

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

Železna cesta 18  
1000 Ljubljana  
Matična številka: 6015590000

Bilanca stanja na dan 31.12.2021

Podatki so v EUR s centi

	2021	2020
<b>SREDSTVA</b>	24.484.012,38	27.774.917,25
<b>A. DOLGOROČNA SREDSTVA</b>	18.390.022,65	16.440.662,15
<b>I. Neopredmetena sredstva in dolgoročne aktivne časovne razmejitve</b>	157,35	537,36
1. Neopredmetena sredstva	157,35	537,36
2. Dolgoročne aktivne časovne razmejitve	0,00	0,00
<b>II. Opredmetena osnovna sredstva</b>	967.380,80	1.056.288,75
<b>III. Naložbene nepremičnine</b>	483.098,17	484.400,05
<b>IV. Dolgoročne finančne naložbe</b>	16.936.986,97	14.897.306,58
1. Dolgoročne finančne naložbe, razen posojil	16.936.986,97	14.897.306,58
2. Dolgoročna posojila	0,00	0,00
<b>V. Dolgoročne poslovne terjatve</b>	2.399,36	2.129,41
<b>VI. Odložene terjatve za davek</b>	0,00	0,00
<b>B. KRATKOROČNA SREDSTVA</b>	6.034.957,46	10.935.610,81
<b>I. Sredstva (skupine za odtujitev) za prodajo</b>	0,00	0,00
<b>II. Zaloge</b>	420.136,29	387.635,29
<b>III. Kratkoročne finančne naložbe</b>	5.132.637,08	5.660.473,91
1. Kratkoročne finančne naložbe, razen posojil	0,00	0,00
2. Kratkoročna posojila	5.132.637,08	5.660.473,91
<b>IV. Kratkoročne poslovne terjatve</b>	434.897,60	4.789.679,94
<b>V. Denarna sredstva</b>	47.286,49	97.821,67
<b>C. KRATKOROČNE AKTIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE</b>	59.032,27	398.644,29
<b>Zunajbilančna sredstva</b>	90.883.298,63	38.683.041,24
<b>OBVEZNOSTI DO VIROV SREDSTEV</b>	24.484.012,38	27.774.917,25
<b>A. KAPITAL</b>	6.913.858,96	6.880.587,98
<b>I. Vpoklicani kapital</b>	100.000,00	100.000,00

	2021	2020
1. Osnovni kapital	100.000,00	100.000,00
2. Nevpoklicani kapital (kot odbitna postavka)	0,00	0,00
<b>II. Kapitalske rezerve</b>	1.420.793,20	1.420.793,20
<b>III. Rezerve iz dobička</b>	10.000,00	10.000,00
<b>IV. Revalorizacijske rezerve</b>	0,00	0,00
<b>V. Rezerve, nastale zaradi vrednotenja po pošteni vrednosti</b>	0,00	0,00
<b>VI. Preneseni čisti poslovni izid (preneseni čisti dobiček/izguba)</b>	5.349.794,78	5.277.809,12
<b>VII. Čisti poslovni izid poslovnega leta (čisti dobiček/čista izguba poslovnega leta)</b>	33.270,98	71.985,66
<b>B. REZERVACIJE IN DOLGOROČNE PASIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE</b>	0,00	0,00
1. Rezervacije	0,00	0,00
2. Dolgoročne pasivne časovne razmejitev	0,00	0,00
<b>C. DOLGOROČNE OBVEZNOSTI</b>	1.249.519,92	543.044,95
I. Dolgoročne finančne obveznosti	1.197.601,00	475.000,00
II. Dolgoročne poslovne obveznosti	51.918,92	68.044,95
III. Odložene obveznosti za davek	0,00	0,00
<b>Č. KRATKOROČNE OBVEZNOSTI</b>	15.687.785,61	20.058.395,21
I. Obveznosti, vključene v skupine za odtujitev	0,00	0,00
II. Kratkoročne finančne obveznosti	14.408.234,44	14.764.821,64
III. Kratkoročne poslovne obveznosti	1.279.551,17	5.293.573,57
<b>D. KRATKOROČNE PASIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE</b>	632.847,89	292.889,11
Zunajbilančne obveznosti	90.883.298,63	38.683.041,24

Izkaz poslovnega izida v obdobju od 1.1. do 31.12.2021

Podatki so v EUR s centi

	2021	2020
<b>1. ČISTI PRIHODKI OD PRODAJE</b>	2.151.863,20	3.446.517,15
<b>2. SPREMEMBA VREDNOSTI ZALOG PROIZVODOV IN NEDOKONČANE PROIZVODNJE</b>	0,00	0,00
<b>3. USREDSTVENI LASTNI PROIZVODI IN LASTNE STORITVE</b>	0,00	0,00
<b>4. DRUGI POSLOVNI PRIHODKI</b>	203.615,01	38.932,07
<b>5. Stroški blaga, materiala in storitev</b>	1.365.722,37	1.580.832,91
a) Nabavna vrednost prodanega blaga in materiala ter stroški porabljenega materiala	96.597,63	225.164,98

	2021	2020
b) Stroški storitev	1.269.124,74	1.355.667,93
<b>6. Stroški dela</b>	<b>779.064,55</b>	<b>521.549,70</b>
a) Stroški plač	598.899,53	407.663,00
b) Stroški pokojninskih zavarovanj	67.922,53	36.078,18
c) Stroški drugih socialnih zavarovanj	48.631,02	27.967,19
č) Drugi stroški dela	63.611,47	49.841,33
<b>7. Odpisi vrednosti</b>	<b>150.162,57</b>	<b>141.357,99</b>
a) Amortizacija	150.162,57	141.175,99
b) Prevrednotovalni poslovni odhodki pri neopredmetenih sredstvih in opredmetenih osnovnih sredstvih	0,00	0,00
c) Prevrednotovalni poslovni odhodki pri obratnih sredstvih	0,00	182,00
<b>8. Drugi poslovni odhodki</b>	<b>149.984,44</b>	<b>148.480,59</b>
<b>9. Finančni prihodki iz deležev</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>10. Finančni prihodki iz danih posojil</b>	<b>113.346,64</b>	<b>2.801,71</b>
<b>11. Finančni prihodki iz poslovnih terjatev</b>	<b>1.354.676,14</b>	<b>128.645,94</b>
<b>12. Finančni odhodki iz oslabitve in odpisov finančnih naložb</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>13. Finančni odhodki iz finančnih obveznosti</b>	<b>924.462,10</b>	<b>978.095,31</b>
<b>14. Finančni odhodki iz poslovnih obveznosti</b>	<b>3.930,82</b>	<b>19.237,94</b>
<b>15. DRUGI PRIHODKI</b>	<b>38.918,76</b>	<b>8.361,99</b>
<b>16. DRUGI ODHODKI</b>	<b>365.145,73</b>	<b>61.699,27</b>
<b>17. DAVEK IZ DOBIČKA</b>	<b>90.676,19</b>	<b>102.019,49</b>
<b>18. ODLOŽENI DAVKI</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>19. ČISTI POSLOVNI IZID OBRAČUNSKEGA OBDOBJA (ČISTI DOBIČEK/IZGUBA OBRAČUNSKEGA OBDOBJA)</b>	<b>33.270,98</b>	<b>71.985,66</b>
<b>20. POVPREČNO ŠTEVILO ZAPOSLENIH NA PODLAGI DELOVNIH UR V OBRAČUNSKEM OBDOBJU</b>	<b>12,50</b>	<b>8,33</b>
<b>21. PRENESENI DOBIČEK/IZGUBA</b>	<b>5.349.794,78</b>	<b>5.277.809,12</b>
<b>22. ZMANJŠANJE KAPITALSKIH REZERV</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>23. ZMANJŠANJE REZERV IZ DOBIČKA</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
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

	2021	2020
<b>24. POVEČANJE REZERV IZ DOBIČKA</b>	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
<b>24.a DOLGOROČNO ODLOŽENI STROŠKI RAZVIJANJA NA BILANČNI PRESEČNI DAN</b>	0,00	0,00
<b>25. BILANČNI DOBIČEK/IZGUBA</b>	5.383.065,76	5.349.794,78

## POJASNILA K RAČUNOVODSKIM IZKAZOM DRUŽBE REITENBURG D.O.O. ZA LETO 2021

### 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 upoštewane 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 upoštewane 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 poštenu 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 učinkovitih 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 2021 so prikazani v spodnji preglednici:

Postavka	(v EUR)	
	2021	2020
Čisti prihodki od prodaje proizvodov in storitev razen najemnin	1.521.235	2.461.441
Čisti prihodki od najemnin	630.628	686.647
Čisti prihodki od prodaje blaga in materiala	0	298.429
Drugi poslovni prihodki	203.615	38.932
<b>Skupaj</b>	<b>2.355.478</b>	<b>3.485.449</b>

Čisti prihodki so doseženi iz naslova trženja parkirne hiše Trdinova (blagajne, abonenti, reklama) v višini 411.925 EUR, nadomestila za razvoj in vodenja projekta Schellenburg v višini 1.043.400 EUR, prihodkov storitev v višini 61.800 EUR ter drugih prihodkov od prodaje.

### 2. Stroški blaga, materiala in storitev

Stroške blaga, materiala in storitev prikazuje spodnja preglednica:

Postavka	(v EUR)	
	2021	2020
Nabavna vrednost prodanega blaga in material	0	147.950
Stroški materiala	96.598	77.215
Stroški storitev	1.269.125	1.355.668
<b>Skupaj</b>	<b>1.365.723</b>	<b>1.580.833</b>

#### • Stroški storitev

Postavka	(v EUR)	
	2021	2020
Stroški transportnih storitev	872	351
Stroški storitev v zvezi z vzdrževanjem OOS	27.399	26.817
Najemnine	733.829	808.824
Povračila stroškov zaposlencem v zvezi z delom	18.720	9.549
Stroški plačilnega prometa in bančnih storitev ter zavarovanj	60.512	51.084
Stroški intelektualnih in osebnih storitev	112.693	100.034
Stroški sejmov, reklame in reprezentance	18.905	4.631
Stroški storitev fizičnih oseb, ki ne opravljajo dejavnost	17.882	12.753
Stroški drugih storitev	278.313	341.625
<b>Skupaj stroški storitev</b>	<b>1.269.125</b>	<b>1.355.668</b>

Stroški najemnin izhajajo predvsem iz najema PH Trdinova v višini 660.811 EUR.

### 3. Stroški dela

Postavka	(v EUR)	
	2021	2020
Plače zaposlenecv	598.900	407.663
Stroški prehrane in prevoza	35.018	20.633
Regres za letni dopust	25.240	14.164
Odpravnine	2.472	0
Delodajalčevi prispevki od plač, nadomestil plač, bonitet, povračil in drugih prejemkov zaposlenecv	117.435	79.090
<b>Skupaj stroški dela</b>	<b>779.065</b>	<b>521.550</b>

### 4. Odpisi vrednosti

Amortizacija v letu 2021 je bila obračunana po stopnjah v skladu s SRS 2016.

	(v EUR)	
	2021	2020
Amortizacija neopredmetenih dolgoročnih sredstev	3.079	3.178
Amortizacija zgradb	123.125	121.419
Amortizacija opreme in nadomestnih delov	21.018	14.364
Amortizacija naložbenih nepremičnin	1.302	1.302
Amortizacija drugih osnovnih sredstev	1.639	913
<b>Skupaj vrednost amortizacije</b>	<b>150.163</b>	<b>141.176</b>

### 5. Drugi poslovni odhodki

Druge poslovne odhodke v višini **149.984 EUR** tvorijo odhodki iz naslova nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča v znesku 141.099 EUR, okolijske dajatve, trošarine, prispevke KGZS in takse v višini 8.885 EUR.

### 6. Finančni prihodki iz poslovnih terjatev

Postavka	(v EUR)	
	2021	2020
Finančni prihodki iz poslovnih terjatev do drugih	1.354.676	128.646
<b>Skupaj</b>	<b>1.354.676</b>	<b>128.646</b>

### 7. Finančni odhodki iz finančnih obveznosti

Finančne odhodke iz finančnih obveznosti tvorijo:

Postavka	(v EUR)	
	2021	2020
Finančni odhodki iz posojil, prejetih od družb v skupini	11.093	5.166
Finančni odhodki iz posojil, prejetih od bank	23.010	3.967
Finančni odhodki iz drugih finančnih obveznosti	890.359	968.962
<b>Skupaj</b>	<b>924.462</b>	<b>978.095</b>

## 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 posojilodajalcem za prejeta posojila v odvisni družbi v višini 12.986.379 EUR (zavarovana s hipoteko na nepremičnini v lasti družbe),
- dana poroštva posojilodajalcem za prejeta posojila v odvisni družbi v višini 6.977.671 EUR,
- dano poroštvo za izdane obveznice odvisne družbe TVL2 v višini 31.500.000 EUR,
- dano poroštvo za prejeta posojila odvisni družbi v višini 34.110.166 EUR,
- dana zaveza za odobritev posojila odvisni družbi in subordinaciji terjatev v skupni višini 4.300.000 EUR,
- dano jamstvo za obveznosti odvisne družbe zavarovane zavarovano s hipoteko na nepremičnini v lasti družbe v knjigovodski vrednosti 144.185 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 3.500.000 EUR so zavarovana z zastavno pravico na 100% deležu odvisne družbe.
- Dolgoročno posojilo v višini 864.961 EUR je zavarovano s hipoteko na nepremičnini.
- Kratkoročno prejeta posojila v višini 700.000 EUR je zavarovano s hipoteko na nepremičnini v lasti edinega družbenika družbe.

Na koncu poslovnega leta je bilo zaposlenih 13 delavcev, povprečno število zaposlenih med letom je bilo 12,50 oseb.

Ljubljana, 11.03.2022

Direktor  
Matej Sodin

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