom ali pogodbenimi določili ni določena kvalificirana večina glasov. Vsakih vplačanih 50,00 EUR daje družbeniku en glas.

Skupščina odloča o zadevah, določenih z zakonom ali z družbeno pogodbo IMO-RENT INVEST d.o.o. (med njimi tudi odločanje o nabavi, odtujitvi ali obremenitvi, kakor tudi o zakupu ali dajanju v najem (leasing) nepremičnin. Direktor je dolžan priskrbeti predhodno pismeno soglasje družbenikov pred sklenitvijo pravnih poslov v naslednjih primerih:

1. za pridobitev, odtujitev in obremenitev nepremičnin,
2. za odpoved ali sklepanje najemnih pogodb ali pogodb o leasingu, katerih predmet so nepremičnine v lasti družbe,
3. za pridobitev in odtujevanje udeležb, kakor tudi pridobitev, prevzemanje v zakup ali dajanje v zakup, odtujitev in prenehanje podjetij in obratno,
4. za ustanovitev in prenehanje podružnic,
5. za najemanje posojil ali kreditov in drugih jamstev,
6. za dajanje posojil in kreditov izven običajnega poslovanja,
7. za sklenitev in razvezo dolgoročnih zavezujočih poslov, kot na primer najemnih, zakupnih in leasinskih pogodb,
8. za posamezne investicije v poslovnem letu,
9. za dajanje soglasij za udeležbo pri dobičku ali prometu ali pokojnino,
10. kakor v primerih, katere si je pridržal družbenik in so opredeljeni z družbeno pogodbo.

Družba nima lastnih deležev. Prav tako družba nima lastnih deležev prejetih ali danih v zavarovanje.

4.3.3. Sprememba nadzora družbe

V primeru uveljavitve zastavne pravice oziroma drugih upravičenj upnikov družbe na poslovnih deležih bi lahko prišlo do spremembe v lastništvu družbe. Družba ni seznanjena z nobenimi drugimi dogovori, učinkovanje katerih bi lahko imelo za posledico spremembo v nadzoru družbe.

Družbenika nimata sklenjenega nobenega dogovora glede upravljanja naložbe v družbo IMO-RENT INVEST d.o.o. Družbe IMO-RENT INVEST d.o.o. njuna lastnika ne nameravata proda(ja)ti.

5. IZJAVA POSLOVODSTVA

Poslovodstvo družbe Imo-Rent-Invest d.o.o. je odgovorno za pripravo letnega poročila družbe Imo-Rent-Invest d.o.o. ter računovodskih izkazov na način, ki vsej zainteresirani javnosti dajejo resnično in pošteno sliko premoženjskega stanja in izidov poslovanja družbe Imo-Rent-Invest d.o.o. v poslovnem letu 2023.

Poslovodstvo izjavlja, da je po njenem najboljšem vedenju:

- računovodsko poročilo za leto 2023 sestavljeno v skladu z ustreznim okvirom računovodskega poročanja in da daje resničen in pošten prikaz sredstev in obveznosti, finančnega položaja in poslovnega izida družbe kot celote,
- v poslovno poročilo za poslovno leto 2023 vključen pošten prikaz razvoja in izidov poslovanja družbe ter njenega finančnega položaja, vključno z opisom bistvenih vrst tveganja, ki jim je družbe, kot celota izpostavljena.

Poslovodstvo družbe v smislu 545. ena Zakona o gospodarskih družbah izjavlja, da v poslovnem letu 2023 z obvladujočo družbo in z njo povezanimi družbami ni storila ali na pobudo oziroma v interesu teh družb opustila kakšnega dejanja, ki bi za družbo pomenilo prikrajšanje.

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

Marko Fujs

Matej Denovnik

Tin Korbar



IMO-RENT INVEST
nepremičninska vlaganja **d.o.o.**

6. DOGODKI PO ZAKLJUČKU POSLOVNEGA LETA

Najnovejši dogodki, ki imajo poseben pomen za družbo in ki so v veliki meri relevantni za oceno njegove plačilne sposobnosti

- Družba se je dne 17.7.2024 dodatno zadolžila v višini 8.580.000 EUR za namene nakupa 100% lastniškega deleža v podjetju BRE upravljanje z nepremičninami d.o.o., matična številka 8584257000, pri čemer je posojilo podrejeno obstoječim upnikom;
- Družba je dne 19.8.2024 pridobila 100% lastniški delež v družbi BRE upravljanje z nepremičninami d.o.o., matična številka 8584257000.

7. RAČUNOVODSKO POROČILO

7.1. RAČUNOVODSKI IZKAZI DRUŽBE ZA LETO 2023

7.1.1. Bilanca stanja na dan 31.12.2023

v EUR

	POSTAVKA	Pojasnila	31.12.2023	31.12.2022
	SREDSTVA		21.697.906	21.032.575
A.	DOLGOROČNA SREDSTVA	7.3.1. (a)	20.918.014	19.776.713
I.	Neopredmetena sredstva in dolgoročne aktivne časovne razmejitev		0	0
II.	Opredmetena osnovna sredstva		86.395	61.099
4.	Druge naprave in oprema, DI in druga opredmetena osnovna sredstva		86.395	61.099
III.	Naložbene nepremičnine		20.808.673	19.692.668
IV.	Dolgoročne finančne naložbe		22.946	22.946
2.	Dolgoročna posojila		22.946	22.946
	a) Dolgoročna posojila družbam v skupini		22.946	22.946
V.	Dolgoročne poslovne terjatve		0	0
VI.	Odložene terjatve za davek		0	0
B.	KRATKOROČNA SREDSTVA	7.3.1. (b)	751.369	1.225.213
I.	Sredstva (skupine za odtujitev) za prodajo		0	0
II.	Zaloge		11.923	0
III.	Kratkoročne finančne naložbe		95.997	30.418
1.	Kratkoročne finančne naložbe, razen posojil		95.997	30.418
	c) Druge kratkoročne finančne naložbe		95.997	30.418
IV.	Kratkoročne poslovne terjatve		571.802	699.083
1.	Kratkoročne poslovne terjatve do družb v skupini		0	0
2.	Kratkoročne poslovne terjatve do kupcev		493.076	611.470
3.	Kratkoročne poslovne terjatve do drugih		78.726	87.613
V.	Denarna sredstva		71.647	495.713
C.	KRATKOROČNE AKTIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	7.3.1. (c)	28.523	30.649
D.	ZUNAJBILANČNA SREDSTVA	7.3.1. (d)	17.700.000	17.700.000

	POSTAVKA	Pojasnila	31.12.2023	31.12.2022
	OBVEZNOSTI DO VIROV SREDSTEV		21.697.906	21.032.575
A.	KAPITAL	7.3.1. (e)	2.342.931	2.279.383
I.	Vpoklicani kapital		100.000	100.000
1.	Osnovni kapital		100.000	100.000
II.	Kapitalske rezerve		0	0
III.	Rezerve iz dobička		10.000	10.000
1.	Zakonske rezerve		10.000	10.000
IV.	Revalorizacijske rezerve		0	0
V.	Rezerve, nastale zaradi vrednotenja po pošteni vrednosti		0	0
VI.	Preneseni čisti dobiček		2.169.383	2.169.383
VII.	Prenesena čista izguba		0	0
VIII.	Čisti dobiček poslovnega leta		63.548	0
IX.	Čista izguba poslovnega leta		0	0
B.	REZERVACIJE IN DOLGOROČNE PAS.ČAS. RAZMEJITVE		0	0
C.	DOLGOROČNE OBVEZNOSTI	7.3.1. (f)	18.683.935	18.512.908
I.	Dolgoročne finančne obveznosti		18.239.750	18.012.241
3.	Dolgoročne finančne obveznosti na podlagi obveznic		16.000.000	16.000.000
4.	Druge dolgoročne finančne obveznosti		2.239.750	2.012.241
II.	Dolgoročne poslovne obveznosti		444.185	500.667
5.	Druge dolgoročne poslovne obveznosti		444.185	500.667
III.	Odložene obveznosti za davek		0	0
Č.	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI	7.3.1. (g)	671.040	239.488
I.	Obveznosti vključene v skupine za odtujitev		0	0
II.	Kratkoročne finančne obveznosti		101.614	101.614
3.	Kratkoročne finančne obveznosti na podlagi obveznic		96.444	96.444
4.	Druge kratkoročne finančne obveznosti		5.170	5.170
III.	Kratkoročne poslovne obveznosti		569.426	137.874
2.	Kratkoročne poslovne obveznosti do dobaviteljev		436.902	98.153
3.	Druge kratkoročne poslovne obveznosti		132.524	39.721
D.	KRATKOROČNE PASIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	7.3.1. (h)	0	796
E.	ZUNAJBILANČNE OBVEZNOSTI	7.3.1. (i)	17.700.000	17.700.000

7.1.2. Izkaz poslovnega izida za leto 2023

	POSTAVKA	Pojasnila	2023	2022
1.	ČISTI PRIHODKI OD PRODAJE	7.3.2. (a)	3.145.238	2.392.506
a)	Čisti prihodki od prodaje proizvodov in storitev na domačem trgu		451.025	11.017
b)	Čisti prihodki od najemnin na domačem trgu		2.665.542	2.204.465
c)	Čisti prihodki od prodaje blaga in materiala na dom. trgu		28.671	177.024
4.	DRUGI POSLOVNI PRIHODKI (S PREVREDNOTOVALNIMI POSLOVNIMI PRIHODKI)		0	0
5.	STROŠKI BLAGA, MATERIALA IN STORITEV	7.3.2. (b)	1.166.287	613.300
a)	Nabavna vrednost prodanega blaga in materiala		27.821	175.423
b)	Stroški porabljenega materiala		567.089	160.029
c)	Stroški storitev		571.377	277.848
6.	STROŠKI DELA	7.3.2. (c)	3.785	0
a)	Stroški plač		2.962	0
b)	Stroški socialnih zavarovanj		477	0
c)	Drugi stroški dela		346	0
7.	ODPISI VREDNOSTI	7.3.2. (d)	492.453	479.647
a)	Amortizacija		492.393	479.647
c)	Prevrednotovalni poslovni odhodki pri obratnih sredstvih		60	
8.	DRUGI POSLOVNI ODHODKI	7.3.2. (e)	2.793	10.567
9.	FINANČNI PRIHODKI IZ DELEŽEV		0	0
d)	Finančni prihodki iz drugih naložb		0	0
10.	FINANČNI PRIHODKI IZ DANIH POSOJIL		0	0
b)	Finančni prihodki iz posojil, danih drugim		0	0
11.	FINANČNI PRIHODKI IZ POSLOVNIH TERJATEV	7.3.2. (f)	9	11
b)	Finančni prihodki iz poslovnih terjatev do drugih		9	11
12.	FINANČNI ODHODKI IZ OSLABITVE IN ODPISOV FINANČNIH NALOŽB		0	0
13.	FINANČNI ODHODKI IZ FINANČNIH OBVEZNOSTI	7.3.2. (g)	1.447.557	1.447.452
c)	Finančni odhodki iz izdanih obveznic		1.135.555	1.135.555
č)	Finančni odhodki iz drugih finančnih obveznosti		312.002	311.897
14.	FINANČNI ODHODKI IZ POSLOVNIH OBVEZNOSTI	7.3.2. (h)	609	18
b)	Finančni odhodki iz obveznosti do dobaviteljev in meničnih obveznosti		609	18
15.	DRUGI PRIHODKI	7.3.2. (i)	71.089	1.920
16.	DRUGI ODHODKI	7.3.2. (j)	374	34
17.	DAVEK IZ DOBIČKA		38.930	0
19.	ČISTI POSLOVNI IZID OBRAČUNSKEGA OBDOBJA		63.548	-156.581

7.1.3. Izkaz drugega vseobsegajočega donosa

19.	ČISTI POSLOVNI IZID OBRAČUNSKEGA OBDOBJA		63.548	-156.581
24.	CELOTNI VSEOBSEGJOČI DONOS OBRAČUNSKEGA OBDOBJA		63.548	-156.581

7.1.4. Izkaz denarnega toka za leto 2023

			v EUR
	POSTAVKA	2023	2022
A.	DENARNI TOKOVI PRI POSLOVANJU		
a)	Postavke izkaza poslovnega izida	2.042.428	1.683.673
1.	Poslovni prihodki (razen za prevrednotenje) in finančni prihodki iz poslovnih terjatev	3.216.336	2.394.437
2.	Poslovni odhodki brez amortizacije (razen za prevr.) in finančni odhodki iz posl.obveznosti	(1.173.908)	(623.920)
3.	Davki iz dobička in drugi davki, ki niso zajeti v poslovnih odhodkih	(0)	(86.844)
b)	Spremembe čistih obratnih sredstev (in časovnih razmejitev, rezervacij ter odloženih terjatev in obveznosti za davek) poslovnih postavk bilance stanja	452.828	(552.897)
1.	Začetne manj končne poslovne terjatve	127.281	(503.819)
2.	Začetne manj končne aktivne časovne razmejitve	2.126	(4.827)
3.	Začetne manj končne zaloge	(11.923)	-
3.	Končni manj začetni poslovni dolgovi	336.140	(45.047)
4.	Končne manj začetne pasivne časovne razmejitve in rezervacije	(796)	796
c)	Pozitivni ali negativni denarni izid pri poslovanju (a+b)	2.495.256	1.130.776
B.	DENARNI TOKOVI PRI INVESTIRANJU		
a)	Prejemki pri investiranju	-	-
1.	Prejemki od odtujitve neopredmetenih sredstev	-	-
2.	Prejemki od odtujitve kratkoročnih finančnih naložb	-	-
b)	Izdatki pri investiranju	(1.699.273)	42.569
1.	Izdatki za pridobitev opredmetenih osnovnih sredstev	(36.000)	(5.780)
2.	Izdatki za pridobitev naložbenih nepremičnin	(1.597.694)	-
3.	Izdatki za pridobitev finančnih naložb	(65.579)	48.349
c)	Pozitivni ali negativni denarni izid pri investiranju (a+b)	(1.699.273)	42.569
C.	DENARNI TOKOVI PRI FINANCIRANJU		
a)	Prejemki pri financiranju	-	-
1.	Prejemki od povečanja dolgoročnih finančnih obveznosti	-	-
b)	Izdatki pri financiranju	(1.220.048)	(1.077.021)
1.	Izdatki za dane obresti, ki se nanašajo na financiranje	(1.092.570)	(1.065.408)
2.	Izdatki za odplačila finančnih obveznosti	(127.478)	(11.614)
c)	Prebitek prejemkov pri financiranju ali prebitek izdatkov pri financiranju (a + b)	(1.220.048)	(1.077.021)
Č.	KONČNO STANJE DENARNIH SREDSTEV	71.648	495.713
1.	Denarni izid v obdobju (seštevek prebitkov Ac, Bc in Cc)	(424.065)	96.324
2.	Začetno stanje denarnih sredstev	495.713	399.386

7.1.5. Izkaz gibanja kapitala za leto 2023

v EUR

		Vpoklican i kapital	Rezerve iz dobička		Preneseni čisti poslovni izid	Čisti poslovni izid poslovnega leta	Skupaj
		Osnovni kapital	Zakonske rezerve	Druge rezerve iz dobička	Preneseni čisti dobiček	Čisti dobiček/ izguba poslovnega leta	
A.1.	Stanje 01.01.2023	100.000	10.000	0	2.169.383	0	2.279.383
B.1.	Spremembe lastniškega kapitala – transakcije z lastniki	0	0	0	0	0	0
a)	Vpis vpoklicanega osnovnega kapitala	0	0	0	0	0	0
B.2.	Celotni vseobsegajoči donos poročevalskega obdobja	0	0	0	0	63.548	63.548
a)	Vnos čistega poslovnega izida poročevalskega obdobja	0	0	0	0	63.548	63.548
B.3.	Spremembe v kapitalu	0	0	0	0	0	0
a)	Razporeditev preostalega dela čistega dobička primer. poročevalskega obdobja		0		0	0	0
C.	Stanje 31.12.2023	100.000	10.000	0	2.169.383	63.548	2.342.931

7.1.6. Izkaz gibanja kapitala za leto 2022

v EUR

		Vpoklicani kapital		Rezerve iz dobička		Preneseni čisti poslovni izid	Čisti poslovni izid izid poslovnega leta	Skupaj
		Osnovni kapital	Zakonske rezerve	Druge rezerve iz dobička	Preneseni čisti dobiček	Čisti dobiček/ izguba poslovnega leta		
A.1.	Stanje 01.01.2022	100.000	10.000	0	2.325.964	0	2.435.964	
B.1.	Spremembe lastniškega kapitala – transakcije z lastniki	0	0	0	0	0	0	
a)	Vpis vpoklicanega osnovnega kapitala	0	0	0	0	0	0	
B.2.	Celotni vseobsegajoči donos poročevalskega obdobja	0	0	0	0	-156.581	-156.581	
a)	Vnos čistega poslovnega izida poročevalskega obdobja	0	0	0	0	-156.581	-156.581	
B.3.	Spremembe v kapitalu	0	0	0	-156.581	+156.581	0	
a)	Razporeditev preostalega dela čistega dobička primer.poročevalskega obdobja		0		-156.581	+156.581	0	
C.	Stanje 31.12.2022	100.000	10.000	0	2.169.383	0	2.279.383	

7.1.7. Dodatek k izkazu gibanja kapitala: izkaz bilančnega dobička

v EUR

	Stanje	Stanje
	31.12.2023	31.12.2022
ČISTI DOBIČEK TEKOČEGA LETA	63.548	0
ČISTA IZGUBA TEKOČEGA LETA	0	156.581
PRENESENI ČISTI DOBIČEK	2.169.383	2.325.964
PRENESENA ČISTA IZGUBA	0	0
BILANČNI DOBIČEK	2.232.931	2.169.383

Vodstvo družbe je sprejelo sklep, da se čisti dobiček tekočega leta prišteje k prenesenemu dobičku ter ostaja v celoti nerazporejen.

7.2. PRILOGA K RAČUNOVODSKIM IZKAZOM

Podlaga za sestavitev računovodskih izkazov

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

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

Računovodski izkazi za poslovno leto 2023 vsebujejo izkaz celotnega vseobsegajočega donosa, bilanco stanja in izkaz gibanja kapitala ter izkaz denarnih tokov.

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

Družba v letu 2023 ni odobrila predujmov oziroma posojil članom posloводства in članom nadzornega sveta.

Družba nima obveznosti z rokom dospelosti daljšim od 5 let.

Zap.št.		Znesek 2023	Znesek 2022
1.	Prevrednotovalni poslovni odhodki	60	0
2.	Stroški uprave	528.906	490.879
3.	Stroški prodaje	1.108.531	437.212
4.	Skupaj stroški, ki bremenijo prihodke obdobja (1 + 2 + 3)	1.637.497	928.091
5.	Sprememba vrednosti zalog proizvodov in nedokončane proizvodnje	0	0
6.	STROŠKI (4+-5)	1.637.497	928.091
7.	Nabavna vrednost prodanih materiala in blaga	27.821	175.423
8.	SKUPNI STROŠKI (6 + 7)	1.665.318	1.103.514

Računovodske usmeritve in računovodske ocene

Poslovodstvo je odgovorno za obstoj ustreznega računovodskega sistema, ki vključuje tudi ustrezne oblike notranjega kontroliranja ter mora ustrezati velikosti in vrsti poslovanja podjetja.

Računovodski sistem je prilagojen velikosti družbe in je ustrezen. Družba razpolaga s pravilnikom o računovodstvu, pravilnikom o letnem popisu in kontnim planom sestavljenim v skladu s Slovenskimi računovodskimi standardi.

Ocene in predpostavke temeljijo na preteklih izkušnjah in drugih dejavnikih, ki se v danih okoliščinah štejejo za utemeljene, na podlagi katerih so izražene presoje o knjigovodski vrednosti sredstev in obveznosti. Ker so ocene in predpostavke podvržene subjektivni presoji in določeni stopnji negotovosti, se poznejši dejanski rezultati lahko razlikujejo od ocen. Ocene se redno preverjajo. Spremembe računovodskih ocen se pripoznajo v obdobju, v katerem so bile ocene spremenjene, če sprememba vpliva samo na to obdobje, ali v obdobju spremembe in v prihodnjih obdobjih, če sprememba vpliva na prihodnja obdobja.

Ocene in predpostavke so pri pripravi računovodskih izkazov prisotne pri najmanj naslednjih presojah:

- oceni dobe koristnosti amortizirljivih sredstev,
- preizkusu oslabitve stalnih sredstev,
- oceni udenarljive vrednosti terjatev,

Sprememb računovodskih ukrenitev v letu 2023 glede na preteklo leto ni bilo. Računovodske ocene upoštevane pri pripravi računovodskih izkazov za leto 2023 so prilagojene spremenjenim okoliščina poslovanja v tem letu.

Pregled ključnih računovodskih politik

Opredmetena osnovna sredstva

Opredmeteno osnovno sredstvo je sredstvo v lasti ali finančnem najemu, ki se uporablja pri ustvarjanju proizvodov ali opravljanju storitev oziroma dajanju v najem ali za pisarniške namene ter se bo po pričakovanjih uporabljalo v več kot enem obračunskem obdobju.

Opredmetena osnovna sredstva družbe so zgradbe in oprema.

Opredmeteno osnovno sredstvo se v knjigovodskih razvidih in bilanci stanja pripozna, če je verjetno, da bodo pritekale gospodarske koristi, povezane z njim in če je mogoče njegovo nabavno vrednost zanesljivo izmeriti.

Pripoznanje opredmetenega osnovnega sredstva v knjigovodskih razvidih in bilanci stanja se odpravi ob odtujitvi ali če od njegove uporabe ali odtujitve ni več pričakovati prihodnjih gospodarskih koristi.

Opredmeteno osnovno sredstvo, ki izpolnjuje pogoje za pripoznanje, se ob začetnem pripoznanju ovrednoti

po nabavni vrednosti. Sestavljajo jo njegova nakupna cena, uvozne in nevračljive nakupne dajatve ter stroški, ki jih je mogoče pripisati neposredno njegovi usposobitvi za nameravano uporabo, zlasti stroški dovoza in namestitve ter ocena stroškov razgradnje, odstranitve in obnovitve. Med nevračljive nakupne dajatve se všteje tudi tisti davek na dodano vrednost, ki se ne povrne.

Za opredmeteno osnovno sredstvo se v knjigovodskih razvidih izkazuje posebej nabavna oziroma prevrednotena nabavna vrednost, posebej amortizacijski popravek vrednosti in posebej nabrana izguba zaradi oslabitve, v bilanci stanja pa zgolj knjigovodska vrednost, ki je znesek, s katerim se sredstvo izkaže po odštetju vseh nabranih amortizacijskih popravkov vrednosti in nabranih izgub zaradi oslabitve.

Za strogo dosledno razporejanje zneska amortizacije sredstva v njegovi dobi koristnosti je uporabljena metoda enakomernega časovnega amortiziranja.

Opredmeteno osnovno sredstvo, vzeto v finančni najem, se izkazuje ločeno od drugih istovrstnih opredmetenih osnovnih sredstev.

Opredmeteno osnovno sredstvo se začne amortizirati prvi dan naslednjega meseca potem, ko je razpoložljivo za uporabo.

Za merjenje po pripoznanju opredmetenega osnovnega sredstva je družba za svojo računovodsko usmeritev izbrala ali model nabavne vrednosti.

Naložbene nepremičnine

Naložbena nepremičnina je nepremičnina, posedovana, da bi prinašala najemnino in/ali povečevala vrednost dolgoročne naložbe.

Naložbene nepremičnine so

- a) zemljišča, posedovana za povečevanje vrednosti dolgoročne naložbe, in ne za prodajo v bližnji prihodnosti v rednem poslovanju;
- b) zemljišča, za katera podjetje ni določilo prihodnje uporabe;
- c) zgradbe v lasti ali finančnem najemu, oddane v enkratni ali večkratni poslovni najem;
- č) prazne zgradbe, posedovane za oddajo v enkratni ali večkratni poslovni najem.

Naložbena nepremičnina se pripozna kot sredstvo, če je verjetno, da bodo v družbo pritekale prihodnje gospodarske koristi, povezane z njo; in če je njeno nabavno vrednost mogoče zanesljivo izmeriti.

Naložbena nepremičnina se ob začetnem pripoznanju ovrednoti po nabavni vrednosti. Sestavljajo jo njena nakupna cena in stroški, ki jih je mogoče pripisati neposredno nakupu.

Za merjenje naložbene nepremičnine po pripoznanju mora družba za svojo računovodsko usmeritev izbrati ali model nabavne vrednosti ali model poštene vrednosti; izbrano usmeritev mora uporabljati za vse naložbene nepremičnine. Poslovodstvo vsako leto ob zaključku poslovnega leta presodi, ali obstajajo znaki oslabitve vrednosti naložbenih nepremičnin. Presoja poteka na osnovi spremljave poslovanja pomembnih najemnikov ter spremljave nepremičninskega trga. Tak dogodek bi nastal v primeru, če bi bila ocenjena nadomestljiva vrednost naložbenih nepremičnin nižja od njihove knjigovodske vrednosti. Družba bi knjigovodsko vrednost naložbenih nepremičnin v takšnem primeru znižala na višino njihove nadomestljive vrednosti. Takšno zmanjšanje bi bilo pripoznano v izkazu poslovnega izida družbe.

Družba vrednoti naložbene nepremičnine po modelu nabavne vrednosti.

Pri naložbenih nepremičninah se zgradbe amortizirajo s 3 % letno stopnjo.

Finančne naložbe

Finančne naložbe so sestavni del finančnih instrumentov družbe in so finančna sredstva, ki jih ima družba naložbenik, da bi z donosi, ki izhajajo iz njih, povečevala svoje finančne prihodke.

Finančne naložbe so večinoma naložbe v kapital drugih družb ali v finančne dolgove drugih družb, države, območja in občine ali drugih izdajateljev.

Finančne naložbe v kapital drugih družb so naložbe v kapitalske inštrumente.

Finančne naložbe v posojila so naložbe v finančne dolgove drugih družb, države ali drugih izdajateljev. Mednje štejemo tudi finančne naložbe v kupljene obveznice.

Družba ima finančne naložbe v za prodajo razpoložljiva finančna sredstva.

Finančna naložba se v knjigovodskih razvidih in bilanci stanja pripozna kot finančno sredstvo, če je verjetno, da bodo pritekale gospodarske koristi, povezane z njo, in če je mogoče njeno nabavno vrednost zanesljivo izmeriti.

Finančne naložbe so finančna sredstva, ki se v bilanci stanja izkazujejo kot dolgoročne in kratkoročne finančne naložbe. Dolgoročne finančne naložbe so tiste, ki jih namerava imeti družba naložbenik v posesti v obdobju, daljšem od leta dni, in ne v posesti za trgovanje.

Tiste dolgoročne naložbe v finančne dolgove drugih družb, države ali drugih izdajateljev (finančne naložbe v posojila), ki zapadejo v plačilo v letu dni po dnevu bilance stanja, se v bilanci stanja prenesejo med kratkoročne finančne naložbe.

Finančne naložbe mora družba ob začetnem pripoznanju izmeriti po pošteni vrednosti. Če gre za finančno sredstvo, ki ni razvrščeno med finančna sredstva, izmerjena po pošteni vrednosti prek poslovnega izida, je treba začetni pripoznani vrednosti prišteti stroške posla, ki izhajajo neposredno iz nakupa ali izdaje finančnega sredstva.

Na vsak dan bilance stanja je treba oceniti, ali obstaja kak nepristranski dokaz o morebitni oslabiljenosti finančne naložbe ali skupine finančnih naložb. Če tak dokaz obstaja, je treba finančno naložbo prevrednotiti zaradi oslabilve.

Zaloge

Zaloge so praviloma sredstva v opredmeteni obliki, ki bodo porabljena pri ustvarjanju proizvodov ali opravljanju storitev oziroma pri proizvodnjavi za prodajo ali prodana v okviru rednega poslovanja.

Zaloga materiala zajema količine v skladišču, dodelavi in predelavi pa tudi na poti od dobavitelja, če jih je kupec že prevzel. Kot material se lahko šteje tudi drobn inventar z dobo koristnosti do leta dni.

Zaloga, namenjena prodaji, zajema trgovsko blago v skladišču ter količine na poti do kupca, dokler jih ne prevzame, trgovsko blago pa tudi količine na poti od dobavitelja, če jih je kupec že prevzel.

Količinska enota zaloge materiala in trgovskega blaga se ob začetnem pripoznanju ovrednoti po nabavni ceni, ki jo sestavljajo nakupna cena, uvozne in druge nevračljive nakupne dajatve ter neposredni stroški nabave. Med nevračljive nakupne dajatve se vštevata tudi tisti davek na dodano vrednost, ki se ne povrne. Nakupna cena se zmanjša za dobljene popuste.

Zaloge se vrednotijo po izvorni vrednosti ali čisti iztržljivi vrednosti, in sicer po manjši izmed njiju.

Zaloge je treba v celoti odpisati, če je njihova prodaja za vedno ustavljena ali uporaba prepovedana.

Izveden je bil popis zalog, ni ugotovljenih manjkov ali viškov.

Terjatve

Terjatve so na premoženjskopравnih in drugih razmerjih zasnovane pravice zahtevati od določene osebe plačilo dolga, dobavo kakih stvari ali opravitev kake storitve.

Terjatve se pojavljajo večinoma do kupcev ali drugih financerjev prodanih proizvodov in opravljenih storitev, lahko pa tudi do dobaviteljev prvin poslovnega procesa, do zaposlencev, do udeležencev pri razporejanju poslovnega izida (do države), do financerjev in do uporabnikov finančnih naložb.

Terjatve se glede na zapadlost v plačilo razčlenjujejo na dolgoročne in kratkoročne.

V bilanci stanja se dolgoročne terjatve, ki so že zapadle (a še niso poravnane), in dolgoročne terjatve, ki bodo zapadle v plačilo v letu dni po dnevu bilance stanja, izkazujejo kot kratkoročne terjatve.

Terjatev se v knjigovodskih razvidih in bilanci stanja pripozna kot sredstvo, če je verjetno, da bodo pritekale gospodarske koristi, povezane z njo, in če je mogoče njeno izvirno vrednost zanesljivo izmeriti. Prevrednotenje terjatev se lahko opravi na koncu leta ali med njim in se pojavi predvsem kot prevrednotenje zaradi njihove oslabitve (zmanjšanja vrednosti). Poslovodstvo spremlja poslovanje posameznih kupcev in individualno presoja potrebo po morebitni oslabitvi poslovnih terjatev.

Terjatve za odloženi davek so zneski davka iz dobička, ki bodo povrnjeni v prihodnjih obdobjih glede na odbitne začasne razlike; glede na prenos neizrabljenih davčnih izgub v naslednja obdobja in glede na prenos neizrabljenih davčnih dobropisov v naslednja obdobja.

Terjatve za odloženi davek se izkažejo kot dolgoročne terjatve.

Družba nima terjatev za odloženi davek.

Kratkoročne terjatve za davek se pojavijo, če v obravnavanem in prejšnjih obdobjih plačani davek preseže obračunani davek.

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

Dolgoročna terjatev je terjatev, ki zapade v plačilo v obdobju, daljšem od leta dni.

Kratkoročna terjatev je terjatev, ki zapade v plačilo v obdobju, krajšem od leta dni.

Dvomljiva terjatev je terjatev, za katero se domneva, da ne bo poravnana oziroma ne bo poravnana v celotnem znesku.

Sporna terjatev je terjatev, ki sproži med upnikom in dolžnikom spor, ki ga rešuje sodišče.

Denarna sredstva

Denar so gotovina, knjižni denar in denar na poti.

Gotovina je denar v blagajni, in sicer v obliki bankovcev, kovancev in prejetih čekov.

Knjižni denar je denar na računih pri banki ali drugi finančni inštituciji, ki se lahko uporablja za plačevanje.

Vrednotnice (znamke, koleki in podobno) v blagajni se ne izkazujejo med denarnimi sredstvi, temveč se obravnavajo kot kratkoročno odloženi stroški (med usredstvenimi kratkoročnimi časovnimi razmejitvami).

Posebej se izkazujejo denarna sredstva v domači in tuji valuti v blagajni ter na lastnih računih v bankah in drugih finančnih inštitucijah.

Denarno sredstvo se ob začetnem pripoznanju izkaže v znesku, ki izhaja iz ustrezne listine. Denarno sredstvo, izraženo v tuji valuti, se prevede v domačo valuto po menjalnem tečaju na dan prejema.

Kapital

Celotni kapital družbe je njena obveznost do lastnikov, ki zapade v plačilo, če družba preneha delovati. Zmanjšujejo ga izguba pri poslovanju, odkupljene lastne delnice in lastni poslovni deleži ter dvigi (izplačila).

Celotni kapital družbe na dan 31.12.2023 sestavljajo vpoklicani kapital in rezerve iz dobička.

V družbi se osnovni kapital pojavlja kot kapitalska vloga.

Rezerve iz dobička so namensko zadržan del čistega dobička iz prejšnjih let, predvsem za poravnavanje možnih izgub v prihodnosti.

Preneseni čisti dobiček iz prejšnjih let je zadržani čisti dobiček, ki še ni razdeljen. Prenesena čista izguba iz prejšnjih let je izguba, ki ni poravnana s čistim dobičkom poslovnega leta in z nabranimi drugimi sestavinami kapitala; kot takšna zmanjšuje celotni kapital. Družba na dan 31.12.2023 izkazuje bilančni dobiček v višini 2.232.931 EUR.

Prevrednotenje kapitala je sprememba njegove knjigovodske vrednosti kot posledica prevrednotenja sredstev.

Dolgoročni in kratkoročni dolgovi

Dolgoročni dolgovi so pripoznane obveznosti v zvezi s financiranjem lastnih sredstev, ki jih je treba v obdobju, daljšem od leta dni, vrniti oziroma poravnati, zlasti v denarju.

Kratkoročni dolgovi so pripoznane obveznosti v zvezi s financiranjem lastnih sredstev, ki jih je treba najkasneje v letu dni vrniti oziroma poravnati, zlasti v denarju.

Dolgovi so lahko finančni ali poslovni. Dolgoročni finančni dolgovi so dobljena dolgoročna posojila na podlagi posojilnih pogodb in izdani dolgoročni dolžniški vrednostni papirji.

Kratkoročni finančni dolgovi so dobljena kratkoročna posojila na podlagi posojilnih pogodb in izdani kratkoročni vrednostni papirji.

Kratkoročni poslovni dolgovi so kratkoročni dobaviteljski krediti za kupljeno blago ali kupljene storitve, kratkoročne obveznosti do zaposlencev za opravljeno delo, kratkoročne obveznosti do financerjev v zvezi z obrestmi in podobnimi postavkami, kratkoročne obveznosti do države iz naslova davkov, tudi obračunanega davka na dodano vrednost, ter kratkoročne obveznosti v zvezi z razdelitvijo poslovnega izida. Posebna vrsta kratkoročnih poslovnih dolgov so obveznosti do kupcev za dobljene predujme pa tudi za prejete kratkoročne varščine.

Dolgoročni in kratkoročni dolgovi se ob začetnem pripoznanju ovrednotijo z zneski iz ustreznih listin o njihovem nastanku. Stroški izposojanja v zvezi z dolgoročnimi in kratkoročnimi dolgovi so finančni odhodki.

Kratkoročne časovne razmejitve

Kratkoročne časovne razmejitve so terjatve in druga sredstva ter obveznosti, ki se bodo po predvidevanjih pojavili v letu dni in katerih nastanek je verjeten, velikost pa zanesljivo ocenjena; terjatve in obveznosti se nanašajo na znane ali še ne znane pravne oziroma fizične osebe, do katerih bodo tedaj nastale prave terjatve in dolgovi, s sredstvi pa so mišljeni proizvodi ali storitve, ki jih bodo bremenile.

Usredstvene (aktivne) kratkoročne časovne razmejitve zajemajo kratkoročno odložene stroške oziroma kratkoročno odložene odhodke ter kratkoročno nezaračunane prihodke, ki se izkazujejo posebej in razčlenjujejo na pomembnejše vrste.

Ugotovljene (pasivne) kratkoročne časovne razmejitve zajemajo kratkoročno vnaprej vračunane stroške oziroma kratkoročno vnaprej vračunane odhodke in kratkoročno odložene prihodke, ki se izkazujejo posebej in razčlenjujejo na pomembnejše vrste.

Vnaprej vračunani stroški oziroma vnaprej vračunani odhodki nastajajo na podlagi enakomernega obremenjevanja dejavnosti ali poslovnega izida pa tudi zalog s pričakovanimi stroški, ki pa se še niso pojavili.

Kratkoročno odloženi prihodki nastajajo, če še niso opravljene sicer že zaračunane ali celo plačane storitve, vendar zaradi tega ni običajnih obveznosti do kupcev.

Kratkoročne časovne razmejitve se ne prevrednotujejo. Ob sestavljanju računovodskih izkazov pa je potrebno preverjati realnost in upravičenost njihovega oblikovanja.

b) Izkaz poslovnega izida – različica I.

Prihodki

Prihodki so povečanja gospodarskih koristi v obračunskem obdobju v obliki povečanj sredstev (na primer denarja ali terjatev zaradi prodaje blaga) ali zmanjšanj dolgov (na primer zaradi opustitve njihove poravnave). Prek poslovnega izida vplivajo na velikost kapitala.

Prihodki se razčlenjujejo na poslovne prihodke, finančne prihodke in druge prihodke. Poslovni prihodki in finančni prihodki se štejejo kot redni prihodki.

Prihodke od prodaje sestavljajo predvsem prihodki iz naslova oddajanja naložbenih nepremičnin v najem, prodajne vrednosti prodanih proizvodov oziroma trgovskega blaga in materiala ter opravljenih storitev v obračunskem obdobju (razen finančnih prihodkov na tej podlagi).

Drugi poslovni prihodki, povezani s poslovnimi učinki, so subvencije, dotacije, regresi, kompenzacije, premije in podobni prihodki. Državne podpore, prejete za pridobitev osnovnih sredstev oziroma pokrivanje določenih stroškov, ostajajo začasno med dolgoročno odloženimi prihodki in se prenašajo med poslovne prihodke skladno z amortiziranjem pridobljenih osnovnih sredstev oziroma z nastajanjem stroškov, za katerih pokrivanje so namenjene.

Prevrednotovalni poslovni prihodki se pojavljajo ob odtujitvi opredmetenih osnovnih sredstev in neopredmetenih sredstev kot presežki njihove prodajne vrednosti nad njihovo knjigovodsko vrednostjo.

Finančni prihodki so prihodki od naložbenja. Pojavljajo se v zvezi s finančnimi naložbami pa tudi v zvezi s terjatvami. Sestavljajo jih obračunane obresti in deleži v dobičku drugih pa tudi prevrednotovalni finančni prihodki. Razčlenjujejo se na finančne prihodke, ki niso odvisni od poslovnega izida drugih (na primer prejete obresti), in finančne prihodke, ki so odvisni od poslovnega izida drugih (na primer prejete dividende).

Prevrednotovalni finančni prihodki se pojavljajo ob odtujitvi finančnih naložb, ko se povečanje njihove knjigovodske vrednosti zaradi predhodne okrepitev ne zadržuje več v presežku iz prevrednotenja; takšno naravo ima tudi presežek njihove prodajne cene nad knjigovodsko vrednostjo, zmanjšano za presežek iz prevrednotenja zaradi predhodne okrepitev finančne naložbe.

Druge prihodke sestavljajo neobičajne postavke (izredni prihodki) in ostali prihodki, ki povečujejo poslovni izid.

Odhodki

Odhodki so zmanjšanja gospodarskih koristi v obračunskem obdobju v obliki zmanjšanj sredstev (na primer zalog blaga zaradi prodaje) ali povečanj dolgov (na primer zaradi zaračunanih obresti); prek poslovnega izida vplivajo na velikost kapitala.

Odhodki se razvrščajo na poslovne odhodke, finančne odhodke in druge odhodke. Poslovni odhodki in finančni odhodki so redni odhodki.

Poslovni odhodki se po namenu (funkciji) razvrščajo na proizvodne stroške prodanih količin in v trgovinskih podjetjih na nabavno vrednost prodanih količin ter na posredne stroške nabavljanja in prodajanja, neposredne stroške prodajanja, posredne stroške skupnih služb in prevrednotovalne poslovne odhodke, ki niso stroški.

Prevrednotovalni poslovni odhodki se pojavljajo v zvezi z opredmetenimi osnovnimi sredstvi, neopredmetenimi sredstvi in obratnimi sredstvi zaradi njihove oslavitve, če zmanjšanje njihove vrednosti ni krito s presežkom iz prevrednotenja kapitala iz njihove predhodne okrepitev.

Finančni odhodki so odhodki za financiranje in odhodki za naložbenje. Prve sestavljajo predvsem stroški danih obresti, drugi pa imajo predvsem naravo prevrednotovalnih finančnih odhodkov.

Prevrednotovalni finančni odhodki se pojavljajo v zvezi s finančnimi naložbami zaradi njihove oslavitve, če zmanjšanje njihove vrednosti ni krito s presežkom iz prevrednotenja kapitala.

Druge odhodke sestavljajo neobičajne postavke (izredni odhodki) in ostali odhodki, ki zmanjšujejo poslovni izid.

Stroški amortizacije

Stroški amortizacije so zneski nabavne vrednosti opredmetenih osnovnih sredstev in neopredmetenih sredstev s končnimi dobami koristnosti, ki v posameznih obračunskih obdobjih prehajajo iz teh sredstev v nastajajoče poslovne učinke.

Zmanjšanje vrednosti amortizirljivih sredstev zaradi oslabitve ni strošek amortizacije, temveč prevrednotovalni poslovni odhodek v zvezi z amortizirljivimi sredstvi.

Doba koristnosti opredmetenega osnovnega sredstva ali neopredmetenega sredstva je odvisna od pričakovanega fizičnega izrabljanja, pričakovanega tehničnega staranja; pričakovanega gospodarskega staranja ter pričakovanih zakonskih in drugih omejitev uporabe. Kot doba koristnosti posameznega sredstva se upošteva tista, ki je glede na posameznega izmed naštetih dejavnikov najkrajša.

Za lastne potrebe se samostojno določijo metoda amortiziranja opredmetenih osnovnih sredstev in neopredmetenih sredstev, letne amortizacijske stopnje ter razporeditev letne amortizacije na posamezna obračunska obdobja.

Ob sestavljanju končnih obračunov amortizacije za vsako poslovno leto je treba pri pomembnejših postavkah preverjati dobo koristnosti opredmetenih osnovnih sredstev in neopredmetenih sredstev, amortizacijske stopnje pa glede na to preračunati.

c) Izkaz denarnih tokov – različica II.

Izkaz denarnih tokov prikazuje spremembe stanja denarnih sredstev in njihovih ustreznikov za poslovno leto. Sestavljen je po posredni metodi iz podatkov v dveh zaporednih bilancah stanja in izkaza (celotnega) vseobsegajočega donosa ter nekaterih dodatnih podatkov iz poslovnih knjig.

Zaradi upoštevanja načela približevanja pritokov prejemkom in odtokov izdatkom v izkazu denarnih tokov niso zajeti stroški amortizacije, prevrednotovalni poslovni in finančni prihodki, prevrednotovalni poslovni in finančni odhodki ter druge postavke, ki ne predstavljajo denarnega toka.

Finančni prihodki in odhodki se nanašajo na denarne tokove pri poslovanju, naložbenju in financiranju. Drugi prihodki in drugi odhodki so zajeti v postavkah denarnih tokov pri poslovanju.

d) Izkaz gibanja kapitala

Izkaz gibanja kapitala ima obliko sestavljene razpredelnice sprememb vseh sestavin kapitala v skladu s spremembami SRS, ki so pričele veljati 01.01.2011.

Izkaz gibanja kapitala prikazuje spremembe lastniškega kapitala – transakcije z lastniki, celotni vseobsegajoči donos poročevalskega obdobja in spremembe v kapitalu.

7.3. POJASNILA K POSTAVKAM RAČUNOVODSKIH IZKAZOV

Sestavitev in predstavitev računovodskih izkazov za leto 2023 temelji na knjigovodskih listinah in poslovnih knjigah v skladu s Slovenskimi računovodskimi standardi (2016). Bilanca stanja izkazuje stanje sredstev na dan 31.12.2023 in obveznosti do njihovih virov. Sestavljena in razčlenjena je v skladu s Slovenskimi računovodskimi standardi (2016), vrednosti pa so prikazane za tekoče in preteklo obdobje.

Vrednost sredstev je v bilanci stanja prikazana po neodpisani vrednosti.

Bilanco stanja je družba sestavila, potem ko je uskladila promet in stanje glavne knjige z dnevnikom, stanje pomožnih knjig z glavno knjigo in knjigovodsko stanje z ugotovljenim dejanskim stanjem po popisu.

7.3.1. Pojasnila postavk v bilanci stanja

Sredstva družbe so na dan 31.12.2023 izkazana v znesku 21.697.906 EUR, njihovo stanje na dan 31.12.2022 pa je 21.032.575 EUR.

a) Dolgoročna sredstva – 20.918.014 EUR

Med dolgoročnimi sredstvi so izkazane sledeče postavke:

v EUR

	31.12.2023	31.12.2022
Opredmetena osnovna sredstva	86.395	61.099
Naložbene nepremičnine	20.808.673	19.692.668
Dolgoročne finančne naložbe	22.946	22.946
SKUPAJ	20.918.014	19.776.713

Opredmetena osnovna sredstva na dan 31.12.2023 so izkazana v znesku 86.395 EUR in so za 25.296 EUR višja kot na dan 31.12.2022, ko so bila izkazana v znesku 61.099 EUR. Povečanje je rezultat nabave novega avtomobila v višini 36.000 eur ter na drugi strani zmanjšanje zaradi popravka vrednosti zaradi amortizacije v višini 10.704 EUR.

v EUR

Leto 2023	Druga opredmetena osnovna sredstva	Proizvajalne naprave in stroji	Vlaganja v opredmetena OS v tuji lasti	SKUPAJ
Nabavna vrednost				
Stanje 1.1.2023	81.409	0	5.780	87.189
Povečanje	0	36.000	0	36.000
Zmanjšanje	0	0	0	0
Stanje 31.12.2023	81.409	36.000	5.780	123.189
Popravek vrednosti				
Stanje 1.1.2023	25.849	0	241	26.090
Amortizacija	7.726	2.400	578	10.704
Stanje 31.12.2023	33.575	2.400	819	36.794
Neodpisana vrednost				
Stanje 31.12.2022	55.560	0	5.539	61.099
Stanje 1.1.2023	55.560	0	5.539	61.099
Stanje 31.12.2023	47.834	33.600	4.961	86.395

Leto 2022	Druga opredmetena osnovna sredstva	Vlaganja v opredmetena OS v tuji lasti	SKUPAJ
Nabavna vrednost			
Stanje 1.1.2022	81.409	0	81.409
Povečanje	0	5.780	5.780
Zmanjšanje	0	0	0
Stanje 31.12.2022	81.409	5.780	87.189
Popravek vrednosti			
Stanje 1.1.2022	15.673	0	15.673
Amortizacija	10.176	241	10.417
Stanje 31.12.2022	25.849	241	26.090
Neodpisana vrednost			
Stanje 31.12.2021	65.736	0	65.736
Stanje 1.1.2022	65.736	0	65.736
Stanje 31.12.2022	55.560	5.539	61.099

Naložbene nepremičnine na dan 31.12.2023 so izkazana v znesku 20.808.673 EUR in so za 1.116.005 eur višja kot na dan 31.12.2022, ko so bile izkazane v znesku 19.692.668 EUR. Povečanje je posledica nabave novih naložbenih nepremičnin v višini 1.597.694 EUR ter na drugi strani zmanjšanje zaradi popravka vrednosti iz naslova amortizacije v višini 481.688 EUR.

v EUR

Leto 2023	Zemljišča	Zgradbe	SKUPAJ
Nabavna vrednost			
Stanje 1.1.2023	5.000.000	15.641.000	20.641.000
Povečanje	102.694	1.495.000	1.597.694
Zmanjšanje	0	0	0
Prenosi	+914.741	-914.741	0
Stanje 31.12.2023	6.017.435	16.221.259	22.238.694
Popravek vrednosti			
Stanje 1.1.2023	0	948.333	948.333
Amortizacija	0	481.688	481.688
Stanje 31.12.2023	0	1.430.021	1.430.021
Neodpisana vrednost			
Stanje 31.12.2022	5.000.000	14.692.668	19.692.668
Stanje 1.1.2023	5.000.000	14.692.668	19.692.668
Stanje 31.12.2023	6.017.435	14.791.238	20.808.673

Leto 2022	Zemljišča	Zgradbe	SKUPAJ
Nabavna vrednost			
Stanje 1.1.2022	5.000.000	15.641.000	20.641.000
Povečanje	0	0	0
Zmanjšanje	0	0	0
Stanje 31.12.2022	5.000.000	15.641.000	20.641.000
Popravek vrednosti			
Stanje 1.1.2022	0	479.102	479.102
Amortizacija	0	469.230	469.230
Stanje 31.12.2022	0	948.332	948.332
Neodpisana vrednost			
Stanje 31.12.2021	5.000.000	15.161.898	20.161.898
Stanje 1.1.2022	5.000.000	15.161.898	20.161.898
Stanje 31.12.2022	5.000.000	14.692.668	19.692.668

Naložbene nepremičnine sestavljajo zemljišča in zgradbe in v naravi predstavljajo trgovinski center Planet Tuš in Planet Novo Mesto. Zgradbe se amortizirajo po 3 % amortizacijski stopnji, medtem, ko se zemljišča ne amortizirajo. Vrednost naložbenih nepremičnin se je v letu 2023 povečala za 1.116.005 EUR iz naslova nabave novih naložbenih nepremičnin v višini 1.597.694 EUR ter na drugi strani zmanjšanje zaradi popravka vrednosti iz naslova amortizacije v višini 481.688 EUR.

Planet Center Celje sestavlja zemljišče v vrednosti 5.102.694 EUR ter objekt v vrednosti 11.355.042 EUR, medtem, ko Planet Novo mesto zajema zemljišče v vrednosti 914.741 EUR in objekt v vrednosti 3.436.196 EUR.

Nepremičnina Planet Novo mesto je do 31.12.2023 bila v računovodskih evidencah vodena v celoti pod zgradbe. Na podlagi cenitev po stanju na dan 31.12.2023 smo v računovodskih izkazih za nepremičnino Planet Novo mesto vzpostavili ločeno evidenco za zemljišča ter posebej za objekte. Glede na cenitev objekta predstavljajo zemljišča 19,71 % ter objekt 80,29 %, kar smo tudi izkazali pod prenosi.

Na osnovi ceniitve iz februarja 2024 s strani pooblaščenega ocenjevalca vrednosti nepremičnin TL Finance, Tomaž Ličen s.p., znaša poštena vrednost nepremičnine Planet Tuš Celje na dan 31.12.2023 27.720.000 EUR, pri čemer znaša vrednost objekta 17.836.000 EUR, vrednost zemljišča pa 9.884.000 EUR.

Na osnovi ceniitve iz februarja 2024 s strani pooblaščenega ocenjevalca vrednosti nepremičnin TL Finance, Tomaž Ličen s.p., znaša poštena vrednost nepremičnine Planet Tuš Novo mesto na dan 31.12.2023 8.889.000 EUR, pri čemer znaša vrednost objekta 7.137.000 EUR, vrednost zemljišča pa 1.752.000 EUR.

Po stanju na dan 31.12.2023 je družba izvedla presojo znakov oslabitve naložbenih nepremičnin, kar je obsegalo tako presojo zunanjih kot notranjih virov informacij. Presoja posloводства je pokazala, da ni znakov, ki bi nakazovali na to, da je knjigovodska vrednost naložbenih nepremičnin višja od njihove nadomestljive vrednosti.

Naložbene nepremičnine v višini 20.808.673 EUR so zastavljene kot jamstvo za obveznosti.

Dolgoročne finančne naložbe po stanju na dan 31.12.2023 v celoti predstavlja dano dolgoročno posojilo s strani družbe v skupini, to je Biral, d.o.o. ter se v primerjavi s stanjem na dan 31.12.2022 ni spremenilo.

Knjigovodska vrednost dolgoročnih finančnih naložb ne presega njihove čiste iztržljive vrednosti. Dolgoročne finančne naložbe niso zastavljene kot jamstvo za obveznosti.

b) *Kratkoročna sredstva – 751.369 EUR*

Med kratkoročnimi sredstvi so izkazane sledeče postavke:

v EUR

	31.12.2023	31.12.2022
Zaloge	11.923	0
Kratkoročne finančne naložbe	95.997	30.418
Kratkoročne poslovne terjatve	571.802	699.083
Denarna sredstva	71.647	495.712
SKUPAJ	751.369	1.225.213

Zaloge na dan 31.12.2023 so izkazane v znesku 11.923 EUR ter v celoti predstavljajo zalogo iz naslova trgovskega blaga. Knjigovodska vrednost zalog ne presega čiste iztržljive vrednosti.

Kratkoročne finančne naložbe družbe na dan 31.12.2023 so izkazane v znesku 95.997 EUR in so za 65.579 EUR višje kot na dan 31.12.2022, ko so bila izkazane v znesku 30.418 EUR. Kratkoročne finančne naložbe predstavljajo terjatev do Engrotuš, d.o.o. iz naslova pogodbe o odstopu terjatve št. 2023-12-1.

Knjigovodska vrednost kratkoročnih finančnih naložb ne presega njihove čiste iztržljive vrednosti. Kratkoročne finančne naložbe niso zastavljene kot jamstvo za obveznosti.

Kratkoročne poslovne terjatve na dan 31.12.2023 so izkazane v znesku 571.802 EUR in so v primerjavi s stanjem na dan 31.12.2023 nižje za 127.281 EUR.

v EUR

	Stanje 31.12.2023	Stanje 31.12.2022
Kratkoročne poslovne terjatve do družb v skupini	0	0
Kratkoročne poslovne terjatve do kupcev	493.076	611.470
Kratkoročne poslovne terjatve do drugih	78.726	87.613
SKUPAJ	571.802	699.083

Kratkoročne poslovne terjatve do kupcev po stanju na dan 31.12.2023 v celoti predstavljajo kratkoročne poslovne terjatve do kupcev v državi. Za navedene terjatve niso bili oblikovani popravki vrednosti.

Knjigovodska vrednost kratkoročnih poslovnih terjatev ne presega njihove čiste iztržljive vrednosti. Kratkoročne poslovne terjatve niso zastavljene kot jamstvo za obveznosti, prav tako niso zavarovane.

Pregled starostne strukture terjatev do kupcev:

	Vrednost 31.12.2023 v EUR	Struktura v %
Terjatve z zapadlostjo do 30 dni	275.775	55,93
Terjatve z zapadlostjo od 31 do 60 dni	9.420	1,91
Terjatve z zapadlostjo od 61 do 90 dni	3.879	0,79
Terjatve z zapadlostjo od 91 do 180 dni	15.805	3,21
Terjatve z zapadlostjo nad 180 dni	27.408	5,56
Nezapadle terjatve	160.789	32,60
SKUPAJ	493.076	100,00

Kratkoročne poslovne terjatve do drugih v znesku 78.726 EUR sestavljajo kratkoročne terjatve za obresti do kupcev v znesku 152 EUR ter kratkoročne terjatve do države iz naslova vstopnega ddd-ja v znesku 39.525 EUR ter drugi dani kratkoročni predujmi v znesku 39.049 EUR.

Denarna sredstva po stanju na dan 31.12.2023 so izkazana v znesku **71.647 EUR** in predstavljajo stanja na transakcijskih računih.

v EUR

	Stanje 31.12.2023	Stanje 31.12.2022
Denarna sredstva na računih, razen deviznih	71.647	495.713
SKUPAJ	71.647	495.713

c) *Kratkoročne aktivne časovne razmejitve – 28.523 EUR*

so skladno s kontnim načrtom družbe sledeče:

v EUR

	Stanje 31.12.2023	Stanje 31.12.2022
Kratkoročno odloženi stroški	28.523	30.649
SKUPAJ	28.523	30.649

Kratkoročne aktivne časovne razmejitve v znesku 28.523 EUR predstavljajo kratkoročno odloženi stroški, ki se nanašajo na leto 2024.

v EUR

Leto 2023	Zavarovalne premijs	Ostalo	SKUPAJ
Stanje 1.1.2023	29.857	792	30.649
Povečanje	32.246	0	32.246
Zmanjšanje	33.580	792	34.372
Stanje 31.12.2023	28.523	0	28.523

d) *Izvenbilančna evidenca – 17.700.000 EUR*

Družba na dan 31.12.2023 izkazuje 17.700.000 EUR zabilančnih sredstev.

Obveznosti do virov sredstev so na dan 31.12.2023 izkazane v znesku 21.697.906 EUR, njihovo stanje na dan 31.12.2022 pa je 21.032.575 EUR.

Med obveznostmi do virov sredstev v znesku 21.697.906 EUR so izkazane sledeče postavke:

v EUR

	31.12.2023	31.12.2022
Kapital	2.342.931	2.279.383
Dolgoročne obveznosti	18.683.935	18.512.908
Kratkoročne obveznosti	671.040	239.488
Kratkoročne pasivne časovne razmejitve	0	796
SKUPAJ	21.697.906	21.032.575

e) *Kapital – 2.342.931 EUR*

v EUR

	31.12.2023	31.12.2022
Vpoklicani kapital	100.000	100.000
- osnovni kapital	100.000	100.000
Kapitalske rezerve	0	0
Rezerve iz dobička	10.000	10.000
- zakonske rezerve	10.000	10.000
Preneseni čisti dobiček	2.169.383	2.169.383
Čisti dobiček tekočega leta	63.548	
SKUPAJ	2.342.931	2.279.383

Kapital družbe v letu 2023 znaša 2.342.931 EUR ter se je v primerjavi z letom 2022 povečal za 63.548 EUR, ki v celoti predstavlja dobiček tekočega leta.

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

f) *Dolgoročne obveznosti – 18.683.935 EUR*

Dolgoročne obveznosti so skladno z bilanco stanja družbe sledeče:

v EUR

	Stanje 31.12.2023	Stanje 31.12.2022
Dolgoročne finančne obveznosti	18.239.750	18.012.241
Dolgoročne poslovne obveznosti	444.185	500.667
SKUPAJ	18.683.935	18.512.908

Dolgoročne finančne obveznosti so na dan 31.12.2023 izkazane v skupnem znesku 18.239.750 EUR, ki jih sestavljajo dolgoročne finančne obveznosti na podlagi obveznic v višini 16.000.000 EUR ter druge dolgoročne finančne obveznosti v višini 2.239.750 EUR. Dolgoročne finančne obveznosti so usklajene s posojilodajalci na dan 31.12.2023.

Obveznice so obrestovane po 7 % obrestni meri s končno zapadlostjo 30.06.2025, medtem, ko so posojila obrestovana po 18 % obrestni meri s končno zapadlostjo 31.12.2025.

Dolgoročne poslovne obveznosti so na dan 31.12.2023 izkazane v znesku 444.185 EUR ter jih predstavljajo dolgoročno dobljeni predujmi in varščine.

g) *Kratkoročne obveznosti – 671.040 EUR*

Kratkoročne obveznosti so skladno z bilanco stanja družbe sledeče:

v EUR

	Stanje 31.12.2023	Stanje 31.12.2022
Kratkoročne finančne obveznosti	101.614	101.614
Kratkoročne poslovne obveznosti	569.426	137.874
SKUPAJ	671.040	239.488

Kratkoročne finančne obveznosti v znesku 101.614 EUR v celoti predstavljajo finančne obveznosti na podlagi obveznic v znesku 96.444 EUR, to so obresti od obveznic za december 2023 ter druge kratkoročne finančne obveznosti v znesku 5.170 EUR, ki predstavljajo obresti od posojil po 3 % obrestni meri.

Kratkoročne poslovne obveznosti v znesku 569.426 EUR so sledeče:

v EUR

	Stanje 31.12.2023	Stanje 31.12.2022
Kratkoročne poslovne obveznosti do dobaviteljev	436.902	98.153
Druge kratkoročne poslovne obveznosti	132.524	39.721
SKUPAJ	569.426	137.874

Kratkoročne poslovne obveznosti so usklajene z dobavitelji na dan 31.12.2023 oziroma 31.12.2022. Za dobavitelje, od katerih nismo prejeli Izpisov odprtih postavk, smo jim z dopisom poslali odprte postavke z naše strani.

h) Kratkoročne pasivne časovne razmejitve – 0 EUR

Družba na dan 31.12.2023 ne izkazuje kratkoročnih pasivnih časovnih razmejitev.

i) Izvenbilančna evidenca – 17.700.000 EUR

Družba na dan 31.12.2023 izkazuje 17.700.000 EUR zabilančnih sredstev in obveznosti iz naslova izposojenih in zakupljenih sredstev.

7.3.2. Pojasnila postavk v izkazu poslovnega izida

a) Čisti prihodki od prodaje – 3.145.238 EUR

Družba je v letu 2023 realizirala za 3.145.238 EUR čistih prihodkov ter vključujejo prihodke od prodaje proizvodov in storitev, prihodke od najemnin ter prihodke od prodaje blaga in materiala.

v EUR

	Znesek 2023	Znesek 2022
Prihodki od prodaje proizvodov in storitev na domačem trgu	451.025	11.017
Prihodki od najemnin na domačem trgu	2.665.542	2.204.465
Prihodki od prodaje blaga in materiala na domačem trgu	28.671	177.024
SKUPAJ ČISTI PRIHODKI OD PRODAJE	3.145.238	2.392.506

Čisti prihodki od prodaje doseženi v letu 2023 so v primerjavi z letom 2022 višji za 31,46 % oziroma vrednostno višji za 752.732 EUR ter so bili v celoti doseženi na domačem trgu. Rast prihodkov je posledica povečanih aktivnosti na področju veleprodaje trgovskega blaga ter razveze master lease najemne pogodbe ter posledičnega vstopa v podnajemne pogodbe.

Prihodki od prodaje proizvodov in storitev na domačem trgu v višini 451.025 EUR so v primerjavi z letom 2022 bistveno višji oziroma višji za 440.008 EUR. V letu 2023 je bila s podjetjem Tuš Nepremičnine d.o.o. razvezana Master Lease najemna pogodba, IMO-RENT INVEST d.o.o. pa je na tega osnovi sporazuma vstopil v najemna razmerja z več kot 40 različnih najemniki.

Prihodki od najemnin v višini 2.665.542 EUR zajemajo tako čiste prihodke od najemnin pri naložbenih nepremičninah v višini 2.319.549 EUR ter spremljajoče prihodke od prefakturiranih stroškov pri najemih v višini 345.993 EUR.

Prihodki od prodaje blaga in materiala v višini 28.671 EUR so bili doseženi iz naslova preprodaje blaga, predvsem avtomobov leasing hiši.

b) Stroški blaga, materiala in storitev – 1.166.287 EUR

V letu 2023 so stroški blaga, materiala in storitev za družbo znašali 1.166.287 EUR ter so jih sestavljali:

v EUR

	Znesek 2023	Znesek 2022
Nabavna vrednost prodanega blaga	27.821	175.423
Stroški porabljenega materiala	567.089	160.029
Stroški storitev	571.377	277.848
SKUPAJ STROŠKI BLAGA, MATERIALA IN STORITEV	1.166.287	613.300

Stroški nabavne vrednosti prodanega blaga v višini 27.821 EUR ter predstavljajo razknjižbo prodaje blaga ter so v primerjavi z letom 2022 bistveno nižji.

Stroški materiala v znesku 567.089 EUR so v primerjavi z letom 2022 zelo povišali, med katerimi glavni znesek predstavljajo stroški energije, kot so elektrika in ogrevanje v višini 534.314 EUR, stroški pomožnega materiala v višini 2.449 EUR ter stroški odpisa drobnega inventarja v višini 30.326 EUR.

Stroški storitev v znesku 571.377 EUR so v primerjavi z letom 2022 višji za 105,64 %. Glavne postavke predstavljajo stroški telefona, varovanja v znesku 164.805 EUR, stroški vzdrževanja v znesku 116.829 EUR, stroški plačilnega prometa in zavarovalnih premij v višini 38.764 EUR ter ostali stroški v višini 250.979 EUR.

c) Stroški dela – 3.785 EUR

Družba je v decembru 2023 na novo zaposlila 1 zaposlenega.

v EUR

	Znesek 2023	Znesek 2022
Stroški plač	2.962	0
Stroški pokojninskih zavarovanj	215	0
Stroški drugih socialnih zavarovanj	262	0
Drugi stroški dela	346	0
SKUPAJ STROŠKI DELA	3.785	0

d) Odpisi vrednosti – 492.453 EUR

v EUR

	Znesek 2023	Znesek 2022
Amortizacija opreme in nadomestnih delov	10.127	10.176
Amortizacija drugih opredmetenih osnovnih sredstev	578	241
Amortizacija naložbenih nepremičnin	481.688	469.230

Prevrednotovalni poslovni odhodki pri obratnih sredstvih	60	0
SKUPAJ ODPISI VREDNOSTI	492.453	479.647

Med odpisi vrednosti so pripoznani: obračunana amortizacija zgradb, opreme in nadomestnih delov, drugih opredmetenih osnovnih sredstev, naložbenih nepremičnin ter prevrednotovalni poslovni odhodki pri obratnih sredstvih.

e) *Finančni prihodki – 9 EUR*

Finančni prihodki v letu 2023 znašajo 9 EUR ter v celoti izhajajo iz finančnih prihodkov do drugih in so v primerjavi z letom 2022 nižji za 15,98 %.

f) *Finančni odhodki – 1.448.165 EUR*

Družba izkazuje sledeče odhodke povezane s financiranjem:

v EUR

	Znesek 2023	Znesek 2022
Finančni odhodki iz finančnih obveznosti	1.447.557	1.447.452
Finančni odhodki iz poslovnih obveznosti	609	18
SKUPAJ	1.448.166	1.447.470

Finančne odhodke iz finančnih obveznosti v višini 1.447.557 EUR sestavljajo:

- Odhodki iz izdanih obveznic v višini 1.135.555 EUR, ki predstavljajo obračunane obresti po 7 % obrestni meri za izdane obveznice v višini 16.000.000 EUR
- Odhodki iz naslova obresti leasingov v višini 1.752 EUR
- Odhodki iz naslova obresti obračunanih obresti iz naslova posojila po pogodbi 101/2021 z dne 25.11.2021 v višini 310.250 EUR

Finančni odhodki iz naslova obračunanih obresti za posojilo po pogodbi 101/2021 z dne 25.11.2021 za glavnico 1.700.000 eur zajemajo:

- Redne obračunane obresti po 3 % obrestni meri, ki se redno plačujejo ter so v letu 2023 bile obračunane v višini 51.708 EUR
- Dodatno obračunane obresti po 15 % obresti ob zapadlosti glavnice, le te so v letu 2023 bile obračunane v višini 258.542 EUR

g) *Drugi prihodki – 71.089 EUR*

Druge prihodke v znesku 71.089 EUR predstavljajo v glavnini prejete odškodnine, medtem, ko so v letu 2022 ti stroški znašali samo 1.920 EUR.

h) *Drugi odhodki – 374 EUR*

Druge odhodke v znesku 374 EUR predstavljajo predvsem negativne parske razlike.

i) *Davek od dobička in odloženi davki*

Davek od dobička družba ugotavlja na osnovi prihodkov in odhodkov, ki so vključeni v izkaz poslovnega izida, v skladu s SRS in Zakonom o davku od dohodkov pravnih oseb (ZDDPO-2).

Davek od dobička je izkazan z upoštevanjem dejanske obveznosti iz naslova obračuna davka od dohodka pravnih oseb. Odloženih davkov družba v letu 2023 ni oblikovala, saj za to ne obstajajo temelji. Efektivna davčna stopnja je v letu 2023 znašala 16,05 %.

v EUR

	2023	2022
Davek po obračunu davka od dohodkov pravnih oseb	38.930	-
Odloženi davek	-	-
Skupaj	38.930	-

j) Stroški revizije

Družba je dne 1.8.2023 sklenila Pogodbo o revidiranju računovodskih izkazov za poslovna leta končana na dan 31.12.2022, 31.12.2023 in 31.12.2024 z revizorjem Grand Thornton Audit d.o.o.. Stroški revizije za leto 2023 znašajo 16.100 EUR, od tega se na revizijo 2022 nanaša znesek 14.000 EUR ter na revizijo za leto 2023 znesek 2.100 EUR.

k) Dogodki po datumu bilance stanja

Najnovejši dogodki, ki imajo poseben pomen za družbo in ki so v veliki meri relevantni za oceno njegove plačilne sposobnosti.

- Družba se je dne 17.7.2024 dodatno zadolžila v višini 8.580.000 EUR za namene nakupa 100% lastniškega deleža v podjetju BRE upravljanje z nepremičninami d.o.o., matična številka 8584257000, pri čemer je posojilo podrejeno obstoječim upnikom;
- Družba je dne 19.8.2024 pridobila 100% lastniški delež v družbi BRE upravljanje z nepremičninami d.o.o., matična številka 8584257000.

l) Časovna neomejenost poslovanja

Družba je bila vpisana v sodni register dne 23.01.2018. Registrski organ je Okrožno sodišče v Celju. Družba je ustanovljena za nedoločen čas.

m) Poslovanje s povezanimi osebami

Družba Imo-rent Invest, d.o.o. je s povezanimi osebami v letu 2023 opravila naslednje transakcije:

v EUR

	Znesek 2023
1. Prodaja z ddv-jem - Biral, d.o.o.	38.890
2. Nabava z ddv-jem - Biral, d.o.o.	4.954
3. Terjatve - Biral, d.o.o.	32.197
4. Obveznosti - Biral, d.o.o.	2.320
5. Dana posojila - Biral, d.o.o.	22.946
6. Prejeta posojila - Polfin d.o.o.* - Trezor d.o.o.*	550.000 350.000

7. Obresti za prejeta posojila	
- Polfin d.o.o.*	99.000
- Trezor d.o.o.*	63.000
8. Obveznice (imetništvo)	
- Glen AS d.o.o.*	1.200.000
- Glen BC d.o.o.*	800.000
- Glen BP d.o.o.*	1.300.000
- Glen DP d.o.o.*	400.000
- Glen RM d.o.o.*	1.000.000
- Polfin d.o.o.*	100.000
9. Obveznice (obresti)	
- Glen AS d.o.o.*	84.000
- Glen BC d.o.o.*	56.000
- Glen BP d.o.o.*	91.000
- Glen DP d.o.o.*	28.000
- Glen RM d.o.o.*	70.000
- Polfin d.o.o.*	7.000

* pri osebah označenih z “*” gre poslovanje s članom nadzornega sveta, ki je v označenih podjetjih povezana oseba. Član nadzornega sveta je s funkcijo nastopil 16.8.2023

Družba je pri vseh poslih, ki so potekali z družbami v skupini, dobila ustrezna plačila in na osnovi teh poslov ni bila prikrajšana.

8. POROČILO NEODVISNEGA REVIZORJA

Grant Thornton Audit d.o.o.

Linhartova 11a
1000 Ljubljana

Reg. št.: 1/29721/00
Os. kapital: EUR 8.763,00
Št. vpisa v reg. rev. družb:
RD-A-48/97

T +386 1 434 18 00
E office@si.gt.com
W grantthornton.si
L grant-thornton-slovenia

POROČILO NEODVISNEGA REVIZORJA

družbenikoma družbe IMO-RENT INVEST d.o.o.

POROČILO O REVIZIJI RAČUNOVODSKIH IZKAZOV

Mnenje

Revidirali smo računovodske izkaze družbe IMO-RENT INVEST d.o.o., ki vključujejo bilanco stanja na dan 31. decembra 2023 ter izkaz poslovnega izida, izkaz drugega vseobsegajočega donosa, izkaz gibanja kapitala in izkaz denarnih tokov za tedaj končano leto ter povzetek bistvenih računovodskih usmeritev in druge pojasnjevalne informacije.

Po našem mnenju so priloženi računovodski izkazi resničen in pošten prikaz finančnega položaja družbe IMO-RENT INVEST d.o.o., na dan 31. decembra 2023, ter njene finančne uspešnosti in denarnih tokov za tedaj končano leto v skladu s Slovenskimi računovodskimi standardi (2016).

Podlaga za mnenje

Revizijo smo opravili v skladu z Mednarodnimi standardi revidiranja (MSR) in Uredbo EU št. 537/2014 Evropskega parlamenta in Sveta z dne 16. aprila 2014 o posebnih zadevah v povezavi z obvezno revizijo subjektov javnega interesa (Uredba). Naše odgovornosti na podlagi teh pravil so opisane v tem poročilu v odstavku Revizorjeva odgovornost za revizijo računovodskih izkazov.

V skladu z Mednarodnim kodeksom etike za računovodske strokovnjake, ki ga je izdal Odbor za mednarodne standarde etike za računovodske strokovnjake (Kodeks IESBA) ter etičnimi zahtevami, ki se nanašajo na revizijo računovodskih izkazov v Sloveniji, potrjujemo svojo neodvisnost od družbe, in da smo izpolnili vse druge etične zahteve v skladu s temi zahtevami in Kodeksom IESBA.

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

Ključna revizijska zadeva

Ključna revizijska zadeva je tista, ki je bila po naši strokovni presoji najbolj pomembna pri reviziji računovodskih izkazov za tekoče obdobje. Ta zadeva je bila obravnavana v okviru revizije računovodskih izkazov kot celote in pri oblikovanju našega mnenja o teh računovodskih izkazih, zato o tej zadevi ne podajamo ločenega mnenja.

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

Presoja indikatorjev oslabiljenosti in razkritje poštene vrednosti naložbenih nepremičnin

Naložbene nepremičnine na dan 31. decembra 2023 znašajo 20.808.673 EUR in so pomembna postavka računovodskih izkazov, saj predstavljajo 95,9% vseh sredstev družbe na dan 31. decembra 2023.

Ključna revizijska zadeva

Družba je v povezavi s pripravo računovodskih izkazov za leto 2023 izvedla presojo, ali obstajajo morebitni znaki oslabilte naložbenih nepremičnin.

Ker naložbene nepremičnine predstavljajo pretežni del sredstev družbe in ker je preverjanje potrebe po oslabilvi naložbenih nepremičnin povezano s pomembnimi presojami posloводства pri oceni nadomestljive vrednosti, smo preveritev morebitnih znakov oslabilte naložbenih nepremičnin določili kot ključno revizijsko zadevo.

Posloводство je za potrebe razkrivanja poštene vrednosti na podlagi zahtev Slovenskih računovodskih standardov (2016), kot tudi za potrebe presoje oslabiltev sredstev na podlagi zahtev Slovenskih računovodskih standardov (2016), pridobilo od zunanjih ocenjevalcev vrednosti nepremičnin oceno poštene vrednosti naložbenih nepremičnin. Ocenjevanje poštene vrednosti naložbenih nepremičnin je v veliki meri odvisno od ocen in predpostavk, kot so ponudba nepremičnin na trgu, primerljive transakcije, višina najemnin, stopnje zasedenosti, mere kapitalizacije, status vzdrževanja in pretekle transakcije.

Naš odziv

Naši revizijski postopki so med drugim vključevali:

- Seznanili smo se z najemnimi pogodbami za posamezne naložbene nepremičnine in prihodki, ki jih družba ustvari z njihovim oddajanjem.
- Ocenili smo presojo posloводства glede indikatorjev slabitev naložbenih nepremičnin.
- Pregledali smo ceno naložbenih nepremičnin in presojali njihovo ustreznost za potrebe presoje oslabiljenosti sredstev, vključno z objektivnostjo, neodvisnostjo in strokovnostjo zunanjih ocenjevalcev vrednosti.
- Pregledali in ocenili smo tudi ustreznost razkritij družbe v računovodskem poročilu v povezavi s preveritvijo znakov oslabilte naložbenih nepremičnin v skladu s Slovenskimi računovodskimi standardi (2016).

Na presojo znakov slabitve naložbenih nepremičnin se nanašajo pojasnila 7.3.1 Pojasnilo postavk v bilanci stanja.

Druge informacije

Za druge informacije je odgovorno poslovodstvo. Druge informacije obsegajo Poslovno poročilo, Poročilo uprave, Obvladovanje finančnih tveganj, Izjavo o upravljanju družbe, Izjavo poslovodstva in Dogodke po dnevu bilance stanja, ki so sestavni del letnega poročila družbe IMO-RENT INVEST d.o.o., vendar ne vključujejo računovodskih izkazov in našega revizorjevega poročila o njih.

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

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

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

Odgovornost poslovodstva, revizijske komisije in nadzornega sveta za računovodske izkaze

Poslovodstvo je odgovorno za pripravo in pošteno predstavitev teh računovodskih izkazov v skladu s Slovenskimi računovodskimi standardi (2016), in za tako notranje kontroliranje, kot je v skladu z odločitvijo poslovodstva potrebno, da omogoči pripravo računovodskih izkazov, ki ne vsebujejo pomembno napačne navedbe zaradi prevare ali napake.

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

Revizijska komisija in nadzorni svet sta odgovorna za nadzorovanje postopka računovodskega poročanja družbe.

Revizorjeva odgovornost za revizijo računovodskih izkazov

Naši cilji so pridobiti sprejemljivo zagotovilo o tem, ali so računovodski izkazi kot celota brez pomembno napačne navedbe zaradi prevare ali napake, in izdati

revizorjevo poročilo, ki vključuje naše mnenje. Sprejemljivo zagotovilo je visoka stopnja zagotovitve, vendar ni jamstvo, da bo revizija, opravljena v skladu z MSR in Uredbo, vedno odkrila pomembno napačno navedbo, če ta obstaja. Napačne navedbe lahko izhajajo iz prevare ali napake, ter se smatrajo za pomembne, če je upravičeno pričakovati, da posamič ali skupaj, vplivajo na gospodarske odločitve uporabnikov, sprejete na podlagi računovodskih izkazov.

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

- prepoznamo in ocenimo tveganja pomembno napačne navedbe v računovodskih izkazih, bodisi zaradi napake ali prevare, oblikujemo in izvajamo revizijske postopke kot odzive na ocenjena tveganja ter pridobivamo zadostne in ustrezne revizijske dokaze, ki zagotavljajo podlago za naše mnenje. Tveganje, da ne bomo odkrili napačne navedbe, ki izvira iz prevare, je višje od tistega, povezanega z napako, saj prevara lahko vključuje skrivne dogovore, ponarejanje, namerno opustitev, napačno razlago ali izogibanje notranjim kontrolam;
- opravimo postopke preverjanja in razumevanja notranjih kontrol, pomembnih za revizijo, z namenom oblikovanja revizijskih postopkov, ki so okoliščinam primerni, vendar ne z namenom izraziti mnenje o učinkovitosti notranjih kontrol družbe;
- presodimo ustreznost uporabljenih računovodskih usmeritev in sprejemljivost računovodskih ocen ter z njimi povezanih razkritij posloводства;
- na podlagi pridobljenih revizijskih dokazov o obstoju pomembne negotovosti glede dogodkov ali okoliščin, ki zbuja dvom v sposobnost organizacije, da nadaljuje kot delujoče podjetje, sprejmemo sklep o ustreznosti poslovodske uporabe predpostavke delujočega podjetja, kot podlage računovodenja. Če sprejmemo sklep o obstoju pomembne negotovosti, smo dolžni v revizorjevem poročilu opozoriti na ustrezna razkritja v računovodskih izkazih ali, če so taka razkritja neustrezna, prilagoditi mnenje. Naši sklepi temeljijo na revizijskih dokazih, pridobljenih do datuma izdaje revizorjevega poročila. Vendar kasnejši dogodki ali okoliščine lahko povzročijo prenehanje organizacije kot delujočega podjetja;
- ovrednotimo splošno predstavitev, strukturo, vsebino računovodskih izkazov, vključno z razkritji, in ali računovodski izkazi predstavljajo zadevne posle in dogodke na način, da je dosežena poštena predstavitev.

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

Prav tako revizijski komisiji in nadzornemu svetu zagotovimo izjavo, da izpolnjujemo ustrezne etične zahteve glede neodvisnosti, in z njimi komuniciramo o vseh razmerjih in drugih zadevah, za katere se lahko utemeljeno domneva, da vplivajo na našo neodvisnost, in kadar je to primerno, o zaščitnih ukrepih, ki so s tem povezani.

Izmed zadev, o katerih se pogovorimo z revizijsko komisijo in nadzornim svetom, določimo tiste zadeve, ki so bile pri reviziji računovodskih izkazov v sedanjem obdobju najbistvenejše in so ključne revizijske zadeve. Te zadeve opišemo v revizorjevem poročilu, razen če zakon ali predpis preprečuje javno razkritje teh zadev ali kadar se v izjemno redkih okoliščinah odločimo, da zadev ne objavimo v našem poročilu, ker utemeljeno pričakujemo, da bi bile škodljive posledice takega ravnanja večje od javne koristi takšnega sporočanja.

Poročilo o drugih zakonskih in regulativnih zahtevah

Imenovanje za revizorja

Družbenika družbe IMO-RENT INVEST d.o.o. sta nas za revizorja računovodskih izkazov družbe IMO-RENT INVEST d.o.o. za leto, ki se je končalo 31. decembra 2023, imenovala v avgustu 2023 (datum podpisa pogodbe je bil 1. avgust 2023).

Obdobje neprekinjenega izvajanja traja tri leta, in sicer od 31. decembra 2022 do 31. decembra 2024.

Skladnost z dodatnim poročilom revizijski komisiji

Potrdujemo, da je naše revizijsko mnenje skladno z dodatnim poročilom, ki je bilo predloženo revizijski komisiji družbe IMO-RENT INVEST d.o.o. dne 8. oktobra 2024.

Izvajanje nerevizijskih storitev

Potrdujemo, da nismo izvajali nedovoljenih nerevizijskih storitev, kot so navedene v 5. členu Uredbe EU št. 537/2014. Tudi med izvedbo revizije družbe smo ostali neodvisni.

Za revidirano družbo v obdobju, na katero se nanašajo računovodski izkazi, poleg obvezne revizije in drugih storitev, razkritih v poslovnem poročilu ali računovodskih izkazih, nismo opravili nobenih drugih storitev.

Grant Thornton Audit d.o.o.

Pooblaščen revizor:

Ljubljana, 8. oktober 2024

Tomaž Mahnič

