

REITENBURG, RAZVOJ NEPREMIČNINSKIH PROJEKTOV, D.O.O.

Železna cesta 18
1000 Ljubljana
Matična številka: 6015590000

Bilanca stanja na dan 31.12.2020

Podatki so v EUR s centi

	2020	2019
SREDSTVA	27.774.917,25	22.276.073,40
A. DOLGOROČNA SREDSTVA	16.440.662,15	10.765.852,41
I. Neopredmetena sredstva in dolgoročne aktivne časovne razmejitve	537,36	1.016,82
1. Neopredmetena sredstva	537,36	1.016,82
2. Dolgoročne aktivne časovne razmejitve	0,00	0,00
II. Opredmetena osnovna sredstva	1.056.288,75	939.930,85
III. Naložbene nepremičnine	484.400,05	485.701,93
IV. Dolgoročne finančne naložbe	14.897.306,58	9.337.061,93
1. Dolgoročne finančne naložbe, razen posojil	14.897.306,58	9.337.061,93
2. Dolgoročna posojila	0,00	0,00
V. Dolgoročne poslovne terjatve	2.129,41	2.140,88
VI. Odložene terjatve za davek	0,00	0,00
B. KRATKOROČNA SREDSTVA	10.935.610,81	11.240.003,99
I. Sredstva (skupine za odtujitev) za prodajo	0,00	0,00
II. Zaloge	387.635,29	1.184.635,29
III. Kratkoročne finančne naložbe	5.660.473,91	5.421.218,55
1. Kratkoročne finančne naložbe, razen posojil	0,00	0,00
2. Kratkoročna posojila	5.660.473,91	5.421.218,55
IV. Kratkoročne poslovne terjatve	4.789.679,94	4.479.730,76
V. Denarna sredstva	97.821,67	154.419,39
C. KRATKOROČNE AKTIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	398.644,29	270.217,00
Zunajbilančna sredstva	38.683.041,24	23.708.050,06
OBVEZNOSTI DO VIROV SREDSTEV	27.774.917,25	22.276.073,40
A. KAPITAL	6.880.587,98	6.808.602,32
I. Vpoklicani kapital	100.000,00	100.000,00

	2020	2019
1. Osnovni kapital	100.000,00	100.000,00
2. Nevpoklicani kapital (kot odbitna postavka)	0,00	0,00
II. Kapitalske rezerve	1.420.793,20	1.420.793,20
III. Rezerve iz dobička	10.000,00	10.000,00
IV. Revalorizacijske rezerve	0,00	0,00
V. Rezerve, nastale zaradi vrednotenja po pošteni vrednosti	0,00	0,00
VI. Preneseni čisti poslovni izid (preneseni čisti dobiček/izguba)	5.277.809,12	4.437.082,91
VII. Čisti poslovni izid poslovnega leta (čisti dobiček/čista izguba poslovnega leta)	71.985,66	840.726,21
B. REZERVACIJE IN DOLGOROČNE PASIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	0,00	0,00
1. Rezervacije	0,00	0,00
2. Dolgoročne pasivne časovne razmejitev	0,00	0,00
C. DOLGOROČNE OBVEZNOSTI	543.044,95	83.491,34
I. Dolgoročne finančne obveznosti	475.000,00	0,00
II. Dolgoročne poslovne obveznosti	68.044,95	83.491,34
III. Odložene obveznosti za davek	0,00	0,00
Č. KRATKOROČNE OBVEZNOSTI	20.058.395,21	15.254.022,67
I. Obveznosti, vključene v skupine za odtujitev	0,00	0,00
II. Kratkoročne finančne obveznosti	14.764.821,64	14.267.025,58
III. Kratkoročne poslovne obveznosti	5.293.573,57	986.997,09
D. KRATKOROČNE PASIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	292.889,11	129.957,07
Zunajbilančne obveznosti	38.683.041,24	23.708.050,06

Izkaz poslovnega izida v obdobju od 1.1. do 31.12.2020

Podatki so v EUR s centi

	2020	2019
1. ČISTI PRIHODKI OD PRODAJE	3.446.517,15	3.846.012,16
2. SPREMEMBA VREDNOSTI ZALOG PROIZVODOV IN NEDOKONČANE PROIZVODNJE	0,00	(-277.290,76)
3. USREDSTVENI LASTNI PROIZVODI IN LASTNE STORITVE	0,00	0,00
4. DRUGI POSLOVNI PRIHODKI	38.932,07	221.060,68
5. Stroški blaga, materiala in storitev	1.580.832,91	1.959.395,99
a) Nabavna vrednost prodanega blaga in materiala ter stroški porabljenega materiala	225.164,98	149.226,63

	2020	2019
b) Stroški storitev	1.355.667,93	1.810.169,36
6. Stroški dela	521.549,70	485.851,52
a) Stroški plač	407.663,00	361.157,84
b) Stroški pokojninskih zavarovanj	36.078,18	31.962,47
c) Stroški drugih socialnih zavarovanj	27.967,19	20.855,70
č) Drugi stroški dela	49.841,33	71.875,51
7. Odpisi vrednosti	141.357,99	148.812,45
a) Amortizacija	141.175,99	144.960,73
b) Prevrednotovalni poslovni odhodki pri neopredmetenih sredstvih in opredmetenih osnovnih sredstvih	0,00	272,48
c) Prevrednotovalni poslovni odhodki pri obratnih sredstvih	182,00	3.579,24
8. Drugi poslovni odhodki	148.480,59	153.073,86
9. Finančni prihodki iz deležev	0,00	0,00
10. Finančni prihodki iz danih posojil	2.801,71	154.434,77
11. Finančni prihodki iz poslovnih terjatev	128.645,94	116.943,36
12. Finančni odhodki iz oslabitve in odpisov finančnih naložb	0,00	0,00
13. Finančni odhodki iz finančnih obveznosti	978.095,31	166.483,20
14. Finančni odhodki iz poslovnih obveznosti	19.237,94	6.306,78
15. DRUGI PRIHODKI	8.361,99	21.127,29
16. DRUGI ODHODKI	61.699,27	154.774,70
17. DAVEK IZ DOBIČKA	102.019,49	166.862,79
18. ODLOŽENI DAVKI	0,00	0,00
19. ČISTI POSLOVNI IZID OBRAČUNSKEGA OBDOBJA (ČISTI DOBIČEK/IZGUBA OBRAČUNSKEGA OBDOBJA)	71.985,66	840.726,21
20. POVPREČNO ŠTEVILO ZAPOSLENIH NA PODLAGI DELOVNIH UR V OBRAČUNSKEM OBDOBJU	8,33	11,92
21. PRENESENI DOBIČEK/IZGUBA	5.277.809,12	4.505.082,91
22. ZMANJŠANJE KAPITALSKIH REZERV	0,00	0,00
23. ZMANJŠANJE REZERV IZ DOBIČKA	0,00	0,00
a) zmanjšanje zakonskih rezerv	0,00	0,00
b) zmanjšanje rezerv za lastne delnice in lastne poslovne deleže	0,00	0,00
c) zmanjšanje statutarnih rezerv	0,00	0,00
č) zmanjšanje drugih rezerv iz dobička	0,00	0,00

	2020	2019
24. POVEČANJE REZERV IZ DOBIČKA	0,00	0,00
a) povečanje zakonskih rezerv	0,00	0,00
b) povečanje rezerv za lastne delnice in lastne poslovne deleže	0,00	0,00
c) povečanje statutarnih rezerv	0,00	0,00
č) povečanje drugih rezerv iz dobička	0,00	0,00
24.a DOLGOROČNO ODLOŽENI STROŠKI RAZVIJANJA NA BILANČNI PRESEČNI DAN	0,00	0,00
25. BILANČNI DOBIČEK/IZGUBA	5.349.794,78	5.345.809,12

POJASNILA K RAČUNOVODSKIM IZKAZOM DRUŽBE REITENBURG D.O.O. ZA LETO 2020

RAČUNOVODSKE USMERITVE

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

Kakovostne značilnosti računovodskih izkazov in s tem tudi celotnega računovodenja, so predvsem razumljivost, ustreznost, zanesljivost in primerljivost.

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

Pomembnejše izbrane računovodske usmeritve:

- Za merjenje zemljišč in zgradb ter naložbenih nepremičnin družba uporablja model nabavne vrednosti.
- Amortizacija opredmetenih osnovnih sredstev, neopredmetenih sredstev in naložbenih nepremičnin se kot prihodek prizna v obračunanem znesku z uporabo metode enakomernega časovnega amortiziranja ter najvišjih amortizacijskih stopenj, ki jih določa zakon. Stroški amortizacije s finančnim najemom pridobljenih osnovnih sredstev se obračunajo posebej.

Amortizacijske stopnje temeljijo na življenjski dobi sredstev in znašajo:

	Najnižja stopnja (%)	Najvišja stopnja (%)
Dolgoročne premoženjske pravice	6	20
Zemljišča	0	0
Zgradbe	3	5
Deli zgradb	6	6
Oprema	8	25
Računalniška oprema	50	50
Biološka sredstva	10	20
Naložbene nepremičnine	3	5

- Družba ne izkazuje pravic do uporabe sredstev in obveznosti iz najema po SRS 1 – izjema za majhne družbe.
- Pri porabi zalog uporablja družba metodo tehtanih povprečnih cen.
- Nedokončana proizvodnja se meri po polni lastni ceni. V vrednost zalog prehajajo stroški materiala, stroški storitev obdelave in dodelave ter stroški dela. V vrednost zalog se všttevajo stroški izposojanja, s katerimi se financirajo zaloge.
- Kratkoročna finančna naložba v lastniške vrednostne papirje drugih podjetij in dolžniške vrednostne papirje podjetij ali države se ob začetnem merjenju ovrednoti po nabavni vrednosti. Naložbe v vrednostne papirje, s katerimi se trguje na organiziranem trgu, se prevrednotijo po zadnjem objavljenem tečaju posameznega vrednostnega papirja pred izdelavo bilance stanja preko kapitala. V tekočem letu ni bil noben finančni inštrument izmerjen po pošteni vrednosti.
- Terjatve, za katere se domneva, da ne bodo poravnane v rednem roku oziroma v celotnem znesku, se šteje kot dvomljive, če se je zaradi njih začel sodni postopek, pa kot sporne terjatve. Za znesek popravka terjatev se povečajo prevrednotovalni odhodki. Vsi popravki vrednosti terjatev in odpisi terjatev morajo biti predhodno odobreni od direktorja družbe.
- Knjigovodska vrednost dolgoročnih dolgov je enaka njihovi izvorni vrednosti, zmanjšani za odplačila glavnice in prenose med kratkoročne dolgove, dokler se ne pojavi potreba po prevrednotenju dolgoročnih dolgov. Dolgovi se merijo po odplačni vrednosti po metodi efektivnih obresti.
- Rezervacij za pozaposlitvene zasluge zaposlencev družba ne obračunava, ker ocenjuje, da so nepomembne za prikaz finančnega položaja družbe.
- Prihodki od prodaje izdelkov in blaga ter materiala se priznajo na podlagi dogovorjenih prodajnih cen, navedenih na računih, pogodbah in drugih listinah, zmanjšanih za popuste, odobrene ob prodaji ali kasneje, tudi zaradi zgodnejšega plačila (finančni popusti oziroma kasaskonti) ob izpolnitvi izvršitvene zaveze - dobavi. Prihodki od opravljenih storitev se merijo po prodajnih cenah dokončanih storitev, ali po prodajnih cenah nedokončanih storitev glede na stopnjo njihove dokončanosti v času izpolnjevanja izvršitvene zaveze.
- Stroški materiala in storitev se razvrščajo po izvornih vrstah.

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

RAZKRITJA POSAMEZNIH POSTAVK PRIHODKOV ALI ODHODKOV IZJEMNEGA OBSEGA ALI POMENA

1. Poslovni prihodki

Poslovni prihodki za leto 2020 so prikazani v spodnji preglednici:

Postavka	(v EUR)	
	2020	2019
Čisti prihodki od prodaje proizvodov in storitev razen najemnin	2.461.441	2.813.838
Čisti prihodki od najemnin	686.647	797.780
Čisti prihodki od prodaje blaga in materiala	298.429	234.394
Drugi poslovni prihodki	38.932	221.061
Skupaj	3.485.449	4.067.073

Čisti prihodki so doseženi iz naslova trženja parkirne hiše Trdinova (blagajne, abonenti, reklama) v višini 982.238 EUR, nadomestilo za razvoj in vodenje projekta Schellenburg v višini 1.043.400 EUR, prihodki od prodaje nepremičnin v višini 298.429 EUR, od prodaje projektne dokumentacije v višini 998.726 EUR in ostali prihodki od prodaje v višini 123.724 EUR.

Druge poslovne prihodke v višini 38.932 EUR predstavljajo prevrednotovalni poslovni prihodki za 10.857 EUR in prejeta povračila plač zaradi COVID za 28.075 EUR.

2. Stroški blaga, materiala in storitev

Stroške blaga, materiala in storitev prikazuje spodnja preglednica:

Postavka	(v EUR)	
	2020	2019
Nabavna vrednost prodanega blaga in material	147.950	33.390
Stroški materiala	77.215	115.837
Stroški storitev	1.355.668	1.810.169
Skupaj	1.580.833	1.959.396

• Stroški storitev

Postavka	(v EUR)	
	2020	2019
Stroški transportnih storitev	351	573
Stroški storitev v zvezi z vzdrževanjem OOS	26.817	47.049
Najemnine	808.824	1.219.430
Povračila stroškov zaposlencem v zvezi z delom	9.549	13.286
Stroški plačilnega prometa in bančnih storitev ter zavarovanj	51.084	53.476
Stroški intelektualnih in osebnih storitev	100.034	63.457
Stroški sejmov, reklame in reprezentance	4.631	11.318
Stroški storitev fizičnih oseb, ki ne opravljajo dejavnost	12.753	7.134
Stroški drugih storitev	341.625	394.446
Skupaj stroški storitev	1.355.668	1.810.169

Stroški najemnin izhajajo predvsem iz najema PH Trdinova v višini 748.022 EUR.

3. Stroški dela

(v EUR)

Postavka	2020	2019
Plače zaposlenecv	407.663	361.157
Stroški prehrane in prevoza	20.633	12.778
Regres za letni dopust	14.164	16.030
Odpravnine	0	13.135
Delodajalčevi prispevki od plač, nadomestil plač, bonitet, povračil in drugih prejemkov zaposlenecv	79.090	82.751
Skupaj stroški dela	521.550	485.851

4. Odpisi vrednosti

Amortizacija v letu 2020 je bila obračunana po stopnjah v skladu s SRS 2016.

(v EUR)

	2020	2019
Amortizacija neopredmetenih dolgoročnih sredstev	3.178	3.331
Amortizacija zgradb	121.419	120.899
Amortizacija opreme in nadomestnih delov	14.364	18.799
Amortizacija naložbenih nepremičnin	1.302	1.302
Amortizacija drugih osnovnih sredstev	913	630
Skupaj vrednost amortizacije	141.176	144.961

5. Drugi poslovni odhodki

Druge poslovne odhodke v višini **148.480 EUR** tvorijo odhodki iz naslova nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča v znesku 141.790 EUR, okoljske dajatve, trošarine in takse v višini 6.690 EUR.

6. Finančni prihodki iz poslovnih terjatev

(v EUR)

Postavka	2020	2019
Finančni prihodki iz poslovnih terjatev do drugih	128.646	116.943
Skupaj	128.646	116.943

7. Finančni odhodki iz finančnih obveznosti

Finančne odhodke iz finančnih obveznosti tvorijo:

(v EUR)

Postavka	2020	2019
Finančni odhodki iz posojil, prejetih od družb v skupini	5.166	214
Finančni odhodki iz posojil, prejetih od bank	3.967	62.118
Finančni odhodki iz drugih finančnih obveznosti	968.962	104.151
Skupaj	978.095	166.483

DRUGA RAZKRITJA

Poslovno leto družbe je enako koledarskemu.

Skupni znesek pogojnih finančnih obveznosti, ki niso vključene v bilanci stanja, če so ti podatki pomembni za oceno finančnega položaja družbe:

- dano poroštva posojilodajalcu za prejeta posojila v odvisni družbi v višini 21.930.987 EUR,
- dano poroštva posojilodajalcem za prejeta posojila v odvisni družbi v višini 6.767.858 EUR, 9.030.309 EUR in 356.785 EUR,
- dane garancije za obveznosti odvisne družbe v višini 98.903 EUR.

Višina vseh obveznosti, ki so zavarovane s stvarnim jamstvom (zastavno pravico in podobno):

- Kratkoročno prejeta posojila v skupni višini 2.000.000 EUR so zavarovana z zastavno pravico na 100% deležu odvisne družbe (knjigovodska vrednost deleža znaša 10.000 EUR).
- Posojila članu posloводства so bila odobrena v višini 900.000 EUR in v celoti že vrnjena. Zaračunane in plačane so bile obresti v višini 480 EUR, obračunane po priznani obrestni meri za posojila med povezanimi osebami

Družba nima lastnih deležev in jih ni pridobivala ali odtujevala med letom.

Družba nima obveznosti z rokom dospelosti daljšim od 5 let.

Na koncu poslovnega leta je bilo zaposlenih 11 delavcev, povprečno število zaposlenih med letom je bilo 8,33 oseb.

Ljubljana, 26.03.2021

Direktor
Matej Sodin



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