

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

Železna cesta 18
1000 Ljubljana
ID number: 6015590000

Balance sheet on 31.12.2021

Data displayed is in EUR with cents

	2021	2020
ASSETS	24.484.012,38	27.774.917,25
A. LONG-TERM ASSETS	18.390.022,65	16.440.662,15
I. Intangible assets and long-term deferred costs and accrued revenue	157,35	537,36
1. Intangible assets	157,35	537,36
2. Long-term deferred costs and accrued revenue	0,00	0,00
II. Tangible assets	967.380,80	1.056.288,75
III. Investments in real estate	483.098,17	484.400,05
IV. Long-term financial investments	16.936.986,97	14.897.306,58
1. Long-term financial investments other than loans	16.936.986,97	14.897.306,58
2. Long-term loans	0,00	0,00
V. Long-term operating receivables	2.399,36	2.129,41
VI. Deferred receivables for tax	0,00	0,00
B. CURRENT ASSETS	6.034.957,46	10.935.610,81
I. Assets (disposal groups) intended for sale	0,00	0,00
II. Inventories	420.136,29	387.635,29
III. Short-term financial investments	5.132.637,08	5.660.473,91
1. Short-term financial investments other than loans	0,00	0,00
2. Short-term loans	5.132.637,08	5.660.473,91
IV. Short-term operating receivables	434.897,60	4.789.679,94
V. Cash	47.286,49	97.821,67
C. SHORT-TERM DEFERRED COSTS (EXPENSES) AND ACCRUED REVENUE	59.032,27	398.644,29
Off-balance assets	90.883.298,63	38.683.041,24
LIABILITIES	24.484.012,38	27.774.917,25
A. EQUITY CAPITAL	6.913.858,96	6.880.587,98
I. Called capital	100.000,00	100.000,00

	2021	2020
1. Share capital	100.000,00	100.000,00
2. Uncalled capital (deduction item)	0,00	0,00
II. Capital surplus	1.420.793,20	1.420.793,20
III. Profit reserves	10.000,00	10.000,00
IV. Revaluation reserves	0,00	0,00
V. Fair value reserves	0,00	0,00
VI. Retained net profit or loss from previous periods	5.349.794,78	5.277.809,12
VII. Net profit or loss for the period	33.270,98	71.985,66
B. PROVISIONS AND LONG-TERM ACCRUED COSTS AND DEFERRED REVENUE	0,00	0,00
1. Provisions	0,00	0,00
2. Long-term accrued costs and deferred revenue	0,00	0,00
C. LONG-TERM LIABILITIES	1.249.519,92	543.044,95
I. Long-term financial liabilities	1.197.601,00	475.000,00
II. Long-term operating liabilities	51.918,92	68.044,95
III. Deferred liabilities for tax	0,00	0,00
Č. SHORT-TERM LIABILITIES	15.687.785,61	20.058.395,21
I. Liabilities included in the disposal groups	0,00	0,00
II. Short-term financial liabilities	14.408.234,44	14.764.821,64
III. Short-term operating liabilities	1.279.551,17	5.293.573,57
D. SHORT-TERM ACCRUED COSTS (EXPENSES) AND DEFERRED REVENUE	632.847,89	292.889,11
Off-balance liabilities	90.883.298,63	38.683.041,24

Income statement for the period from 1.1. until 31.12.2021

Data displayed is in EUR with cents

	2021	2020
1. NET SALES	2.151.863,20	3.446.517,15
2. CHANGE IN THE VALUE OF INVENTORIES OF PRODUCTS AND WORK IN PROGRESS	0,00	0,00
3. CAPITALIZED OWN PRODUCTS AND SERVICES	0,00	0,00
4. OTHER OPERATING REVENUE	203.615,01	38.932,07
5. Costs of goods, materials and services	1.365.722,37	1.580.832,91
a) Costs of goods and materials sold and costs of materials used	96.597,63	225.164,98
b) Costs of services	1.269.124,74	1.355.667,93

	2021	2020
6. Labor costs	779.064,55	521.549,70
a) Wages and salaries	598.899,53	407.663,00
b) Retirement insurance costs	67.922,53	36.078,18
c) Other social insurance costs	48.631,02	27.967,19
č) Other labor costs	63.611,47	49.841,33
7. Write-downs in value	150.162,57	141.357,99
a) Depreciation and amortisation expense	150.162,57	141.175,99
b) Revaluation operating expenses associated with intangible assets and tangible assets	0,00	0,00
c) Revaluation operating expenses associated with operating current assets	0,00	182,00
8. Other operating expenses	149.984,44	148.480,59
9. Financial revenue from equity capital interests	0,00	0,00
10. Financial revenue from loans granted	113.346,64	2.801,71
11. Financial revenue from operating receivables	1.354.676,14	128.645,94
12. Financial expenses attributable to impairments and write-offs of financial investments	0,00	0,00
13. Financial expenses from financial liabilities	924.462,10	978.095,31
14. Financial expenses from operating liabilities	3.930,82	19.237,94
15. OTHER REVENUE	38.918,76	8.361,99
16. OTHER EXPENSES	365.145,73	61.699,27
17. INCOME TAX	90.676,19	102.019,49
18. DEFERRED TAXES	0,00	0,00
19. NET PROFIT OR LOSS FOR THE PERIOD	33.270,98	71.985,66
20. AVERAGE NUMBER OF EMPLOYEES BASED ON THE NUMBER OF WORK HOURS IN THE PERIOD	12,50	8,33
21. RETAINED PROFIT OR LOSS FROM PREVIOUS PERIODS	5.349.794,78	5.277.809,12
22. DECREASE IN CAPITAL RESERVES	0,00	0,00
23. DECREASE IN PROFIT RESERVES	0,00	0,00
a) decrease in legal reserves	0,00	0,00
b) decrease in reserves for own shares and equity interests	0,00	0,00
c) decrease in statutory reserves	0,00	0,00
č) decrease in other revenue reserves	0,00	0,00
24. INCREASE IN PROFIT RESERVES	0,00	0,00

	2021	2020
a) increase in legal reserves	0,00	0,00
b) increase in reserves for own shares and equity interests	0,00	0,00
c) increase in statutory reserves	0,00	0,00
č) increase in other revenue reserves	0,00	0,00
24.a DEFERRED RESEARCH AND DEVELOPMENT COSTS ON THE ANNUAL BALANCE SHEET CUT-OFF DATE	0,00	0,00
25. BALANCE SHEET PROFIT OR LOSS	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
Skupaj	2.355.478	3.485.449

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
Skupaj	1.365.723	1.580.833

• 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
Skupaj stroški storitev	1.269.125	1.355.668

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
Skupaj stroški dela	779.065	521.550

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
Skupaj vrednost amortizacije	150.163	141.176

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
Skupaj	1.354.676	128.646

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
Skupaj	924.462	978.095

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