



Skupina KD Group in KD Group d. d.

Letno poročilo 2021



1.	POSLOVNO POROČILO	3
1.1.	KLJUČNI PODATKI	3
1.2.	OSEBNA IZKAZNICA	3
1.3.	ORGANIZIRANOST SKUPINE KD GROUP	4
1.4.	DEJAVNOSTI SKUPINE KD GROUP	4
1.5.	ZGODILO SE JE V LETU 2021	5
1.6.	POROČILO GLAVNEGA IZVRŠNEGA DIREKTORJA KD GROUP	6
1.7.	POROČILO UPRAVNEGA ODBORA DRUŽBE KD GROUP O PREVERITVI LETNEGA POROČILA DRUŽBE KD GROUP D.D. IN SKUPINE KD GROUP ZA LETO 2021	7
1.8.	STRATEGIJA IN NAČRTI SKUPINE KD GROUP	10
1.9.	IZJAVA O UPRAVLJANJU	12
1.9.1.	<i>Sistem upravljanja KD Group</i>	12
1.9.2.	<i>Skupščina delničarjev KD Group d. d.</i>	12
1.9.3.	<i>Organi vodenja in nadzora</i>	13
1.9.4.	<i>Zunanja revizija ter sistem notranjih kontrol in upravljanje tveganj</i>	16
1.9.5.	<i>Pojasnila v zvezi s prevzemno zakonodajo</i>	16
1.9.6.	<i>Pooblastilo za nakup lastnih delnic</i>	16
1.9.7.	<i>Preglednost poslovanja družbe</i>	16
1.9.8.	<i>Upravljanje družb v Skupini KD Group</i>	16
1.9.9.	<i>Politika raznolikosti</i>	17
1.9.10.	<i>Izjava upravnega odbora KD Group d.d. o upoštevanju Kodeksa upravljanja Skupine KD Group</i>	17
1.10.	DELNICE, DIVIDENDE IN LASTNIŠKA STRUKTURA	18
1.10.1.	<i>Osnovni podatki o delnicah, dividendah in kapitalu</i>	18
1.10.2.	<i>Gibanje vrednosti delnice</i>	18
1.10.3.	<i>Lastniška struktura</i>	18
1.10.4.	<i>Lastne delnice</i>	19
1.11.	POSLOVANJE V LETU 2021	19
1.11.1.	<i>Makroekonomsko okolje Slovenije v letu 2021</i>	19
1.11.2.	<i>Vpliv pandemije na poslovanje Skupine KD Group</i>	23
1.11.3.	<i>Vpliv vojnih razmer v Ukrajini</i>	24
1.11.4.	<i>Analiza poslovanja Skupine KD Group v letu 2021</i>	25
1.11.5.	<i>Analiza poslovanja družbe KD Group v letu 2021</i>	30
1.12.	POSLOVANJE NAŠIH DEJAVNOSTI V LETU 2021	33
1.12.1.	<i>Finančne storitve</i>	33
1.12.2.	<i>Nepremičnine</i>	34
1.13.	RAZISKAVE IN RAZVOJ	35
1.14.	UPRAVLJANJE TVEGANJ IN NOTRANJA REVIZIJA	35
1.14.1.	<i>Upravljanje tveganj na ravni Skupine KD Group</i>	35
1.14.2.	<i>Proces upravljanja tveganj</i>	36
1.14.3.	<i>Povezanost sistema upravljanja tveganj s poslovno strategijo Skupine KD Group</i>	37
1.14.4.	<i>Notranja revizija</i>	37
1.15.	ZAPOSLENI IN TRAJNOSTNI RAZVOJ V SKUPINI KD GROUP	37
1.15.1.	<i>Zaposleni</i>	37
1.15.2.	<i>Trajnostni razvoj</i>	41
2.	RAČUNOVODSKO POROČILO SKUPINE KD GROUP	46
3.	RAČUNOVODSKO POROČILO KD GROUP D. D.	118

Slika na naslovnici predstavlja bodoči Center Šumi, ki bo obsegal stanovanjski, trgovsko-gostinski ter hotelski del.



1. POSLOVNO POROČILO

1.1. KLJUČNI PODATKI

	2021	2020	Indeks 2021/ 2020
SKUPINA KD GROUP			
Čisti poslovni izid (v mio EUR)	(1,2)	1,0	-
Sredstva (v mio EUR)	130,1	150,6	86
Lastniški kapital (v mio EUR)	96,6	130,4	74
KD GROUP D. D.			
Čisti poslovni izid (v mio EUR)	(1,0)	4,1	-
Sredstva (v mio EUR)	104,8	138,3	76
Lastniški kapital (v mio EUR)	102,0	135,2	75

1.2. OSEBNA IZKAZNICA

Krovna družba:	KD Group, finančna družba, d. d.
Skrajšano ime družbe:	KD Group d. d. ¹
Sedež:	Ljubljana, Slovenija
Naslov:	Dunajska cesta 63, 1000 Ljubljana
Država ustanovitve:	Slovenija
Telefon:	+386 1 511 27 99
E-pošta:	info@kd-group.si
Spletna stran:	www.kd-group.com
Dejavnost:	64.200 – Dejavnost holdingov
Glavni kraj poslovanja:	Ljubljana
Pravna oblika:	delniška družba d. d.
Velikost družbe:	velika družba
Matična številka:	1585126000
Davčna številka:	66296374
Identifikacijska številka za DDV:	SI66296374
Vpis v sodni register:	Okrožno sodišče v Ljubljani, št. vložka 1/34049/00
Datum ustanovitve:	3. 1. 2001
Osnovni kapital:	72.024.269,74 EUR ²
Število delnic:	2.157.487 navadnih kosovnih delnic ³
Oznaka delnic:	KDHR
Obvladujoče podjetje:	KD, finančna družba, d. d.

Upravni odbor KD Group na dan 31. 12. 2021

- **Aleksander Sekavčnik**, predsednik upravnega odbora
- **Matija Gantar**, namestnik predsednika upravnega odbora
- **Tomaž Butina**, član upravnega odbora
- **mag. Katarina Valentincič Istenič**, članica upravnega odbora
- **Aljoša Tomaž**, član upravnega odbora
- **mag. Gregor Sluga**, član upravnega odbora in glavni izvršni direktor

¹ V letnem poročilu so imena družb ali podjetij ob prvi omembi in ko je navedeno celo ali skrajšano uradno ime, zapisana z oznakami organizacijskih oblik (npr. d. d.), v nadaljevanju besedila pa so oznake zaradi lažjega branja praviloma izpuščene.

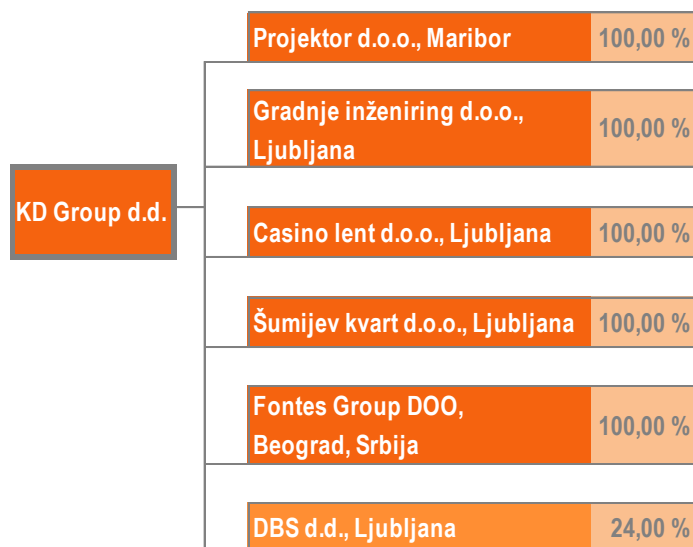
² Do 8. 3. 2021 je osnovni kapital družbe znašal 78.037.489,57 EUR.

³ Do 8. 3. 2021 je bilo število delnic 2.337.613.



1.3. ORGANIZIRANOST SKUPINE KD GROUP

Organigram na dan 31. 12. 2021



V prvem polletju leta 2021 je družba KD Group d. d. dokupila 15.612 delnic banke DBS d. d. in povečala lastništvo v banki za 0,37 %.

Družba KD Group je bila neposredno 100 % lastnica družbe Sarbon Invest d. o. o., Uzbekistan in posredno 100 % lastnica družbe Kredo Group d. o. o., Uzbekistan. Družbi nista bili vključeni v konsolidirane izkaze skupine, ker sta bili namenjeni prodaji in njuna sredstva in obveznosti niso bila pomembna za resničen in pošten prikaz izkazov skupine. Prodaja je bila realizirana februarja 2021.

1.4. DEJAVNOSTI SKUPINE KD GROUP

Poslovanje Skupine KD Group vključuje naslednje dejavnosti:

- finančne storitve,
- nepremičnine.

Skupina KD Group je v preteklosti delovala kot zavarovalniški holding in pomembna upravljavka vzajemnih skladov ter premoženja institucionalnih investitorjev.

S prodajo odvisne družbe Adriatic Slovenica z vsemi njenimi odvisnimi družbami v letu 2019 so v Skupini KD Group postale ključne naložbe v nepremičninsko dejavnost. Družba se je spremenila iz strateškega v portfeljskega investitorja.

Finančne storitve

Glavna poslovna dejavnosti obvladujoče družbe KD Group je upravljanje tržnih in netržnih naložb, upravljanje prostih denarnih sredstev ter ustvarjanje finančnih donosov.

Krovna družba odloča o vseh pomembnejših strateških naložbah Skupine.

Nepremičnine

Strategija nepremičninske dejavnosti je iskanje novih priložnosti za razvoj nepremičninskih projektov in optimizacija nepremičninskega portfelja Skupine.

Dejavnost nepremičnin se izvaja na naslednjih družbah v Skupini:

- Šumijev kvart - gradnja poslovno-stanovanjskega objekta Šumi,
- Projektor – upravljanje nepremičninskega kompleksa Maribox in izvajanje kinematografske dejavnosti,
- Gradnje inženiring – razvoj nepremičninskega projekta Glince,
- Fontes Group – razvoj nepremičninskih projektov.



1.5. ZGODILO SE JE V LETU 2021

Pomembnejši dogodki v letu 2021

- Upravni odbor družbe KD Group je dne 3. 3. 2021 sprejel sklep o zmanjšanju osnovnega kapitala z umikom 180.126 lastnih delnic. Osnovni kapital se zaradi umika lastnih delnic zmanjša za 6.013.219,83 evra in po izvedenem zmanjšanju znaša 72.024.269,74 evra. Znižanje osnovnega kapitala je bilo dne 8. 3. 2021 vpisano v sodni register.
- Na 28. skupščini delničarjev družbe KD Group d. d., ki je bila izvedena 5. 3. 2021, so delničarji za štiriletno mandatno obdobje, ki je začelo teči z dnem 11. 3. 2021, za člana upravnega odbora imenovali Matijo Gantarja.
- Delničarji so se 9. 6. 2021 na 29. skupščini KD Group seznanili z letnim poročilom za leto 2020 ter potrdili predlog delitve bilančnega dobička. Del bilančnega dobička v višini 24.811.100,50 evrov se je tako uporabil za izplačilo dividend, kar je z upoštevanjem celotnega števila izdanih delnic (brez odštevanja lastnih delnic) znašalo bruto vrednost 11,50 evrov na delnico. Skupščina je upravnemu odboru družbe izdala pooblastilo za nakup lastnih delnic. Za štiriletno mandatno obdobje, ki je začelo teči z dnem 18. 11. 2021, je skupščina za člane upravnega odbora imenovala Aleksandra Sekavčnika, Tomaža Butino, Aljošo Tomaža in Katarino Valentinčič Istenič. Skupščina se je seznanila tudi s Poročilom o pridobivanju lastnih delnic.
- Kino center Maribox je dne 3. 6. 2021 ponovno odprl vrata svojih kinodvoran.
- Družba KD Group je dne 18. 6. 2021 izplačala 24.811.100,50 evra dividend.
- Upravni odbor je na seji dne 29. 10. 2021 imenoval predsednika upravnega odbora Aleksandra Sekavčnika in za novo štiriletno mandatno obdobje, ki je začelo teči 18. 11. 2021, izvršnega direktorja Zorana Boškoviča.
- Dne 22. 11. 2021 je upravni odbor družbe prejel zahtevo delničarja KD, finančna družba, d. d. za sklic skupščine, na kateri bi se glasovalo o izključitvi manjšinskih delničarjev in umiku delnic z organiziranega trga.
- Delničarji so 28. 12. 2021 na 30. skupščini KD Group sprejeli prenos vseh delnic KDHR, ki niso v imetništvu glavnega delničarja, t.j. 57.394 delnic KDHR, na glavnega delničarja proti plačilu denarne odpravnine v višini 44,90 EUR za vsako delnico KDHR.
- Na 30. skupščini dne 28. 12. 2021 je bil sprejet sklep o umiku 2.157.487 delnic KDHR z organiziranega trga. Sklep začne veljati z dnem vpisa sklepa o prenosu delnic manjšinskih delničarjev na glavnega delničarja, učinkuje pa z dnem vpisa tega sklepa o umiku v 2.157.487 delnic KDHR z organiziranega trga v sodni register.

Pomembni dogodki po datumu poročanja

- Okrožno sodišče v Ljubljani je dne 17. 2. 2022 v sodni register vpisalo sklep 30. skupščine delniške družbe KD Group z dne 28. 12. 2021, s katerim so delničarji izglasovali prenos delnic manjšinskih delničarjev na glavnega delničarja, družbo KD d. d.
- Ljubljanska borza je po zaključku trgovanja dne 18. 2. 2022 začasno zaustavila trgovanje z delnicami z oznako KDHR. Začasna zaustavitev trgovanja je trajala do umika delnic z oznako KDHR z borznega trga.
- Dne 23. 2. 2022 je bila v postopku iztisnitve manjšinskih delničarjev družbe KD Group izplačana denarna odpravnina v višini 44,90 evrov za vsako delnico KDHR.
- Okrožno sodišče v Ljubljani je dne 24. 2. 2022 na podlagi sprejetega sklepa 30. skupščine delničarjev KD Group dne 28. 12. 2021 sprejelo sklep o umiku 2.157.487 delnic KDHR z organiziranega trga Ljubljanske borze.
- Dne 28. 2. 2022 je Ljubljanska borza iz trgovanja na borznem trgu umaknila redne imenske kosovne delnice z oznako KDHR.
- Poslovno okolje je poleg virusa SARS-CoV-2 zaostriło še vojno dogajanje v Ukrajini. Pandemija do sedaj ni bistveno vplivala na poslovanje skupine, razen v kinematografski dejavnosti. Skupina z Rusijo in Ukrajino ne posluje. Trenutne razmere nimajo pomembnega neposrednega vpliva na poslovanje skupine, lahko pa se pričakuje posredni vpliv zaradi negotovosti na finančnih trgih.

KD Group pomembne dogodke skladno z zakonskimi obveznostmi redno objavlja na spletnem portalu Ljubljanske borze vrednostnih papirjev SEOnet in na spletni strani družbe www.kd-group.com.



1.6. POROČILO GLAVNEGA IZVRŠNEGA DIREKTORJA KD GROUP

Tudi leto 2021 je bilo, tako kot predhodno leto 2020, zaznamovano s pandemijo COVID-19. Družba KD Group in celotna skupina kljub negotovim razmeram in turbulentnemu poslovnemu okolju ostajata finančno stabilni. Delničarjem smo v letu 2021 razdelili skoraj 25 milijonov evrov dividend, in sicer 11,50 evra na delnico. Konec leta 2021 so delničarji na skupščini sprejeli sklep o iztisnitvi manjšinskih delničarjev. V februarju 2022 je bila vsem manjšinskim delničarjem s strani glavnega delničarja KD d. d. nakazana denarna odpravnina v višini 44,90 evrov. Družba KD Group je tako od 17. 2. 2022 v 100 % lasti delničarja KD d. d. Ker uvrstitev na borzo zaradi enega lastnika ni več smiselna, smo dne 28. 2. 2022 vse delnice z oznako KDHR umaknili iz trgovanja na Ljubljanski borzi.

Skupina je poslovno leto 2021 zaključila z izgubo v višini 1,2 milijona evrov. Iz naslova naložbenja smo ustvarili 1,7 milijona evrov pozitivnega finančnega izida. Čisti prihodki iz prodaje, ki jih ustvarja naša kinematografska dejavnost in najemnine, so znašali 1,4 milijona evrov in so se v primerjavi z letom 2020 povečali za 34 %. Izplačilo dividend je znižalo bilančno vsoto in višino kapitala, vendar naši finančni kazalniki še vedno potrjujejo zastavljeno strategijo, ki temelji na visoki stopnji samofinanciranja.

Obvladujoča družba KD Group je v letu 2021 poslovala z izgubo v višini 1 milijona evrov. Čisti prihodki od prodaje in stroški storitev ter stroški dela so primerljivi z letom 2020. Finančni izid v višini 1,7 milijona evrov je sicer znatno nižji kot v predhodnem letu, vendar pa ti prihodki v naši dejavnosti holdingov niso kontinuirani, tako da smo tudi v letu 2021 zadovoljni z donosi, ki jih z aktivnim upravljanjem ustvarjamo z našimi finančnimi naložbami. Dolg družbe ostaja nizek in tudi v bodoče nimamo v načrtu dodatnega zadolževanja.

Za skupino, ki nastopa kot portfeljski investitor, so zelo pomembne naložbe v nepremičninsko dejavnost. Gradimo poslovno stanovanjski objekt Šumi na elitni lokaciji v centru Ljubljane, razvijamo projekt Glince, kjer bi želeli zgraditi stanovanjsko sososko na edinstveni lokaciji, ki leži na južnem pobočju hriba, ki je osončeno in ponuja krasne razglede proti Ljubljani in njeni okolici. V Mariboru bi želeli poleg našega kinocentra Maribox s projektom Levi breg urediti dravsko nabrežje kot podaljšek Lenta. Nepremičninski kompleks Maribox ni v celoti izkoriščen, zato preučujemo možnost, da bi našo dejavnost razširili na področje igralništva.

Kljub omejitvenim ukrepom in motnjam v dobavnih verigah zaradi epidemije gradnja Šumija poteka brez prekinitev. Dokončanje objekta in pridobitev uporabnega dovoljenja za stanovanje, kletne etaže in skupne dele objekta je predvideno v letu 2022. Prodali smo že skoraj vse stanovanjske enote in vpliva epidemije na znižanje cen stanovanj ni bilo. Zanimanje kupcev je bilo zaradi elitne lokacije ob robu starega jedra Ljubljane, z odprtim pogledom na Ljubljanski grad, ob urejeni Slovenski cesti z bistveno manjšim prometom, res veliko.

Epidemija COVID-19 je tudi v letu 2021 najbolj prizadela našo kinematografsko dejavnost. Kino center Maribox je po skoraj osmih mesecih v začetku junija 2021 ponovno odprl svoja vrata za obiskovalce. V primerjavi z letom 2020 smo zabeležili 29 % rast števila obiskovalcev, podobna pa je bila tudi rast prihodkov od prodaje kino vstopnic in gostinstva. V letu 2022 pričakujemo normalizacijo poslovanja in okrevanje kinematografskega trga, vendar pa pred letom 2023 številke iz časov pred epidemijo še ne bomo dosegli. V letu 2022 se bomo spopadli z izzivom, kako gledalce ponovno vrniti v kino dvorane. Poslovanje družbe Projektor bo prizadela tudi energetska kriza z visokimi cenami energentov.

V letu 2021 smo še povečali naš tržni delniški portfelj za 1,8 milijona evrov in z aktivnim trgovanjem iskali priložnosti za dividendne donose in realizacijo dobičkov pri prodajah naložb. Donosnost portfelja dolžniških finančnih instrumentov je v letu 2021 znašala 0,25 %.

Načrti za leto 2022

Krovna družba KD Group bo še naprej odločala o vseh pomembnejših strateških naložbah skupine, aktivno bomo upravljali naše tržne in netržne naložbe, iskali bomo priložnosti pri odkupih slabih terjatev v različnih postopkih finančnih prestrukturiranj podjetij. V okviru naše nepremičninske dejavnosti bomo optimirali nepremičninski portfelj skupine in iskali nove priložnosti na nepremičninskem trgu.

Družba bo s premišljenimi vlaganji v nove projekte, s strokovnimi sodelavci in znanjem dosegala visoke finančne donose tudi v prihodnosti.

mag. Gregor Sluga
glavni izvršni direktor



1.7. POROČILO UPRAVNEGA ODBORA DRUŽBE KD GROUP O PREVERITVI LETNEGA POROČILA DRUŽBE KD GROUP D.D. IN SKUPINE KD GROUP ZA LETO 2021

Spoštovani delničarji,

družbo KD Group, d. d., in Skupino KD Group je na podlagi pooblastil in pristojnosti, določenih v statutu družbe, v letu 2021 vodil upravni odbor družbe in v skladu z zakonskimi predpisi ter poslovnikom o delovanju upravnega odbora nadzoroval izvajanje njenih poslov.

Upravni odbor je v letu 2021 deloval v sestavi:

- Aleksander Sekavčnik – predsednik upravnega odbora,
- Matija Gantar – namestnik predsednika upravnega odbora,
- Tomaž Butina – član upravnega odbora,
- Katarina Valentinčič Istenič – članica upravnega odbora,
- Aljoša Tomaž – član upravnega odbora in
- Gregor Sluga – član upravnega odbora ter glavni izvršni direktor.

Članu upravnega odbora Matiji Gantarju je dne 10. 3. 2021 potekel štiriletni mandat. Na 28. skupščini delničarjev družbe 5. 3. 2021 je bil ponovno imenovan za člana upravnega odbora za štiriletno mandatno obdobje, ki je začelo teči z 11. 3. 2021. Upravni odbor ga je na 173. seji 21. 4. 2021 imenoval za namestnika predsednika upravnega odbora tudi v novem mandatu. Članom upravnega odbora Aleksandru Sekavčniku, Tomažu Butini, Katarini Valentinčič Istenič in Aljoši Tomažu je dne 18. 11. 2021 potekel štiriletni mandat. Na 29. skupščini delničarjev družbe 9. 6. 2021 so bili vsi štirje ponovno imenovani za člane upravnega odbora za štiriletno mandatno obdobje, ki je začelo teči z 18. 11. 2021. Upravni odbor je na 181. seji 29. 10. 2021 za predsednika upravnega odbora v novem mandatu imenoval Aleksandra Sekavčnika.

Delovanje upravnega odbora

Svojo vlogo v sistemu korporacijskega upravljanja je upravni odbor opravljal v skladu z zakonskimi možnostmi in dolžnostmi, z rednim spremljanjem tekočega poslovanja, pregledovanjem delovanja izvršnih direktorjev (v nadaljevanju: vodstva družbe) ter obravnavanjem predlogov in sprejemanjem odločitev, ki so v njegovi pristojnosti. Upravni odbor je naloge opravljal dosledno in odgovorno.

Upravni odbor je v skladu s svojimi zakonskimi in statutarnimi pristojnostmi v letu 2021 redno spremljal in nadziral poslovanje družbe. Obravnaval je poročila vodstva o tekočem poslovanju in dejavnostih družbe, se seznanjal s pomembnimi poslovnimi dogodki, spremljal delo vodstva in preverjal uresničevanje sprejetih sklepov. Največ pozornosti je namenil strokovnemu nadzoru poslovanja in uresničevanju strateških odločitev družbe in Skupine KD Group ter spremljanju poslovanja družbe KD Group in odvisnih družb Skupine KD Group.

Upravni odbor KD Group se je v letu 2021 sestel na trinajstih rednih in dveh dopisnih sejah.

Na podlagi pisnega gradiva in obrazložitve vodstva na sejah in v sodelovanju z vodstvom se je upravni odbor redno seznanjal s poslovanjem družbe. Seje upravnega odbora so bile vedno sklepčne, na njih so vsi člani dejavno sodelovali. Vodstvo družbe je upravnemu odboru posredovalo vse informacije, potrebne za izvajanje nadzora oziroma upravljanje družbe. Zato upravni odbor sodelovanje z vodstvom družbe ocenjuje kot dobro.

Revizijska komisija upravnega odbora KD Group je v letu 2021 delovala v naslednji sestavi:

- Tomaž Butina – predsednik revizijske komisije,
- Katarina Valentinčič Istenič – namestnica predsednika revizijske komisije,
- Alojz Penko – član revizijske komisije in
- Lena Lars – članica revizijske komisije.

Upravni odbor je na 181. seji 29. 10. 2021 imenoval revizijsko komisijo v enaki sestavi tudi za novo štiriletno mandatno obdobje, ki je začelo teči z dnem 18. 11. 2021.

V letu 2021 se je revizijska komisija sestala na štirih rednih in eni dopisni seji, na katerih je obravnavala poročila o poslovanju družbe KD Group in Skupine KD Group ter načrtovani revizijski pristop pri reviziji računovodskih izkazov Skupine KD Group in družbe KD Group za leto 2021.



Na svojih sejah se je upravni odbor v okviru svojih dejavnosti seznanil z naslednjimi pomembnejšimi poslovnimi dogodki in sprejel naslednje pomembnejše sklepe:

- na 170. seji 27. 1. 2021 je upravni odbor sprejel dnevni red in predloge sklepov 28. skupščine delničarjev KD Group, ki je bila 5. 3. 2021.
- na 172. seji 3. 3. 2021 je upravni odbor sprejel sklep o zmanjšanju osnovnega kapitala z umikom 180.126 lastnih delnic, kar predstavlja 7,71 % osnovnega kapitala družbe. Osnovni kapital družbe se je zaradi umika 180.126 lastnih delnic zmanjšal za znesek 6.013.219,83 EUR, tako da znaša osnovni kapital družbe po izvedenem zmanjšanju 72.024.269,74 EUR.
- na 173. seji 21. 4. 2021 je upravni odbor imenoval Matijo Gantarja za namestnika predsednika upravnega odbora.
- na 174. seji 23. 4. 2021 je upravni odbor obravnaval revidirani letni poročili družbe KD Group in Skupine KD Group za leto 2020 in se seznanil s pozitivnim mnenjem revizorja k poročiloma. Upravni odbor je sprejel poročilo o preveritvi letnih poročil, s katerim je potrdil letni poročili družbe KD Group in Skupine KD Group ter sprejel izjavo upravnega odbora o spoštovanju Kodeksa upravljanja Skupine KD. Upravni odbor se je seznanil tudi s poročilom o razmerjih z obvladujočo družbo in o poslovanju s povezanimi družbami v letu 2020, ki ga je pripravilo vodstvo, ter ugotovil, da glede pravnih poslov in drugih dejanj z obvladujočo družbo ni prišlo do prikrajšanja KD Group kot odvisne družbe.
- na 174. seji 23. 4. 2021 je upravni odbor sprejel dnevni red in predloge sklepov 29. skupščine delničarjev KD Group, ki je bila 9. 6. 2021.
- na 179. seji 25. 8. 2021 je upravni odbor sprejel nerevidirano poročilo o poslovanju KD Group in Skupine KD Group za prvo polletje leta 2021.
- na 181. seji 29. 10. 2021 je upravni odbor imenoval predsednika upravnega odbora ter izvršnega direktorja družbe za novo štiriletno mandatno obdobje, ki je začelo teči 18. 11. 2021. Upravni odbor je za predsednika upravnega odbora imenoval Aleksandra Sekavčnika ter Zorana Boškoviča za izvršnega direktorja.
- na 182. seji 23. 11. 2021 je upravni odbor, na podlagi zahteve glavnega delničarja KD d.d., sprejel dnevni red in predloge sklepov 30. skupščine delničarjev KD Group, ki je bila 28. 12. 2021.

Družba je preglednost poslovanja zagotavljala s periodičnim ter dodatnim sprotnim obveščanjem delničarjev in drugih s hkratnimi objavami na spletnih straneh Ljubljanske borze SEOnet <http://seonet.ljse.si> in spletnih straneh družbe www.kd-group.com.

Na podlagi navedenega upravni odbor ugotavlja, da je bil seznanjen z vsemi pomembnejšimi poslovnimi dogodki v letu 2021, ki so vplivali na poslovanje družbe in Skupine KD Group. Glede na način obveščanja in sodelovanja med vodstvom in upravnim odborom med poslovnim letom ni bilo potrebno, da bi upravni odbor ali posamezni člani zahtevali dodatne informacije ali preverjali dokumentacijo, na kateri so temeljile informacije, pomembne za odločanje.

Poročilo o razmerjih s povezanimi družbami v letu 2021

Upravni odbor je v zvezi s poslovanjem družbe v letu 2021 obravnaval tudi poročilo vodstva družbe o razmerjih s povezanimi družbami v poslovnem letu 2021. Upravni odbor glede na predloženo poročilo vodstva ugotavlja, da družba KD Group s sklenjenimi pravnimi posli s povezanimi družbami in z obvladujočo družbo ter z drugimi pravnimi dejanji ni bila oškodovana ali prikrajšana. Poročilo o razmerjih s povezanimi družbami za leto 2021 je revidirala revizijska družba KPMG Slovenija, družba za revidiranje, d. o. o., Ljubljana. Revizijska družba je 26. 4. 2022 izdala poročilo, s katerim na podlagi opravljenih postopkov in pridobljenih dokazov potrjuje, da ni opazila ničesar, zaradi česar ne bi verjela:

- da so v poročilu o odnosih do povezanih družb za leto, ki se je končalo 31. 12. 2021, navedbe v vseh pomembnih pogledih točne;
- da ni bila pri pravnih poslih, navedenih v poročilu, glede na okoliščine, ki so bile znane ob sklenitvi teh poslov, vrednost izpolnitve družbe v pomembnem pogledu nesorazmerno visoka;
- da ne obstajajo okoliščine, ki bi glede drugih dejanj, navedenih v poročilu, kazale bistveno drugačno oceno prikrajšanosti od tiste, ki jo je dalo poslovodstvo,

vse ob upoštevanju opredeljenih sodil v Poročilu neodvisnega revizorja o omejenem zagotovitlu.

Letno poročilo za 2021 – stališče do revizorjevega poročila, preveritev in potrditev letnega poročila

Letno poročilo družbe KD Group in Skupine KD Group za leto 2021 (v nadaljevanju: Letno poročilo za 2021) je revidirala revizijska družba KPMG Slovenija, družba za revidiranje, d. o. o., Ljubljana. Revizijska družba je 26. 4. 2022 izdala pozitivno mnenje k Letnemu poročilu za 2021.

Revidirano Letno poročilo za leto 2021 je upravni odbor obravnaval 28. 4. 2022.



Upravni odbor je pregledal predloženo Letno poročilo za 2021 in poročilo revizorja. Na podlagi preveritve revidiranega Letnega poročila za 2021 upravni odbor ugotavlja:

- Letno poročilo za 2021 je sestavljeno v skladu z Zakonom o gospodarskih družbah, s statutom in z veljavnimi računovodskimi in poročevalskimi zahtevami;
- vsebuje vse zakonsko obvezne formalne in vsebinske sestavine letnega poročila gospodarske družbe in skladno s tem vse bistvene podatke, ki so potrebni za odločanje o njegovem sprejemu;
- vsebuje tudi poročilo o opravljeni reviziji računovodskih izkazov. Iz poročila revizorja izhaja, da računovodski izkazi kažejo resničen in pošten prikaz finančnega stanja, poslovnega izida in denarnih tokov družbe KD Group in Skupine KD Group. Pooblaščen revizor je v poročilu podal pozitivno mnenje brez pridržkov.

Glede na navedeno upravni odbor navaja naslednji stališči:

Upravni odbor po pregledu poročila revizorja v skladu z drugim odstavkom 282. člena Zakona o gospodarskih družbah izjavlja, da k poročilu nima pripomb in se strinja z ugotovitvami v poročilu.

Upravni odbor v skladu z drugim odstavkom 282. člena Zakona o gospodarskih družbah izjavlja, da k Letnemu poročilu za 2021 nima pripomb ter **potrjuje Letno poročilo družbe KD Group, d. d., in Skupine KD Group za leto 2021.**

Predlog uporabe bilančnega dobička

Upravni odbor je v okviru preveritve Letnega poročila za 2021 ugotovil, da znaša čista izguba leta 2021 975.669,30 evra. Čista izguba leta 2021 se je na dan 31. 12. 2021 pokrila v breme prenesenega čistega poslovnega izida.

Bilančni dobiček na dan 31. 12. 2021 znaša 3.502.735,87 evra.

Upravni odbor bo skupščini delničarjev predlagal naslednji predlog delitve bilančnega dobička:

- Bilančni dobiček, ugotovljen na dan 31. 12. 2021, v višini 3.502.735,87 evra, ki sestoji iz prenesenega čistega poslovnega izida, ostane nerazporejen kot preneseni dobiček in bo o njegovi uporabi odločeno v naslednjih poslovnih letih.

Upravni odbor na podlagi pregleda poslovanja družbe KD Group in Skupine KD Group v letu 2021 in po preveritvi revidiranega Letnega poročila za 2021 predlaga skupščini delničarjev družbe, da mu podeli razrešnico.

Ljubljana, 28. 4. 2022

Aleksander Sekavčnik,
predsednik upravnega odbora KD Group



1.8. STRATEGIJA IN NAČRTI SKUPINE KD GROUP

Poslanstvo: odgovorna partnerstva med uporabniki, zaposlenimi in lastniki

S prodajo največje in najpomembnejše naložbe, Skupine Adriatic Slovenice, je družba KD Group spremenila naravo svojega delovanja. V ospredje je prišla družba KD Group kot finančni holding. Ključne so postale naložbe v nepremičninsko dejavnost in portfeljske naložbe. Družba se je spremenila iz strateškega v portfeljskega investitorja. Posledično sta se spremenili tako organizacijska kot finančna struktura družbe, ki sedaj temelji na visoki stopnji samofinanciranja. Sodelavcem omogočamo najboljše delovne pogoje, izobraževanje, napredovanje in spodbudno nagrajevanje za kakovostno opravljeno delo. Lastnikom prinašamo pričakovano rast in dobiček ter ustvarjamo družbeno odgovorna partnerstva med vzajemno enakopravnimi deležniki.

Vizija: razvojna rast in odzivno širjenje

KD Group ostaja specializirana družba za upravljanje kapitalskih naložb, pri čemer želi postati pomembna družba na področju nepremičninskih naložb ter razvoja in izgradnje nepremičninskih projektov, namenjenih trgu.

Vrednote: odgovornost, zaupanje, proaktivnost, strast in veselje, zmagovalna miselnost

Odgovornost

S svojim delovanjem sporočamo, da je naše ravnanje zanesljivo. Vsi deležniki lahko računajo na nas, saj ravnamo po načelu dobrega gospodarja in izpolnjujemo svoje obljube. Uresničujemo pričakovanja svojih strank, okolja in zaposlenih.

Zaupanje

Zaupanje gradimo na visokih etičnih standardih, ki temeljijo na odprtih medosebnih odnosih in zagotavljajo enotno delovanje. Z zaupanjem ustvarjamo okolje, v katerem spoštljivo in z medsebojno pomočjo odpravljamo ovire in rastemo. Naše obnašanje in delovanje je zanesljivo, saj spoštujemo skupne dogovore.

Proaktivnost

Nenehno razmišljamo o svojih naslednjih korakih, saj premoremo dovolj poguma in zrelosti, da ustvarjamo spremembe. Naš pogled je usmerjen v prihodnost. Proaktivna dejanja usmerjamo k doseganju poslovnih rezultatov in zadovoljevanju potreb naših strank, lastnikov in zaposlenih.

Strast in veselje

Ljubimo svoj posel, zato pri svojem delu izžarevamo strast in veselje. Smelo sprejemamo izzive, saj verjamemo, da lahko stvari premikamo na bolje. Strast in veselje nam dajeta zagon, da se ne ustavljamo na pol poti, pač pa nadaljujemo začrtano pot do cilja.

Zmagovalna miselnost

Z delom in rezultati dokazujemo, da smo zmagovalci. Uspehi so plod skupnega dela, sodelovanja in zagnanosti zmagovalne ekipe. Verjamemo v svoj uspeh, saj nas vodijo visoke moralne vrednote in spoštovanje integritete vsakega posameznika.

Strategija in pričakovani razvoj Skupine KD Group

S prodajo Adriatic Slovenice d. d. z vsemi njenimi odvisnimi družbami v letu 2019 je družba KD Group in Skupina KD, ki je po vsebini do prodaje delovala kot zavarovalniški holding in pomembna upravljavka vzajemnih skladov ter premoženja institucionalnih investitorjev, spremenila naravo svojega delovanja. Ključne so tako postale naložbe v nepremičninsko dejavnost, družba pa se je spremenila iz strateškega v portfeljskega investitorja. Posledično sta se spremenili tako organizacijska kot finančna struktura družbe, ki sedaj temelji na visoki stopnji samofinanciranja.

Poslovanje Skupine KD Group vključuje naslednje dejavnosti:

- finančne storitve,
- nepremičnine.

Finančne storitve

Finančne storitve zajemajo upravljanje tržnih in netržnih naložb, upravljanje prostih denarnih sredstev ter ustvarjanje finančnih donosov. Družba KD Group odloča o vseh pomembnejših strateških naložbah Skupine.



Nepremičnine

Strategija nepremičninske dejavnosti je iskanje novih priložnosti za razvoj nepremičninskih projektov in optimizacija nepremičninskega portfelja skupine.

Dejavnost nepremičnin se izvaja na naslednjih družbah v skupini:

- Šumijev kvart d. o. o. – gradnja poslovno-stanovanjskega objekta Šumi,
- Projektor d. o. o. – upravljanje nepremičninskega kompleksa Maribox in izvajanje kinematografske dejavnosti,
- Gradnje inženiring d. o. o. – razvoj nepremičninskega projekta Glince,
- Fontes Group d. o. o. – razvoj nepremičninskih projektov.

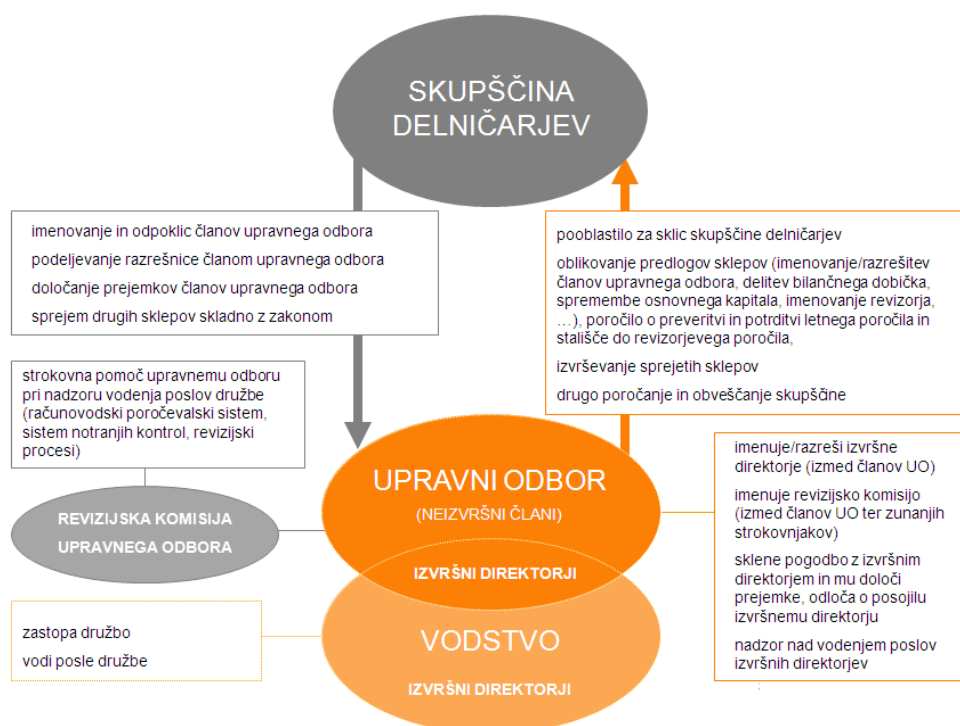
1.9. IZJAVA O UPRAVLJANJU

Odgovorno vodenje in upravljanje družbe sta temelj vseh dejavnosti Skupine KD Group. Temu poslanstvu sledijo tudi organi vodenja in nadzora obvladujoče družbe KD Group, v kateri je od 16. 11. 2009 uveljavljen enotirni sistem upravljanja. Družba KD Group v skladu z določilom petega odstavka 70. člena Zakona o gospodarskih družbah podaja izjavo o upravljanju družbe. Pojasnila, ki se navezujejo na šesti odstavek 70. člena Zakona o gospodarskih družbah, so dodana v poglavjih Delnice, dividende in lastniška struktura ter na spletni strani družbe www.kd-group.com.

1.9.1. Sistem upravljanja KD Group

Družba KD Group je novembra 2009 z dvotirnega sistema upravljanja, kjer so pristojnosti skladno z Zakonom o gospodarskih družbah razmejene med skupščino, nadzornim svetom in upravo, prešla na enotirni sistem upravljanja, ki poteka v sodelovanju med skupščino in upravnim odborom.

Organi upravljanja KD Group – naloge in pristojnosti v enotirnem sistemu upravljanja



Organa upravljanja družbe, skupščina in upravni odbor, delujeta skladno z zakonodajo, s statutom družbe in poslovnikom o delu upravnega odbora. Statut družbe je objavljen na spletnih straneh družbe www.kd-group.com.

O spremembah statuta odloča skupščina z večino najmanj treh četrtin celotnega osnovnega kapitala.

1.9.2. Skupščina delničarjev KD Group d. d.

Skupščina delničarjev družbe KD Group sprejema temeljne odločitve, ki vodijo k uresničevanju osrednjega ekonomskega cilja – ustvarjanju vrednosti za delničarje.

Delničarji uresničujejo svoje pravice na skupščini v skladu z zakonom in s statutom družbe. Glasovalno pravico zagotavlja navadna delnica; vsaka delnica ima en glas. V skladu z zakonom imajo imetniki delnic pravico do udeležbe pri upravljanju družbe, pravico do dela dobička in pravico do ustreznega dela preostalega premoženja po likvidaciji ali stečaju družbe. Pristojnosti in delovanje skupščine opredeljuje Zakon o gospodarskih družbah in statut družbe.



Sklic skupščine družba objavlja v časopisu Dnevnik. Če zaradi obširnega gradiva ni mogoče objaviti celotnega predloga sklepa, se v sklicu navede mesto, kjer je dostopno celotno gradivo. Informacije za delničarje v zvezi z zasedanjem skupščine – sklic skupščine, obrazložitev predlogov sklepov, obrazce za glasovanje s pooblastilom, izid glasovanja s sprejetimi sklepi skupščine ter druge informacije, določene z zakonom, pa družba objavlja na spletnih straneh družbe www.kd-group.com in spletnih straneh Ljubljanske borze SEOnet.

Dne 5. 3. 2021 je potekala 28. skupščina delničarjev družbe, na kateri je bilo zastopanih 2.100.109 navadnih imenskih kosovnih delnic z oznako KDHR, kar predstavlja 97,34 % vseh delnic družbe z glasovalno pravico oziroma 89,84 % delnic v osnovnem kapitalu. Na skupščini so delničarji za štiriletno mandatno obdobje, ki začne teči 11. 3. 2021, za člana upravnega odbora imenovali Matijo Gantarja.

29. skupščina delničarjev družbe je potekala dne 9. 6. 2021. Zastopanih je bilo 2.100.109 navadnih imenskih kosovnih delnic z oznako KDHR, kar predstavlja 97,34 % vseh delnic družbe z glasovalno pravico in delnic družbe v osnovnem kapitalu.

Na 29. skupščini so se delničarji seznanili z letnim poročilom in poročilom upravnega odbora o preveritvi letnega poročila za poslovno leto 2020 ter podelili razrešnico članom organov vodenja in nadzora, s katero so potrdili in odobrili njihovo delo v poslovnem letu 2020 ter sprejeli sklep o uporabi bilančnega dobička. S sklepom o uporabi bilančnega dobička so delničarji odločili, da se del dobička v višini 24.811.100,50 evrov uporabi za izplačilo dividend, kar z upoštevanjem celotnega števila izdanih delnic (brez odštevanja lastnih delnic) znaša bruto vrednost 11,50 EUR na delnico, preostanek bilančnega dobička, najmanj v znesku 12.171.656,21 evrov ter morebitni preostanek, ki je nastal zaradi lastnih delnic na presečni dan izplačila dividend in zaradi zaokroževanja pri izplačilu dividend, pa je ostal nerazporejen kot preneseni dobiček in bo o njegovi uporabi odločeno v naslednjih poslovnih letih.

29. skupščina delničarjev je upravnemu odboru izdala pooblastilo, da lahko v imenu in za račun družbe kupi lastne delnice, katerih skupno število ne sme presegati 10 % skupnega števila delnic družbe. Pooblastilo družbi za nakup lastnih delnic velja 36 mesecev od dneva sprejema sklepa. Skupščina se je seznanila s poročilom o pridobivanju lastnih delnic.

Na 29. skupščini so delničarji za štiriletno mandatno obdobje, ki začne teči 18. 11. 2021, za člane upravnega odbora imenovali Aleksandra Sekavčnika, Tomaža Butino, Aljošo Tomaža in Katarino Valentinčič Istenič.

Dne 28.12.2021 je potekala 30. skupščina delničarjev, katero je upravni odbor sklical na zahtevo delničarja KD d.d. Delničar KD d.d. ima skladno s 384. členom ZGD status glavnega delničarja, kot imetnik več kot 90% osnovnega kapitala družbe KD Group d.d. Skupščina družbe je sprejela sklep o prenosu delnic z oznako KDHR preostalih delničarjev na KD d.d., kot glavnega delničarja, proti plačilu odpravnine v višini 44,90 EUR/delnico KDHR. KD d.d. kot glavni delničar bo izplačal denarno odpravnino upravičencem iz tega sklepa po vpisu sklepa o prenosu delnic KDHR na glavnega delničarja v sodni register, pri čemer je NOVA KREDITNA BANKA MARIBOR, d.d., Ulica Vita Kraigherja 4, Maribor solidarno odgovorna za izpolnitev obveznosti glavnega delničarja iz naslova izplačil denarne odpravnine manjšinskim delničarjem. Nadalje je skupščina delničarjev na predlog KD d.d. sprejela sklep o umiku 2.157.487 delnic KDHR, ISIN koda SI0031110461 z organiziranega trga Ljubljanske borze (LJSE, standardna kotacija). Sklep o umiku 2.157.487 delnic KDHR z organiziranega trga bo začel veljati z dnem vpisa sklepa o prenosu delnic manjšinskih delničarjev na glavnega delničarja, sprejetega na 30. skupščini delničarjev družbe KD Group.

Celotno besedilo sprejetih sklepov skupščin je objavljeno in dostopno na spletnih straneh Ljubljanske borze SEOnet in spletnih straneh družbe www.kd-group.si v okviru Odnosi z vlagatelji.

1.9.3. Organi vodenja in nadzora

Pravila družbe o imenovanju ter zamenjavi članov organov vodenja in nadzora

V skladu s statutom družbe ima upravni odbor najmanj pet in največ devet članov oziroma članic. Člane upravnega odbora izvoli in odpokliče skupščina in so imenovani za mandatno dobo štirih let ter so lahko po poteku mandata ponovno izvoljeni. Člani upravnega odbora med sabo izvolijo predsednika in njegovega namestnika.

Upravni odbor izmed svojih članov ali tretjih oseb imenuje najmanj dva izvršna direktorja in največ štiri izvršne direktorje, pri čemer mora izmed svojih članov imenovati vsaj enega izvršnega direktorja. Mandat izvršnih direktorjev traja štiri leta. Predsednik upravnega odbora ali namestnik predsednika upravnega odbora ne more biti izvršni direktor družbe. Člani upravnega odbora, ki niso izvršni direktorji, se imenujejo neizvršni člani. V skladu z Zakonom o gospodarskih družbah lahko upravni odbor kadarkoli odpokliče izvršnega direktorja.



Delovanje upravnega odbora

Upravni odbor vodi in nadzira vodenje družbe ter hkrati zastopa in predstavlja družbo v vseh zadevah, ki niso v pristojnosti izvršnih direktorjev. Sklican mora biti vsaj enkrat v četrtletju.

Upravni odbor izmed svojih članov oziroma tretjih oseb imenuje izvršne direktorje, ki zastopajo in predstavljajo družbo. Pristojnosti upravnega odbora so skupne vsem članom, nekatere pa so prenesene na izvršne direktorje, tako so izvršni direktorji skladno s statutom pristojni za zastopanje in predstavljanje družbe, vodenje tekočih poslov, prijave vpisov in predložitve listin registru. Prav tako skrbijo za vodenje poslovnih knjig in sestavo letnega poročila. Izvršni direktorji vodijo posle ob upoštevanju navodil in omejitev, ki jih opredeljujejo statut, upravni odbor, skupščina družbe in poslovnik o delu izvršnih direktorjev.

Sestava upravnega odbora (UO), ki vodi in nadzira družbo KD Group, je bila v letu 2021 naslednja:

- Aleksander Sekavčnik, univerzitetni diplomirani ekonomist – predsednik UO,
- Tomaž Butina, univerzitetni diplomirani inženir računalništva – član UO in predsednik revizijske komisije UO,
- Katarina Valentinčič Istenič, magistra znanosti – članica UO in članica ter namestnica predsednika revizijske komisije UO,
- Matija Gantar, univerzitetni diplomirani ekonomist – član UO in namestnik predsednika UO,
- Aljoša Tomaž, univerzitetni diplomirani ekonomist – član UO
- Gregor Sluga, magister znanosti – član UO in glavni izvršni direktor.

Upravni odbor o svojem delovanju v poslovnem letu 2021 podrobneje poroča v poročilu upravnega odbora o preveritvi letnega poročila v poglavju Poročilo upravnega odbora družbe KD Group.

Delovanje vodstva družbe (izvršni direktorji)

Izvršni direktorji (v nadaljevanju: vodstvo družbe) predstavljajo in zastopajo družbo, vodijo posle družbe na podlagi pooblastila upravnega odbora in omejitev, ki jih opredeljujejo upravni odbor, statut in poslovnik o delu izvršnih direktorjev, ter odgovarjajo za zakonitost njenega delovanja.

Vodstvo družbe KD Group so v letu 2021 sestavljali:

- mag. Gregor Sluga, glavni izvršni direktor (član upravnega odbora),
- Zoran Bošković, izvršni direktor (ni član upravnega odbora).

Predstavitev funkcij članov upravnega odbora in vodstva v drugih poslovnih ali nadzornih organih

Člani upravnega odbora in vodstva družbe KD Group so bili na dan 31. 12. 2021 člani poslovnih ali nadzornih organov naslednjih družb:

Aleksander Sekavčnik

Družba	Funkcija
KD d. d., Ljubljana	član upravnega odbora, izvršni direktor
Šumijev kvart, d. o. o., Ljubljana	član nadzornega sveta
Sekavčnik in družbenik, d. n. o., Ljubljana	direktor
LIM Advisors Limited, British Virgin Islands	direktor

Tomaž Butina

Družba	Funkcija
KD d. d., Ljubljana	namestnik predsednika upravnega odbora
Šumijev kvart, d. o. o., Ljubljana	namestnik predsednika nadzornega sveta
AVRA, d. o. o., Ljubljana	direktor
Dermatologija Rogl Fabjan d. o. o., Ljubljana	direktor
Estetika Rogl Fabjan d. o. o., Ljubljana	direktor
Wilton GMBH, Gilching, Nemčija	direktor
Oddajanje apartmajev, Tomaž Butina s. p.	zastopnik



Katarina Valentinčič Istenič

Družba	Funkcija
KD d. d., Ljubljana	članica upravnega odbora
Šumijev kvart, d. o. o., Ljubljana	članica nadzornega sveta
KVI d. o. o., Ljubljana	direktorica
VALINA UPRAVLJANJE, d. o. o. Ljubljana	direktorica
VALINA, d. o. o. Ljubljana	direktorica
VALINA CARE, d.o.o., Ljubljana	direktorica
Oddajanje turističnih nastanitev Katarina Valentinčič Istenič s. p.	zastopnica

Matija Gantar

Družba	Funkcija
KD d. d., Ljubljana	član upravnega odbora
Šumijev kvart, d. o. o., Ljubljana	predsednik nadzornega sveta
Vila Zahod d. o. o., Ljubljana	direktor
Alberine Investments, Limassol, Ciper	direktor
Združenje družinskih podjetij FBN Adria, Ljubljana	zastopnik
Freecompany d. o. o., Ljubljana	direktor
Poslovno svetovanje Matija Gantar s. p.	zastopnik
DRI Naložbe d. o. o., Ljubljana	direktor

Aljoša Tomaž

Družba	Funkcija
Generali Investments d. o. o., Ljubljana	član nadzornega sveta
LTM, d. o. o. Ljubljana	prokurist

Gregor Sluga

Družba	Funkcija
DBS d. d., Ljubljana	član nadzornega sveta

Zoran Bošković

Družba	Funkcija
Casino Lent d. o. o.	direktor
Šumijev kvart, d. o. o., Ljubljana	član nadzornega sveta
Nama d. d., Ljubljana	član nadzornega sveta
KB1909 d. d. v likvidaciji, Gorica, Italija	član nadzornega sveta
Inesta d. o. o.	prokurist

Lastniški deleži članov upravnega odbora in vodstva družbe

Na dan 31. 12. 2021 so bili neposredni lastniški deleži članov upravnega odbora naslednji:

- Aleksander Sekavčnik je bil imetnik treh delnic družbe, kar predstavlja 0,0001 odstotka celotnega kapitala in 0,0001 odstotka glasovalnih pravic,
- Katarina Valentinčič Istenič, Zoran Bošković, Aljoša Tomaž, Tomaž Butina, Matija Gantar in Gregor Sluga na dan 31. 12. 2021 niso bili neposredni imetniki delnic družbe.

Članom upravnega odbora in članom vodstva niso bile podeljene pravice do pridobitve ali nakupa delnic družbe KD Group.

Revizijska komisija upravnega odbora

Revizijsko komisijo upravnega odbora sestavljajo predsednik Tomaž Butina, namestnica predsednika Katarina Valentinčič Istenič in člana Alojz Penko ter Lena Lars. Revizijska komisija je organ upravnega odbora, ki podpira upravni odbor pri izpolnjevanju njegove vsestranske odgovornosti za nadziranje vodenja poslov družbe in njenih odvisnih družb, kamor spadajo tudi računovodski poročevalski sistem, sistem notranjih kontrol, revizijski procesi in procesi, s katerimi družba nadzira skladnost z zakoni, predpisi in internimi splošnimi akti ter etičnimi usmeritvami oziroma kodeksi ravnanja. Namen dela revizijske komisije je omogočiti upravnemu odboru zanesljivejše, učinkovitejše in uspešnejše delovanje pri uresničevanju vizije, poslanstva in strateških ciljev delovanja družbe in njene skupine. Revizijska komisija je strokovno delovno jedro upravnega odbora za



področja, za katera je zadolžena. Svoje strokovne predloge posreduje upravnemu odboru, mu poroča o svojih ugotovitvah in odgovarja za svoje delo.

Prejemki članov upravnega odbora in vodstva v letu 2021 v Skupini KD Group

Član upravnega odbora oz. vodstva	Bruto plača (fiksni del)	Variabilni prejemki	Plačila za opravljanje funkcije in sejnine	Zavarovalne premije/bonitete	Druge bonitete	Povračila stroškov	Regres za letni dopust in jubilejna nagrada	Dodatna plačila	Skupaj
Aleksander Sekavčnik	-	-	86.000	154	-	-	-	-	86.154
Tomaž Butina	-	-	73.313	154	-	-	-	-	73.467
Katarina Valentinčič Istenič	-	-	73.155	154	-	-	-	-	73.309
Matija Gantar	-	-	72.000	154	-	-	-	-	72.154
Aljoša Tomaž	-	-	72.000	154	-	-	-	-	72.154
Gregor Sluga	110.160	-	72.000	3.387	2.500	1.605	1.977	500	192.129
Zoran Boškovič	141.650	-	-	754	1.117	1.261	1.977	500	147.259
Skupaj	251.810	-	448.468	4.911	3.617	2.866	3.954	1.000	716.626

Pojasnila k zgornji tabeli: Zneski so bruto in so izraženi v evrih. Upoštevajo se vsi zneski, ki so bili izplačani in so jih člani upravnega odbora (UO) in izvršni direktorji KD Group v času opravljanja svoje funkcije v KD Group v letu 2021 prejeli v KD Group in v odvisnih družbah, v katerih opravljajo funkcijo v poslovodnih ali nadzornih organih. Plačila za opravljanje funkcije in sejnine vključujejo plačilo za članstvo v UO, poslovođenja izvršnim direktorjem po pogodbi o poslovođenju oziroma zaposlitvi in sejnine za članstvo v revizijski komisiji ali nadzornemu svetu. Zavarovalne premije/bonitete vključujejo premijo za PDPZ in bonitete za managersko, življenjsko, zdravstveno in/ali nezgodno zavarovanje. Druge bonitete vsebujejo boniteto za službeno vozilo in morebitne druge bonitete. Povračila stroškov vsebujejo povračilo stroškov v zvezi z delom (prevoz na delo/z dela in prehrana med delom). Dodatna plačila se nanašajo na izplačilo božičnice.

1.9.4. Zunanja revizija ter sistem notranjih kontrol in upravljanje tveganj

Računovodske izkaze družbe KD Group in Skupine KD Group za leto 2021 je revidirala neodvisna revizijska družba KPMG Slovenija, družba za revidiranje, d. o. o., Ljubljana.

Obvladovanje tveganj in delovanje notranjih kontrol je podrobneje predstavljeno v poglavju 1.14. Upravljanje tveganj in notranja revizija.

1.9.5. Pojasnila v zvezi s prevzemno zakonodajo

Imetništvo vrednostnih papirjev družbe v smislu doseganja kvalificiranega deleža, kot ga določa zakon, ki ureja prevzeme, in drugi podatki o lastniški strukturi družbe so pojasnjeni v poglavju 1.10.3. Lastniška struktura.

1.9.6. Pooblastilo za nakup lastnih delnic

Na 29. skupščini delničarjev družbe, ki je potekala 9. 6. 2021, je skupščina pooblastila upravni odbor, da lahko v imenu in za račun družbe kupi lastne delnice, katerih skupno število ne sme presegati 10 odstotkov skupnega števila delnic družbe. Pooblastilo družbi za nakup lastnih delnic velja 36 mesecev od dneva sprejema sklepa skupščine. V skladu s pooblastilom skupščine lahko upravni odbor umakne lastne delnice brez nadaljnjega sklepanja o zmanjšanju osnovnega kapitala.

1.9.7. Preglednost poslovanja družbe

Preglednost zagotavljamo predvsem z obveščanjem delničarjev in druge javnosti, in sicer z rednim obveščanjem in obveščanjem ob enkratnih dogodkih. Informacije o poslovanju in poslovnih načrtih ter druge pomembne informacije objavljamo na spletnih straneh družbe www.kd-group.com in v sistemu elektronskega obveščanja Ljubljanske borze SEOnet <http://seonet.ljse.si>.

1.9.8. Upravljanje družb v Skupini KD Group

Predstavniki krovne družbe, ki so v upravnih odborih in nadzornih svetih odvisnih družb, dejavno spremljajo in nadzirajo poslovanje povezanih družb.



1.9.9. Politika raznolikosti

Družba nima sprejete politike raznolikosti kot samostojne politike, vendar sestava upravnega odbora in komisij izraža raznolikost z vidika spola, izobrazbe, starosti in poklicnih izkušenj. Glede na velikost družbe in cilje, ki jim družba sledi, je zastopanost v organih vodenja in nadzora ter ob upoštevanju temeljnih načel politike raznolikosti primerna, v primeru sprememb v skupini, pa bo družba pristopila k sprejemu politike raznolikosti.

Družba je marca 2017 sprejela Kodeks upravljanja Skupine KD, ki v zvezi z imenovanji organov vodenja in nadzora zasledovanje politike raznolikosti vključuje kot enega izmed kriterijev pri izboru kandidatov za člane (določbi 2.1.12 in 3.1.5.). Skupina KD je sprejela svoj lastni kodeks upravljanja in ga sklenila uporabljati namesto Kodeksa upravljanja javnih delniških družb z namenom prilagoditve glavnih načel upravljanja družb specifičnosti poslovanja Skupine KD. Družba ocenjuje, da je sistem upravljanja v tej obliki primeren za trenutno sestavo Skupine KD.

1.9.10. Izjava upravnega odbora KD Group d.d. o upoštevanju Kodeksa upravljanja Skupine KD Group

Upravni odbor družbe KD Group, finančna družba, d. d., Dunajska cesta 63, 1000 Ljubljana (v nadaljevanju: KD Group ali družba) izjavlja, da je pri upravljanju družbe KD Group v poslovnem letu 2021 izpolnjeval vsa določila Kodeksa upravljanja Skupine KD s spremembami in dopolnitvami, ki ga je upravni odbor KD Group sprejel 24. 4. 2019 in ga družba uporablja kot svoj referenčni kodeks. Kodeks upravljanja Skupine KD je objavljen na spletni strani družbe www.kd-group.com.

Ljubljana, 28. 4. 2022

Aleksander Sekavčnik,
predsednik upravnega odbora KD Group



1.10. DELNICE, DIVIDENDE IN LASTNIŠKA STRUKTURA

1.10.1. Osnovni podatki o delnicah, dividendah in kapitalu

Osnovni kapital KD Group je 31. 12. 2021 znašal 72.024.269,74 evra in je bil razdeljen na 2.157.487 rednih delnic z oznako KDHR. Do dne 8. 2. 2021 je osnovni kapital družbe KD Group znašal 78.037.489,57 evra in je bil razdeljen na 2.337.613 rednih delnic z oznako KDHR.

Redne delnice KD Group (oznaka KDHR) so bile uvrščene v trgovanje na Ljubljanski borzi od 5. 2. 2001, vstopna kotacija oz. od 3. 1. 2018 standardna kotacija. Dne 28. 2. 2022 je Ljubljanska borza iz trgovanja na borznem trgu umaknila vse delnice z oznako KDHR.

Knjigovodska vrednost delnice KDHR je 31. 12. 2021 znašala 47,28 evra (2020: 58,90 evra). Knjigovodska vrednost delnice je izračunana kot knjigovodska vrednost kapitala ob koncu obračunskega obdobja, ki se deli s številom vseh izdanih delnic, brez lastnih delnic, ob koncu obračunskega obdobja.

Konsolidirani čisti poslovni izid na delnico je v letu 2021 znašal -0,56 evra, leta 2020 pa 0,42. Čisti poslovni izid na delnico je izračunan kot čisti poslovni izid, deljen s povprečnim številom vseh izdanih navadnih delnic, brez lastnih delnic, obračunskega obdobja.

1.10.2. Gibanje vrednosti delnice

Redna delnica KDHR v letu 2021

Z redno delnico KDHR je bilo v letu 2021 na Ljubljanski borzi sklenjenih poslov v skupni vrednosti 2.418.175 evrov. Delnica je leto 2021 zaključila pri tržni ceni 46,00 evrov, kar je 19,3 odstotka manj v primerjavi s tržno ceno na začetku leta, ko je znašala 57,00 evra. Najnižja tržna cena v letu 2021 je bila 42,00 evrov, najvišja pa 68,00 evrov.

Temeljni kazalniki redne delnice KDHR

Podatki o delnici	31. 12. 2021	31. 12. 2020	Sprememba 2021 / 2020 (v %)
Število delnic	2.157.487	2.337.613	92,3 %
Tržna cena (v EUR)	46,00	57,00	80,7 %
Tržna kapitalizacija (v mio EUR)	99,2	133,2	80,7 %

Vir: Ljubljanska borza vrednostnih papirjev, izračuni KD Group.

1.10.3. Lastniška struktura

Največji delničar družbe KD Group je KD, finančna družba, d. d., ki ima v lasti 2.100.093 navadnih imenskih delnic z oznako KDHR, kar je 97,3 odstotka vseh izdanih delnic družbe. Družba KD Group je v letu 2021 v vseh poslih, ki so potekali z nadrejeno družbo KD, dobila ustrezna plačila in vračila ter s posli ni bila prikrajšana.

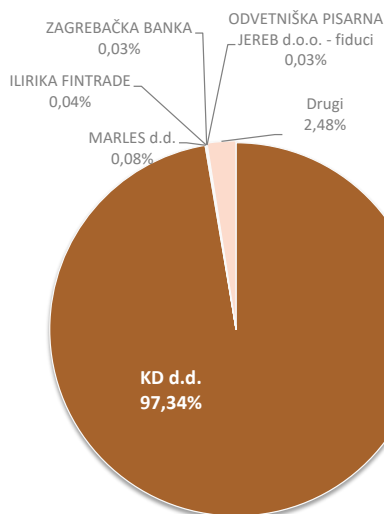
Lastniška struktura družbe KD Group 31. 12. 2021

KDHR – navadne imenske delnice	Število delničarjev	Število delnic	Odstotek lastništva (v %)
Domače osebe	5.830	2.155.261	99,90 %
Pravne osebe	43	2.105.124	97,57 %
Fizične osebe	5.787	50.137	2,33 %
Tuje osebe	162	2.226	0,10 %
Pravne osebe	6	854	0,04 %
Fizične osebe	156	1.372	0,06 %
Skupaj KDHR	5.992	2.157.487	100,00 %



Največji imetniki navadnih delnic (KDHR) 31. 12. 2021

KDHR navadna delnica - lastniška struktura



	Delničar	Kraj	Število delnic	Delež od vseh delnic KDHR (v %)
1	KD d.d.	Ljubljana	2.100.093	97,34 %
2	MARLES d.d.	Limbuš	1.757	0,08 %
3	ILIRIKA FINTRADE	Ljubljana	878	0,04 %
4	ZAGREBAČKA BANKA	Zagreb	699	0,03 %
5	ODVETNIŠKA PISARNA JEREB d.o.o. - fiduciarni	Kranj	544	0,03 %
	Skupaj prvih pet imetnikov delnic KDHR		2.103.971	97,52 %
	Drugi		53.516	2,48 %
	Skupaj vseh delnic KDHR		2.157.487	100,00 %

1.10.4. Lastne delnice

Število delnic	Število 1. 1. 2021	Nakupi oz. delnice prejete v zastavo	Prodaja, sprostitev zastave oz. umik lastnih delnic	Število 31. 12. 2021	Delež v os. kapitalu (v %)
KDHR	42.548	147.904	(190.452)	-	-

1.11. POSLOVANJE V LETU 2021

1.11.1. Makroekonomsko okolje Slovenije v letu 2021

Makroekonomsko okolje Slovenije

Komentar BDP Slovenija: V zadnjem lanskem četrtletju se je realni bruto domači proizvod (BDP) četrtletno povečal kar za 5,4 %, medletno pa je bil višji za 10,4 %. V celem letu se je BDP povečal za 8,1 %, predkrizno raven iz zadnjega četrtletja 2019 pa je presegel že v tretjem četrtletju. Večina dejavnosti je sicer predkrizne ravni presegla tekom lanskega leta, izjema pa še vedno ostajajo dejavnosti, povezane s turizmom in osebnim stikom (gostinske in nastanitvene storitve, razvedrilne, športne, rekreacijske in osebne storitve, menjava potovanj). Rast BDP v letu 2021 je presegla pričakovanja v Jesenski napovedi in tudi oceno UMAR iz decembra 2021, kar v veliki meri odraža nadaljnje zelo dobro prilagajanje gospodarstva in prebivalstva spremenjenim razmeram. Predvsem se je hitreje krepilo trošenje gospodinjstev v decembru, nekoliko presenetljivo pa se je kljub še vedno prisotnim težavam zaradi motenj v dobavnih verigah v zadnjem četrtletju precej pospešila rast blagovne menjave. Investicijsko aktivnost so lani poganjale predvsem naložbe v opremo in stroje, v gradbeništvu pa so manj ugodna

gibanja zaznamovale naraščajoče cene in težave pri dobavi materialov. Končna državna potrošnja se je povečala tudi lani, k čemur so pomembno prispevali izdatki za obvladovanje epidemije. Potek vojne v Ukrajini bo, skupaj z vse ostrejšimi sankcijami proti Rusiji, ključno vplival na prihodnja gospodarska gibanja, pa tudi na oblikovanje izhodišč ter predpostavk za pripravo makroekonomskih napovedi; zadnje napovedi mednarodnih institucij teh dogodkov in morebitnih posledic namreč še ne vključujejo.

Ekonomsko ogledalo: Gospodarska rast evrskega območja se je v zadnjem četrtletju 2021 v primerjavi s četrtletjem prej precej upočasnila, šibka rast se glede na razpoložljive kazalnike nadaljuje tudi v začetku leta. Rast BDP evrskega območja se je po prvi oceni Eurostata v primerjavi s tretjim četrtletjem lanskega leta upočasnila na 0,3 %. Razpoložljivi kazalniki nakazujejo, da se podobna gospodarska aktivnost nadaljuje tudi v prvem četrtletju letošnjega leta. Vrednost sestavljenega kazalnika PMI za evrsko območje je bila januarja najnižja v zadnjih enajstih mesecih, ob rasti okužb z omikronom in zaostrovanju zaježitvenih ukrepov se je znižala zlasti vrednost kazalnika rasti aktivnosti v storitvenih dejavnostih, pri čemer pa poslabšanje epidemičnih razmer ni vplivalo na kazalnik za predelovalne dejavnosti, ki je dosegel najvišjo vrednost v zadnjih petih mesecih. Cene energentov še naprej močno prispevajo k visoki medletni inflaciji v evrskem območju, ta je januarja znašala 5,1 %. IMF in EK sta januarja oz. februarja za letošnji jesenske napovedi gospodarske rasti. Napovedi so ob vztrajanju pandemije, višjih cen energije in motenj v dobavnih verigah ter posledično višje inflacije precej poslabšane v ZDA in na Kitajskem, v evrskem območju pa je napoved znižana za 0,4 oz. 0,3 o. t. na 3,9 oz. 4 %. Za leto 2023 se v evrskem območju predvideva nadaljnja upočasnitev gospodarske rasti, napoved pa je glede na jesensko nekoliko popravljena navzgor.

V Sloveniji večina kazalnikov kaže na ohranjanje relativno ugodnih gibanj gospodarske aktivnosti ob koncu lanskega leta, negotovosti zaradi epidemičnih razmer pa so še prisotne v storitvenih dejavnostih. Proizvodnja predelovalnih dejavnosti se je v zadnjem četrtletju lanskega leta precej povečala, prav tako tudi blagovna menjava, izvozna pričakovanja pa v začetku letošnjega leta ostajajo visoka. Trošenje gospodinjstev se je v zadnjem četrtletju preteklega leta povečalo v trgovini z neživilami, močno pa se je povečala tudi prodaja v trgovini z motornimi gorivi, na kar je ob večjem prometu tovornih vozil vplivala tudi prodaja tranzitnim kupcem. Ob koncu lanskega leta se je prodaja ponovno povečala tudi v tržnih storitvah, kjer so le še storitve potovalnih in zaposlovalnih agencij močno zaostajale za ravnimi izpred epidemije. Aktivnost v gradbeništvu je ob koncu lanskega leta ostala medletno nižja. Zaradi naraščanja cen surovin in pomanjkanja delovne sile pa je bila še naprej visoka rast cen gradbenih storitev. Po podatkih o davčnem potrjevanju računov je bila prodaja januarja medletno večja za 30 %, kar je tudi posledica lanske nizke osnove zaradi zaježitvenih ukrepov, in za 7 % manjša kot januarja 2020; za predkrizno ravno znatno zaostajajo gostinske, kulturne in razvedrilne storitve ter igre na srečo, manjša pa je bila tudi prodaja v trgovini. Razpoloženje v gospodarstvu se je januarja v večini dejavnosti nekoliko izboljšalo, v predelovalnih dejavnostih in med potrošniki pa je ostalo na enaki ravni kot decembra lani.

Razmere na trgu dela ostajajo dobre. Število delovno aktivnih se je novembra lani znova občutno povečalo. Medletna rast zaposlenosti je bila najvišja v gostinstvu in gradbeništvu, slednje je v prvih enajstih mesecih lani zabeležilo tudi najvišji delež delovno aktivnih tujcev. Ob pomanjkanju domače delovne sile je bil prispevek tuje delovne sile k skupni rasti zaposlenosti novembra lani skoraj 50-odstoten. Registriranih brezposelnih oseb je bilo v začetku leta 67.834, opazno manj kot v enakem obdobju lani (za 25,9 %) in tudi manj kot januarja 2020 (za 15 %). Nadaljeval se je tudi upad dolgotrajno brezposelnih, njihovo število je bilo manjše kot pred začetkom epidemije. Medletna rast povprečne bruto plače v zasebnem sektorju ostaja visoka, ocenjujemo, da v nekaterih dejavnostih (predelovalne dejavnosti, gradbeništvo in gostinstvo) na to že lahko vpliva tudi pomanjkanje delovne sile. Medletna rast plač v javnem sektorju se je v drugi polovici lanskega leta zaradi prenehanja z epidemijo povezanih izplačil dodatkov opazno znižala, novembra pa je bila že negativna.

Medletna rast cen življenjskih potrebščin se je januarja ob hitri rasti cen energentov, hrane in storitev precej okrepila. Znašala je 5,8 %, k čemur so največ prispevale višje cene energentov. Za več kot četrtino so se na mesečni ravni okrepile cene plina, višje pa so bile tudi cene naftnih derivatov in elektrike. Še naprej se krepijo cene v skupini hrane in brezalkoholnih pijač, ki so bile medletno višje za 4,6 %, rast cen storitev pa je prvič po izbruhu epidemije medletno presegla 3 %. Še naprej se krepijo tudi cene industrijskih proizvodov slovenskih proizvajalcev, k medletni rasti so največ prispevale cene v skupini surovin (16 %).

Javnofinančni primanjkljaj je v letu 2021 znašal 2,9 mrd EUR in je bil za 0,6 mrd nižji kot v letu 2020. Na zmanjšanje sta vplivali visoka rast prihodkov in upočasnjena rast odhodkov. Rast prihodkov je posledica okrevanja gospodarske aktivnosti, zlasti domačega povpraševanja, in ugodnejših razmer na trgu dela in je izhajala zlasti iz prihodkov davka na dodano vrednost, socialnih prispevkov, dohodnine ter davka od dohodka pravnih oseb. Okrepila se je tudi rast nedavnih prihodkov ter rast prihodkov iz sredstev EU. Poleg nižje rasti odhodkov je bila lani drugačna tudi struktura te rasti, z višjim prispevkom predvsem za plače javnih uslužbencev (izplačila dodatkov) in investicije, močno pa so se znižali odhodki za subvencije, ki so v predhodnem letu naraščali. Rast tekočih transferjev posameznikom in gospodinjsvom je bila podobno visoka kot v letu 2020. Skupni odhodki za blaženje posledic covid-19 so v letu 2021 znašali 2,8 mrd EUR, od tega največ za dodatke zaposlenim v javnem sektorju in povračila fiksnih stroškov podjetjem.

Vir: **Komentar BDP**, februar 2022, UMAR; **Ekonomsko ogledalo**, št. 2/2022, februar 2022, UMAR.



Slovenski nepremičninski trg

V prvi polovici leta 2021 je bilo število sklenjenih kupoprodajnih poslov na slovenskem nepremičninskem trgu le malo manjše kot v drugi polovici leta 2020 oziroma kot v prvi polovici »pred-kovidnega« leta 2019. Cene stanovanjskih nepremičnin pa so občutno poskočile.

Število tržnih kupoprodaj nepremičnin je na začetku leta 2021 najprej upadalo in februarja doseglo svoje drugo dno po nastopu pandemije COVID-19. Prvo, globlje dno je bilo doseženo v prvem valu epidemije aprila 2020. Po tretjem valu epidemije je marca 2021 trgovanje z nepremičninami ponovno oživel, tako da je bilo ob koncu prvega polletja število kupoprodaj že večje kot pred epidemijo.

Po marčevski oživitvi nepremičninskega trga smo bili priča pospešeni rasti cen stanovanj in hiš. V prvem polletju 2021 so se tako v primerjavi z drugim polletjem leta 2020 cene stanovanjskih nepremičnin zvišale za okoli 8 odstotkov, kar je pomenilo najvišjo polletno rast cen od časov pred krizo nepremičninskega trga leta 2008. Na rekordno rast cen stanovanjskih nepremičnin v prvi polovici letošnjega leta je vplivala predvsem rekordna rast cen stanovanj v večstanovanjskih stavbah v največjih mestih, z izjemo Ljubljane. Cene stanovanj na Obali oziroma v Kopru, Kranju, Celju in Mariboru so poskočile za 10 do 12 odstotkov. V Ljubljani je bila rast cen stanovanj v prvi polovici leta 2021 »le« okoli 6-odstotna. V Ljubljani so sicer cene stanovanj rekordno zrasle leta 2018 (15 odstotkov na letni ravni).

Visoko rast cen stanovanjskih nepremičnin po eni strani poganja veliko povpraševanje, ki ga vzpodbujajo nizke obrestne mere in dostopnost denarja, po drugi strani pa omejena ponudba novogradenj. Nizke obrestne mere spodbujajo tako nakupe nepremičnin za lastno uporabo kot naložbene nakupe ter investicije v gradnjo stanovanjskih enot za tržno prodajo. Na višanje cen stanovanjskih nepremičnin vse bolj vplivajo tudi vse višje cene zemljišč za gradnjo, posredno pa tudi rast gradbenih stroškov, ki je posledica globalnega zviševanja cen transporta in gradbenih materialov zaradi pandemije.

Visoke cene stanovanj povzročajo tudi nadaljnjo rast povpraševanja po zazidljivih zemljiščih in vse močnejšo stanovanjsko gradbeno ekspanzijo. Ta je najbolj očitna v Ljubljani, kjer je obseg trenutne in načrtovane stanovanjske novogradnje že primerljiv s tistim pred krizo leta 2008.

Praktično povsod po Sloveniji ponudba novih stanovanj, kljub temu da na trg postopoma prihaja vse več novogradenj, še vedno zaostaja za povpraševanjem. Zaustavitve rasti cen stanovanjskih nepremičnin pa ni pričakovati dokler ponudba novih stanovanj ne bo presegla povpraševanja in se ne bo čas njihove prodaje bistveno podaljšal oziroma dokler se ne bodo začele kopičiti zaloge neprodanih stanovanj. Zaenkrat se večina novozgrajenih stanovanj v največjih mestih in turističnih krajih, kljub rekordnim cenam, še vedno proda preden so zgrajena.

Glede na do sedaj evidentirane podatke je bilo v prvem polletju leta 2021 v Sloveniji sklenjenih okoli 17.100 tržnih poslov z nepremičninami, katerih skupna vrednost je znašala dobre 1,3 milijarde evrov. V primerjavi s prvim polletjem 2020, ki ga je zaznamoval prvi val epidemije, je bilo število tržnih kupoprodajnih pogodb večje za slabih 30 odstotkov, njihova skupna vrednost pa za okoli 45 odstotkov. V primerjavi z drugim polletjem 2020, ko smo bili priča drugemu in začetku tretjega vala epidemije, je bilo število tržnih poslov manjše za slabe 3 odstotke, njihova skupna vrednost pa višja za slabih 6 odstotkov. Prav tako je bilo v prvem polletju 2021 število tržnih poslov za slabe 3 odstotke manjše v primerjavi s prvim polletjem »normalnega« leta 2019, njihova skupna vrednost pa je bila celo za dobrih 5 odstotkov večja.

Polletno število in skupna vrednost sklenjenih tržnih kupoprodajnih poslov z nepremičninami, Slovenija, 1. polletje 2019 – 1. polletje 2021

	2019_I	2019_II	2020_I	2020_II	2021_I
Število pogodb (v tisočih)	17,6	17,7	13,3	17,6	17,1
Vrednost pogodb (v milijardah €)	1,4	1,33	0,92	1,26	1,33

Opomba: Za prikaz števila in vrednosti tržnih kupoprodajnih poslov so upoštevane kupoprodajne pogodbe za nepremičnine (stavbe, dele stavb in parcele), ki so bile sklenjene na prostem trgu in na prostovoljnih javnih dražbah.

Na slovenskem nepremičninskem trgu se je v prvi polovici letošnjega leta glede na število in vrednost realiziranih poslov najprej nadaljevalo upadanje prometa, ki se je začelo z drugim valom epidemije oktobra 2020. Po tretjem valu epidemije in omilitvi ukrepov za njeno zaježitev, ko je bila februarja preklicana tudi prepoved opravljanja terenskih ogledov nepremičnin, je marca promet z nepremičninami ponovno zrasel, tako da je bil ob koncu polletja že na višji ravni kot pred epidemijo.

V prvem polletju leta 2021 je vrednost prometa s stanovanjskimi nepremičninami (stanovanja v večstanovanjskih stavbah in stanovanjske hiše) znašala slabih 870 milijonov evrov oziroma 65 odstotkov vsega evidentiranega prometa z nepremičninami.



Močno sta se povečala vrednost in delež prometa z zemljišči za gradnjo stavb. Vrednost prometa je bila v prvem polletju 2021 že blizu 190 milijonov evrov oziroma 14-ih odstotkov celotnega prometa z nepremičninami. Še v prvem polletju leta 2019 je bila vrednost prometa z zazidljivimi zemljišči slabih 120 milijonov evrov, delež prometa pa pod 9 odstotkov, kar kaže na vse večjo gradbeno ekspanzijo, na katero bistveno ni vplivala niti epidemija. Promet s poslovnimi nepremičninami (pisarne, trgovski, storitveni in gostinski lokali) je v prvem polletju leta znašal blizu 160 milijonov evrov oziroma slabih 12 odstotkov celotnega prometa z nepremičninami. Skupni promet s kmetijskimi in gozdnimi zemljišči pa slabih 40 milijonov evrov oziroma slabe 3 odstotke celotnega prometa. Trg kmetijskih in gozdnih zemljišč se je na epidemijo odzval podobno kot trg stanovanjskih nepremičnin. Ponudba in povpraševanje po kmetijskih in gozdnih zemljiščih se zaradi epidemije nista spremenila, zaradi zaustavitve javnega in gospodarskega življenja pa se je število kupoprodaj v prvi polovici leta 2020 občutno zmanjšalo. Nato se je že v drugi polovici leta 2020 vrnilo na raven pred epidemijo.

V zadnjih petih polletjih se deleži realiziranih kupoprodaj stanovanj po obravnavanih analitičnih območjih niso bistveno spreminjali. Slabi dve tretjini vseh kupoprodaj je bilo sklenjenih v največjih petih mestih (Ljubljana, Maribor, Celje, Kranj in Koper) in okolici Ljubljane. V prvi polovici leta 2021 se je delež Ljubljane, kjer se praviloma tudi sicer sklene največ oziroma nekoliko več kot četrtina vseh kupoprodaj stanovanj v državi, še nekoliko povečal in se približal 30-im odstotkom.

Število prodaj se je v prvem polletju 2021 povečalo na večini obravnavanih analitičnih območij. Izjema sta Južna okolica Ljubljane in Ostala Slovenija skupaj, kar kaže, da se trgovanje s stanovanji še vedno krepi predvsem v največjih mestih. V Ljubljani je bilo število evidentiranih prodaj stanovanj v prvem polletju 2021 v primerjavi z drugim polletjem 2020 večje za 13 odstotkov.

Po pospešeni gradbeni aktivnosti na primarni trg v zadnjih treh letih postopoma prihajajo nova stanovanja. Večina novozgrajenih stanovanj se proda še preden so dokončana. Največ je seveda novih stanovanj v glavnem mestu, kjer se je gradbena ekspanzija tudi najprej začela, počasi pa ji bolj ali manj sledijo tudi druga urbana središča.

Na splošno je v Sloveniji v zadnjih treh letih prisoten močan trend rasti trga zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, ki je bil začasno prekinjen le v prvi polovici leta 2020, ko je bila prvič razglašena epidemija COVID-19 in je bilo nekaj časa trgovanje z nepremičninami praktično onemogočeno.

V prvem polletju 2021 se je število prodaj zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb v primerjavi s prvim in drugim polletjem 2020 povečalo na vseh obravnavanih analitičnih območjih. Prav na vseh obravnavanih območjih je bilo v prvem polletju letošnjega leta število prodaj zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb občutno večje kot v »normalnem« prvem polletju 2019, kar kaže na izjemno stanovanjsko gradbeno ekspanzijo, ki je primerljiva s tisto pred krizo leta 2008.

Po rasti števila prodaj zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb močno izstopa Ljubljana, kjer se je število evidentiranih prodaj v prvem polletju 2021 v primerjavi z drugim polletjem 2020 podvojilo, v primerjavi s prvim polletjem 2019 pa se je povečalo kar za 90 odstotkov. Le v prvi polovici leta 2020, ki jo je zaznamoval prvi val epidemije, je prodaja zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb tudi v glavnem mestu za kratek čas upadla. Število prodaj zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb v Ljubljani se sicer povečuje kljub razmeroma omejeni ponudbi primernih zemljišč, saj se pokupi praktično vsaka zazidljiva zaplata zemlje ali pozidano zemljišče, ki omogoča nadomestno stanovanjsko gradnjo za trg.

V prvem polletju leta 2021 so bile v Sloveniji na splošno cene stanovanjskih nepremičnin in zazidljivih zemljišč na najvišji ravni do sedaj. Še naprej pa je bil prisoten tudi trend njihove nadaljnje rasti. Cene stanovanj so v prvi polovici leta dosegle novo rekordno raven, tako da je srednja cena rabljenega stanovanja (mediana) v Sloveniji praktično dosegla mejo 2.000 €/m².

Primat najvišjih cen stanovanj ohranja Ljubljana. Srednja cena rabljenega stanovanja (mediana) v glavnem mestu je bila potem, ko je v drugi polovici leta 2020 prvič v zgodovini preseгла 3.000 €/m², v prvi polovici leta 2021 že krepko nad to mejo (3.250 €/m²).

Zaradi velike raznovrstnosti zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb glede na namen gradnje (družinska hiša, gradnja večstanovanjskih stavb), razvojno stopnjo in upravno-pravni status zemljišč (komunalna opremljenost in gradbeno dovoljenje) ter razmeroma majhno polletno število realiziranih prodaj, cene zazidljivih zemljišč po območjih precej nihajo, tako da so možne le grobe primerjave ravni in trendov cen med njimi. Podane cene in lastnosti prodanih zemljišč po analitičnih območjih so zato pretežno statistično informativne narave.

Razlike v cenah zazidljivih zemljišč po državi so velike oziroma še bistveno večje kot to velja za hiše. Močno je po višini cen zazidljivih zemljišč tudi v prvem polletju leta 2021 izstopala Ljubljana, kjer se realizira tudi daleč največ prodaj zemljišč za gradnjo večstanovanjskih stavb, ki so relativno najdražja. Največ pa je tudi prodaj starejših hiš s pripadajočim zemljiščem za nadomestno gradnjo manjših večstanovanjskih stavb.



Čim dlje bo epidemija trajala, tem večja je verjetnost, da bo začela negativno in dolgoročneje vplivati na plačilno sposobno povpraševanje po stanovanjskih nepremičninah. V tem primeru bi se začel čas prodaje, predvsem novih stanovanj, podaljševati, upad števila stanovanjskih kupoprodaj pa bi bil vse dolgoročnejši. To bi vplivalo tudi na ponudbo stanovanjskih nepremičnin. Zaradi novogradenj, ki glede na trenutno gradbeno ekspanzijo prihajajo na trg v vse večjem številu, in morebitne nezmožnosti njihove prodaje, bi začelo prihajati do presežne ponudbe novih stanovanj, do zaustavljanja stanovanjskih projektov v teku in stečajev investitorjev.

Vsekakor pa tudi v primeru globlje krize nepremičninskega trga hitrega padca cen stanovanj ni pričakovati, saj praviloma traja nekaj let, da se ponudba prilagodi in se začno cene spuščati, in še nekaj let, da dosežejo dno.

Vir: GURS, Poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za prvo polletje 2021, november 2021

Slovenski borzni delniški trg

Indeks Ljubljanske borze SBI TOP glede na vrednost ob koncu junija 2021, ko je znašal 1.124,53 točk, v drugi polovici leta ni dosegel vidnejše rasti in je ob koncu leta znašal 1.258,8 točk.

Na Ljubljanski borzi vrednostnih papirjev je bilo v letu 2021 skupaj s svežnji za 379,9 milijona evrov prometa. Največ prometa predstavljajo posli z delnicami, in sicer je promet brez svežnjev znašal 319,1 milijona evrov, pri čemer je bilo opravljenih 32.515 poslov.

Med delnicami je bilo največ prometa z delnicami Krke (za 148,1 milijonov evrov), NLB (50,4 milijona evrov), Petrola (26,7 milijona evrov), Save Re (22,9 milijona evrov) in Zavarovalnice Triglav (20,3 milijona evrov.).

Tržna kapitalizacija vseh vrednostnih papirjev na Ljubljanski borzi je konec leta 2021 znašala 44.190,2 milijona evrov, od tega so predstavljale delnice 21,5 % oziroma 9.513 milijonov evrov in obveznice skupaj s komercialnimi zapisi in zakladnimi menicami 78 % oziroma 34.669 milijonov evrov.

Trg dolžniških vrednostnih papirjev

Dogajanje na obvezniških trgih je bilo v letu 2021 zelo zanimivo, saj je pospešeno cepljenje populacije dajalo upanje, da se bo življenje počasi vrnilo v stare tirnice, občutili pa smo tudi posledice velike fiskalne in monetarne stimulacije, ki so preprečile večjo finančno krizo. Poleg pozitivnih revizij gospodarske rasti za letošnje leto smo videli tudi dvigovanje inflacije in inflacijskih pričakovanj. V prvem delu leta smo tako videli dvigovanje dolgoročnih zahtevanih donosnosti »netveganih« državnih obveznic, ki so jim zaradi slabše likvidnosti v manjšem obsegu sledile tudi bolj tvegane obveznice. Splošni obvezniški indeks je posledično izgubil slaba 2 odstotka. Ob pojavu novih različic Covid virusa in zagotovitvi po nadaljevanju super stimulativnih politik centralnih bank smo na obvezniških trgih od sredine maja v drugem kvartalu leta spet beležili pozitivne donosnosti in nekeje za tretjino znižali izgube v letu 2021. V tretjem kvartalu so obveznice nadaljevale v pozitivnem trenu ter so sredi avgusta dosegle lokalni vrh. Od tedaj naprej pa smo opazovali ob večjem nihanju zniževanje obvezniških tečajev. Kljub pojavu nove hitro nalezljive Covid različice Omicron so se tečaji še dodatno znižali v zadnjih 14 dneh leta, ker je ECB napovedala začetek konca super-stimulativne monetarne politike, a hkrati napovedala, da v letu 2022 ne bodo dvigali kratkoročne obrestne mere. Splošni obvezniški indeks se je v letu znižal za 2,87 odstotka. Nekoliko bolje a še vedno negativno je bilo na trgu denarja, kjer je bilo letno znižanje 0,57 odstotka.

1.11.2. Vpliv pandemije na poslovanje Skupine KD Group

Pandemija COVID-19 pomeni velik negativni šok za gospodarsko aktivnost v Sloveniji, Evropi in na globalni ravni. Trajanje pandemije in njene posledice so še vedno zelo nepredvidljive in lahko v veliki meri vplivajo na gospodarsko rast, brezposelnost, inflacijo.

V Skupini KD Group smo ob izbruhu pandemije COVID-19 pričeli pozorno spremljati nastalo situacijo. Ob razglasitvi epidemije v Sloveniji v mesecu marcu 2020 smo sprejeli vse potrebne ukrepe za zaježitev širitve okužbe, da bi zagotovili nemoteno poslovanje, kjer je to mogoče, in zaščitili zdravje zaposlenih, naših poslovnih partnerjev in kupcev. Med poslovnimi procesi zagotavljamo socialno distanco, uporabljamo zaščitna sredstva in izvajamo druge ukrepe za preprečevanje prenosa okužbe (testiranje, dodatno čiščenje, razkuževanje, prezračevanje).



Kino center Maribox je po skoraj osmih mesecih v začetku junija 2021 ponovno odprl svoja vrata za obiskovalce.

Gradnja nepremičninskega projekta Šumi je tudi v času epidemije potekala neprekinjeno. Izvajalec gradnje je sprejel vse potrebne ukrepe za zajezitev širitve virusa in nemoteno nadaljevanje gradbenih del. Zanimanje kupcev je veliko, projekt ima elitno lokacijo, moderno zasnovo, tako da do sedaj epidemija ni imela vpliva na znižanje prodajnih cen stanovanj.

Skupina KD Group je bila pred pojavom epidemije v dobri finančni kondiciji. Kljub visokim izplačilom dividend v letu 2020 in 2021 ima Skupina na voljo dovolj likvidnih sredstev in hitro vnovčljivih naložb, da lahko še naprej preišči nove projekte, s katerimi bi lahko dosegali visoke finančne donose.

Tveganje neugodne spremembe vrednosti naložb se je s pojavom epidemije sicer povečalo, vendar ga Skupina zmanjšuje z veliko razpršenostjo naložb in aktivnim upravljanjem portfelja.

Razvoj dogodkov, povezanih s širitvijo okužbe tako v Sloveniji kot na svetovni ravni, njenimi posledicami in s tem povezanimi ukrepi, je še vedno zelo negotov, nepredvidljiv. V Skupini bomo še naprej spremljali situacijo. Osredotočali se bomo na zagotavljanje nemotenega poslovanja v oteženih okoliščinah. S prepoznavanjem in obvladovanjem tveganj bomo tudi v bodoče zagotavljali stabilnost poslovanja Skupine.

1.11.3. Vpliv vojnih razmer v Ukrajini

Poslovno okolje je poleg virusa SARS-CoV-2 zaostriło še vojno dogajanje v Ukrajini. Skupina z Rusijo in Ukrajino ne posluje, tako da trenutne vojne razmere v Ukrajini in sankcije proti Rusiji nimajo neposrednega vpliva na poslovanje skupine. Posredno lahko pričakujemo vpliv zaradi negotovosti na finančnih trgih, vendar tega vpliva še ni mogoče ovrednotiti.

Zaradi povečanega kibernetkega tveganja je skupina preventivno nadgradila varnostno funkcijo svojega omrežja in sistema z naprednejšo zaščito pred grožnjami, ki postajajo vse bolj prefinjene in zapletene.



1.11.4. Analiza poslovanja Skupine KD Group v letu 2021

SKUPINA KD GROUP			
IZKAZ POSLOVNEGA IZIDA	2021	2020	Indeks
Finančni izid (v mio. EUR)	1,7	6,2	28
Poslovni prihodki (v mio. EUR)	2,7	1,2	224
Povečanje / (zmanjšanje) vrednosti zalog proizvodov (v mio. EUR)	13,8	9,6	144
Poslovni odhodki (v mio. EUR)	(19,6)	(16,1)	122
Čisti poslovni izid (v mio. EUR)	(1,2)	1,0	-
BILANCA STANJA	31. 12. 2021	31. 12. 2020	
Sredstva (v mio. EUR)	130,1	150,6	86
Kapital (v mio. EUR)	96,6	130,4	74
Finančne obveznosti (v mio. EUR)	10,3	2,5	416
Pogodbene obveznosti (v mio. EUR)	17,3	12,9	135
KAZALNIKI	2021	2020	
Donosnost kapitala - ROE (v %) ⁴	(1,1)	0,6	-
Čisti poslovni izid na delnico (v EUR) ⁵	(0,56)	(0,42)	-
Celotna gospodarnost ⁶	0,9	1,1	88
	31. 12. 2021	31. 12. 2020	
Knjigovodska vrednost delnice (v EUR) ⁷	44,77	56,84	79
Delež kapitala v financiranju ⁸	74,3	86,6	86

Kazalnik deleža kapitala v financiranju se je v letu 2021 znižal s 86,6 (konec leta 2020) na 74,3, kar še vedno potrjuje zastavljeno strategijo, ki temelji na visoki stopnji samofinanciranja. Povečanje finančnih obveznosti se nanaša na financiranje gradnje poslovno-stanovanjskega objekta Šumi.

Kazalnik celotne gospodarnosti je v letu 2021 znašal 0,9, kar pomeni, da je bilo z eno enoto odhodkov ustvarjeno 0,9 enote prihodkov. V letu 2020 je ta kazalnik znašal 1,1 enot prihodkov z eno enoto odhodkov.

Znižal se je tudi kazalnik donosnosti kapitala (ROE), ki nam pove, da smo z eno denarno enoto kapitala v letu 2021 ustvarili 0,989 denarne enote.

⁴ Donosnost kapitala - ROE (v %):

$$\frac{\text{čisti poslovni izid}}{\text{povprečni kapital}} \cdot 100$$

⁵ Čisti poslovni izid na delnico, ki pripada večinskim lastnikom družbe:

$$\frac{\text{čisti poslovni izid večinskih lastnikov}}{\text{povprečno število vseh navadnih izdanih delnic (brez lastnih delnic)}}$$

⁶ Celotna gospodarnost:

$$\frac{\text{poslovni prihodki} + \text{povečanje} / (\text{zmanjšanje}) \text{ vrednosti zalog proizvodov} + \text{finančni izid}}{\text{poslovni odhodki}}$$

⁷ Knjigovodska vrednost delnice:

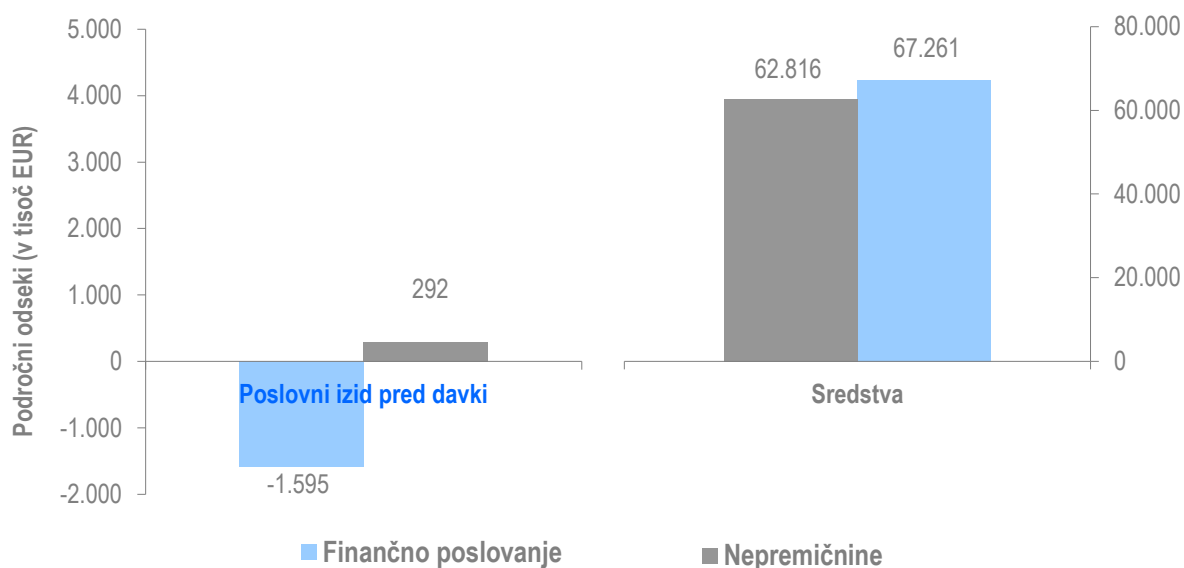
$$\frac{\text{knjigovodska vrednost kapitala večinskih lastnikov}}{\text{število vseh izdanih delnic brez lastnih delnic}}$$

⁸ Delež kapitala v financiranju:

$$\frac{\text{kapital}}{\text{obveznosti do virov sredstev}} \cdot 100$$



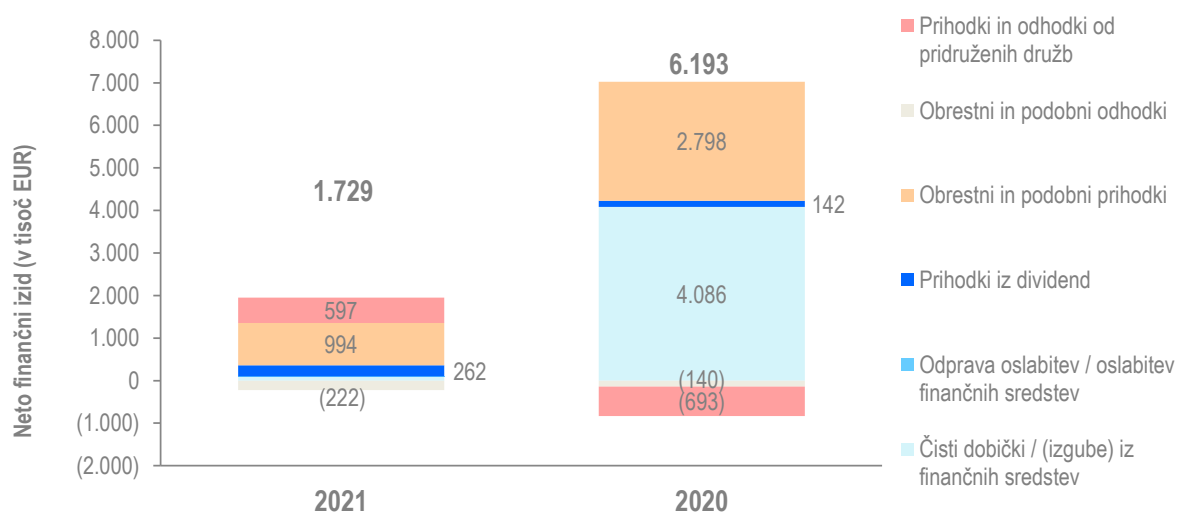
Struktura poslovnega izida pred davki v letu 2021 in sredstev po segmentih na 31. 12. 2021 (v tisoč EUR)



Finančni izid

Finančni izid je v letu 2021 znašal **1,7 milijona evrov**, medtem ko je letu 2020 znašal 6,2 milijona evrov. Najvišji so bili obrestni in podobni prihodki, ki so znašali 1 milijon evrov, kar je 64 odstotkov manj kot v letu 2020, pomembni so bili še prihodki oz. odhodki od pridruženih družb, ki so skupaj znašali 0,6 milijona evrov. Prihodki od dividend so se glede na predhodno leto povečali za 84 odstotkov in so znašali 0,26 milijona evrov, na drugi strani so obrestni in podobni odhodki znašali negativnih 0,22 milijona evrov.

Finančni izid po vrstah v letih 2021 in 2020 (v tisoč EUR)

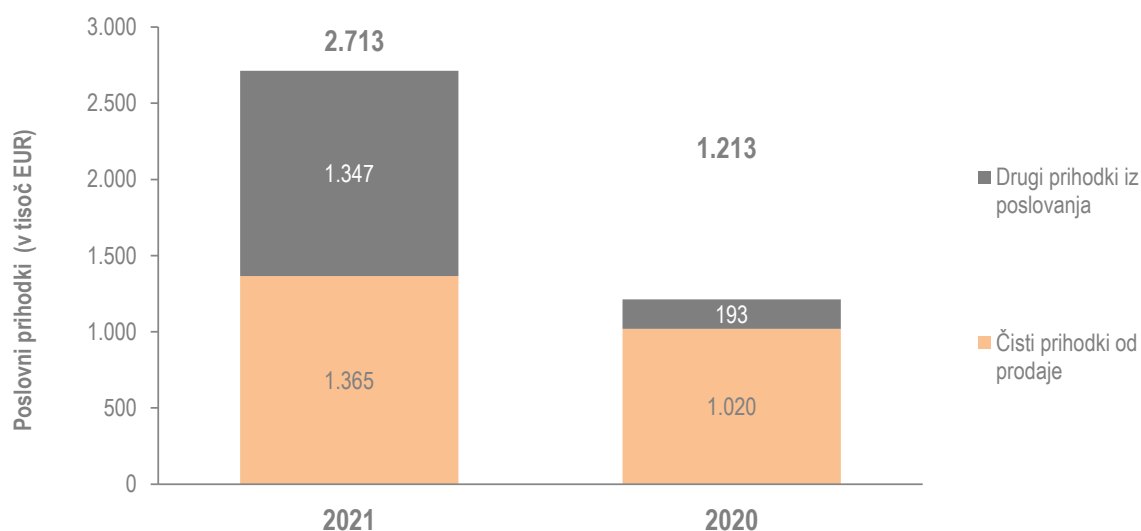




Poslovni prihodki

Poslovni prihodki so znašali **2,7 milijona evrov**, kar je 124 odstotkov več kot v letu 2020. Višji so bili čisti prihodki od prodaje (1,4 milijona evrov), kar predstavlja 34 odstotno povečanje glede na predhodno leto. Razlog je predvsem v višjih prihodkih od prodanih kinovstopnic in gostinstva (vpliv sproščanja covid ukrepov v drugi polovici 2021). Višji so bili tudi drugi prihodki iz poslovanja (1,3 milijona evrov) predvsem zaradi odprave oslabitve naložbenih nepremičnin.

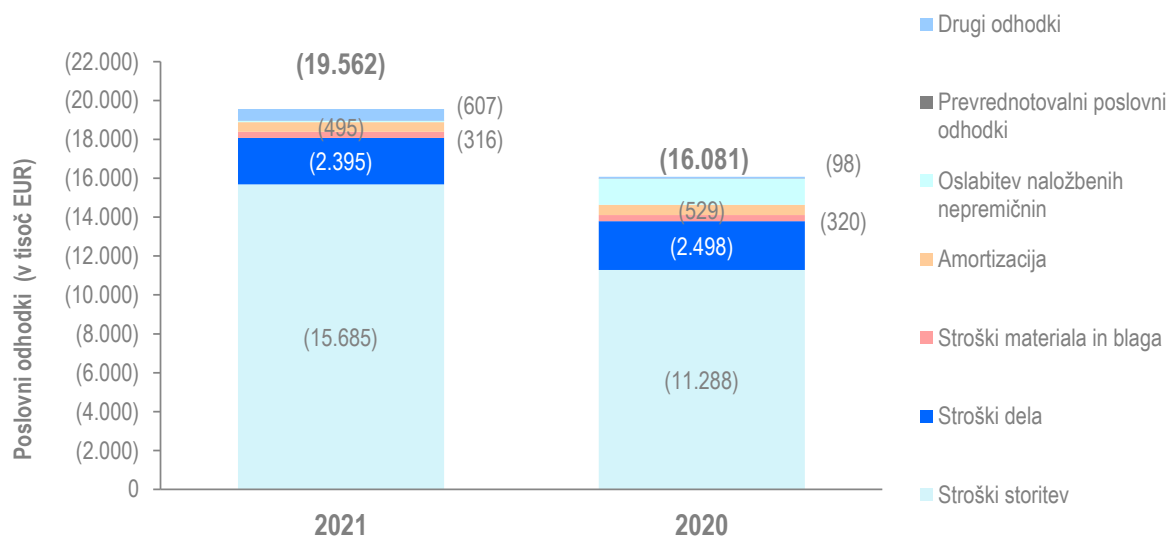
Poslovni prihodki po vrstah v letih 2021 in 2020 (v tisoč EUR)



Poslovni odhodki

Poslovni odhodki so znašali **19,6 milijona evrov**, kar je 22 odstotkov več kot v letu 2020. Najvišji so stroški storitev, v sklopu katerih so se glede na lani povišali stroški storitev pri izdelavi proizvodov (gradnja objekta Šumi). Ostali stroški (amortizacija, stroški dela, stroški materiala) so se znižali glede na predhodno leto, višji pa so drugi odhodki.

Poslovni odhodki po vrstah v letih 2021 in 2020 (v tisoč EUR)

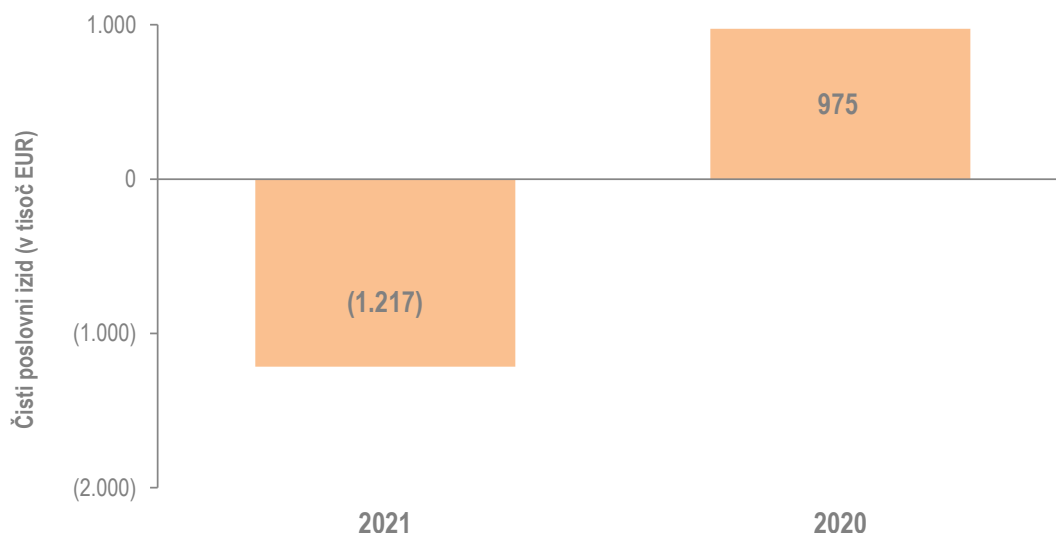




Čisti poslovni izid

Skupina je v letu 2021 poslovala z izgubo v višini **-1,2 milijona evrov**, medtem ko je v letu predtem poslovala z dobičkom v višini enega milijona evrov.

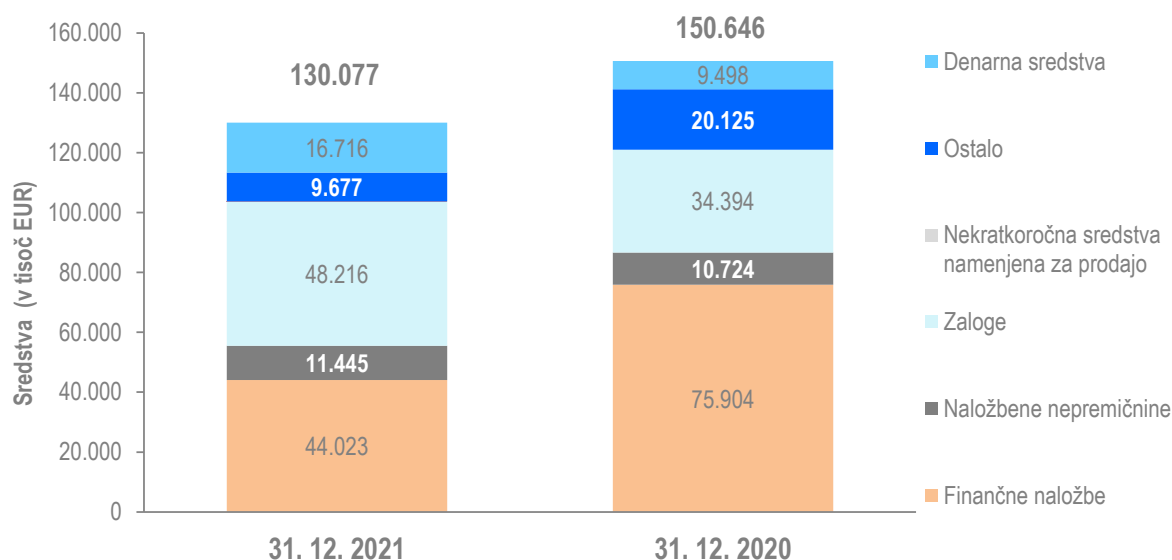
Čisti poslovni izid v letih 2021 in 2020 (v tisoč EUR)



Sredstva

Sredstva so na dan 31.12. 2021 znašala **130,1 milijona evrov**, kar je 14 odstotkov manj glede na konec leta 2020. Največ, za 42 odstotkov, so se znižale finančne naložbe, ki so znašale 44 milijonov evrov. Znižala so se tudi poslovne terjatve v sklopu postavke ostalo. Na drugi strani so se za 76 odstotkov povešala denarna sredstva. Zaloge so se povešale za 40 odstotkov in so znašale 48,2 milijona evrov (gradnja objekta Šumi), prav tako so se zvišale tudi naložbene nepremičnine (11,4 milijona evrov) zaradi odprave oslabitve.

Sredstva po vrstah na 31. 12. 2021 in 31. 12. 2020 (v tisoč EUR)

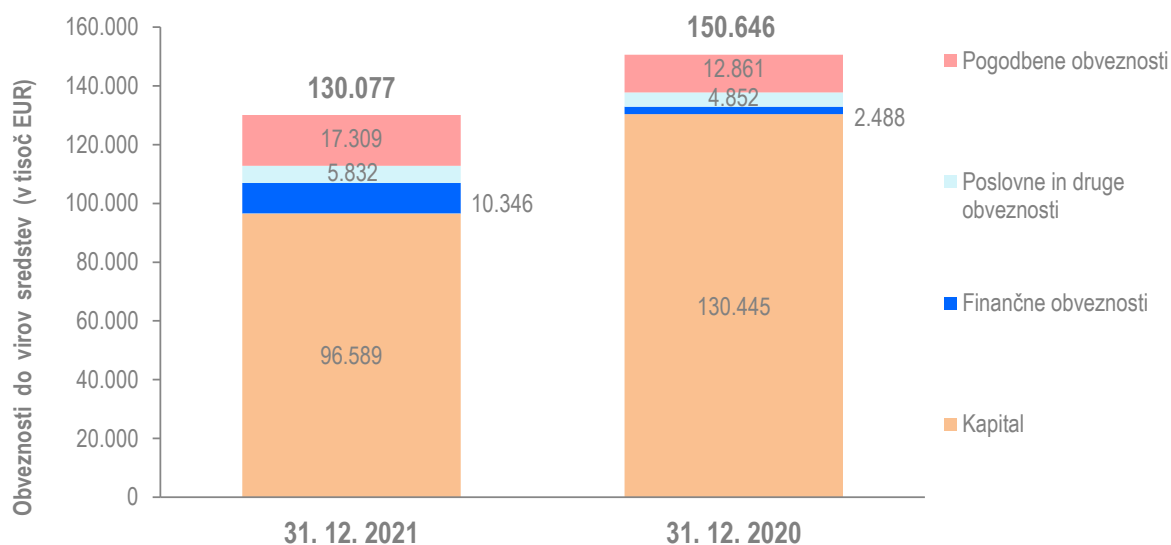




Obveznosti do virov sredstev

Kapital se je glede na konec leta 2020 **znižal za 26 % in je znašal 96,6 milijona evrov**. Razlog za znižanje kapitala je izplačilo dividend (24,8 milijona evrov), zaradi česar so se na strani sredstev znižale finančne naložbe. **Finančne obveznosti** so znašale **10,3 milijona evrov** oziroma 7,9 milijona evrov več kot ob koncu leta 2020 (posojilo za delno financiranje gradnje objekta Šumi). Prav tako so se povešale pogodbene obveznosti, ki so znašale **17,3 milijona evrov** (povišanje predvsem iz naslova prejetih predujmov in ar za prodajo posameznih delov objekta v bodočem Centru Šumi). Poslovne in druge obveznosti so se povešale za 20 odstotkov in so znašale 5,8 milijona evrov.

Obveznosti do virov sredstev po vrstah na 31. 12. 2021 in 31. 12. 2020 (v tisoč EUR)





1.11.5. Analiza poslovanja družbe KD Group v letu 2021

KD GROUP D.D.			
IZKAZ POSLOVNEGA IZIDA	2021	2020	Indeks
Prihodki (v mio. EUR)	3,9	12,0	32
Odhodki (v mio. EUR)	(4,8)	(7,9)	61
Čisti poslovni izid (v mio. EUR)	(1,0)	4,1	-
BILANCA STANJA	31. 12. 2021	31. 12. 2020	
Sredstva (v mio. EUR)	104,8	138,3	76
Kapital (v mio. EUR)	102,0	135,2	75
Finančne obveznosti (v mio. EUR)	2,2	2,5	90
KAZALNIKI	2021	2020	
Donosnost kapitala - ROE (v %) ⁹	(0,8)	2,4	-
Čisti poslovni izid na delnico (v EUR) ¹⁰	(0,45)	1,77	-
Celotna gospodarnost ¹¹	0,8	1,5	53
	31. 12. 2021	31. 12. 2020	
Knjigovodska vrednost delnice (v EUR) ¹²	47,28	58,90	80
Delež kapitala v financiranju ¹³	97,3	97,8	100

Kazalnik deleža kapitala v financiranju se je v letu 2021 ostal na podobni ravni kot v predhodnem letu in potrjuje zastavljeno strategijo, ki temelji na visoki stopnji samofinanciranja.

Kazalnik celotne gospodarnosti se je v glede na leto 2020 znižal na 0,8, kar pomeni, da je bilo z eno enoto odhodkov ustvarjeno 0,8 enote prihodkov.

Znižal se je tudi kazalnik donosnosti kapitala (ROE), ki nam pove, da smo z eno denarno enoto kapitala v letu 2021 ustvarili 0,992 denarne enote.

⁹ Donosnost kapitala - ROE (v %):

$$\frac{\text{čisti poslovni izid}}{\text{povprečni kapital}} \cdot 100$$

¹⁰ Čisti poslovni izid na delnico:

$$\frac{\text{čisti poslovni izid}}{\text{povprečno število vseh navadnih izdanih delnic (brez lastnih delnic)}}$$

¹¹ Celotna gospodarnost:

$$\frac{\text{celotni prihodki}}{\text{celotni odhodki}}$$

¹² Knjigovodska vrednost delnice:

$$\frac{\text{knjigovodska vrednost kapitala}}{\text{število vseh izdanih delnic (brez lastnih delnic)}}$$

¹³ Delež kapitala v financiranju:

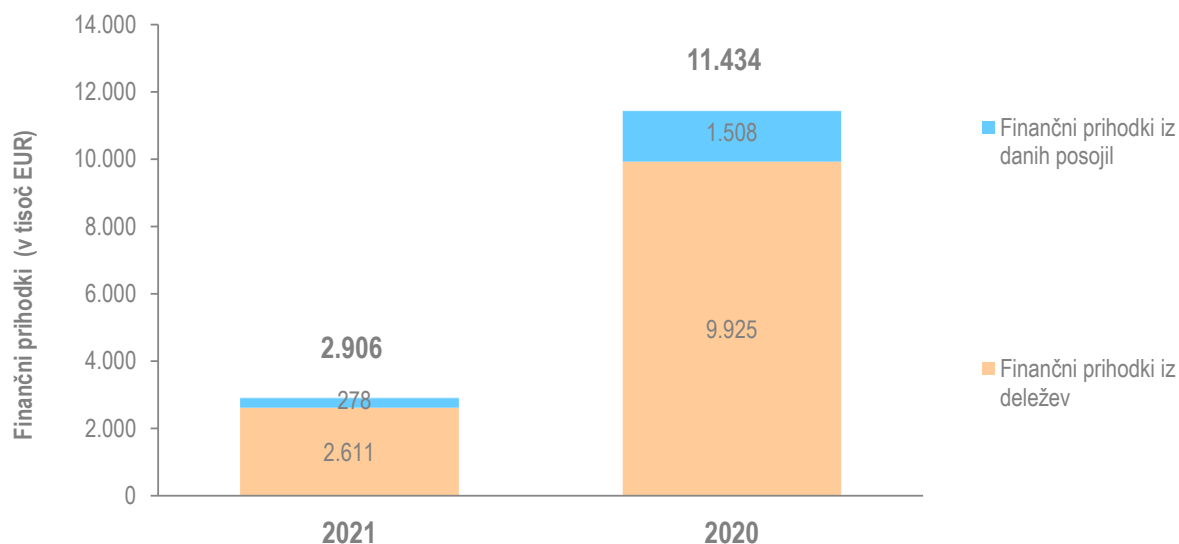
$$\frac{\text{kapital}}{\text{obveznosti do virov sredstev}} \cdot 100$$



Finančni prihodki

Finančni prihodki so v letu 2021 znašali **2,9 milijona evrov**, kar je 75 odstotkov manj kot v letu 2020. Največji del predstavljajo finančni prihodki iz deležev (2,6 milijona evrov) in finančni prihodki iz danih posojil (0,3 milijona evrov).

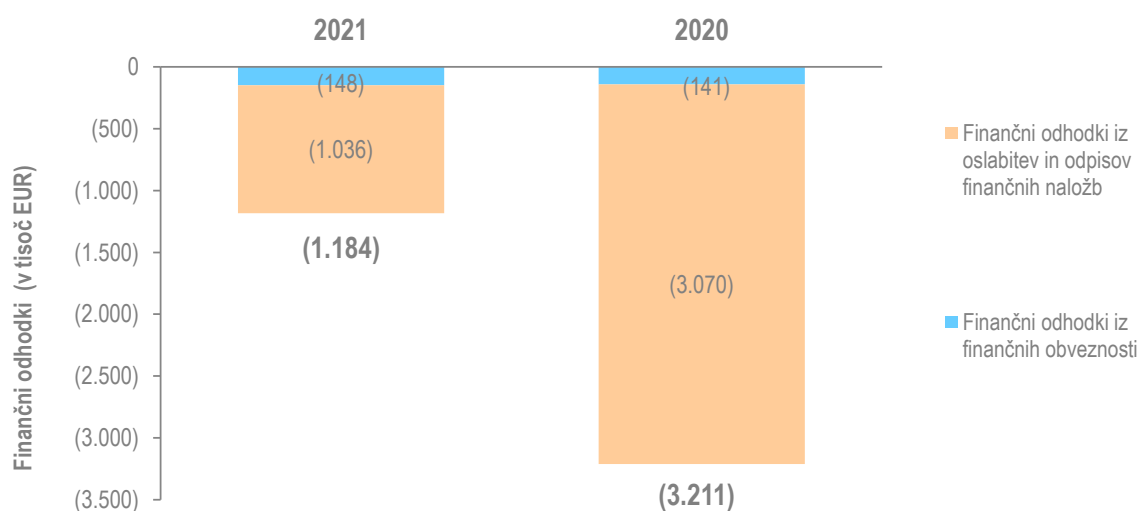
Finančni prihodki po vrstah v letih 2021 in 2020 (v tisoč EUR)



Finančni odhodki

Finančni odhodki so znašali **1,2 milijona evrov**, kar je 63 odstotkov manj kot v letu 2020. Med finančnimi odhodki prevladujejo oslabitve oziroma odpisi finančnih naložb, ki so znašali 1,04 milijona evrov, medtem ko jih je bilo v letu 2020 za 3,07 milijona evrov. Odhodki iz finančnih obveznosti (obresti) so glede na predhodno leto ostali na podobni ravni

Finančni odhodki po vrstah v letih 2021 in 2020 (v tisoč EUR)

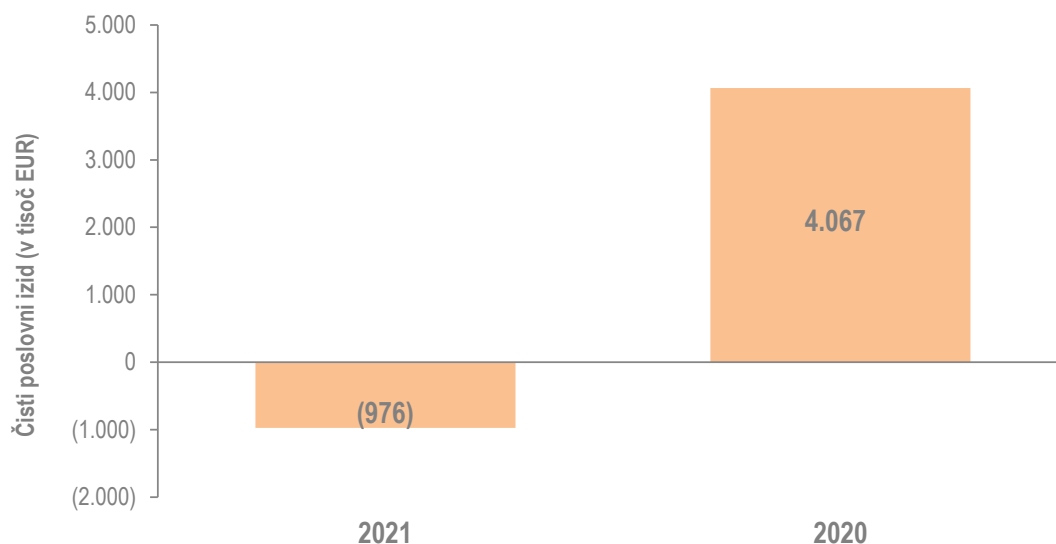




Čisti poslovni izid

KD Group d. d. je v letu 2021 posloval z **izgubo v višini 1 milijona evrov**, medtem ko je v letu 2020 posloval z dobičkom v višini 4,1 milijona evrov.

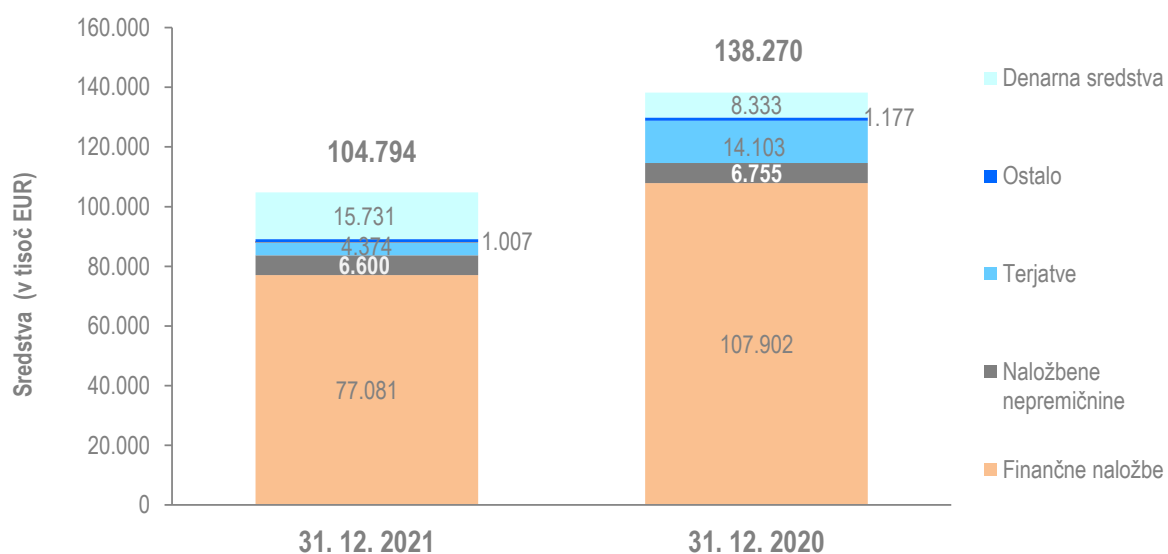
Čisti poslovni izid v letih 2021 in 2020 (v tisoč EUR)



Sredstva

Sredstva so ob koncu leta znašala **104,8 milijona evrov**, kar je 24% manj glede na konec leta 2020. V letu 2021 so bile izplačane dividende, kar je vplivalo na znižanje finančnih naložb. Zaradi prejetega zadnjega dela kupnine iz prodaje Adriatic Slovenice so se znižale tudi terjatve.

Sredstva po vrstah 31. 12. 2021 in 31. 12. 2020 (v tisoč EUR)

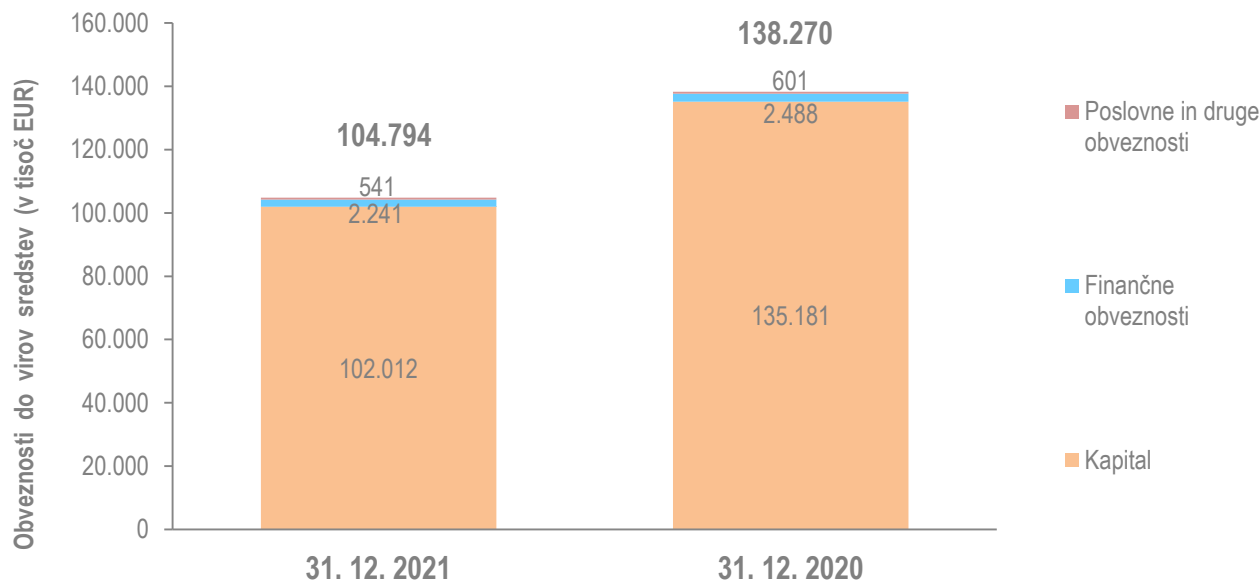




Obveznosti do virov sredstev

Kapital se je zaradi že omenjenega izplačila dividend **znižal za 25 %** glede na konec leta 2020 in je **znašal 102 milijona evrov**. Finančne obveznosti ob koncu leta znašale **2,2 milijona evrov**, kar je 0,25 milijona evrov manj kot ob koncu predhodnega leta.

Obveznosti do virov sredstev po vrstah 31. 12. 2021 in 31. 12. 2020 (v tisoč EUR)



1.12. POSLOVANJE NAŠIH DEJAVNOSTI V LETU 2021

1.12.1. Finančne storitve

Dejavnost upravljanja tržnih in netržnih naložb se opravlja predvsem na obvladujoči družbi KD Group.

Opis aktivnosti v letu 2021

Mandat na Generali Investments

Od pričetka upravljanja portfelja v februarju 2019 so se ob upoštevanju cilja ohranjanja premoženja izvajale različne strategije, pri čemer se je hrbtenica portfelja osnovala na obveznicah, katerih naložbeni horizonti so blizu likvidnostnega načrta družbe. V iskanju višjega donosa pa se je taktično vstopalo v pozicije daljših ročnosti in delnic, za katere je bilo ocenjeno, da nudijo visok tveganju prilagojen donos, ob relativno nizki maksimalni potencialni izgubi. Vrednost portfelja v primerjavi z 31. 12. 2020 se je zmanjšala predvsem zaradi likvidnostnih potreb ob izplačilu dividend. Donosnost portfelja v letu 2021 je znašala 0,25 % (donosnost primerjalnega indeksa 1 %), donosnost portfelja od prvega vplačila v letu 2019 do 31. 12. 2021 je znašala 3,67 % (donosnost primerjalnega indeksa 2,91 %).

Upravljanje prostih denarnih sredstev

Preostala denarna sredstva, namenjena tekočemu poslovanju družbe in realizaciji predvidenih poslovnih dogodkov v letu 2021, so bila po načelu zagotavljanja ustrezne likvidnosti ob primerni donosnosti oziroma minimiziranju obrestnih odhodkov, diverzificirana v bančne depozite z različnimi ročnostmi.

Tržni portfelj

Del tržnega portfelja vrednostnih papirjev je sestavljen pretežno iz družb prve kotacije Ljubljanske borze. Vrednost portfelja je konec leta 2021 znašala 3,3 milijona evrov in se je povečala za 1,8 milijona evrov v primerjavi s koncem preteklega leta. Doseženi dividendni donos na nabavno vrednost portfelja je predstavljal 6,37 %, poleg tega so bili doseženi neto donosi iz naslova realiziranih kapitalskih dobičkov v višini 17,84 % nabavne vrednosti prodanih vrednostnih papirjev.



1.12.2. Nepremičnine

Strategija nepremičninske dejavnosti je iskanje novih priložnosti za razvoj nepremičninskih projektov in optimizacija nepremičninskega portfelja Skupine KD Group.

Šumijev kvart d. o. o.

Družba Šumijev kvart nadaljuje z gradnjo Poslovno stanovanjskega objekta Šumi po projektni dokumentaciji, ki na severnem delu objekta predvideva hotel, namesto prvotno predvidenih pisarniških prostorov. Zaradi epidemije smo zaznali motnje pri dobavi določenih materialov iz tujine, sicer pa je gradnja potekala brez prekinitev. Dokončanje objekta in pridobitev uporabnega dovoljenja za stanovanja, kletne etaže in skupne dele objekta je predvideno v letu 2022. Sklepanje prodajnih pogodb s kupci stanovanj se je pričelo jeseni leta 2020. Zanimanje kupcev za stanovanja na elitni lokaciji v samem središču Ljubljane je veliko in do konca leta 2021 smo sklenili prodajne pogodbe za večino stanovanj.

Gradnje inženiring d. d.

Družba Gradnje inženiring ima v lasti nepozidana stavbna zemljišča na območju Ljubljane na dveh lokacijah: Bizovik in Glince. V Bizoviku je po namenski rabi stavbno zemljišče, vendar prostorsko neurejeno in komunalno neopremljeno. Leži na območju, ki ga je potrebno urediti z Občinskim podrobnim prostorskim načrtom. Zaradi manjše površine razvoj zemljišča s strani družbe ni smiselni, zato je družba zemljišče v letu 2022 prodala.

Na območju Podutika ima družba več zemljiških parcel skupne velikosti cca 47.600 m², dobrih 60 % je gozdnega zemljišča, ostalo je stavbno zemljišče. Za del gozdnega zemljišča so bile v preteklosti dane pobude za spremembo namembnosti, ki pa niso bile nikoli sprejete. Zemljišče, ki je po namenski rabi stavbno, je prostorsko neurejeno in komunalno neopremljeno. Del zemljišča leži na območju predvidenega OPPN 190, ki je veliko cca 42.700 m². Zemljišče v lasti družbe predstavlja večji del tega območja (41,6 %), je povezano, vendar ni zaokroženo. Družba je leta 2015 sprejela odločitev, da prične s prostorskim razvojem tega območja. Predviden prostorski razvoj območja OPPN je zahteven zaradi razdrobljenosti lastništva in topografije, vendar je edinstven po legi, saj leži na južnem pobočju hriba, ki je osončeno in ponuja krasne razglede proti Ljubljani in njeni okolici. Razvoj OPPN ne bo možen brez komasacije ali dodatnega nakupa zemljišč s strani družbe, zato se je družba odločila, da bo v prihodnjih letih pričela z odkupi zemljišč.

Projektor d. o. o.

Družba Projektor upravlja in vodi investicije v nepremičnino Maribox, ki vključuje kinodvorane, najemniške lokale, garažno hišo in zunanje površine. Ob tem družba Projektor samostojno opravlja in razvija tudi kinematografsko dejavnost. Kino center Maribox poleg samega objekta kinocentra s parkirno hišo in ploščadjo ob objektu predstavljajo tudi zemljišča v okolici. Za ureditev območja okoli kompleksa Maribox je potrebna zaokrožitev celotne lokacije, za kar bo potreben nakup dodatnih zemljišč. Idejna zasnova projekta Levi breg predstavlja ureditev dravskega nabrežja kot podaljšek Lenta in izvedbo stanovanjsko poslovne stavbe zahodno na platoju ob Mariboxu. Pričeli smo s postopki za spremembo OPPN na območju Maribox.

V skupini je bila družba Projektor najbolj prizadeta zaradi epidemije COVID-19. Tako kot v letu 2020, se je družba Projektor tudi v letu 2021 soočala s kriznim poslovanjem. Leto 2021 se je začelo tako, kot se je zaključilo leto 2020, z zaprtjem dejavnosti, ki je trajalo vse do konca maja. V primerjavi z letom 2020 je rast števila obiskovalcev znašala 29 %, rast prihodkov od prodaje kino vstopnic in gostinstva pa je znašala 30 %. Povečali smo prihodke garažne hiše za 27 % in zaznali povečano povpraševanje za neoddane površine. Najbolj uspešen mesec je bil oktober, ki je nakazoval na popolno okrevanje, saj so bili prihodki primerljivi z letom 2019. S podobnim trendom bi lahko poslovno leto zaključili z minimalno izgubo ali celo pozitivno, vendar se je z uvedbo novih omejevalnih ukrepov, zlasti s prepovedjo uživanja hrane in pijače v kinu, ta trend že novembra obrnil navzdol.

Posledice epidemije se čutijo tudi še v začetku leta 2022, vendar ne tako močno kot v preteklih dveh letih. V letu 2022 pričakujemo normalizacijo poslovanja in okrevanje kinematografskega trga, za leto 2023 pa že načrtujemo popolno okrevanje trga. Kljub temu pa so pred nami številni poslovni izzivi. Največji izziv bo za nas in za vse kino prikazovalce vrniti gledalce v kino dvorane. Na število obiskovalcev bo vplivalo več dejavnikov – strah pred morebitno okužbo, omejevalni ukrepi, filmska ponudba, ekonomski položaj. Po epidemiološki krizi se bomo spopadli tudi z energetske krizo, ki bo poslovanje družbe prizadela zlasti v prvem polletju leta 2022.

Podatki o pomembnejših odvisnih družbah

Šumijev kvart, nepremičninska in holdinška dejavnost, d. o. o.

Naslov: Dunajska cesta 63, 1000 Ljubljana, Slovenija

Telefon: + 386 1 511 27 80

E-pošta: info@sumicenter.si

Spletna stran: www.sumicenter.si

Direktor: Damijan Korošec, Stojan Ložar



Gradnje inženiring, inženiring in trgovina, d. o. o.

Naslov: Dunajska cesta 63, 1000 Ljubljana, Slovenija

Telefon: +386 1 511 27 80

Direktor: Damijan Korošec

Projektor, družba za kinematografske storitve, d. o. o.

Naslov: Loška cesta 13, 2000 Maribor

Telefon: + 386 2 820 17 42

E-pošta: info@projektor-mb.si

Spletna stran: www.maribox.si

Direktor: Stjepan Jerić

1.13. RAZISKAVE IN RAZVOJ

Aktivnosti na področju raziskav in razvoja se v skupini ne izvajajo.

1.14. UPRAVLJANJE TVEGANJ IN NOTRANJA REVIZIJA

Upravljanje tveganj predstavlja pomemben vidik poslovanja družbe KD Group in Skupine KD Group. Učinkovit proces upravljanja tveganj pomaga družbi in skupini pri uresničevanju strateških ciljev in izpolnjevanju njunega poslanstva. Upravljanje tveganj je vključeno v celoten poslovni proces družbe in usklajeno s strategijo družbe in skupine. Družba s celovito obravnavo in obvladovanjem tveganj, ki jim je izpostavljena pri izvajanju svoje dejavnosti, izboljšuje svoje korporativno upravljanje v korist vseh svojih deležnikov, delničarjev, vlagateljev, strank in zaposlencev.

Upravljanje tveganj vodstvo skupine razume kot prvo linijo obrambe v družbi oziroma v skupini ter kot način, da se prepreči nastanek razmer, ki bi lahko ogrozile obstoj skupine. Pri tem kapital družbe dopolnjuje obvladovanje tveganj v smislu zagotavljanja izpolnjevanja obveznosti skupine tudi ob zanjo neugodnih izrednih dogodkih. Obvladovanje tveganj je eden osrednjih delov strateškega upravljanja skupine.

Družba in skupina za doseganje navedenih ciljev vzpostavljata upravljanje tveganj skladno z zakonodajo in ob upoštevanju dobre poslovne prakse, kar zahteva sistematičen pristop k upravljanju tveganj na vseh področjih in ravneh delovanja družbe in skupine, kar nam omogoča prepoznavanje in ocenjevanje tveganj, njihovo obvladovanje z ustreznimi ukrepi in spremljanje.

1.14.1. Upravljanje tveganj na ravni Skupine KD Group

Sistem upravljanja tveganj na ravni Skupine KD Group je prilagojen strukturi, naravi, obsegu ter kompleksnosti in tveganosti poslov, s katerimi se skupina ukvarja. Upoštevati mora razlike v tveganjih, s katerimi se pri poslovanju soočajo posamezne družbe, posebnosti posameznega podjetja, poslovnega okolja in učinke tveganj posamezne članice na druge članice in celotno skupino. Skupina posveča posebno pozornost pri tem koncentraciji tveganj in njihovi ustrezni razpršitvi.

Upravni odbor upravlja tveganja, prisotna v posameznih družbah v Skupini KD Group in na ravni skupine kot celote. V skladu s svojimi zakonskimi in statutarnimi pristojnostmi sprejema letni poslovni načrt, ki vključuje srednjeročni pogled na poslovanje družbe in skupine, v nadaljevanju pa redno spremlja in nadzira poslovanje družbe. V poslovnem načrtu vsako leto postavi smernice glede razmerja med tveganji, donosi in kapitalom, med letom pa izvaja redne kontrole in postavlja smernice za izvajanje poslovnih politik in strategij za posamezne družbe v skupini. Obravnava poročila vodstva o tekočem poslovanju in dejavnostih družbe, seznanja se s pomembnimi poslovnimi dogodki, spremlja delo vodstva in preverja uresničevanje sprejetih sklepov. Največ pozornosti nameni strokovnemu nadzoru poslovanja in uresničevanju strateških odločitev družbe in Skupine KD Group ter spremljanju poslovanja družbe KD Group in odvisnih družb Skupine KD Group. Posamezne družbe v skupini so vzpostavile sistem poročanja, ki omogoča redno nadzorovanje tveganj, ki so jim izpostavljene, in spremljanje uresničevanja s planom zadanih ciljev poslovanja.

Revizijska komisija podpira upravni odbor pri izpolnjevanju njegove vsestranske odgovornosti za nadziranje vodenja poslov družbe in njenih odvisnih družb, kamor spadajo tudi računovodski poročevalski sistem, sistem notranjih kontrol, revizijski procesi in procesi, s katerimi družba nadzira skladnost z zakoni, predpisi in internimi splošnimi akti ter etičnimi usmeritvami oziroma kodeksi ravnanja. Revizijska komisija je strokovno delovno jedro upravnega odbora za področja, za katera je



zadolžena. Svoje strokovne predloge posreduje upravnemu odboru, mu poroča o svojih ugotovitvah in odgovarja za svoje delo.

Posle vodita izvršna direktorja v skladu z letnim planom in na podlagi pooblastil upravnega odbora, statuta ter odgovarjata za zakonitost delovanja družbe. Preko sej vodstva sta izvršna direktorja redno in ustrezno obveščena o vseh zadevah družbe. Poseben poudarek na sejah vodstva je likvidnostno poročilo in spremljanje naložb. Izvršna direktorja se z vodji posameznih področij sestajata praviloma enkrat tedensko.

Sistem upravljanja tveganj zajema najmanj naslednja najpomembnejša področja tveganj:

- kapitalna ustreznost,
- upravljanje sredstev in obveznosti,
- naložbe,
- likvidnost,
- upravljanje tržnih, kreditnih, operativnih, likvidnostnih tveganj in tveganj koncentracije ter vseh drugih tveganj, ki jim je družba izpostavljena.

Strateška tveganja se nanašajo na dolgoročni razvoj skupine in v tem okviru tudi posameznih družb v skupini. Strateško tveganje je tveganje nastanka izgube, ki nastane zaradi nepravilnih poslovnih odločitev, neustreznega izvajanja sprejetih odločitev in premajhne odzivnosti na spremenjeno poslovno okolje. Opredeljena vizija in strategija skupine in njenih posameznih družb ter izvajanje in redno preverjanje ustreznosti družb so mehanizem, prek katerega se ta tveganja upravljajo. Sprejemanje investicijskih odločitev glede investiranja v posamezna področja oziroma dejavnosti so ključnega strateškega pomena. Sistem vodenja in upravljanja je prilagojen in usmerjen k doseganju razvoja in rasti posameznih področij ter doseganju zahtevane donosnosti.

Skupina je izpostavljena predvsem **finančnim tveganjem**. Finančna tveganja so tveganja, da pritoki zaradi tržnih sprememb na trgu kapitala in denarja ter poslovanja in bonitet komitentov in izdajateljev finančnih instrumentov ne bodo zadostovali za kritje odtokov. Najpomembnejše sestavine tega tveganja so tveganje spremembe obrestne mere, tveganje spremembe tečajev vrednostnih papirjev ter valutno in kreditno tveganje. Namen procesa obvladovanja finančnih tveganj sta predvsem stabilnost poslovanja in zmanjšanje izpostavljenosti posameznim tveganjem na sprejemljivo raven.

Tržno tveganje je tveganje nastanka izgube ali neugodne spremembe v finančnem položaju družbe, ki nastane zaradi nihanj v višini in spremenljivosti tržnih cen sredstev, obveznosti in finančnih instrumentov. Tveganje se uravnava z ustrezno razpršenostjo kratkoročnih in dolgoročnih naložb. Tveganja pri sredstvih v upravljanju so opredeljena z naložbeno politiko portfelja, kjer so natančno opredeljene izpostavljenosti po vrstah, tržnosti, boniteti, likvidnosti, valuti in maksimalni izpostavljenosti do posamične naložbe. S portfeljem si družba želi zagotavljati visoko likvidnost in manjši poudarek je na donosu naložb. Z naložbami v borzni portfelj in druge portfeljske naložbe si družba zagotavlja donosnost in obenem visoko likvidnost. S strateškimi naložbami družba zasleduje predvsem povečanje vrednosti naložb.

Kreditno tveganje je tveganje izgube ali neugodne spremembe v finančnem položaju družbe zaradi nihanj v kreditnem položaju izdajateljev vrednostnih papirjev, nasprotnih strank in morebitnih dolžnikov, ki so jim izpostavljene družbe v obliki tveganja neplačila nasprotne stranke, tveganja spremembe kreditnega pribitka in tveganja koncentracije tržnega tveganja.

Likvidnostno tveganje je tveganje družbe, da ne more unovčiti naložb in drugih sredstev za poravnavo svojih finančnih obveznosti, ko te zapadejo. Likvidnostno tveganje se uravnava z naložbami v depozite z ustrezno ročnostjo in visoko likvidne državne obveznice.

Operativno tveganje je tveganje izgube družbe zaradi neprimernega ali neuspešnega izvajanja notranjih procesov, ravnanja ljudi ali delovanja sistemov ali zaradi zunanjih dogodkov. Kadrovsko tveganje se uravnava s planom in ustrezno kadrovsko strukturo. Za uravnavanje IT tveganja je družba najela zunanjega usposobljenega izvajalca.

Pri **tveganju upravljanja kapitala** je prvi cilj zagotavljanje zadostne in primerne kapitalne ustreznosti družbe in skupine.

1.14.2. Proces upravljanja tveganj

Proces upravljanja tveganj v družbi in skupini ima jasno določene pristojnosti, odgovornosti in pooblastila. Upravljanje tveganj je ugotavljanje, merjenje oziroma ocenjevanje, obvladovanje in spremljanje tveganj na vseh ravneh, vključno s poročanjem o tveganjih, ki jim je ali bi jim lahko bila družba oziroma skupina izpostavljena pri svojem poslovanju.

Ukrepi za upravljanje tveganj in postopki za izvajanje in spremljanje izvajanja teh ukrepov so določeni za vsako vrsto tveganja, ki jim je skupina izpostavljena pri posameznih vrstah poslov, ki jih opravlja, in za tveganja, ki jim je izpostavljena pri vseh poslih, ki jih opravlja.

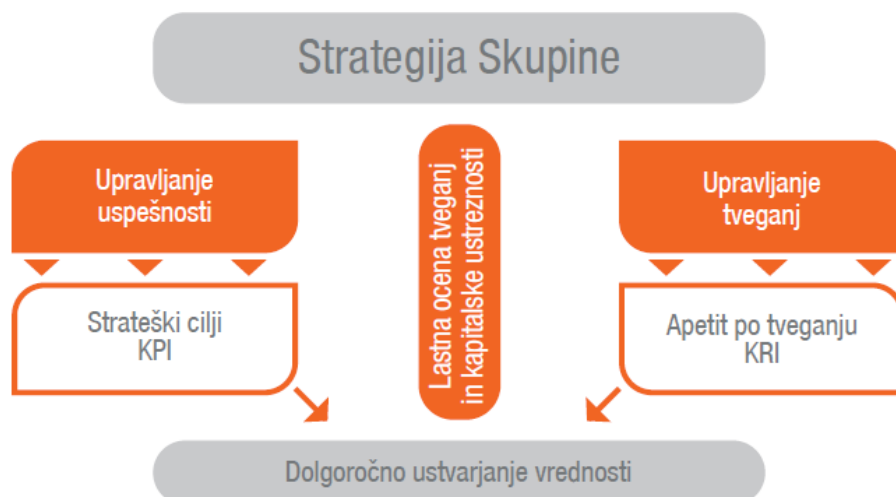
Proces upravljanja tveganj vsebuje naslednje ključne korake:

- ugotavljanje – prepoznavanje tveganj, ki obsega celovito in pravočasno prepoznavanje tveganj, katerim je oziroma bi jim lahko bila izpostavljena Skupina, in analizo vzrokov za njihov nastanek;
- merjenje oziroma ocenjevanje tveganj, ki obsega izdelavo kvantitativnih in/ali kvalitativnih ocen za merljiva in/ali nemerljiva tveganja, ki so bila prepoznana v postopku ugotavljanja tveganj;
- obvladovanje tveganj, ki obsega postopek izbire in uvedbe ukrepov za zniževanje tveganj;
- spremljanje tveganj, ki obsega pravila glede odgovornosti, pogostosti in načina spremljanja tveganj;
- poročanje o tveganjih, ki obsega vsebino rednih in izrednih poročil ter pogostost poročanja.

1.14.3. Povezanost sistema upravljanja tveganj s poslovno strategijo Skupine KD Group

Upravljanje tveganj se začne s strategijo skupine, kot pri vseh drugih dejavnostih, ki so povezane s poslovanjem. Po oblikovanju strategije se vzpostavijo nadzorni mehanizmi, ki omogočajo, da se strategija izvaja tako, da lahko vsi timi optimalno izvajajo ključne dejavnike vrednosti in učinkovito upravljajo tveganja, ki nastanejo pri teh dejavnostih.

Povezanost strategije poslovanja skupine s sistemom upravljanja tveganj



Temeljni koncept strategije upravljanja tveganj je na podlagi strategije poslovanja in upravljanja kapitala (zmogljivosti tveganj) določiti ustrezen apetit po tveganjih, vključno s toleranco do najpomembnejših tveganj.

Apetit po tveganjih predstavlja na ravni podjetja skupni znesek tveganja, ki ga je skupina pripravljena sprejeti pri uresničevanju svojega poslanstva in vizije, poslovnih in strateških ciljev.

Dopustne meje tveganja predstavljajo največje tveganje, ki ga je skupina pripravljena sprejeti glede na vsako kategorijo tveganja za doseganje poslovnih in strateških ciljev, tako da družba kumulativno deluje v okviru opredeljenega apetita po tveganju. Operativni limiti se nanašajo na vsakodnevne poslovne odločitve.

1.14.4. Notranja revizija

Obvladujoča družba in njene odvisne družbe nimajo vzpostavljene službe za notranjo revizijo.

1.15. ZAPOSLENI IN TRAJNOSTNI RAZVOJ V SKUPINI KD GROUP

1.15.1. Zaposleni

V Skupini KD Group smo s svojim delovanjem v storitveni panogi močno odvisni od zadovoljstva, zavzetosti in motiviranosti naših zaposlenih, ker le tako lahko zadovoljimo želje in potrebe naših deležnikov – strank, poslovnih partnerjev in posledično lastnikov.



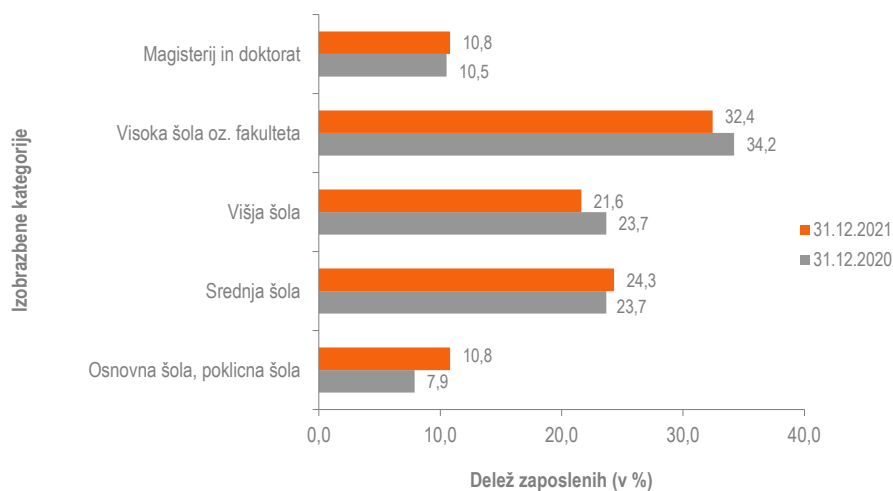
Število in izobrazbena struktura zaposlenih v družbi KD Group in Skupini KD Group

V Skupini KD Group je bilo na 31. 12. 2021 ob upoštevanju deleža zaposlitve v posamezni družbi 37 zaposlenih, medtem ko je bilo konec leta 2020 število zaposlenih 38.

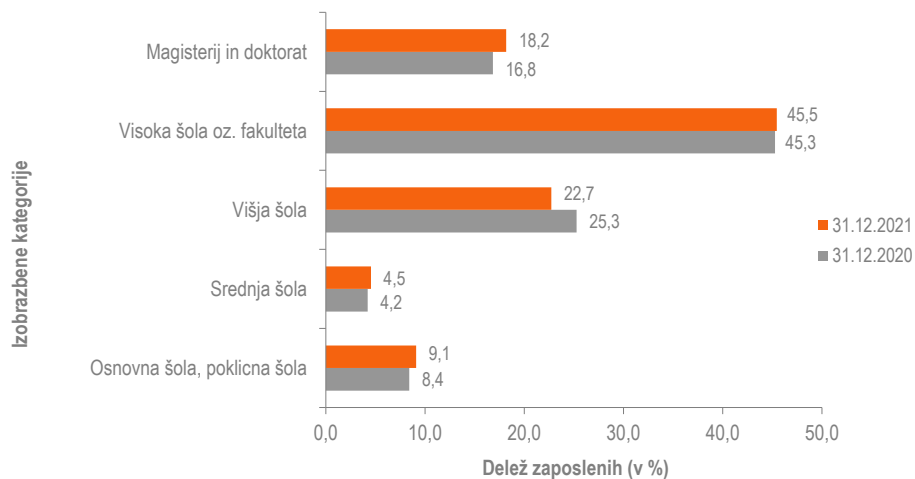
Zaposleni po družbah	31. 12. 2021		31. 12. 2020		Indeks 31. 12. 2021/ 31. 12. 2020
	FTE *	delež v %	FTE *	delež v %	
Finančno poslovanje					
KD Group d. d., Ljubljana	22	59,5%	23,75	62,5%	93
Casino Lent d. o. o., Ljubljana	/	/	/	/	/
Nepremičnine					
Šumijev Kwart d. o. o., Ljubljana	0	/	0,25	0,7%	0
Gradnje inženiring d. o. o., Ljubljana	/	/	/	/	/
Projektor d. o. o., Ljubljana	15	40,5%	14	36,8%	107
Fontes Group d. o. o., Beograd	/	/	/	/	/
Skupina KD Group	37,0	100,0%	38,0	100,0%	97,4

* FTE – število zaposlenih glede na delež zaposlitve v posamezni družbi.

Izobrazbena struktura zaposlenih v Skupini KD Group 31. 12. 2021 v primerjavi z 31. 12. 2020



Izobrazbena struktura zaposlenih v družbi KD Group d. d. na 31. 12. 2021 v primerjavi z 31. 12. 2020





Izobraževanje in razvoj zaposlenih

Družba in skupina zaposlenim omogoča najboljše možnosti za razvoj kompetenc in nenehno osebno rast, večjo kreativnost in smisel za timsko delo, sposobnost prilagajanja tržnim spremembam in lažje sprejemanje poslovnih odločitev. Razvoj zaposlenih razumemo kot prepoznavno vrednoto naše družbe.

Zavedamo se, da so samo usposobljeni in izobraženi zaposleni ključ do uspeha. Zato vlagamo v razvoj zaposlenih in s tem ohranjamo oziroma povečujemo trende rasti in mislimo na prihodnost. Za dolgoročni uspeh je nujno potrebno kakovostno načrtovanje izobraževanj, pri čemer smo lahko uspešni le v primeru, da razpolagamo s podatki, katerega znanja naši zaposleni že imajo, hkrati pa upoštevamo njihove motive, interese in potrebe. Z zbranimi informacijami dobimo vpogled v področja, kjer so primanjkljaji. Z natančnim načrtovanjem, izvajanjem in tudi nadzorovanjem pa poskrbimo za osebni, strokovni in delovni razvoj naših zaposlenih.

Zaposleni največ specifičnih znanj pridobijo v okviru delovnega mesta, hkrati pa se jim omogoči tudi udeležba na zunanjih predavanjih (izpopolnjevanja ali usposabljanja), s pomočjo katerih svoja znanja bodisi osvojijo ali nadgradijo. Večina izobraževanj je praktično naravnanih in usmerjena v to, da se lahko pridobljena znanja takoj prenesejo v vsakodnevno delovanje. V družbi in skupini omogočamo zaposlenim tudi obnavljanje različnih licenc ter podpiramo timsko delo.

Družba KD Group se je aprila 2021 prijavila na javni razpis za podporo podjetjem pri pripravi strategij za učinkovito upravljanje starejših zaposlenih in krepitev njihovih kompetenc v okviru programa »Celovita podpora podjetjem za aktivno staranje delovne sile«. Zaradi izpolnjevanja pogojev so bila družbi dodeljena sredstva za pripravo strategije, osebnih kariernih načrtov starejših zaposlenih in izvedbo različnih izobraževanj v času od 1. 9. 2021 do 30. 6. 2022. V letu 2021 so bila sofinancirana izobraževanja s področja digitalnih kompetenc. Starejši zaposleni so tako imeli dva sklopa izobraževanj. Prvi sklop je bil na temo digitalne pismenosti oziroma varne uporabe računalnika. Drugi sklop je bil vezan na izzive digitalnega komuniciranja. S temi izobraževanji so starejši zaposleni pridobili uporabna znanja glede ravnanja s podatki, kako se zaščititi dostop do podatkov, znanja glede varnega, zasebnega in neškodljivega brskanja po spletu in načinih ukrepanja ob zlorabah. Dodatno so osvojili komunikacijske veščine in različne načine komuniciranja in sodelovanja z uporabo digitalnih tehnologij (Zoom, MS Teams, mobiteli, aplikacije, družbena omrežja), kako se odpravljanja tehnične probleme (zvok, slika, blokade sistema, nestabilna povezava), ter mnogo drugih uporabnih znanj, ki jim bodo pomagala pri delu.

Skrb za zaposlene, varstvo in zdravje pri delu, socialna varnost

Ker želimo, da so naši zaposleni strokovni, izobraženi in visoko motivirani, veliko pozornosti usmerjamo v izobraževanje, kot tudi skrbi, da zaposleni svoje delo opravljajo varno. Prizadevamo si za izboljšanje delovnih pogojev, prisluhnemo potrebam zaposlenih in skrbimo za njihovo motiviranost znotraj poslovnega okolja.

Zaposlenim smo tudi leta 2021 zagotavljali varno delo v zdravem delovnem okolju. Skrbimo, da izvajamo vse potrebne ukrepe za zagotovitev varnosti in zdravja pri delu, glede preprečevanja nevarnosti in tveganja pri delu, obveščanja in usposabljanja delavcev, dajanja navodil, ustrezne organiziranosti ter zagotavljanja potrebnih materialnih sredstev v skladu z Izjavo o varnosti z oceno tveganja. Vsa delovna opravila organizacijsko in z ustreznimi tehničnimi sredstvi urejamo na način, da ne bi prišlo do možnosti ogrožanja varnosti in zdravja zaposlenih.

Na podlagi epidemiološke situacije COVID-19 smo kot delodajalec potrdili revizijo Izjave o varnosti z oceno tveganja – ocena tveganja in ogroženosti zaposlenih na delovnih mestih v času povečanega tveganja za okužbo z virusom SARS-CoV-2. V reviziji so natančno opredeljena biološka ter psihosocialna tveganja povezana z omenjenim biološkim agensom s ciljem ustrezne zaščite zaposlenih in obiskovalcev. Delodajalec mora namreč upoštevati spreminjajoče se okoliščine ter izvajati takšne preventivne ukrepe, izbirati takšne delovne metode, ki bodo zagotavljale izboljšanje stanja in višjo raven varnosti in zdravja pri delu, ter bodo vključene v vse aktivnosti delodajalca, na vseh organizacijskih ravneh.

V skupini redno skrbimo za zdravje in dobro počutje zaposlenih skladno z zakonodajo s področja varnosti in zdravja pri delu. Tako smo v letu 2021 zaposlene vključevali v obvezne in razširjene preventivne zdravstvene preglede ter s pomočjo zunanjih izvajalcev organizirali usposabljanja za varstvo pri delu in požarno varstvo.

Pozitivno klimo smo spodbujali tudi s pomočjo različnih ukrepov in aktivnosti s področja promocije zdravja. Posvečali smo se krepitev sposobnosti in pridobivanju veščin za preventivno ukrepanje, zdravo prehranjevanje, spodbujanje gibanja in aktivnega življenja, ozaveščanju in pomoči pri obvladovanju negativnih dejavnikov stresa ter tehnikam za krepitev dobrih odnosov na delovnem mestu. Zaradi trenutne epidemiološke situacije so bili vsi zaposleni povabljeni na več online dogodkov. Tako so



zaposleni lahko poslušali predavanja na temo gibanja, kako se soočiti s stresom v času COVIDa, o prekinitvenem postu, tehnikah dihanja in še kaj. Povabljeni so bili k vsakodnevnemu aktivnemu odmoru, ki odpravlja težave s sedečim delom, v toplejših mesecih pa k tečaju nordijske hoje.

28. aprila 2021 je bil svetovni dan Varnosti in zdravja pri delu. Dan je bil posvečen skrbi za duševno zdravje na delovnem mestu. Dejstvo je, da se s težavami v duševnem zdravju srečujejo tako delojemalci kakor delodajalci. Zelo pomemben varovalni dejavnik dobrega duševnega zdravja in počutja je namreč delo, kjer zaposleni preživijo velik del dneva. Delo oziroma delovni proces je povezan s pozitivnim občutkom vključenosti, koristnosti, potrditve in seveda podpore sodelavcev. Lahko pa se v delovnih okoljih pojavljajo tudi nekatere psihosocialne okoliščine kot so npr. prezahtevne naloge, prevelik obseg dela, slabi medsebojni odnosi, strah pred izgubo službe in seveda tudi aktualna situacija z epidemijo COVID-19. Vsi ti dejavniki lahko vodijo v občutek oziroma doživljanje prekomernega stresa, ki velikokrat vodi v težave z duševnim zdravjem (depresija, tesnoba idr.). Vsi ti dejavniki vplivajo na povečanje odsotnosti z dela oziroma bolniškimi odsotnostmi, zmanjšano delovno storilnost, slabšo motivacijo zaposlenih, ter nenazadnje tudi na odhod delavcev iz delovnih organizacij. Kot delodajalec smo odgovorni za varno in zdravo delo delavcev ter sprejetje in izvajanje vseh potrebnih ukrepov, ki bi preprečevali neustrezne okoliščine. Pri izvajanju ukrepov spremljamo dobre prakse iz naše neposredne okolice, v zvezi z epidemijo COVID-19 pa pridobivamo in upoštevamo priporočila medicinske stroke in ukrepe vlade, namenjene varovanju delavcev pred okužbo.

V zvezi s preprečevanjem tveganja in ogroženosti zaposlenih na delovnem mestu v času povečanega tveganja za okužbo z virusom SARS-CoV-2 je družba zaposlenim omogočila opravljanje dela na domu, o čemer v skladu z zakonodajo obvešča Inšpektorat RS za delo. Za lažjo organizacijo dela se je vodstvo družbe odločilo, da se situacija spremlja redno, o pozitivnih primerih sodelavcev pa nemudoma obvesti vse zaposlene. V primeru rizičnega stika se zaposlenemu omogoči samotestiranje in se ga napoti na opravljanje dela od doma. Vodje so bili obveščeni o pogojih dela v poslovni stavbi. Vsi zaposleni so bili pozvani, da ob najmanjših znakih bolezni ostanejo doma. Uporaba razkužil in maske je postala obvezna. Omejili smo število zaposlenih v pisarnah, število obiskovalcev in udeležencev na sestankih.

Pri zagotovitvi IT infrastrukture delodajalec omogoča, da se delavec od doma preko VPN povezave varno poveže v omrežje družbe. Delavec do poslovnega okolja in podatkov, ki jih potrebuje za delo, vedno dostopa zgolj preko varne VPN povezave in zaščitene aplikacije delodajalca in podatkov ne obdeluje na drugi lokaciji. Dostop do interneta, ki je pogoj za povezavo v informacijski sistem ter dostop do elektronske pošte, zagotovi delavec sam, za kar prejme ustrezno nadomestilo.

Ponosni smo, da se v organizirane oblike promocije zdravja vključuje vedno večje število zaposlenih. To gre pripisati atraktivnosti vsebin in povečanju zavedanja zaposlenih o pomembnosti zdravega načina življenja. To se dokazano kaže tako v večjem zadovoljstvu zaposlenih in s tem večji produktivnosti pri delu, kot tudi v zmanjševanju poškodb, zdravstvenih okvar in bolezni, ki imajo za posledico zdravstveno nezmožnost zaposlenega za delo.

Skupina spodbuja tudi športno dejavnost in aktivno druženje zaposlenih zunaj delovnega časa, saj s tem prispeva k bolj zdravemu načinu življenja zaposlenih in pomaga ustvariti pozitivno klimo tudi med delovnim procesom. Ponosni smo, da smo v času epidemioloških razmer omogočili zaposlenim on-line vadbo, ki vsaj malo pripomore k boljšemu počutju in ohranjanju aktivnega življenjskega sloga.

Za utrjevanje dobrih medsebojnih odnosov v skupini smo v prilagojenih razmerah v letu 2021 organizirali druženja zaposlenih preko on-line storitev. Prilagodili smo tudi tradicionalno obdarovanje otrok zaposlenih.

Na področju socialne varnosti zaposlenim nudimo možnost vključitve v kolektivno dodatno pokojninsko zavarovanje, ki ga je delodajalec sklenil oziroma ga sofinancira za svoje zaposlene.

Skupina KD Group zaposluje 2 invalida tretje stopnje, pri čemer nobena invalidnost ni posledica poškodbe pri delu ali poklicne bolezni nastale pri delodajalcu. S preventivnimi ukrepi se trudimo preprečiti nastanek novih omejitev iz naslova invalidnosti. Poleg preventivne in kurativne skrbi za njihovo zdravje hkrati zagotavljamo, da lahko svoje delo nadaljujejo na delovnih mestih, ki ustrezajo njihovim omejitvam.

Z zaposlitvijo invalidov družba presega kvoto invalidnosti, zato od 2019 uveljavlja nagrado za preseganje kvot invalidnosti s strani Javnega štipendijskega, razvojnega, invalidskega in preživninskega sklada RS. Hkrati je družbi priznana pravica do oprostitve plačila prispevkov za pokojninsko in invalidsko zavarovanje.



1.15.2. Trajnostni razvoj

Družbena odgovornost

Skupina KD Group je dejaven partner, ki aktivno podpira, soustvarja in izboljšuje okolje, v katerem deluje in posluje. Delovanje je usmerjeno v skrb za zaposlene in zagotavljanje njihovega primernege ter varnega delovnega okolja, ob čemer upoštevamo / spoštujemo mednarodne in domače standarde s področja dela in človekovih pravic. V varnem, prijetnem in stimulativnem delovnem okolju naši zaposleni s pomočjo spodbujanja k sodelovanju in povezovanju razvijajo sebe in podjetniške ideje.

Do kupcev in dobaviteljev imamo pošten odnos, ker je to temeljna podlaga za dobro dolgoročno sodelovanje. Hkrati imamo jasno začrtan skrben odnos do narave in okolja, v katerem delujemo.

Zaposleni

V Skupini KD Group si prizadevamo, da svojim zaposlenim zagotavljamo spodbudno delovno okolje in omogočamo njihov strokovni razvoj. Zaposleni so spodbujeni k sodelovanju in povezovanju, s čimer se pripomore k razvoju inovativnih idej in napredovanja.

Ker se zavedamo pomembnosti neformalnih druženj, Skupina KD organizira in podpira tudi slednja. Tako imamo srečanje vseh zaposlenih, za otroke pa poskrbimo z dogodkoma »Dedek Mraz za otroke zaposlenih« in »Dan odprtih vrat«. Zunaj delovnega časa se zaposleni lahko udeležujejo najrazličnejših oblik rekreacije in športnih prireditev, kar imamo urejeno preko zunanjega športnega društva.

V letošnjem letu smo v skrbi za zdravje naših zaposlenih dodatno upoštevali usmeritve in priporočila medicinske stroke in ukrepe vlade, namenjene varovanju delavcev pred okužbo. Omogočeno jim je bilo opravljanje dela na domu, zagotovili smo zadostno količino razkužil in zaščitnih mask, omejili smo število zaposlenih v pisarnah, število obiskovalcev in udeležencev na sestankih. Vse več sestankov in srečanj se odvija on-line. Pričakujemo, da bo delo od doma in srečevanje z uporabo tehnologije ostalo pomemben del delovnega procesa tudi po prenehanju zdravstvenih razlogov.

V Skupini KD Group zaposlenim zagotavljamo varno delo v zdravem delovnem okolju in ob pozitivnih medsebojnih odnosih. Temu so namenjene tudi športne aktivnosti, druženja na letnih srečanjih, preventivni zdravstveni pregledi zaposlenih ter kolektivna nezgodna in prostovoljna dodatna pokojninska zavarovanja, ki jih družba (so)financira zaposlenim.

Naravno okolje

Pri svojem vsakodnevnem delovanju zaposleni ravnamo odgovorno: varčujemo z električno energijo in ločujemo odpadke.

Ena izmed osrednjih dejavnosti družb Skupine KD Group je tudi izgradnja nepremičnin in s tem povezane dejavnosti. Večji del dejavnosti s tega področja predstavljajo nepremičninski projekti. Izgradnja stavb je neposredno povezana z okoljskimi vplivi, česar se v Skupini zavedamo in pri svojem delovanju ravnamo odgovorno. Pri realizaciji svojih projektov upoštevamo vso veljavno zakonodajo z gradbenega področja in področja energetske učinkovitosti - EU direktive, uredbe in ostale pravno zavezujoče dokumente, načela trajnostnega razvoja (uporaba obnovljivih virov, napredni energetski sistemi, uporaba kakovostnih materialov,...) in uporabljamo sodobne tehnologije ter materiale, ki so okolju prijaznejši.

Družbeno okolje

V družbeno okolje se aktivno vključujemo predvsem s sponzorstvi in donatorstvom, s katerimi izkazujemo jasno povezanost s korporativnimi vrednotami – zaupanjem, rastjo, spoštovanjem, odličnostjo in podporo. Zaposleni v Skupini KD Group se že tradicionalno redno udeležujejo krvodajalskih akcij.

Izobraževanje

V Skupini KD Group se zavedamo, kako pomembno je, da so naši zaposleni ustrezno izobraženi in usposobljeni, zato jim omogočamo različna izobraževanja ter obnavljanja licenc.

Šport

S podpiranjem različnih športnih dejavnosti želimo razširiti idejo o aktivnem in družabnem preživljanju prostega časa.



Humanitarna dejavnost

V Skupini KD Group se zavedamo, kako lahko življenjske stiske prizadenejo posameznike, zato podpiramo različne humanitarne akcije. Pomagamo na različne načine in sicer z zbiranjem denarnih sredstev, plastičnih zamaškov, papirja, rabljenih igrač, šolskih potrebščin in še česa. Sodelujemo tako s posamezniki, kot tudi društvi. Ravno tako podpiramo in organiziramo krvodajalske akcije, ki se jih udeležuje vse več zaposlenih.

AS Fundacija nadaljuje svoje temeljno poslanstvo že od leta 1995 (takrat še kot Ajda, kasneje kot KD Fundacija) in z dodeljevanjem finančne pomoči podpira pri študiju talentirane mlade posameznike na različnih področjih, predvsem glasbe in umetnosti.



Konsolidirani računovodski izkazi s pojasnili
za Skupino KD Group za leto,
končano 31. decembra 2021



Vsebina

2. RAČUNOVODSKO POROČILO SKUPINE KD GROUP	46
2.1. IZJAVA O ODGOVORNOSTI POSLOVODSTVA.....	47
2.2. POROČILO NEODVISNEGA REVZORJA.....	48
2.3. KONSOLIDIRANI RAČUNOVODSKI IZKAZI.....	55
2.3.1. Konsolidirani izkaz finančnega položaja na 31. 12. 2021	55
2.3.2. Konsolidirani izkaz poslovnega izida za leto, končano 31. 12. 2021	56
2.3.3. Konsolidirani izkaz drugega vseobsegajočega donosa za leto, končano 31. 12. 2021.....	57
2.3.4. Konsolidirani izkaz sprememb lastniškega kapitala za leto, končano 31. 12. 2021.....	58
2.4. POJASNILA H KONSOLIDIRANIM RAČUNOVODSKIM IZKAZOM.....	61
2.4.1. Poročevalska družba	61
2.4.2. Izjava o skladnosti	61
2.4.3. Funkcionalna in predstavitvena valuta	61
2.4.4. Predpostavka delujočega podjetja	61
2.4.5. Primerjalni podatki.....	61
2.4.6. Glavne računovodske ocene in presoje	62
2.4.7. Spremembe standardov in pojasnil	63
2.4.8. Osnove za uskupinjevanje	66
2.4.9. Področni in območni odseki	68
2.4.10. Prevedbe iz tujih valut	69
2.5. POVZETEK POMEMBNIH RAČUNOVODSKIH USMERITEV.....	69
2.5.1. Neopredmetena sredstva	69
2.5.2. Opredmetena sredstva	70
2.5.3. Naložbene nepremičnine.....	71
2.5.4. Finančne naložbe v pridruženih družbah	71
2.5.5. Finančni instrumenti v skladu z MSRP 9 – uporaba od 1. 1. 2021.....	72
2.5.6. Finančni instrumenti v skladu z MRS 39 – uporaba do 31. 12. 2020	76
2.5.7. Poštena vrednost	78
2.5.8. Slabitve.....	80
2.5.9. Zaloge	80
2.5.10. Druga sredstva	81
2.5.11. Denar in denarni ustrezniki	81
2.5.12. Kapital	81
2.5.13. Rezervacije.....	82
2.5.14. Pogodbene obveznosti.....	82
2.5.15. Finančni prihodki in finančni odhodki.....	82
2.5.16. Poslovni prihodki in poslovni odhodki.....	83
2.5.17. Davek od dohodka	83
2.6. OBVLADOVANJE TVEGANJ	84
2.6.1. Obvladovanje kapitalne ustreznosti in upravljanje s kapitalom	85
2.6.2. Obvladovanje finančnih tveganj.....	85
2.6.3. Hierarhija poštene vrednosti.....	90
2.7. POROČANJE PO POSLOVNIH ODSEKIH	91
2.7.1. Podatki o poslovanju po področnih odsekih	92
2.7.2. Podatki o poslovanju po posameznih območnih odsekih	93
2.8. POJASNILA K POSAMEZNIM POSTAVKAM IZKAZA FINANČNEGA POLOŽAJA.....	94
2.8.1. Neopredmetena sredstva	94
2.8.2. Opredmetena osnovna sredstva	95
2.8.3. Naložbene nepremičnine.....	95
2.8.4. Finančne naložbe v pridruženih družbah	97
2.8.5. Zaloge	97
2.8.6. Druga sredstva	98
2.8.7. Finančna sredstva, merjena po odplačni vrednosti	98
2.8.8. Finančna sredstva, merjena po poštenu vrednosti prek drugega vseobsegajočega donosa.....	99
2.8.9. Finančna sredstva, v posesti za trgovanje.....	100
2.8.10. Finančna sredstva, obvezno merjena po poštenu vrednosti prek poslovnega izida, ki niso v posesti za trgovanje.....	100
2.8.11. Finančna sredstva (MRS 39)	101
2.8.12. Poslovne terjatve	102
2.8.13. Denar in denarni ustrezniki	102
2.8.14. Osnovni kapital.....	103
2.8.15. Kapitalske rezerve.....	103



2.8.16. Rezerve iz dobička	103
2.8.17. Prevedbena rezerva	104
2.8.18. Rezerve, nastale zaradi prevrednotenja po poštenu vrednosti.....	104
2.8.19. Zadržani dobički	104
2.8.20. Rezervacije.....	104
2.8.21. Finančne obveznosti.....	105
2.8.22. Pogodbene obveznosti.....	106
2.8.23. Poslovne obveznosti	107
2.8.24. Pogojne obveznosti	107
2.8.25. Dogodki po datumu izdelave izkaza finančnega položaja	107
2.9. POJASNILA K POSAMEZNIM POSTAVKAM IZKAZA POSLOVNEGA IZIDA	107
2.9.1. Čisti prihodki od prodaje	107
2.9.2. Drugi prihodki iz poslovanja	108
2.9.3. Čisti dobički / (izgube) iz finančnih sredstev v posesti za trgovanje	108
2.9.4. Čisti dobički / (izgube) iz drugih finančnih sredstev, merjenih po poštenu vrednosti preko poslovnega izida	108
2.9.5. Čisti dobički / (izgube) iz finančnih sredstev, ki niso merjeni po poštenu vrednosti	108
2.9.6. Prihodki iz dividend	109
2.9.7. Obrestni prihodki in odhodki	109
2.9.8. Deleži v poslovnem izidu pridruženih družb	109
2.9.9. Odprava oslabitev / (oslabitev) finančnih naložb v pridruženih družbah	109
2.9.10. Povečanje / (zmanjšanje) vrednosti zalog proizvodov	110
2.9.11. Stroški storitev	110
2.9.12. Stroški dela	110
2.9.13. Stroški amortizacije	110
2.9.14. Oslabitev naložbenih nepremičnin.....	111
2.9.16. Davki	111
2.9.17. Čisti dobiček / izguba na delnico	113
2.9.18. Dividende na delnico	113
2.9.19. Dodatna pojasnila v skladu z Zakonom o gospodarskih družbah, ki jih MSRP ne zahtevajo	114
2.10. POSLI S POVEZANIMI STRANKAMI.....	115



2. RAČUNOVODSKO POROČILO SKUPINE KD GROUP



2.1. IZJAVA O ODGOVORNOSTI POSLOVODSTVA

Člani upravnega odbora družbe KD Group, d. d. Ljubljana v skladu s 60. a členom Zakona o gospodarskih družbah zagotavljajo, da je letno poročilo Skupine KD Group za leto 2021, vključno z izjavo o upravljanju, sestavljeno in objavljeno v skladu z Zakonom o gospodarskih družbah, Zakonom o trgu finančnih instrumentov ter Mednarodnimi standardi računovodskega poročanja, kot jih je sprejela Evropska unija.

Upravni odbor družbe KD Group, d. d. je sprejel konsolidirane izkaze in letno poročilo Skupine KD Group 26. aprila 2022.

Upravni odbor družbe:

- potrjuje računovodske izkaze Skupine KD Group in uporabljene računovodske usmeritve ter pojasnila k računovodskim izkazom;
- izjavlja, da so računovodski izkazi Skupine KD Group pripravljeni ob predpostavki nadaljevanja poslovanja v prihodnosti, da se izbrane računovodske usmeritve dosledno uporabljajo in da so razkrite morebitne spremembe le-teh;
- je odgovoren za ukrepe za preprečevanje in odkrivanje prevar ter nepravilnosti ter za zagotavljanje ohranjanja vrednosti premoženja Skupine KD Group.

V skladu s 134. členom Zakona o trgu finančnih instrumentov, člani upravnega odbora družbe KD Group, d. d., izjavljajo:

- da je računovodsko poročilo Skupine KD Group za leto 2021 sestavljeno v skladu z Mednarodnimi standardi računovodskega poročanja, kot jih je sprejela Evropska unija, ustreznim okvirom računovodskega poročanja ter da daje resničen in pošten prikaz sredstev in obveznosti, finančnega položaja in poslovnega izida Skupine KD Group;
- da poslovno poročilo Skupine KD Group za leto 2021 vključuje pošten prikaz razvoja in izidov poslovanja družbe, finančnega položaja, vključno z opisom bistvenih vrst tveganj, ki jim je Skupina KD Group izpostavljena.

Ljubljana, 26. aprila 2022

Aleksander Sekavčnik
predsednik upravnega odbora

mag. Gregor Sluga
član upravnega odbora, glavni izvršni direktor

Matija Gantar
namestnik predsednika upravnega odbora

Tomaž Butina
član upravnega odbora

mag. Katarina Valentinčič Istenič
članica upravnega odbora

Aljoša Tomaž
član upravnega odbora



2.2. POROČILO NEODVISNEGA REVIZORJA



KPMG SLOVENIJA, podjetje za revidiranje, d.o.o.
Železna cesta 6a
SI-1000 Ljubljana
Slovenija

Telefon: +386 (0) 1 420 11 60
Internet: <http://www.kpmg.si>

Poročilo neodvisnega revizorja

**Lastnikom družbe
KD Group, finančna družba, d.d.**

Poročilo o reviziji konsolidiranih računovodskih izkazov

Mnenje

Revidirali smo konsolidirane računovodske izkaze družbe KD Group, finančna družba, d.d. in njenih odvisnih družb (»skupine«), ki vključujejo:

- konsolidiran izkaz finančnega položaja na dan 31. decembra 2021;

in za leto od 1. januarja do 31. decembra 2021:

- konsolidiran izkaz poslovnega izida;
- konsolidiran izkaz vseobsegajočega donosa;
- konsolidiran izkaz gibanja kapitala;
- konsolidiran izkaz denarnih tokov;

ter

- povzetek bistvenih računovodskih usmeritev in druge pojasnjevalne informacije.

Po našem mnenju so priloženi konsolidirani računovodski izkazi resnični in pošten prikaz konsolidiranega finančnega položaja skupine na dan 31. decembra 2021 in njene konsolidirane finančne uspešnosti ter konsolidiranih denarnih tokov za tedaj končano leto v skladu z Mednarodnimi standardi računovodskega poročanja, kot jih je sprejela Evropska Unija (»MSRP kot jih je sprejela EU«).



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 18. aprila 2014 o posebnih zahtevah v zvezi z obvezno revizijo subjektov javnega interesa (UL L 158, 27.5.2014, str. 77-112 - Uredba EU št. 537/2014). Naše odgovornosti na podlagi teh standardov so opisane v tem poročilu v odstavku Revizorjeva odgovornost za revizijo konsolidiranih računovodskih izkazov. V skladu s Kodeksom etike za računovodske strokovnjake (vključujoč

Mednarodne standarde neodvisnosti), ki ga je izdal Odbor za mednarodne standarde etike za računovodske strokovnjake (Kodeks IESBA) ter etičnimi zahtevami, ki se nanašajo na revizijo konsolidiranih računovodskih izkazov v Sloveniji, potrjujemo svojo neodvisnost od revidirane skupine. Potrjujemo tudi, da smo izpolnili vse druge etične zahteve v skladu s temi zahtevami in Kodeksom IESBA. Verjamemo, da so pridobljeni revizijski dokazi zadostna in ustrezna podlaga za naše revizijsko mnenje.

Ključne revizijske zadeve

Ključne revizijske zadeve so tiste zadeve, ki so na osnovi naše strokovne presoje najbolj pomembne pri reviziji konsolidiranih računovodskih izkazov tekočega obdobja. Te zadeve smo naslovili v okviru naše revizije konsolidiranih računovodskih izkazov kot

celote in pri oblikovanju našega mnenja o teh izkazih. V zvezi s ključnimi revizijskimi zadevami ne podajamo ločenega mnenja.

Zaznali smo še naslednje ključne revizijske zadeve:

Oslabitev naložb, merjenih po nabavni vrednosti

Knjigovodska vrednost naložb v pridružene družbe na dan 31.12.2021: 7.112.187 EUR (31.12.2020: 6.590.964 EUR), oslabitev teh naložb v letu 2021: 569.412 EUR (2020: 767.025 EUR).

Sklicujemo se na konsolidirane računovodske izkaze: Pojasnilo 2.5.4 Finančne naložbe v pridružene družbe (računovodske usmeritve), Pojasnilo 2.5.8 Slabitve (računovodske usmeritve), Pojasnilo 2.5.17 Finančni prihodki in finančni odhodki (računovodske usmeritve), Pojasnilo 2.8.4 Finančne naložbe v pridružene družbe (pojasnila), Pojasnilo 2.9.9. Odprava oslabitev / (oslabitev) finančnih naložb v pridruženih družbah (pojasnila)

Ključna revizijska zadeva	Naš odziv
Skupina ima naložbo v delnice pridružene družbe, ki deluje znotraj bančnega sektorja. Na datum vsakokratnega računovodskega poročanja poslovanje presoja obstoj znamenj oslabitev. Takšna znamenja oslabitev so med drugimi pomembne izgube družb, negativni kapital in/ali poslovanje pod načrtovanim. Za naložbo, ki kaže znamenja oslabitev, skupina ocenjuje njeno nadomestljivo vrednost. V procesu ugotavljanja nadomestljivih vrednosti poslovanje uporablja pomembne ocene in presoje, ki so vključene v oceno vrednosti naložb, merjenih po nabavni vrednosti; med drugimi se presojuje uporabljene predpostavke, kot so stopnje rasti, diskontne stopnje in načrtovani prihodki.	Naši revizijski postopki, ki smo jih opravili z vključitvijo naših strokovnjakov za vrednotenje vrednosti podjetij, so med drugimi vključevali: - Ovrednotenje strokovnosti, izkušenj in neodvisnosti, lastnih strokovnjakov skupine za vrednotenje in njihove zunanje ocenjevalce vrednosti; - Kritično presojanje uporabljenih ključnih predpostavk in presoj pri oceni nadomestljive vrednosti naložbe. Med drugim je to vključevalo ocenjevanje ustreznosti: - Diskontnih stopenj – med drugim s sklicevanjem na javno razpoložljive zunanje vire; - Stopnje rasti – med drugimi s sklicevanjem na javno dostopna



Zaradi okoliščin opisanih zgoraj smo oslabitev naložbe v pridruženo družbo, opredelili kot ključno revizijsko zadevo.

statistična poročila, pripravljena s strani javnih agencij;

- Načrtovanih prihodnjih prihodkov – s sklicevanjem na pretekle finančne dosežke in uporabo našega poznavanja panoge.
- Ovrednotenje zadostnosti in ustreznosti razkritij skupine o uporabljenih ključnih predpostavkah in ocenah uporabljenih pri ocenjevanju nadomestljive vrednosti naložbe v pridruženo družbo.

Nadomestljiva vrednost naložbenih nepremičnin

Knjigovodska vrednost naložbenih nepremičnin na dan 31.12.2021: 11.445.230 EUR (31.12.2020: 10.724.023 EUR), pripoznana slabitev v letu 2021: 50.600 EUR (2020: 1.340.666 EUR) in oprava slabitev v letu 2021: 874.522 EUR (2020: nič).

Sklicujemo se na konsolidirane računovodske izkaze: Pojasnilo 2.5.3 Naložbene nepremičnine (računovodske usmeritve), Pojasnilo 2.5.7 Poštena vrednost (računovodske usmeritve), Pojasnilo 2.5.18 Poslovni prihodki in poslovni odhodki (računovodske usmeritve), Pojasnilo 2.5.8 Slabitev (računovodske usmeritve), Pojasnilo 2.8.3 Naložbene nepremičnine (pojasnila), Pojasnilo 2.9.2 Drugi prihodki iz poslovanja (pojasnila), Pojasnilo 2.9.14 Slabitev naložbenih nepremičnin (pojasnila).

Ključna revizijska zadeva

Skupina z naložbenimi nepremičninami, ki so merjene po nabavni vrednosti, ali pridobiva prihodke od najemnin ali pa želi ustvariti dobiček pri prodaji. Med naložbenimi nepremičninami so izkazana zemljišča Glince in Fontes, več poslovnih prostorov po Sloveniji, ter Maribox Maribor, kulturno-zabavni in poslovni center.

Spremembe prostorskih ureditev, ki lahko vplivajo na vrednost zemljišča in dejstvo, da je del nepremičnin neoddan in generira nizke prihodke od najemnin, so pokazatelji, ki bi v teh okoliščinah lahko pomenili, da je nadomestljiva vrednost teh sredstev nižja od njihove knjigovodske vrednosti. Zato je skupina izvedla presojo nadomestljive vrednosti naložbenih nepremičnin.

Skupina nadomestljivo vrednost naložbenih nepremičnin ugotavlja kot vrednost pri uporabi ali, kot pošteno vrednost, zmanjšano za stroške prodaje, ali po potrebi na oba načina. Ugotavljanje nadomestljive vrednosti vsebuje pomembne poslovodske ocene in presoje, ki so vključene v oceno vrednosti naložbenih nepremičnin, ki so jih za skupino izvedli zunanji ocenjevalci vrednosti nepremičnin. Presoje med drugimi vključujejo predpostavke, kot so uporabljena

Naš odziv

aši revizijski postopki, v katere smo vključili neodvisne zunanje veščake s področja ocenjevanja vrednosti nepremičnin, so med drugimi vključevali:

- Preveritev zasnove in vzpostavitev ključnih notranjih kontrol glede ocene, merjenja in pripoznanja oslabitev naložbenih nepremičnin, vključno s kontrolami identificiranja znamenj oslabitev in merjenja nadomestljivih vrednosti sredstev;
- Ovrednotenje usposobljenosti in neodvisnosti ocenjevalcev vrednosti nepremičnin, ki jih je angažirala skupina;
- Kritično ovrednotenje ustreznosti metod vrednotenja, ki jih je uporabila skupina in njeni zunanji ocenjevalci vrednosti pri določitvi nadomestljivih vrednosti naložbenih nepremičnin in njihove skladnosti z relevantnimi standardi računovodskega poročanja;
- Kritično presojo predpostavk, uporabljenih v cenitvenih poročilih nepremičnin, s poudarkom na bodočih denarnih tokovih in diskontni stopnji, kar smo primerjali z relevantnimi zunanji in



diskontna stopnja, projekcije bodočih denarnih tokov (na osnovi bodočih najemnin) in primerljive tržne transakcije.

Zaradi zgoraj navedenega in ker je nadomestljiva vrednost naloženih nepremičnin visoko občutljiva na spremembe uporabljenih predpostavk, smo to področje opredelili kot ključno revizijsko zadevo.

internimi viri, kot so podpisane najemne pogodbe, stopnja zasedenosti, itd.;

- Kritično presojo uporabljenih predpostavk za ugotavljanje nadomestljive vrednosti zemljišč, s poudarkom na pregledu uporabljenih podatkov o tržnih transakcijah;
- Poleg zgoraj navedenega za nepremičnino Maribox Maribor presoja primernosti uporabljenih primerljivih tržnih transakcij, kar smo med drugimi primerjali z javno dostopnimi informacijami;
- Ovrednotenje zadostnosti in ustreznosti razkritij o ključnih predpostavkah, uporabljenih pri presoji potrebnih slabitev.

Druge informacije

Za druge informacije je odgovorno poslovodstvo. Druge informacije obsegajo »Poslovno poročilo«, ki je sestavni del letnega poročila. Druge informacije ne vključujejo konsolidiranih računovodskih izkazov in našega revizorjevega poročila o njih. Druge informacije smo dobili pred datumom izdaje revizorjevega poročila, razen Poročila upravnega odbora družbe KD Group, finančna družba, d.d. o preveritvi letnega poročila družbe KD Group, finančna družba, d.d. in Skupine KD Group za leto 2021, ki je del Poslovnega poročila in bo na voljo po datumu revizorjevega poročila.

Naše mnenje o konsolidiranih računovodskih izkazih ne vključuje drugih informacij, in, razen v obsegu, ki je drugače izrecno naveden v našem poročilu, o njih ne izražamo nikakršnega zagotovila.

V povezavi z opravljeno revizijo konsolidiranih računovodskih izkazov je naša odgovornost prebrati druge informacije in pri tem presoditi, ali so druge informacije pomembno neskladne s konsolidiranimi računovodskimi izkazi, zakonskimi zahtevami ali našim poznavanjem, pridobljenim pri revidiranju, ali se kako drugače kažejo kot pomembno napačne.

Vezano na poslovno poročilo smo presodili ali vključuje razkritja, kot jih zahteva Zakon o gospodarskih družbah, veljaven od 4. maja 2006 (Uradni list RS št. 42/2006 s spremembami in dopolnitvami - v nadaljevanju »zakonska določila«). Na osnovi postopkov, ki smo jih opravili pri reviziji konsolidiranih računovodskih izkazov in na osnovi zgoraj opisanih postopkov menimo:

- da so informacije v poslovnem poročilu za poslovno leto, za katero so pripravljene konsolidirani računovodski izkazi, v vseh pomembnih pogledih skladne z informacijami v konsolidiranih računovodskih izkazih; ter
- da je bilo poslovno poročilo v vseh pomembnih pogledih pripravljeno v skladu z zakonskimi določili.

Poleg tega smo v luči poznavanja in razumevanja skupine in okolja, v katerem ta posluje, ki smo ga pridobili pri opravljanju revizije, dolžni poročati, če bi zaznali pomembno napako v zvezi z drugimi informacijami, ki smo jih pridobili pred datumom izdaje revizorjevega poročila. V zvezi s tem nimamo o čem poročati.

Odgovornost poslovodstva in pristojnih za upravljanje za konsolidirane računovodske izkaze

Poslovodstvo je odgovorno, da pripravi konsolidirane računovodske izkaze, ki podajajo resničen in pošten prikaz v skladu z MSRP, kot jih je sprejela EU in za tako notranje kontroliranje, kot je v skladu z odločitvijo poslovodstva potrebno, da omogoči pripravo konsolidiranih računovodskih izkazov, ki ne

vsebujejo pomembno napačne navedbe zaradi prevare ali napake.

Poslovodstvo je pri pripravi konsolidiranih računovodskih izkazov odgovorno za oceno sposobnosti skupine, da nadaljuje kot delujoče podjetje, razkritje zadev, povezanih z delujočim podjetjem in uporabo predpostavke delujočega



podjetja kot osnove za računovodenje, razen če namerava poslovanje skupino likvidirati ali zaustaviti poslovanje, ali če nima druge možnosti, kot da napravi eno ali drugo.

Pristojni za upravljanje so odgovorni za nadzor nad pripravo konsolidiranih računovodskih izkazov skupine.

Revizorjeva odgovornost za revizijo konsolidiranih računovodskih izkazov

Naši cilji so pridobiti sprejemljivo zagotovilo o tem ali so konsolidirani 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 zagotovila, vendar ni jamstvo, da bo revizija, opravljena v skladu z MSR in Uredbo EU št. 537/2014, vedno odkrila pomembno napačno navedbo, če ta obstaja. Napačne navedbe lahko izhajajo iz prevare ali napake ter se štejejo za pomembne, če je upravičeno pričakovati, da posamično ali skupaj vplivajo na gospodarske odločitve uporabnikov, sprejete na podlagi teh konsolidiranih 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 konsolidiranih računovodskih izkazih, bodisi zaradi napake ali prevare, oblikujemo in izvajamo revizijske postopke kot odzive na ocenjena tveganja ter pridobimo 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;
- se seznanimo z notranjimi kontrolami, pomembnimi za revizijo z namenom oblikovanja revizijskih postopkov, ki so okoliščinam primerni, vendar ne z namenom izraziti mnenje o učinkovitosti notranjih kontrol skupine;
- presodimo ustreznost uporabljenih računovodskih usmeritev in razumnost računovodskih ocen ter z njimi povezanih razkritij poslovanja;
- na podlagi pridobljenih revizijskih dokazov o obstoju pomembne negotovosti glede dogodkov ali okoliščin, ki zbujejo dvom v sposobnost skupine, da nadaljuje kot delujoče podjetje, sprejememo sklep o primernosti poslovodske uporabe predpostavke delujočega podjetja, kot

podlage računovodenja. Če sklenemo, da obstaja pomembna negotovost, smo dolžni v revizorjevem poročilu opozoriti na ustrezna razkritja v konsolidiranih računovodskih izkazih ali, če so taka razkritja neustrezna, prilagoditi mnenje. Naši sklepi temeljijo na revizijskih dokazih, pridobljenih do datuma izdaje revizorjevega poročila. Kasnejši dogodki ali okoliščine lahko povzročijo prenehanje skupine kot delujočega podjetja;

- ovrednotimo splošno predstavitev, strukturo in vsebino konsolidiranih računovodskih izkazov vključno z razkritji ter ovrednotimo ali konsolidirani računovodski izkazi predstavljajo zadevne posle in dogodke na način, da je dosežena poštena predstavitev;
- pridobimo zadostne in ustrezne revizijske dokaze v zvezi s finančnimi informacijami družb oz. poslovnih aktivnosti v skupini, da bi izrazili mnenje o konsolidiranih računovodskih izkazih. Odgovorni smo za načrtovanje, nadzor in izvedbo revizije konsolidiranih računovodskih izkazov. Odgovorni smo za naše mnenje.

Pristojni za upravljanje med drugim obveščamo o načrtovanem obsegu in času revidiranja in pomembnih revizijskih ugotovitvah vključno z morebitnimi pomanjkljivostmi notranjih kontrol, ki jih zaznamo med našo revizijo.

Pristojnim za upravljanje posredujemo tudi izjavo o spoštovanju etičnih zahtev v zvezi z neodvisnostjo in jim predstavimo vsa razmerja in druge zadeve, ki bi morebiti lahko vplivale na našo neodvisnost ter kjer je to primerno, o sprejetju ustreznih ukrepov za odstranitev takšnih groženj ali o uporabljenih varovalnih.

Izmed zadev, ki smo jih predstavili pristojnim za upravljanje, določimo tiste zadeve, ki so bile najpomembnejše pri reviziji konsolidiranih računovodskih izkazov tekočega obdobja in so zato ključne revizijske zadeve. Te zadeve opišemo v našem revizorjevem poročilu, razen če zakoni ali predpisi omejujejo javno razkritje zadev ali ko v izredno redkih okoliščinah opredelimo, da naj zadeve ne bi vključili v naše poročilo zaradi negativnih posledic.



Poročilo o drugih pravnih in regulatornih zadevah

Poročilo o zahtevah UREDBE (EU) št. 537/2014 evropskega parlamenta in sveta (UREDBA EU št. 537/2014)

Delničarji družbe KD Group, finančna družba, d.d. so nas na seji skupščine 30. avgusta 2019 imenovali za revizorja konsolidiranih računovodskih izkazov skupine za leto, ki se je končalo 31. decembra 2021. Obdobje neprekinjenega izvajanja revizije traja 9 let.

Potrjujemo, da:

- je naše revizijsko mnenje skladno z dodatnim poročilom, ki je bilo predloženo revizijski komisiji družbe dne 26. aprila 2022;

- nismo izvajali nedovoljenih nerezviziranih storitev, kot so navedene v 5. členu Uredbe EU št. 537/2014. Tudi med izvedbo revizije smo ostali neodvisni od revidirane skupine.

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

Revizorjevo poročilo o skladnosti računovodskih izkazov v elektronski obliki z zahtevami Delegirane uredbe št. 2019/815 o enotni elektronski obliki poročanja

Opravili smo posel dajanja sprejemljivega zagotovila o tem, ali so revidirani konsolidirani računovodski izkazi skupine, za poslovno leto, ki se je končalo 31. decembra 2021 ("revidirani konsolidirani računovodski izkazi"), pripravljeni upoštevajoč zahteve Delegirane uredbe Komisije (EU) 2019/815 z dne 17. decembra

2018 o dopolnitvi Direktive 2004/109/ES Evropskega parlamenta in Sveta v zvezi z regulativnimi tehničnimi standardi za določitev enotne elektronske oblike poročanja, veljavne za leto 2021 (v nadaljnjem besedilu: Delegirana uredba).

Odgovornost posloводства in pristojnih za upravljanje

Posloводство je odgovorno za pripravo in pravilno predstavitev revidiranih konsolidiranih računovodskih izkazov v elektronski obliki v skladu z zahtevami Delegirane uredbe, pa tudi za tako notranje kontroliranje, kot je v skladu z odločitvijo posloводства potrebno, da omogoči pripravo revidiranih konsolidiranih računovodskih izkazov v elektronski obliki na

način, da ne vsebujejo pomembno napačne navedbe zaradi prevare ali napake.

Pristojni za upravljanje so pristojni za nadzor nad pripravo revidiranih konsolidiranih računovodskih izkazov v elektronski obliki v skladu z zahtevami Delegirane uredbe.

Revizorjeva odgovornost

Naša odgovornost je, da opravimo posel dajanja sprejemljivega zagotovila ter izrazimo sklep o tem, ali so revidirani konsolidirani računovodski izkazi pripravljeni skladno z zahtevami Delegirane uredbe. Naš posel dajanja sprejemljivega zagotovila smo opravili v skladu z Mednarodnim standardom dajanja zagotovil 3000 - Posli dajanja zagotovil razen revizij ali preiskav računovodskih informacij iz

preteklosti (MSZ 3000), ki ga je izdal Odbor za Mednarodne standarde revidiranja in dajanja zagotovil. Ta standard zahteva, da posel načrtujemo in izvajamo tako, da pridobimo sprejemljivo zagotovilo za podajo sklepa.

Delovali smo v skladu z zahtevami glede neodvisnosti ter etičnimi zahtevami Uredbe EU št. 537/2014 in Mednarodnega kodeksa etike



za računovodske strokovnjake, ki ga je izdal Odbor za Mednarodne standarde etike za računovodske strokovnjake. Kodeks je zasnovan na temeljnih načelih integritete, objektivnosti, strokovne usposobljenosti in dolžne skrbnosti, zaupnosti in strokovnega vedenja. Naše podjetje deluje v skladu z

Mednarodnimi standardi obvladovanja kakovosti (MSOK 1) in skladno z njimi vzdržuje celovit sistem obvladovanja kakovosti, vključno z dokumentiranimi politikami in postopki glede skladnosti z etičnimi zahtevami, poklicnimi standardi ter veljavnimi pravnimi in regulativnimi zahtevami.

Povzetek opravljenega dela

V okviru obsega opravljenega dela smo izvedli postopke revizijske narave, in sicer:

- prepoznali in ocenili smo tveganje pomembne neskladnosti revidiranih konsolidiranih računovodskih izkazov z zahtevami Delegirane uredbe zaradi napake ali prevare;
- pridobili smo razumevanje notranjega kontroliranja, ki je pomembno za posel dajanja sprejemljivega zagotovila, da bi oblikovali postopke, ki so ustrezni v danih okoliščinah, vendar pa ne za izražanje mnenja o učinkovitosti notranjega kontroliranja;
- ocenili smo, ali prejeti revidirani konsolidirani računovodski izkazi

- izpolnjujejo zahteve Delegirane uredbe, veljavne na dan poročanja;
- pridobili smo sprejemljivo zagotovilo, da so revidirani konsolidirani računovodski izkazi izdajatelja prikazani v pravilni elektronski obliki XHTML;
- pridobili smo sprejemljivo zagotovilo, da so vrednosti in razkritja v revidiranih konsolidiranih računovodskih izkazih v obliki XHTML označeni pravilno in v tehnologiji Inline XBRL (iXBRL) ter da njihovo strojno branje zagotavlja popolne in prave informacije, vsebovane v revidiranih konsolidiranih računovodskih izkazih.

Verjamemo, da so pridobljeni dokazi zadostna in ustrezna podlaga za naš sklep.

Sklep

Na podlagi opravljenih postopkov in pridobljenih dokazov so po našem mnenju revidirani konsolidirani računovodski izkazi skupine za poslovno leto, ki se je končalo

31. decembra 2021, v vseh pomembnih pogledih pripravljeni v skladu z zahtevami Delegirane uredbe.

V imenu revizijske družbe

KPMG SLOVENIJA,
podjetje za revidiranje, d.o.o.

Nevenka Kržan
pooblaščenka revizorka
direktorica

KPMG Slovenija, d.o.o.
1

Ljubljana, 26. april 2022



2.3. KONSOLIDIRANI RAČUNOVODSKI IZKAZI

2.3.1. Konsolidirani izkaz finančnega položaja na 31. 12. 2021

(v EUR)	Pojasnilo	31. 12. 2021	31. 12. 2020
SREDSTVA			
Neopredmetena sredstva	2.8.1.	37.693	44.183
Opredmetena osnovna sredstva	2.8.2.	1.532.389	1.843.959
Naložbene nepremičnine	2.8.3.	11.445.230	10.724.023
Finančne naložbe v pridruženih družbah	2.8.4.	7.112.187	6.590.964
Zaloge	2.8.5.	48.216.088	34.393.997
Druga sredstva	2.8.6.	3.739.884	3.536.354
Odložene terjatve za davek	2.9.16.	451.735	312.271
Finančna sredstva, merjena po odplačni vrednosti	2.8.7.	7.673.711	-
Posojila in depoziti	2.8.11.	-	7.650.297
Finančna sredstva, merjena po pošteni vrednosti prek drugega vseobsegajočega donosa	2.8.8.	2.368.002	-
Finančna sredstva, razpoložljiva za prodajo	2.8.11.	-	3.787.150
Finančna sredstva v posesti za trgovanje	2.8.9.	26.412.628	-
Finančna sredstva, obvezno merjena po pošteni vrednosti prek poslovnega izida, ki niso v posesti za trgovanje	2.8.10.	456.550	-
Finančna sredstva, vrednotena po pošteni vrednosti	2.8.11.	-	57.875.790
Terjatve za odmerjeni davek		1.446	614.516
Poslovne terjatve	2.8.12.	3.913.455	13.773.716
Denar in denarni ustrezniki	2.8.13.	16.715.982	9.498.354
SREDSTVA		130.076.980	150.645.574
OBVEZNOSTI DO VIROV SREDSTEV			
Kapital		96.589.470	130.445.466
Kapital, ki pripada večinskim lastnikom družbe		96.589.470	130.445.466
Osnovni kapital	2.8.14.	72.024.270	78.037.490
Kapitalske rezerve	2.8.15.	19.118.558	13.105.338
Rezerve iz dobička	2.8.16.	7.212.756	7.212.756
Prevedbena rezerva	2.8.17.	(844.141)	(845.357)
Rezerve, nastale zaradi prevrednotenja po pošteni vrednosti	2.8.18.	136.554	(167.986)
Zadržani dobički	2.8.19.	(1.058.527)	33.103.225
Neobvladujoči delež		-	-
Obveznosti		33.487.510	20.200.108
Rezervacije	2.8.20.	176.528	289.438
Finančne obveznosti	2.8.21.	10.346.132	2.487.811
Pogodbene obveznosti	2.8.22.	17.309.223	12.860.630
Odložene obveznosti za davek	2.9.16.	91.398	-
Obveznosti za odmerjeni davek		17.833	-
Poslovne obveznosti	2.8.23.	5.546.396	4.562.229
OBVEZNOSTI DO VIROV SREDSTEV		130.076.980	150.645.574

Računovodske usmeritve in pojasnila so sestavni del konsolidiranih računovodskih izkazov.



2.3.2. Konsolidirani izkaz poslovnega izida za leto, končano 31. 12. 2021

(v EUR)	Pojasnilo	1. 1. - 31. 12. 2021	1. 1. - 31. 12. 2020
Čisti prihodki od prodaje	2.9.1.	1.365.392	1.019.554
Drugi prihodki iz poslovanja	2.9.2.	1.347.143	193.296
Čisti dobički / (izgube) iz finančnih sredstev v posesti za trgovanje	2.9.3.	(29.161)	(995.001)
Čisti dobički / (izgube) iz drugih finančnih sredstev, merjenih po pošteni vrednosti preko poslovnega izida	2.9.4.	113.035	-
Čisti dobički / (izgube) iz finančnih sredstev, ki niso merjena po pošteni vrednosti	2.9.5.	-	5.081.088
Prihodki iz dividend	2.9.6.	261.637	141.867
Odprava oslabitev / oslabitev finančnih sredstev		15.000	-
Prihodki iz obresti, pripoznani po efektivni obrestni meri	2.9.7.	37.858	1.284.415
Drugi prihodki iz obresti in podobni prihodki	2.9.7.	956.051	1.513.510
Odhodki za obresti in podobni odhodki	2.9.7.	(222.461)	(139.887)
Deleži v poslovnem izidu pridruženih družb	2.9.8.	1.166.237	74.214
Odprava oslabitev / (oslabitev) finančnih naložb v pridruženih družbah	2.9.9.	(569.412)	(767.025)
Povečanje / (zmanjšanje) vrednosti zalog proizvodov	2.9.10.	13.818.601	9.568.189
Stroški storitev	2.9.11.	(15.684.521)	(11.287.866)
Stroški dela	2.9.12.	(2.395.403)	(2.498.477)
Stroški materiala in blaga		(316.291)	(319.657)
Amortizacija	2.9.13.	(494.521)	(529.361)
Oslabitev naložbenih nepremičnin	2.9.14.	(50.600)	(1.340.666)
Prevrednotovalni poslovni odhodki		(14.185)	(6.584)
Drugi odhodki	2.9.15.	(606.839)	(97.904)
POSLOVNI IZID PRED OBDAVČITVIJO		(1.302.440)	893.705
Davek iz dobička	2.9.16.	85.634	80.801
ČISTI POSLOVNI IZID		(1.216.806)	974.506
Čisti poslovni izid, ki pripada:			
- lastnikom obvladujoče družbe		(1.216.806)	974.506
- lastnikom neobvladujočih deležev		-	-
Skupaj		(1.216.806)	974.506
Čisti dobiček (izguba) na delnico, ki pripada lastnikom obvladujoče družbe		(0,56)	0,42

Računovodske usmeritve in pojasnila so sestavni del konsolidiranih računovodskih izkazov.



2.3.3. Konsolidirani izkaz drugega vseobsegajočega donosa za leto, končano 31. 12. 2021

(v EUR)	Pojasnilo	1. 1. – 31. 12. 2021	1. 1. – 31. 12. 2020
Čisti poslovni izid poslovnega leta		(1.216.806)	974.506
Postavke, ki v kasnejših obdobjih ne bodo prerazvrščene v poslovni izid			
Sprememba presežka iz prevrednotenja na pridruženih družbah		10.081	(10.577)
Postavke, ki bodo v kasnejših obdobjih lahko prerazvrščene v poslovni izid			
Učinek iz naslova prerazvrstitve v poslovni izid ob prodaji finančnih sredstev, merjenih po pošteni vrednosti preko drugega vseobsegajočega donosa		-	(43.544)
Učinek iz naslova prevrednotenja finančnih sredstev, merjenih po pošteni vrednosti preko drugega vseobsegajočega donosa		169.198	(103.050)
Davek	2.9.16.	(32.148)	27.853
Prevedbena rezerva		1.216	(2.044)
Drugi vseobsegajoči donos v obdobju		148.347	(131.362)
Celotni vseobsegajoči donos poslovnega leta		(1.068.459)	843.144
Celotni vseobsegajoči donos poslovnega leta, ki pripada:			
- lastnikom obvladujoče družbe		(1.068.459)	843.144
- lastnikom neobvladujočih deležev		-	-
Skupaj		(1.068.459)	843.144

Računovodske usmeritve in pojasnila so sestavni del konsolidiranih računovodskih izkazov.



2.3.4. Konsolidirani izkaz sprememb lastniškega kapitala za leto, končano 31. 12. 2021

	(v EUR)	Osnovni kapital	Kapitalske rezerve	Rezerve iz dobička – zakonske rezerve	Rezerve iz dobička – rezerve za lastne delnice	Rezerve iz dobička – lastne delnice	Prevedbena rezerva	Rezerve zaradi vrednotenja po poštenu vrednosti	Zadržani dobički	Kapital večinskega lastnika	Neobvladaujoči delež	Skupaj
A.2	Stanje 1. 1. 2021	78.037.490	13.105.338	7.212.756	1.758.425	(1.758.425)	(845.357)	(167.986)	33.103.225	130.445.466	-	130.445.466
B.1	Spremembe lastniškega kapitala – transakcije z lastniki	(6.013.220)	6.013.220	-	(9.825.574)	1.758.425	-	-	(24.811.101)	(32.878.250)	-	(32.878.250)
	Nakup lastnih delnic	-	-	-	-	(8.067.149)	-	-	-	(8.067.149)	-	(8.067.149)
	Umik lastnih delnic	(6.013.220)	6.013.220	-	(9.825.574)	9.825.574	-	-	-	-	-	-
	Izplačilo dividend	-	-	-	-	-	-	-	(24.811.101)	(24.811.101)	-	(24.811.101)
B.2	Celotni vseobsegajoči donos poročevalskega obdobja	-	-	-	-	-	1.216	147.131	(1.216.806)	(1.068.459)	-	(1.068.459)
	Vnos čistega poslovnega izida poročevalskega obdobja	-	-	-	-	-	-	-	(1.216.806)	(1.216.806)	-	(1.216.806)
	Spremembe rezerv, nastalih zaradi vrednotenja finančnih naložb po poštenu vrednosti	-	-	-	-	-	-	137.050	-	137.050	-	137.050
	Druge sestavine vseobsegajočega donosa	-	-	-	-	-	1.216	10.081	-	11.297	-	11.297
B.3	Spremembe v kapitalu	-	-	-	8.067.149	-	-	157.409	(8.133.845)	90.713	-	90.713
	Prilagoditve MSRP 9	-	-	-	-	-	-	157.409	(66.696)	90.713	-	90.713
	Oblikovanje zakonskih rezerv	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Oblikovanje rezerv za lastne delnice	-	-	-	8.067.149	-	-	-	(8.067.149)	-	-	-
C.	Stanje 31. 12. 2021	72.024.270	19.118.558	7.212.756	-	-	(844.141)	136.554	(1.058.527)	96.589.470	-	96.589.470



KD GROUP
LETNO POROČILO 2021

Konsolidirani izkaz sprememb lastniškega kapitala za leto, končano 31. 12. 2021 – nadaljevanje

	(v EUR)	Osnovni kapital	Kapitalske rezerve	Rezerve iz dobička – zakonske rezerve	Rezerve iz dobička – rezerve za lastne delnice	Rezerve iz dobička – lastne delnice	Prevedbena rezerva	Rezerve zaradi vrednotenja po poštenu vrednosti	Zadržani dobički	Kapital večinskega lastnika	Neobvladaujoči delež	Skupaj
A.2	Stanje 1. 1. 2020	82.479.119	8.663.709	7.009.392	8.525.246	(8.525.246)	(843.313)	(38.668)	108.933.417	206.203.656	-	206.203.656
B.1	Spremembe lastniškega kapitala – transakcije z lastniki	(4.441.629)	4.441.629	-	(8.564.539)	6.766.821	-	-	(74.803.616)	(76.601.334)	-	(76.601.334)
	Nakup lastnih delnic	-	-	-	-	(1.797.718)	-	-	-	(1.797.718)	-	(1.797.718)
	Umik lastnih delnic	(4.441.629)	4.441.629	-	(8.564.539)	8.564.539	-	-	-	-	-	-
	Izplačilo dividend	-	-	-	-	-	-	-	(74.803.616)	(74.803.616)	-	(74.803.616)
B.2	Celotni vseobsegajoči donos poročevalskega obdobja	-	-	-	-	-	(2.044)	(129.318)	974.506	843.144	-	843.144
	Vnos čistega poslovnega izida poročevalskega obdobja	-	-	-	-	-	-	-	974.506	974.506	-	974.506
	Spremembe rezerv, nastalih zaradi vrednotenja finančnih naložb po poštenu vrednosti	-	-	-	-	-	-	(118.741)	-	(118.741)	-	(118.741)
	Druge sestavine vseobsegajočega donosa	-	-	-	-	-	(2.044)	(10.577)	-	(12.621)	-	(12.621)
B.3	Spremembe v kapitalu	-	-	203.364	1.797.718	-	-	-	(2.001.082)	-	-	-
	Oblikovanje zakonskih rezerv	-	-	203.364	-	-	-	-	(203.364)	-	-	-
	Oblikovanje rezerv za lastne delnice	-	-	-	1.797.718	-	-	-	(1.797.718)	-	-	-
C.	Stanje 31. 12. 2020	78.037.490	13.105.338	7.212.756	1.758.425	(1.758.425)	(845.357)	(167.986)	33.103.225	130.445.466	-	130.445.466

Računovodske usmeritve in pojasnila so sestavni del konsolidiranih računovodskih izkazov.



2.3.5. Konsolidirani izkaz denarnih tokov za leto, končano 31. 12. 2021

(v EUR)	Pojasnilo	1. 1. - 31. 12. 2021	1. 1. - 31. 12. 2020
DENARNI TOKOVI PRI POSLOVANJU			
Poslovni izid pred davki		(1.302.440)	893.705
Prilagoditev za:			
Amortizacija	2.9.13.	494.521	529.361
(Dobiček) / izguba pri prodaji opredmetenih osnovnih sredstev		(8.118)	58
Oslabitev / (Odprava oslabitev) naloženih nepremičnin	2.9.14.	(823.922)	1.340.666
Čisti dobički / (izgube) iz finančnih sredstev, merjenih po pošteni vrednosti	2.9.3., 2.9.4.	(83.874)	995.001
Čisti dobički / (izgube) iz finančnih sredstev, ki niso merjena po pošteni vrednosti	2.9.5.	-	(5.081.088)
Prihodki iz dividend	2.9.6.	(261.637)	(141.867)
Neto obrestni prihodki	2.9.7.	(771.448)	(2.658.038)
Deleži v poslovnem izidu v pridruženih družbah	2.8.4.	(1.166.237)	(74.214)
Oslabitev / (odprava oslabitev) pridruženih družb	2.8.4.	569.412	767.025
Slabitev / (odprava slabitev) poslovnih terjatev in posojil		(15.000)	3.060
Ostale nederarne postavke		(26.788)	-
Sprememba zalog	2.8.5.	(13.822.091)	(9.549.552)
Sprememba poslovnih in drugih terjatev	2.8.12.	(343.268)	1.332.416
Sprememba poslovnih in drugih obveznosti		5.319.850	10.385.348
Neto (pridobitve) / prodaje finančnih sredstev v posesti za trgovanje	2.8.9., 2.8.10.	32.470.269	13.495.190
Prejemki od dividend		442.690	141.867
Prejemki, ustvarjeni pri poslovanju		20.671.919	12.378.938
(Izdatki) / prejemki za davek		613.070	(3.006.074)
PREBITEK PREJEMKOV / (IZDATKOV) PRI POSLOVANJU		21.284.989	9.372.864
DENARNI TOKOVI PRI NALOŽBENJU			
Prejemki od prodaje ustavljenega poslovanje		10.000.000	10.000.000
Izdatki za nakup opredmetenih osnovnih sredstev	2.8.2.	(78.961)	(153.463)
Prejemki od prodaje opredmetenih osnovnih sredstev		15.129	-
Izdatki za nakup neopredmetenih sredstev	2.8.1.	-	(2.892)
Izdatki za nakup pridruženih družb	2.8.4.	(95.370)	-
Izdatki za nakup finančnih sredstev, merjenih po pošteni vrednosti prek drugega vseobsegajočega donosa	2.8.8.	-	(3.156.917)
Prejemki od prodaje finančnih sredstev, merjenih po pošteni vrednosti prek drugega vseobsegajočega donosa	2.8.8.	-	9.640.392
Izdatki za dana posojila povezanim osebam	2.8.7.	-	(200.000)
Prejemki od vrnjenih posojil povezanih oseb	2.8.7.	-	36.246.486
Izdatki za dane depozite in posojila	2.8.7.	(5.091.995)	(2.241.683)
Prejemki od vrnjenih depozitov in posojil	2.8.7.	5.087.974	7.966.689
Prejemki od obresti		1.272.595	925.503
PREBITEK PREJEMKOV / (IZDATKOV) PRI NALOŽBENJU		11.109.372	59.024.115
DENARNI TOKOVI PRI FINANCIRANJU			
Izdatki od izdanih obveznic	2.8.21.	(67.300)	(70.280)
Prejemki od prejetih posojil	2.8.21.	8.092.461	35.000.000
Izdatki za vračilo prejetih posojil	2.8.21.	(178.503)	(35.190.167)
Izdatki za nakupe lastnih delnic	2.8.16.	(8.067.149)	(1.797.718)
Izdatki za dividende		(24.811.101)	(74.803.616)
Izdatki za obresti		(145.141)	(162.878)
PREBITEK PREJEMKOV / (IZDATKOV) PRI FINANCIRANJU		(25.176.733)	(77.024.659)
DENARNI IZID V OBDOBJU		7.217.628	(8.627.680)
ZAČETNO STANJE DENARJA IN DENARNIH USTREZNIKOV		9.498.354	18.126.034
Tečajne razlike		-	-
KONČNO STANJE DENARJA IN DENARNIH USTREZNIKOV		16.715.982	9.498.354

Računovodske usmeritve in pojasnila so sestavni del konsolidiranih računovodskih izkazov.



2.4. POJASNILA H KONSOLIDIRANIM RAČUNOVODSKIM IZKAZOM

2.4.1. Poročevalska družba

Obvladujoča družba KD Group in njene odvisne družbe predstavljajo Skupino KD Group (Skupina), katere glavne dejavnosti so finančne storitve, ki vključujejo upravljanje tržnih in netržnih naložb, in nepremičninska dejavnost, v okviru katere se skupina z upravljanjem in gradnjo nepremičnin.

Družba KD Group, d. d., je delniška družba s sedežem v Ljubljani, Dunajska 63, Slovenija. Njene delnice kotirajo na prostem trgu Ljubljanske borze. Nadrejena družba je KD, d. d., s sedežem v Ljubljani, Dunajska 63.

Izvršna direktorja družbe KD Group sta sestavila konsolidirane računovodske izkaze in letno poročilo ter jih predložila v preverbo in potrditev upravnemu odboru. Računovodski izkazi in letno poročilo Skupine KD Group se lahko pridobijo na sedežu družbe. Skupina je vključena v konsolidirane izkaze obvladujoče družbe KD, finančna družba, d. d. (skrajšano ime KD d. d.), Dunajska cesta 63, 1000 Ljubljana, kjer so konsolidirani računovodski izkazi tudi na voljo za vpogled. To je tudi najvišji nivo, kamor sta družba KD Group d. d. in Skupina KD Group vključeni v konsolidirane računovodske izkaze.

2.4.2. Izjava o skladnosti

Konsolidirani računovodski izkazi Skupine KD Group so sestavljeni v skladu z Mednarodnimi standardi računovodskega poročanja (MSRP), kot jih je sprejela Evropska unija, ter s pojasnili, ki jih sprejema Odbor za pojasnjevanje mednarodnih standardov računovodskega poročanja (OPMSRP) in jih je sprejela tudi Evropska unija, in v skladu z določili Zakona o gospodarskih družbah (ZGD).

Upravni odbor je 26. aprila 2022 na seji upravnega odbora odobril izdajo konsolidiranih računovodskih izkazov in letnega poročila Skupine KD Group.

2.4.3. Funkcionalna in predstavitvena valuta

Skupinski izkazi so sestavljeni v evrih, ki so funkcionalna valuta obvladujoče družbe. Vse računovodske informacije, predstavljene v evrih, so zaokrožene na evro, če ni drugače določeno.

2.4.4. Predpostavka delujočega podjetja

Računovodski izkazi so pripravljeni ob predpostavki delujočega podjetja. Bistvenim negotovostim, ki utegnejo povzročiti precejšen dvom o sposobnosti skupine za nadaljevanje delovanja, skupina ni izpostavljena.

Skupina je finančno stabilna. Spremenjenim okoliščinam se aktivno prilagaja, redno spremlja in ocenjuje tveganja, katerim je izpostavljena in sprejema ustrezne ukrepe za zmanjševanje tveganj.

V nadaljevanju so predstavljene glavne računovodske ocene in presoje, ki najbolj močno vplivajo na zneske, pripoznane v računovodskih izkazih. Razkritja glede izpostavljenosti likvidnostnemu in drugim finančnim tveganjem so predstavljena v pojasnilu 2.6.

2.4.5. Primerjalni podatki

Skupina je z letom 2021 uvedla MSRP 9, zato so se sheme za prikaz računovodskih izkazov spremenile v primerjavi s predstavitvijo računovodskih izkazov za leto, ki se je končalo 31. decembra 2020. Primerjalni podatki za 31. december 2020 se ob uvedbi MSRP 9 niso preračunali, zato je predstavitev izkazov kombinacija kategorij razvrščanja in merjenja finančnih instrumentov v skladu z zahtevami MRS 39 (za stanja na dan 31. december 2020 in učinke, pripoznane v letu 2020) in MSRP 9 (za stanja na dan 31. december 2020 in učinke, pripoznane v letu 2021).

Skupina, takrat kot ponudnik zavarovanj, je v letu 2018 skladno z dopolnilom k MSRP 4, Uporaba MSRP 9 Finančni instrumenti v povezavi z MSRP 4 Zavarovalne pogodbe, izkoristila možnost začasne oprostitve uporabe MSRP 9, ki je pričel veljati s 1. 1.



2018. Dne 13. 2. 2019 je družba KD Group d. d. odsvojila 100 % delež v odvisni družbi Adriatic Slovenica d.d. Skupina Adriatic Slovenica je v Skupini KD Group predstavljala segment premoženjskega zavarovanja, življenjskega zavarovanja, zdravstvenega zavarovanja in upravljanja premoženja. V Skupini KD Group je tako v letu 2019 prišlo do bistvene spremembe dejavnosti in skupina ob ponovni presoji na dan 31. 12. 2019 ni več izpolnjevala pogojev za začasno oprostitev uporabe MSRP 9. Skladno z 20.J členom MSRP 4 je skupina uporabljala začasno oprostitev uporabe MSRP 9 do 31. 12. 2020.

Učinki uvedbe standarda MSRP 9 so prikazani v pojasnilu 2. 4. 7.

2.4.6. Glavne računovodske ocene in presoje

Skupina izdeluje ocene in predpostavke, ki vplivajo na poročane zneske sredstev in obveznosti v naslednjem finančnem letu. Ocene in presoje se kontinuirano preverjajo in temeljijo na preteklih izkušnjah in drugih dejavnikih, vključno s pričakovani prihodnjih dogodkov, ki se v danih okoliščinah zdijo smiselni.

Negativen vpliv COVID-19 predstavlja močan znak, da je bil sprožen eden ali več znamenj oslabitve, zato je skupina za pomembnejša sredstva ocenila nadomestljivo vrednost, čisto iztržljivo vrednost oziroma pošteno vrednost in na podlagi cenitev pripoznala odhodke iz oslabitev.

V nadaljevanju so predstavljene najpomembnejše ocene, predpostavke in presoje, za katere obstaja precejšnje tveganje, ki bi lahko vplivalo na bistvene prilagoditve knjigovodskih vrednosti sredstev in obveznosti za naslednja poslovna obdobja.

Podrobnejše informacije o občutljivosti knjigovodskih vrednosti na metode, predpostavke in ocene, na katerih temeljijo izračuni za poročane zneske sredstev, obveznosti, morebitne spremembe predpostavk in merjenj glede na zadnje letno ali medletno poročanje in slabitev v računovodskih izkazih leta 2021 so pojasnjene poglavju 2. 8. kot pojasnila k posameznim postavkam izkaza finančnega položaja.

Slabitve vrednosti finančnih naložb v pridružene družbe

V Skupini se za finančne naložbe v pridružene družbe opravijo slabitve, kadar poslovodstvo ugotovi, da je prišlo do pomembnega ali dlje trajajočega zmanjšanja nadomestljive vrednosti sredstev pod njihovo nabavno vrednostjo. Določitev, kaj je pomembno ali dolgotrajnejše, zahteva presojo. Pri tej presoji Skupina preverja med drugim finančno stanje izdajatelja, uspešnost panoge in sektorja, spremembe v tehnologiji in denarnih tokovih iz dejavnosti in financiranja ter spremembe delujočega trga za takšno finančno sredstvo zaradi morebitnih finančnih težav izdajatelja.

V primeru obstoja dokazov o oslabitvi naložbe se znesek izgube zaradi oslabitve izmeri kot razlika med knjigovodsko in nadomestljivo vrednostjo naložbe.

Ocena nadomestljive vrednosti se izračuna z uporabo različnih tehnik vrednotenja. Te vključujejo uporabo primerljivih transakcij med dobro obveščenimi strankami, če so na voljo, primerjavo s trenutno pošteno vrednostjo drugega instrumenta, ki ima podobne bistvene značilnosti, metode diskontiranih denarnih tokov in druge tehnike vrednotenja, ki jih običajno uporabljajo udeleženci na trgu (knjigovodska vrednost, multiplikatorji, dividendni donos). Če obstaja metoda vrednotenja, ki jo udeleženci na trgu običajno uporabljajo za določanje cene instrumenta in je dokazala zanesljivost pri oceni cen, dobljenih pri dejanskih tržnih poslih, se uporabi ta metoda.

Poštena vrednost finančnih instrumentov

Poštene vrednosti finančnih instrumentov, s katerimi se trguje na aktivnem trgu, se določijo na podlagi objavljene tržne cene na datum poročanja.

Poštene vrednosti finančnih instrumentov, s katerimi se ne trguje na aktivnem trgu, se določijo z uporabo različnih tehnik vrednotenja. Te vključujejo uporabo primerljivih transakcij med dobro obveščenimi strankami, če so na voljo, primerjavo s trenutno pošteno vrednostjo drugega instrumenta, ki ima podobne bistvene značilnosti, metode diskontiranih denarnih tokov in druge tehnike vrednotenja, ki jih običajno uporabljajo udeleženci na trgu (knjigovodska vrednost, multiplikatorji, dividendni donos). Če obstaja metoda vrednotenja, ki jo udeleženci na trgu običajno uporabljajo za določanje cene instrumenta in je dokazala zanesljivost pri oceni cen, dobljenih pri dejanskih tržnih poslih, se uporabi ta metoda.

Ugotavljanje nadomestljive vrednosti naložbenih nepremičnin

V Skupini se najmanj enkrat letno preverja nadomestljiva vrednost naložbenih nepremičnin zaradi morebitnih slabitev, in sicer s cenitvami zunanjih pooblaščenih cenilcev za vrednotenje nepremičnin. Kot nadomestljiva vrednost velja poštena vrednost, zmanjšana za stroške prodaje, ali vrednost pri uporabi, odvisno od tega, katera je večja.



Naložbene nepremičnine so ocenjene po na donosu zasnovanem načinu, z upoštevanjem tržnih najemnin in ocenjene mere kapitalizacije, pri čemer se predpostavi realna netvegana donosnost, premija za tveganje in premija za ohranitev glavnice (kapitala).

Ugotavljanje čiste iztržljive vrednosti zalog nepremičnin

V Skupini se najmanj enkrat letno preverja čista iztržljiva vrednost zalog nepremičnin, in sicer s cenitvami zunanjih pooblaščenih cenilcev za vrednotenje nepremičnin. Čista iztržljiva vrednost je ocenjena prodajna vrednost, zmanjšana za ocenjene stroške dokončanja in ocenjene stroške v zvezi s prodajo.

Zaloge nedokončane proizvodnje, ki vključujejo gradnjo poslovno-stanovanjskega objekta Šumi, so ocenjene po na donosu zasnovanem načinu, z upoštevanjem tržnih najemnin in ocenjene mere kapitalizacije, pri čemer se predpostavi realna netvegana donosnost, premija za tveganje in premija za ohranitev glavnice (kapitala).

Slabitev sredstev, vrednotenih po odplačni vrednosti

Skupina na dan bilance stanja skladno z modelom pričakovanih kreditnih izgub oceni, če se je kreditno tveganje za finančni instrument znatno povečalo. Skupina ocenjuje pomembno povečanje tveganje za neplačilo na podlagi primernih in dokazljivih informacij, preteklih izkušenj in v prihodnost usmerjenih informacij. Pri oceni pričakovanih denarnih tokov se le-te ocenjuje z upoštevanjem prejetih zavarovanj.

2.4.7. Spremembe standardov in pojasnil

Računovodski izkazi Skupine KD Group so pripravljeni v skladu z Mednarodnimi standardi računovodskega poročanja (v nadaljevanju MSRP), kot jih je sprejela Evropska unija in se nanašajo na obdobje od 1. 1. 2021 do 31. 12. 2021.

Računovodske usmeritve, uporabljene pri pripravi skupinskih računovodskih izkazov, so enake kot pri pripravi skupinskih računovodskih izkazov za poslovno leto, končano na 31. 12. 2020. Izjema so na novo sprejeti oziroma prenovljeni standardi in pojasnila, ki jih je izdal mednarodni računovodski organ (International Accounting Standards Board – IASB) in njegov pristojni komite (International Financial reporting Interpretations Committee IFRIC of the IASB) ki veljajo za obdobja, ki se začnejo s 1. 1. 2021, in ki jih je sprejela Evropska unija (v nadaljevanju EU).

2.4.7.1. Predstavitev učinkov prehoda na MSRP 9 s 1. januarjem 2021

V skladu z zahtevami glede prehoda na MSRP 9 primerjalni podatki niso bili preračunani. Prilagoditev zaradi sprejetja MSRP 9 je bila pripoznana v zadržanem dobičku in drugem vseobsegajočem donosu na dan 1. 1. 2021. Zaradi prehoda na MSRP 9 se je kapital skupine povečal za 90.713 evrov.

Učinek prehoda na MSRP 9 na kapital na dan 1. 1. 2021

(v EUR)	Vpliv na kapital
Prevrednotenje finančnih naložb	122.387
Pripoznanje pričakovanih kreditnih izgub	(8.420)
Odloženi davek	(23.254)
Skupaj	90.713

Razvrstitev finančnih instrumentov v skladu z MRS 39 in novim MSRP 9 na dan 1. 1. 2021

(v EUR)	Razvrstitev po MRS 39	Razvrstitev po MSRP 9	Knjigovodska vrednost MRS 39	Knjigovodska vrednost MSRP 9
Dolžniški vrednostni papirji	PVIPI (poštena vrednost)	PVIPI*	57.875.790	57.875.790
Lastniški vrednostni papirji	PVDVD (razpoložljivo za prodajo)	PVDVD**	2.076.417	2.198.804
Lastniški vrednostni papirji	PVDVD (razpoložljivo za prodajo)	PVIPI	1.710.733	1.710.733
Dana posojila in depoziti	Odplačna vrednost (Posojila in terjatve)	Odplačna vrednost	7.650.297	7.641.877
Terjatve	Odplačna vrednost (Posojila in terjatve)	Odplačna vrednost	14.388.232	14.388.232
Denar in denarni ustrezniki	Odplačna vrednost (Posojila in terjatve)	Odplačna vrednost	9.498.355	9.498.355
Sredstva			93.199.824	93.313.791

* po poštenu vrednosti preko izkaza poslovnega izida

**po poštenu vrednosti preko drugega vseobsegajočega donosa



Naložbe v kapitalske instrumente, ki so bile razvrščene v finančne naložbe razpoložljive za prodajo in po MRS 39 vrednotene po pošteni vrednosti, je skupina v skladu MSRP 9 razvrstila v skupino po pošteni vrednosti prek poslovnega izida.

Naložbe v kapitalske instrumente, ki so bile razvrščene v finančne naložbe razpoložljive za prodajo in po MRS 39 vrednotene po nabavni vrednosti, je skupina v skladu MSRP 9 nepreklicno določila za merjenje po pošteni vrednosti prek drugega vseobsegajočega donosa in jih razvrstila v skupino po pošteni vrednosti prek drugega vseobsegajočega donosa.

Razvrstitev in merjenje naložb v dolžniške vrednostne papirje, izmerjene po pošteni vrednosti preko poslovnega izida, ker so namenjene trgovanju, se z novim standardom ni spremenila.

Finančne naložbe v posojila in terjatve bo skupina v skladu z novim standardom razvrstila v skupino finančnih sredstev, merjenih po odplačni vrednosti.

Spodnja tabela prikazuje primerjavo knjigovodskih vrednosti za finančna sredstva po MRS 39 s knjigovodskimi vrednostmi finančnih sredstev po MSRP 9 na dan 1. 1. 2021:

	Knjigovodska vrednost MRS 39 31. 12. 2020	Prerazvrstitev	Ponovno merjenje	Knjigovodska vrednost MSRP 9 1. 1. 2021
Finančna sredstva, razpoložljiva za prodajo				
Začetno stanje	3.787.150			
Prenos na PVDVD		(2.076.417)	-	
Prenos na PVIPI		(1.710.733)	-	
Končno stanje				-
PVDVD				
Začetno stanje				
Prenos iz finančnih sredstev, razpoložljivih za prodajo		2.076.417	122.387	
Končno stanje				2.198.804
PVIPI - trgovanje				
Začetno stanje	57.875.790			
Prenos iz finančnih sredstev, razpoložljivih za prodajo		1.467.377	-	
Končno stanje				59.343.167
PVIPI – ob začetnem pripoznanju				
Začetno stanje				
Prenos iz finančnih sredstev, razpoložljivih za prodajo		243.356	-	
Končno stanje				243.356
Dana posojila				
Začetno stanje	7.650.297			
Ponovno merjenje - kreditne oslabitve		-	(8.420)	
Končno stanje				7.641.877
Terjatve				
Začetno stanje	14.388.232			
Ponovno merjenje - kreditne oslabitve		-	-	
Končno stanje				14.388.232
Denar				
Začetno stanje	9.498.355			
Ponovno merjenje - kreditne oslabitve		-	-	
Končno stanje				9.498.355
	93.199.824	-	113.967	93.313.791



Učinek prehoda na MSRP 9 na postavki Rezerve, nastale zaradi prevrednotenja na pošteno vrednost in Zadržani dobiček:

	Rezerve, nastale zaradi prevrednotenja na pošteno vrednost	Zadržani dobiček
Končno stanje po MRS 39 (31. 12. 2020)	(157.409)	33.103.225
Prevrednotenje finančnih naložb na pošteno vrednost	-	122.387
Prevrednotenje finančnih naložb na pošteno vrednost – odloženi davek	-	(23.254)
Prerazvrstitev lastniških VP iz RZP v PVPI - prenos rezerv v IPI	194.333	(194.333)
Prerazvrstitev lastniških VP iz RZP v PVPI - prenos odloženih davkov iz DVD v IPI	(36.924)	36.924
Pripoznanje pričakovanih kreditnih izgub po MSRP 9	-	(8.420)
Začetno stanje po MSRP 9 (1. 1. 2021)	-	33.036.529
Skupaj učinek	(157.409)	(66.696)

2.4.7.2. Standardi, pojasnila in spremembe objavljenih standardov, ki še niso veljavni

Novi standardi in pojasnila, navedeni v nadaljevanju, še niso veljavni in se med pripravo letnih računovodskih izkazov za poslovno leto, ki se je končalo 31. decembra 2021, niso upoštevali.

Skladno z zahtevami Mednarodnih standardov računovodskega poročanja in EU bodo morala podjetja za prihodnja obdobja upoštevati dopolnjene in spremenjene standarde in pojasnila.

MSRP 10 Konsolidirani računovodski izkazi in MRS 28 Finančne naložbe v pridružena podjetja in skupne podvige

Spremembe pojasnjujejo, da je obseg pripoznavanja dobička ali izgube pri poslu s pridruženim družbam ali skupnim podvigom odvisen od tega, ali prodana ali vložena sredstva predstavljajo poslovni subjekt:

- dobiček ali izguba se pripoznata v celoti, če se posel med vlagateljem in pridruženimi družbami ali skupnim podvigom nanaša na prenos sredstva ali sredstev, ki predstavljajo poslovni subjekt (bodisi v lasti odvisnega podjetja ali ne), medtem ko se
- dobiček ali izguba pripoznata delno, če se posel med vlagateljem in pridruženimi družbami ali skupnim podvigom nanaša na sredstva, ki ne predstavljajo poslovnega subjekta, tudi če so v lasti odvisnega podjetja.

Evropska komisija se je odločila, da sprejetje odloži za nedoločen čas. Skupina predvideva, da spremembe na dan prve uporabe ne bodo pomembno vplivale na njene računovodske izkaze.

MRS 1 Predstavitev računovodskih izkazov: Razvrstitev obveznosti med kratkoročne ali nekratkoročne (dopolnila)

Spremembe pojasnjujejo, da razvrstitev obveznosti med kratkoročne in dolgoročne obveznosti temelji izključno na pravici družbe, da odloži poravnavo obveznosti za najmanj 12 mesecev. Dopolnilo služi kot pomoč podjetjem pri razvrščanju obveznosti z negotovim datumom poravnave.

Sprememba velja za letna obdobja, ki se začnejo 1. januarja 2024 ali pozneje; zgodnja uporaba je dovoljena. Skupina predvideva, da spremembe na dan prve uporabe ne bodo pomembno vplivale na njene računovodske izkaze,

MRS 16 Nepremičnine, naprave in opreme: Nepremičnine, naprave in oprema – Iztržki pred predvideno uporabo

Dopolnila podjetju prepovedujejo, da bi od stroškov nabave nepremičnin, strojev in opreme odštela izkupiček od prodaje proizvodov v obdobju priprave sredstva na njegovo predvideno uporabo. Podjetje pripozna izkupiček od prodaje in s tem povezane stroške v poslovnem izidu.

Sprememba velja za letna obdobja, ki se začnejo 1. januarja 2022 ali pozneje; zgodnja uporaba je dovoljena. Skupina predvideva, da spremembe na dan prve uporabe ne bodo pomembno vplivale na njene računovodske izkaze.

MRS 1 Predstavitev računovodskih izkazov in Stališče 2 mednarodnih računovodskih izkazov MSRP: Razkritje računovodskih usmeritev (dopolnila)

Dopolnila veljajo za letna obdobja z začetkom 1. januarja 2023 ali kasneje. Zgodnja uporaba dopolnil je dovoljena. Dopolnila določajo smernice za presojo pomembnosti pri razkritju računovodskih usmeritev. Dopolnila MRS 1 nadomeščajo zahtevo po razkritju »bistvenih« računovodskih usmeritev z zahtevo po razkritju »pomembnih« računovodskih usmeritev. Obenem vsebuje Stališče napotke in nazorne primere kot pomoč pri uporabi koncepta pomembnosti pri presoji razkritja računovodskih usmeritev. Dopolnil standarda še ni odobrila EU. Poslovodstvo je ocenilo, da spremembe ne bodo pomembno vplivale na računovodske izkaze.

MRS 8 Računovodske usmeritve, spremembe računovodskih ocen in napake: Opredelitev računovodskih ocen (dopolnila)



Dopolnila standarda veljajo za letna obdobja z začetkom 1. januarja 2023 ali kasneje. Zgodnja uporaba dopolnil je dovoljena. Dopolnila obravnavajo spremembe računovodskih usmeritev in računovodskih ocen ob začetku tega obdobja ali kasneje in opredeljujejo računovodske ocene kot denarne zneske v računovodskih izkazih, s katerimi je povezana negotovost z vidika njihovega merjenja. Prav tako dopolnila pojasnjujejo, kaj so spremembe računovodskih ocen in kako se te razlikujejo od sprememb računovodskih usmeritev in popravkov napak. Dopolnil standarda še ni odobrila EU. Poslovodstvo je ocenilo, da spremembe ne bodo pomembno vplivale na računovodske izkaze.

MRS 12 Davek iz dobička: Odloženi davek od sredstev in obveznosti ene same transakcije (dopolnila)

Dopolnila veljajo za letna obdobja z začetkom 1. januarja 2023 ali kasneje. Zgodnja uporaba dopolnil je dovoljena. Maja 2021 je Odbor za mednarodne računovodske standarde objavil dopolnila računovodskega standarda MRS 12 s katerimi je omejil uporabo izjeme pri začetnem pripoznanju po MRS 12 in določil, kako naj podjetje obračuna odloženi davek od določenih transakcij, kot so najemi in obveznosti povezane z razgradnjo. V skladu z dopolnili izjema ne velja za transakcije, katerih obdavčljivi znesek je ob prvotnem pripoznanju enak znesku odbitnih začasnih razlik. Izjema velja le, če pri pripoznanju sredstva v najemu in z njim povezane obveznosti (ali obveznosti v povezavi z razgradnjo in razgradnjo sestavnega dela sredstva) obdavčljivi znesek ni enak znesku odbitnih začasnih razlik. Dopolnil standarda še ni odobrila EU. Poslovodstvo je ocenilo, da spremembe ne bodo pomembno vplivale na računovodske izkaze.

MSRP 3 Poslovne združitve; MRS 16 Opredmetena osnovna sredstva; MRS 37 Rezervacije, pogojne obveznosti in pogojna sredstva ter letne izboljšave 2018-2020 (dopolnila)

Dopolnila veljajo za letna obdobja z začetkom 1. januarja 2022 ali kasneje. Zgodnja uporaba dopolnil je dovoljena. UOMRS je objavil naslednja omejena dopolnila standardov MSRP:

- Dopolnila standarda MSRP 3 Poslovne združitve posodablja sklic v standardu MSRP 3 na temeljni okvir standardov računovodskega poročanja, ne spreminjajo pa računovodskih zahtev pri obračunavanju poslovnih združitvev.
- MRS 16 Opredmetena osnovna sredstva (dopolnila) Dopolnila podjetju prepovedujejo, da bi od stroškov nepremičnin, strojev in opreme odštelo izkupiček od prodaje proizvodov v obdobju priprave sredstva na njegovo predvideno uporabo in zahteva pripoznanje izkupička od prodaje in s tem povezane stroške v poslovnem izidu.
- MRS 37 Rezervacije, pogojne obveznosti in pogojna sredstva (dopolnila) Dopolnila opredeljujejo stroške, ki jih podjetje upošteva pri določanju stroškov izpolnitve pogodbe za namen ocene, ali je pogodba kočljiva.
- Letne izboljšave 2018-2020 prinašajo nekatera manjša dopolnila standardov MSRP 1 Prva uporaba mednarodnih standardov računovodskega poročanja, MSRP 9 Finančni instrumenti, MRS 41 Kmetijstvo ter nazorne primere k standardu MSRP 16 Najemi

2.4.8. Osnove za uskupinjevanje

Skupinski računovodski izkazi so sestavljeni iz računovodskih izkazov obvladujoče družbe in njenih odvisnih družb na dan 31. 12. 2021.

Sestava Skupine KD Group v letu 2021

(v EUR)	Odstotek udeležbe	Velikost sredstev 31. 12. 2021	Velikost kapitala 31. 12. 2021	Čisti poslovni izid 1. 1. – 31. 12. 2021
Obvladujoča družba				
KD Group d. d., Ljubljana, Slovenija		104.793.594	102.011.782	(975.669)
Odvisna podjetja				
Fontes Group d. o. o., Beograd, Srbija	100,00	1.594.736	1.591.730	(5.349)
Gradnje inženiring d. o. o., Ljubljana, Slovenija	100,00	2.214.220	2.196.387	169.882
Casino Lent d. o. o., Ljubljana, Slovenija	100,00	237.480	237.480	(1.525)
Projektor d. o. o., Maribor, Slovenija	100,00	993.826	457.376	(66.826)
Šumijev kvart d. o. o., Ljubljana, Slovenija	100,00	58.371.141	4.752.482	(777.089)
Pridružena podjetja				
DBS d. d.	24,00	1.153.101.000	72.029.000	4.859.000

V prvem polletju leta 2021 je družba KD Group d. d. dokupila 15.612 delnic banke DBS d. d. in povečala lastništvo v banki za 0,37 %.



Družba KD Group je bila neposredno 100 % lastnica družbe Sarbon Invest d. o. o., Uzbekistan in posredno 100 % lastnica družbe Kredo Group d. o. o., Uzbekistan. Družbi nista bili vključeni v konsolidirane izkaze skupine, ker sta bili namenjeni prodaji in njuna sredstva in obveznosti niso bila pomembna za resničen in pošten prikaz izkazov skupine. Prodaja je bila realizirana februarja 2021.

Sestava Skupine KD Group v letu 2020

(v EUR)	Odstotek udeležbe	Velikost sredstev 31. 12. 2020	Velikost kapitala 31. 12. 2020	Čisti poslovni izid 1. 1. – 31. 12. 2020
Obvladujoča družba				
KD Group d. d., Ljubljana, Slovenija		138.269.859	135.180.931	4.067.283
Odvisna podjetja				
Fontes Group d. o. o., Beograd, Srbija	100,00	1.598.575	1.595.862	(8.413)
Gradnje inženiring d. o. o., Ljubljana, Slovenija	100,00	2.026.518	2.026.506	(214.089)
KD IT d. o. o., Ljubljana, Slovenija	100,00	6.005	6.005	(4.095)
Projektor d. o. o., Maribor, Slovenija	100,00	911.047	528.719	(285.448)
Šumijev kvart d. o. o., Ljubljana, Slovenija	100,00	42.654.053	5.529.571	(330.116)
Pridružena podjetja				
Skupina DBS, Ljubljana, Slovenija*	23,64	1.047.141.000	68.720.000	1.256.000

*podatki za poslovno leto 2019

Obvladujoča družba KD Group je neposredno 100 % lastnica družbe Sarbon Invest d. o. o., Uzbekistan in posredno 100 % lastnica družbe Kredo Group d. o. o., Uzbekistan. Družbi nista vključeni v konsolidirane izkaze skupine, ker sta namenjeni prodaji in njuna sredstva in obveznosti niso pomembna za resničen in pošten prikaz izkazov skupine. Prodaja je bila realizirana februarja 2021.

V letu 2020 je družba pridobila dodatni delež banke DBS d. d. in naložbo razvrstila med pridružene družbe. Podatki o poslovanju banke za leto 2020 v času sprejema letnega poročila še niso na voljo, zato so za namene kapitalske metode uporabljeni podatki za zadnje javno objavljene podatke, to je za poslovno leto 2019.

Odvisne družbe

Odvisne družbe so družbe, katere obvladujoča družba in njene odvisne družbe posredno ali neposredno obvladujejo.

Obvladujoča družba obvladuje podjetje le, če so izpolnjeni vsi naslednji pogoji:

- ima vpliv na podjetje, v katero naloži, kar pomeni, da lahko na podlagi obstoječih pravic trenutno usmerja pomembne dejavnosti, to so dejavnosti, ki bistveno vplivajo na donos tega podjetja;
- je izpostavljena spremenljivemu donosu ali ima pravice do spremenljivega donosa iz svoje udeležbe v podjetju;
- lahko na podlagi svojega vpliva na podjetje, v katero naloži, vpliva na znesek svojega donosa.

Obvladovanje obstaja, ko ima obvladujoča družba:

- neposredno ali posredno, prek odvisnih družb, več kot polovico glasovalne moči v družbi, razen če je v izjemnih primerih mogoče nedvoumno dokazati, da tako posedovanje ne prinaša obvladovanja,
- polovico ali manj glasovalne moči in:
 - o obvladuje prek polovice glasovalnih pravic na podlagi dogovora z drugimi finančnimi vlagatelji,
 - o ima moč voditi politiko financiranja in poslovanja v družbi po zakonu ali na podlagi pogodbe,
 - o ima moč imenovati ali odpoklicati večino članov upravnega odbora ali ustreznega odločevalnega organa,
 - o ima večino glasov na sejah upravnega odbora ali ustreznega odločevalnega organa.

Poslovne združitve se obračunajo z uporabo prevzemne metode na datum prevzema oziroma od dne, ko Skupina obvladuje odvisno družbo.

Za vse odvisne družbe se uporablja metoda popolnega uskupinjevanja od dne, ko skupina obvladuje odvisno družbo. Iz skupine so odvisne družbe izključene v trenutku, ko preneha kontrolni vpliv obvladujoče družbe ali družbe v skupini.

Računovodski izkazi družb v skupini so pripravljeni za isto poročevalsko obdobje kot računovodski izkazi obvladujoče družbe, z uporabo istih računovodskih usmeritev. Računovodske usmeritve posameznih družb v Skupini so usklajene, kjer pa niso, so



v računovodskih izkazih izvedene ustrezne prilagoditve. Ob pripravi skupinskih računovodskih izkazov so izločeni vsi posli, stanja, nerealizirani dobički in izgube oziroma prihodki in odhodki, ki izhajajo iz poslov znotraj skupine, in dividende med povezanimi družbami.

Ob izgubi vpliva v odvisni družbi mora Skupina:

- odpraviti pripoznanje sredstev (vključno z dobrim imenom) in obveznosti odvisne družbe,
- odpraviti pripoznanje knjigovodske vrednosti vseh neobvladujočih deležev,
- odpraviti celotni znesek tečajnih razlik, ki so bile pripoznane v kapitalu,
- pripoznati pošteno vrednost prejetega nadomestila,
- pripoznati pošteno vrednost vseh preostalih naložb,
- pripoznati vse presežke ali primanjkljaje v izkazu poslovnega izida, ustrezno prerazvrstiti delež obvladujoče družbe v postavkah, ki so bile predhodno pripoznane v drugem vseobsegajočem donosu, v izkaz poslovnega izida ali zadržani dobiček.

Skupina v konsolidacijo ne vključi odvisnih družb, če to ni pomembno za resničen in pošten prikaz finančnega položaja, poslovnega izida, denarnih tokov in gibanja kapitala vseh družb, ki so vključene v konsolidacijo kot celote. Informacija je pomembna, če bi opustitev, napačna navedba ali zakrivanje te informacije lahko vplivala na odločitve, ki jih uporabniki računovodskih izkazov za splošne namene sprejmejo na podlagi teh računovodskih izkazov.

Pridružene družbe

Pridružene družbe, v katerih ima Skupina pomemben vpliv, vendar ne obvladuje njihove finančne in poslovne usmeritve, so v konsolidirane računovodske izkaze vključene po kapitalski metodi.

Pomemben vpliv obstaja, če ima Skupina neposredno ali posredno, prek odvisnih družb, 20 % ali več glasovalne moči v družbi, razen če je mogoče nedvoumno dokazati, da temu ni tako.

Če ima Skupina neposredno ali posredno, prek odvisnih družb, manj kot 20 % glasovalne moči, se predpostavlja, da nima pomembnega vpliva, razen če je možno dokazati obstoj enega ali več naslednjih dejstev:

- zastopstvo v upravnem odboru ali enakovrednem organu upravljanja podjetja,
- sodelovanje pri odločanju, tudi sodelovanje pri odločanju o dividendah ali drugih izplačilih,
- pomembni posli med obvladujočo družbo ter družbo, v katero investira,
- medsebojno izmenjavanje vodilnega osebja ali
- zagotavljanje bistvenih strokovnih informacij.

Posli z lastniki neobvladujočih deležev

Vsi posli z lastniki neobvladujočih deležev se v Skupini obravnavajo kot posli z nepovezanimi strankami. Pri nakupih dodatnih deležev od manjšinskih lastnikov se razlika med danim nadomestilom in knjigovodsko vrednostjo pridobljenega deleža v neto premoženju odvisen družbe poračuna prek kapitala. Dobički oziroma izgube, ki nastanejo pri prodaji manjšinskim lastnikom, se pripoznajo v kapitalu.

Neobvladujoči deleži so izkazani kot posebna postavka lastniškega kapitala Skupine. Čisti dobiček oziroma čista izguba se razdeli na čisti dobiček oziroma izgubo večinskega lastnika in čisti dobiček oziroma izgubo lastnika neobvladujočega deleža.

2.4.9. Področni in območni odseki

Področni oziroma območni odseki so posamezni deli poslovanja Skupine, ki so izpostavljeni različnim stopnjam dobičkonosnosti, možnostim za rast, pričakovanjem glede prihodnosti in tveganjem. Področni odsek je tako prepoznaven sestavni del Skupine, ki se ukvarja s skupino sorodnih proizvodov ali storitev, ter je predmet tveganj in donosov, drugačnih od tistih v drugih področnih odsekih. Območni odsek je prepoznaven sestavni del Skupine, ki se ukvarja s proizvodi in storitvami v posebnem gospodarskem okolju, ter je predmet tveganj in donosov, drugačnih od tistih v drugih sestavnih delih, delujočih v drugih gospodarskih okoljih.

Poslovodstvo spremlja poslovanje predvsem na nivoju posameznih družb kot pravnih oseb in ne na konsolidirani podlagi.

Glavne dejavnosti Skupine oziroma področni odseki so naslednji:



- finančne storitve, ki vključujejo upravljanje tržnih in netržnih finančni naložb, upravljanje prostih denarnih sredstev z namenom ustvarjanja finančnih donosov
- nepremičnine, ki zajemajo razvoj nepremičninskih projektov in upravljanje nepremičninskega portfelja.

Skupina ima razširjeno svoje poslovanje na treh glavnih geografskih območjih, in sicer:

- Slovenija,
- EU,
- druge države.

Skupina posluje predvsem v Sloveniji, zanemarljiv delež pa v državah Evropske unije in drugih državah jugovzhodne Evrope.

2.4.10. Prevedbe iz tujih valut

Stanje in promet

Preračuni sredstev in obveznosti v tujih valutah se v funkcionalno valuto opravijo po menjalnem tečaju na dan posameznega poslovnega dogodka. Pozitivne in negativne tečajne razlike, nastale iz takih poslov, in prevrednotenja denarnih sredstev in obveznosti, izraženih v tujih valutah, na dan bilance stanja v funkcionalno valuto, se pripoznajo v izkazu poslovnega izida. Če se sam poslovni dogodek pripozna direktno v kapitalu, se tudi tečajne razlike iz prevrednotenja v funkcionalno valuto pripoznajo direktno v kapitalu.

Denarne postavke v tujih valutah so pretvorjene v funkcionalno valuto po referenčnih tečajih Evropske centralne banke ali tečajnici Banke Slovenije (za valute, za katere Evropska centralna banka ne objavlja referenčnih tečajev) na zadnji dan leta. Nedenarne postavke, ki so izmerjene po nabavni vrednosti v tuji valuti, so pretvorjene po tečaju na dan posla, nedenarne postavke, ki so izmerjene po pošteni vrednosti v tuji valuti, pa so pretvorjene po tečaju na dan, ko je bila poštna vrednost določena.

V okviru spremembe poštno vrednosti denarnih vrednostnih papirjev v tuji valuti, ki so razporejeni v skupino sredstev, razpoložljivih za prodajo, se sprememba odplačne vrednosti zaradi spremembe menjalnega tečaja obravnava ločeno od drugih sprememb knjigovodske vrednosti vrednostnih papirjev. Tečajne razlike, ki nastanejo zaradi preračuna odplačne vrednosti, se pripoznajo v izkazu poslovnega izida, druge spremembe knjigovodske vrednosti pa se pripoznajo preko drugega vseobsegajočega donosa.

Tečajne razlike pri nedenarnih postavkah finančnih sredstev in obveznostih se obravnavajo kot sestavni del dobičkov ali izgub iz vrednotenja po pošteni vrednosti. Tečajne razlike pri nedenarnih postavkah finančnih sredstev in obveznostih, ki se merijo po pošteni vrednosti prek izkaza poslovnega izida, se pripoznajo v izkazu poslovnega izida kot del dobičkov ali izgub iz vrednotenja po pošteni vrednosti. Tečajne razlike pri nedenarnih postavkah finančnih sredstev, razpoložljivih za prodajo, se pripoznajo preko drugega vseobsegajočega donosa.

Odvisne družbe

Računovodski izkazi odvisnih družb, od katerih nobena ni prisotna v hiperinflacijskem poslovnem okolju in katerih funkcionalna valuta je različna od predstavitvene valute, ki jo uporablja Skupina, so preračunani v to valuto, kot sledi:

- sredstva in obveznosti so preračunani po referenčnem tečaju Evropske centralne banke ali tečajnici Banke Slovenije na dan bilance stanja,
- prihodki in odhodki so preračunani po povprečnem letnem referenčnem tečaju ali tečaju Banke Slovenije,
- vse nastale tečajne razlike so pripoznane kot posebna sestavina kapitala (prevredbene razlike).

V skupinskih računovodskih izkazih se nastale tečajne razlike iz naslova prevedbe računovodskih izkazov odvisnih družb pripoznajo neposredno preko drugega vseobsegajočega donosa. Ob odtujitvi take naložbe se tečajne razlike v zvezi z njo pripoznajo v izkazu poslovnega izida skupaj z dobičkom oziroma izgubo pri prodaji.

2.5. POVZETEK POMEMBNIH RAČUNOVODSKIH USMERITEV

2.5.1. Neopredmetena sredstva

Po prvotnem pripoznanju se neopredmetena sredstva vodijo po njihovi nabavni vrednosti, zmanjšani za amortizacijski popravek in morebitno izgubo zaradi oslabitve (model nabavne vrednosti). Ob pripoznanju Skupina opredeli tudi dobo koristnosti neopredmetenega sredstva, in sicer kot dokončno oziroma nedokončno. V primeru dokončne dobe koristnosti se



neopredmeteno sredstvo amortizira na podlagi dobe koristnosti oziroma se ne amortizira, če je njegova doba koristnosti nedokončna.

Druga neopredmetena sredstva

Med neopredmetenimi sredstvi z dokončno dobo koristnosti izkazuje Skupina programsko opremo in licence. Za pridobljeno programsko opremo se v nabavno vrednost vključijo tudi stroški pridobitve in usposobitve za uporabo, za materialne pravice pa le stroški pridobitve. Skupina v okviru celotne dobe uporabnosti posameznega neopredmetenega sredstva dosledno razporeja njegov amortizirljivi znesek med posamezna obračunska obdobja kot tedanjo amortizacijo. Skupina uporablja metodo enakomernega časovnega amortiziranja.

Ocenjena doba koristnosti za neopredmetena sredstva s končno dobo koristnosti je naslednja:

Licence	5 do 10 let
Programska oprema	5 do 10 let

2.5.2. Opredmetena sredstva

Opredmetena sredstva so zemljišča, zgradbe in oprema, ki jih Skupina uporablja za opravljanje svoje dejavnosti. Po začetnem pripoznanju se izkazujejo po nabavni vrednosti, zmanjšani za amortizacijski popravek vrednosti in morebitno nabrano izgubo zaradi oslabilitve (model nabavne vrednosti). Opredmeteno osnovno sredstvo, ki izpolnjuje pogoje za pripoznanje kot sredstvo, se na začetku izmeri po nabavni vrednosti. Nabavna vrednost zajema nakupno ceno, uvozne carine in nepovratne dajatve ter neposredne stroške usposobitve za uporabo. Pozneje nastali stroški, ki so povezani z opredmetenimi sredstvi, povečujejo njihovo nabavno vrednost le, če povečujejo prihodnje koristi v primerjavi s prej ocenjenimi in jih je mogoče zanesljivo izmeriti. Stroški vzdrževanja in popravil se izkazujejo v izkazu poslovnega izida v obdobju, ko so nastali.

Pripoznanje knjigovodske vrednosti opredmetenih sredstev se odpravi ob odtujitvah, ali kadar od njih ni več mogoče pričakovati koristi. Dobički ali izgube, ki izhajajo iz odprave pripoznanja posameznega sredstva in predstavljajo razliko med prodajno in knjigovodsko vrednostjo sredstva, se izkazujejo med drugimi poslovnimi prihodki ali odhodki.

Najemi

Najemnik na datum začetka najema pripozna opredmeteno osnovno sredstvo, ki predstavlja pravico do uporabe, in obveznost iz najema. Opredmeteno osnovno sredstvo, pridobljeno na podlagi najema, je sestavni del opredmetenih osnovnih sredstev najemodajalca.

Njegova nabavna vrednost zajema:

- znesek začetnega merjenja obveznosti iz najema;
- plačila najemnine, ki so bila izvedena na datum začetka najema ali pred njim, zmanjšana za prejete spodbude za najeme;
- začetne neposredne stroške;
- oceno stroškov, ki bodo nastali najemniku pri demontaži ali odstranitvi sredstva, ki je predmet najema, obnovitvi mesta, na katerem se nahaja, ali vrnitvi sredstva, ki je predmet najema, v stanje, kot ga zahtevajo pogoji najema.

Najemnik na datum začetka najema izmeri obveznost iz najema po sedanjí vrednosti najemnin, ki na ta dan še niso plačane. Pri izračunu sedanje vrednosti najemnin je diskontna mera z najemom povezana obrestna mera, če jo je mogoče določiti, v nasprotnem primeru pa predpostavljena obrestna mera za izposojanje, ki jo mora plačati najemnik.

Družba ob sklenitvi pogodbe oceni, ali gre za najemno pogodbo. Pogodba je najemna pogodba, če se z njo prenaša pravica do obvladovanja uporabe identificiranega sredstva za določeno obdobje v zameno za nadomestilo.

Trajanje najema je obdobje, v katerem najema ni mogoče odpovedati, skupaj z:

- obdobjem, za katero velja možnost podaljšanja najema, če je precej gotovo, da bo najemnik to možnost izbral;
- obdobjem, za katero velja možnost odpovedi najema, če je precej gotovo, da najemnik te možnosti ne bo izbral.

Najemnik po datumu začetka najema meri obveznost iz najema tako, da:

- poveča knjigovodsko vrednost, kar odraža obrestovanje obveznosti iz najema;
- zmanjša knjigovodsko vrednost, kar odraža izvedena plačila najemnine; in
- ponovno izmeri knjigovodsko vrednost, ki mora odražati ponovne ocene ali spremembe najema ali spremembe po vsebini nespremenljivih najemnin.



Kratkoročnih najemov in najemov, pri katerih je sredstvo, ki je predmet najema, majhne vrednosti, se ne pripozna kot sredstvo, ampak se pripozna najemnina, povezane s temi najemi, kot odhodke na podlagi enakomerne časovne metode skozi celotno trajanje najema. Za kratkoročni najem velja najem, katerega doba najema traja do enega leta. Najem majhne vrednosti je najem, katerega vrednost znaša do 5.000 evrov, pri čemer se upošteva vrednost novega sredstva, ki je predmet najema.

Amortizacija

Amortizirljiva vrednost posameznih opredmetenih sredstev se v njihovi življenjski dobi sistematično prenaša v izkaz poslovnega izida. Skupina uporablja metodo enakomerne časovne amortiziranja. Zemljišča se ne amortizirajo. Amortizacija se obračunava posamično.

Ocenjena doba koristnosti za opredmetena sredstva je naslednja:

Pravica do uporabe – zgradbe	3 leta
Oprema za opravljanje dejavnosti	4 do 14 let
Pisarniška in druga oprema	2 do 8 let

Oslabitev

V Skupini se najmanj enkrat letno oceni, ali obstajajo znaki, ki bi kazali na oslabljenost opredmetenih osnovnih sredstev. Če skupina ugotovi, da taki znaki obstajajo, se oceni nadomestljiva vrednost. Knjigovodska vrednost opredmetenih osnovnih sredstev ne sme presegati njihove nadomestljive vrednosti. Kot nadomestljiva vrednost velja poštena vrednost, zmanjšana za stroške prodaje, ali vrednost pri uporabi, odvisno od tega, katera je večja. Samo če je nadomestljiva vrednost manjša od njegove knjigovodske vrednosti, se knjigovodska vrednost zmanjša na nadomestljivo vrednost. Takšno zmanjšanje je izguba zaradi oslabitve, ki se pripozna v izkazu poslovnega izida. Izgube zaradi oslabitve se razveljavijo, kadar in samo kadar se je spremenila ocena, uporabljena za ugotovitev nadomestljive vrednosti opredmetenega osnovnega sredstva, potem ko je bila pripoznana zadnja izguba zaradi oslabitve. V takšnem primeru se knjigovodska vrednost sredstva poveča na njegovo nadomestljivo vrednost. Takšno povečanje je razveljavitev izgube zaradi oslabitve, ki se pripozna v izkazu poslovnega izida.

2.5.3. Naložbene nepremičnine

Naložbene nepremičnine so nepremičnine (zemljišče, zgradbe ali deli zgradb ali oboje), ki jih ima Skupina zato, da bi prinašale najemnino in/ali povečevale vrednost naložbe ali oboje, ne pa za administrativne potrebe oziroma za prodajo v okviru rednega poslovanja. Na začetku se pripoznajo po nabavni vrednosti z vključenimi vsemi stroški, pozneje pa se zmanjšujejo za amortizacijski popravek in morebitno izgubo zaradi oslabitve (model nabavne vrednosti) kot opredmetena sredstva.

Skupina enkrat letno preveri delež naložbenih nepremičnin, ki jih imajo druga podjetja v Skupini v najemu, in ustrezno v skupinskih bilancah izkaže vrednost naložbenih nepremičnin med opredmetenimi osnovnimi sredstvi.

Načini pripoznavanja, odprave pripoznavanja, obračunavanje amortizacije in oslabitve so opredeljeni v okviru opredmetenih osnovnih sredstev. Stroški rednega servisiranja naložbenih nepremičnin se nanašajo na popravila in vzdrževanje ter se evidentirajo kot strošek.

Ocenjena doba koristnosti za naložbene nepremičnine je naslednja:

Zgradbe in deli zgradb	17 do 33 let
------------------------	--------------

2.5.4. Finančne naložbe v pridruženih družbah

Pridružene družbe so vse družbe, v katerih ima Skupina pomemben, vendar ne prevladujoč vpliv. Pomemben vpliv obstaja, če ima družba KD Group neposredno ali posredno, prek odvisnih družb, 20 % ali več glasovalne moči v družbi, razen če je mogoče nedvoumno dokazati, da temu ni tako. Če ima KD Group neposredno ali posredno, prek odvisnih družb, manj kot 20 % glasovalne moči, se predpostavlja, da nima pomembnega vpliva, razen če je možno dokazati obstoj naslednjega: zastopstvo v upravnem odboru ali ustreznem odločevalnem organu družbe, sodelovanje pri odločanju, pomembni posli med obvladujočo družbo ter družbo, v katero investira, medsebojno izmenjevanje vodilnega osebja ali zagotavljanje bistvenih strokovnih informacij.

Finančne naložbe v kapital pridruženih družb so vrednotene po kapitalski metodi, po kateri se naložba najprej pripozna po nabavni vrednosti, nato pa povečuje ali zmanjšuje za pripadajoči del dobička ali izgube ter rezerv, nastalih zaradi



prevrednotenja po pošteni vrednosti pridružene družbe. Prejete dividende zmanjšujejo nabavno vrednost finančne naložbe v pridruženo družbo.

Delež Skupine v poslovnem izidu pridruženih družb se pripozna v izkazu poslovnega izida Skupine, njen delež v gibanju rezerv pa se pripozna v drugem vseobsegajočem donosu Skupine.

Če je delež Skupine v izgubah pridružene družbe enak ali večji kot naložba v pridruženo družbo (vključno z nezavarovanimi terjatvami do pridružene družbe), Skupina preneha pripoznavati svoj delež v izgubah, razen če ima Skupina pravne ali druge obveznosti v imenu pridružene družbe. Če taka pridružena družba pozneje začne izkazovati dobiček, se v Skupini začne pripoznavati sorazmerni del dobička šele potem, ko delež čistega dobička doseže delež nepripoznane čiste izgube.

Nerealizirani dobički iz transakcij med Skupino in pridruženimi družbami so izločeni do višine pripadajočega lastniškega deleža Skupine v posamezni pridruženi družbi.

2.5.5. Finančni instrumenti v skladu z MSRP 9 – uporaba od 1. 1. 2021

Skupina je z letom 2021 uvedla MSRP 9, ki nadomešča standard MRS 39. MSRP 9 določa nova pravila glede pripoznavanja in razvrščanja finančnih sredstev ter uvaja nov model pripoznavanja pričakovanih izgub že ob začetni pripoznavi finančnega instrumenta.

Skupina pripozna finančno sredstvo ali finančno obveznost v svojem izkazu finančnega položaja samo, kadar skupina postane stranka v pogodbenih določbah finančnega instrumenta.

Pripoznanje ali odprava pripoznanja se pri običajnem nakupu ali prodaji finančnega sredstva obračuna na datum sklenitve posla.

Ob začetnem pripoznanju se finančni instrumenti merijo po pošteni vrednosti. Pošteni vrednosti finančnega instrumenta, ki ni merjeno po pošteni vrednosti prek poslovnega izida, se ob začetnem pripoznanju prištejejo transakcijski stroški, ki neposredno izhajajo iz pridobitve oziroma izdaje finančnega instrumenta. Kasnejše merjenje je odvisno od razvrstitve finančnega instrumenta.

Skupina odpravi pripoznanje finančnega sredstva, kadar potečejo pogodbene pravice do denarnih tokov iz finančnega sredstva, ali ko prenese pogodbene pravice do prejema denarnih tokov iz finančnega sredstva, kar pomeni, da prenese skoraj vsa tveganja in koristi lastništva finančnega sredstva. Skupina odpravi finančno obveznost, kadar je le-ta izpolnjena, razveljavljena ali zastarana.

a) Razvrščanje in merjenje

Z uvedbo novega standarda MSRP 9 so **finančna sredstva** ob prvem pripoznanju, odvisno od poslovnega modela in značilnosti denarnih tokov, razvrščena v tri skupine:

- finančna sredstva merjena po odplačni vrednosti,
- finančna sredstva merjena po pošteni vrednosti preko drugega vseobsegajočega donosa (v nadaljevanju DVD) ter
- finančna sredstva merjena po pošteni vrednosti prek izkaza poslovnega izida (v nadaljevanju IPI) in v izkazu finančnega položaja predstavljena kot
 - finančna sredstva za trgovanje;
 - finančna sredstva, obvezno merjena po pošteni vrednosti prek izkaza poslovnega izida ter
 - finančna sredstva, določena za merjenje po pošteni vrednosti prek izkaza poslovnega izida.

Skupina je poslovne modele določila glede na način, kako upravlja s skupino finančnih sredstev, z namenom doseganja poslovnih ciljev, in sicer za:

1. poslovni model za zbiranje pogodbenih denarnih tokov (merjenje po odplačni vrednosti)

Finančno sredstvo se meri po odplačni vrednosti samo takrat, ko izpolnjuje oba izmed naslednjih pogojev:

- sredstvo je del poslovnega modela, katerega cilj je zbiranje pogodbenih denarnih tokov in
- pogodbeni denarni tokovi so predvideni na določene datume in predstavljajo izključno plačilo glavnice in obresti na neodplačano glavnico (SPPI kriteriji).



V ta poslovni model skupina uvršča dana posojila in depozite, terjatve iz poslovanja in dolžniške vrednostne papirje, ki zadostijo pogojem za takšno razvrstitev. Skupina spremlja kreditno tveganje finančnih sredstev s ciljem čim bolj zmanjšati kreditne izgube. Merjenje uspešnosti temelji na obrestni marži in zmanjšanju kreditnega tveganja.

Do prodaje finančnih sredstev v tem poslovnem modelu lahko pride, ko se kreditno tveganje poveča. Prav tako lahko prihaja do občasnih prodaj zaradi nepričakovanih potreb skupine po financiranju. Prodaje velikih vrednosti so lahko občasne.

V primeru povečanja pogostosti ali vrednosti prodaj v določenem obdobju, skupina obrazloži razloge za navedene prodaje in dokazuje, zakaj ne odražajo spremembe poslovnega modela. Prodaje so skladne s ciljem posedovanja finančnih sredstev z namenom prejetja pogodbenih denarnih tokov, če se izvedejo blizu dospelosti (manj kot 6 mesecev pred zapadlostjo), prihodki od prodaj pa so približno enaki prejemkom iz naslova preostalih pogodbenih denarnih tokov.

2. poslovni model za zbiranje pogodbenih denarnih tokov in prodajo (merjenje po pošteni vrednosti preko DVD)

- a) Dolžniški finančni instrument (obveznice, posojila, terjatve) se razvrsti v ta model, če izpolnjuje oba izmed naslednjih pogojev:
- sredstvo je del poslovnega modela, katerega cilj je zbiranje pogodbenih denarnih tokov in prodaja in
 - pogodbeni denarni tokovi so predvideni na določene datume in predstavljajo izključno plačilo glavnice in obresti na neodplačano glavnico (SPPI kriteriji).

Računovodska obravnava dolžniških finančnih instrumentov je naslednja:

- v bilanci stanja so pripoznani po pošteni vrednosti, v izkazu poslovnega izida so pripoznani po odplačni vrednosti;
- dobički in izgube, razen pričakovanih kreditnih izgub in tečajnih razlik, se pripoznajo v DVD, dokler pripoznanje ni odpravljeno;
- ob odpravi pripoznanja se kumulativni dobiček ali izguba, pripoznana v DVD, prerazporedi v izkaz poslovnega izida.

- b) Lastniški finančni instrumenti (delnice, deleži), ki ni namenjen trgovanju, se lahko ob začetnem pripoznanju nepreklicno razvrsti kot finančno sredstvo merjeno po pošteni vrednosti preko DVD.

Računovodska obravnava v skladu s takšno razvrstitvijo je naslednja:

- takšno sredstvo ni predmet oslabitve v skladu z MSRP 9;
- vse tečajne razlike se pripoznajo v DVD;
- zneski, pripoznani v DVD, se ne prenašajo v IPI;
- prihodki iz dividend se pripoznajo v IPI.

V ta poslovni model skupina razvršča predvsem lastniške vrednostne papirje, za katere je ob začetnem pripoznanju izbrala nepreklicno opcijo vrednotenja po pošteni vrednosti preko DVD. Gre za finančna sredstva, ki ne kotirajo na organiziranem trgu in strateške naložbe. Merjenje uspešnosti teh finančnih sredstev temelji na njihovi pošteni vrednosti in realiziranih dobičkih iz prodaj ter dividendnem donosu. Skupina spremlja predvsem tržno tveganje teh finančnih sredstev.

Prodaje v tem poslovnem modelu so bolj pogoste, kot pri modelu zbiranja pogodbenih denarnih tokov.

3. Drugi poslovni modeli (merjenje po pošteni vrednosti preko IPI)

Vsa ostala finančna sredstva (trgovanje, varovanje pred tveganji ipd.), ki ne zadostijo pogojem za razvrstitev za merjenje po odplačni vrednosti ali pošteni vrednosti preko DVD, se pripoznajo in merijo po pošteni vrednosti preko IPI. Enako velja tudi za dolžniške finančne instrumente, ki ne prestanejo SPPI testa.

V druge poslovne modele so razvrščeni predvsem dolžniški in lastniški vrednostni papirji, ki kotirajo na organiziranem trgu in jih skupina poseduje z namenom trgovanja. Merjenje uspešnosti teh naložb temelji na pošteni vrednosti finančnih sredstev. V tem poslovnem modelu skupina spremlja tržno tveganje finančnih instrumentov.

Finančne obveznosti se kasneje merijo lahko:

- po odplačni vrednosti.
- po pošteni vrednosti prek poslovnega izida, če so namenjene trgovanju, če gre za izvedene finančne instrumente ali pa je bilo ob začetnem pripoznanju nepreklicno določeno, da se merijo po pošteni vrednosti prek poslovnega izida.



b) Ocena poslovnega modela

Pri opredelitvi poslovnega modela skupina upošteva naslednje informacije:

- politike in cilje za portfelj finančnih sredstev oziroma posamezna finančna sredstva ter delovanje teh politik v praksi;
- pogostost, obseg in časovno razporeditev prodaj v preteklih obdobjih, razloge za prodaje in pričakovanja o prihodnji prodajni dejavnosti;
- način vrednotenja uspešnosti poslovnega modela in finančnih sredstev, ki se upravljajo v skladu z njim, in način poročanja o tem poslovanju;
- tveganja, ki vplivajo na uspešnost poslovnega modela (in finančnih sredstev, ki se upravljajo v skladu z njim), in zlasti način, kako se navedena tveganja obvladujejo;
- način določanja variabilnega dela prejema managerja, odgovornega za te posle (na primer, ali prejemki temeljijo na pošteni vrednosti upravljanih sredstev ali na obsegu prejetih pogodbenih denarnih tokov), na podlagi kriterijev nagrajevanja, določenih v internih aktih skupine.

Ocena poslovnega modela temelji na pričakovanih scenarijih brez upoštevanja najslabših možnih scenarijev in stresnih scenarijev.

c) Pregled značilnosti pogodbenih denarnih tokov – SPPI test

Poleg določitve poslovnega modela skupina izvede tudi presojo ali ima posojilo značilnosti pogodbenih denarnih tokov, ki so izključno odplačilo glavnice in obresti na neporavnano glavnico (SPPI test).

Za namen te presoje je glavnica poštna vrednost ob začetnem pripoznanju, obresti pa sestavljajo nadomestilo za časovno vrednost denarja, nadomestilo za kreditno tveganje, nadomestilo za druga osnovna posojilna tveganja ali stroške (npr. likvidnostno tveganje, administrativni stroški) in profitno maržo.

Presoja značilnosti pogodbenih denarnih tokov se izvaja skladno z določili MSRP 9 in internimi navodili o izvajanju SPPI testa na podlagi vprašalnika. Presoja se opravi ob začetnem pripoznanju finančnega sredstva in ob vsaki spremembi pogodbenih denarnih tokov.

Pri presoji pogoja, ali pogodbeni denarni tokovi predstavljajo izključno plačilo glavnice in obresti, skupina presoja pogodbene značilnosti finančnega instrumenta. Ta ocena vključuje tudi presojo, ali finančno sredstvo vsebuje pogodbeno določila, ki lahko spremenijo čas in znesek pogodbenih denarnih tokov na način, da ta pogoj ne bi bil več izpolnjen. Pri tem skupina upošteva:

- možne dogodke, ki bi lahko spremenili čas in znesek pogodbenih denarnih tokov;
- možnost predčasnega odplačevanja oziroma podaljševanja časa odplačevanja;
- pogoje, ki skupino omejujejo pri denarnih tokovih določenih sredstev (npr. podrejenost izplačil);
- značilnosti, ki spremenijo pojmovanje časovne vrednosti denarja (npr. periodično ponastavljanje obrestnih mer, vezava plačila obresti na določeno spremenljivko npr. čisti dobiček dolžnika ali delniški indeks in ni vezano na spremembo kreditnega tveganja);
- obstoj elementov preproste posojilne pogodbe.

Če bi denarni tokovi povzročili več kot zanemarljivo izpostavljenost tveganju, ki ni v skladu z osnovnimi posojilnimi značilnostmi, se finančno sredstvo obvezno pripozna po pošteni vrednosti preko IPI.

d) Politika računovodske obravnave spremenjenih finančnih sredstev

Ob spremenjenih pogodbenih denarnih tokovih finančnega sredstva skupina oceni, ali so bili pogoji spremenjeni do te mere, da se finančno sredstvo bistveno spremeni in postane novo. Pri oceni se med drugim upoštevajo naslednji dejavniki:

- razlog za spremembo denarnih tokov,
- uvedba možnosti konverzije v lastniški kapital,
- zamenjava prvotno dogovorjenega dolžnika z novim dolžnikom, ki ni povezana stranka prvotnega dolžnika,
- ali sprememba spremeni rezultat SPPI testa.

Če sprememba povzroči odpravo pripoznanja finančnega sredstva, se novo finančno sredstvo na začetku pripozna po pošteni vrednosti, razlika pa se pripozna kot dobiček ali izguba iz odprave pripoznanja. Če sprememba ne povzroči bistveno drugačnih denarnih tokov, se ne odpravi pripoznanje finančnega sredstva, ampak gre za modifikacijo.

Ob prestrukturiranju posojil, ki ne povzroči odprave pripoznanja finančnega sredstva (npr. podaljšanje roka vračila glavnice in / ali obresti, odlog vračila glavnice in / ali obresti), skupina popravi knjigovodsko vrednost finančnega sredstva na podlagi



diskontirane vrednosti ocenjenih prihodnjih denarnih tokov po spremenjenih pogojih in izvirni efektivni obrestni meri ter učinek iz tega naslova pripozna v izkazu poslovnega izida.

e) Prerazvrščanje finančnih instrumentov med kategorijami

V primeru spremembe poslovnega modela se finančno sredstvo lahko prerazvrsti. Prerazvrstitev se uporablja za naprej od datuma prerazvrstitve. Pričakuje se, da bodo prerazvrstitve zelo redke.

f) Izvedeni finančni instrumenti

Izvedeni finančni instrumenti (npr. termske pogodbe, zamenjave, opcije) se ob začetnem pripoznanju v izkazu finančnega položaja stanja pripoznajo po pošteni vrednosti. Izvedeni finančni instrumenti se vrednotijo po pošteni vrednosti, ki se določi na podlagi objavljene tržne cene, modela diskontiranih denarnih tokov ali ob uporabi drugih modelov vrednotenja. Pozitivne poštene vrednosti se v izkazu finančnega položaja prikažejo kot sredstvo oziroma kot obveznost, če je njihova poštena vrednost negativna.

g) Oslabitev finančnih instrumentov

V skladu z MSRP 9 je skupina prešla z modela nastalih kreditnih izgub na model pričakovanih kreditnih izgub, kar pomeni, da skupina pripozna ne samo kreditne izgube, ki so že nastale, ampak tudi izgube, za katere se pričakuje, da bodo nastale v prihodnjih obdobjih.

Popravek vrednosti za pričakovane kreditne izgube skupina pripozna za vsa posojila in terjatve ter dolžniška finančna sredstva, ki niso merjena po pošteni vrednosti preko izkaza poslovnega izida.

Če se je kreditno tveganje za finančni instrument od začetnega pripoznanja znatno povečalo, skupina na vsak datum poročanja izmeri popravek vrednosti za izgubo kot znesek, ki je enak pričakovanim kreditnim izgubam v celotnem obdobju trajanja.

Če se na datum poročanja kreditno tveganje pri finančnem sredstvu od začetnega pripoznanja ni znatno povečalo, skupina izmeri popravek vrednosti za izgubo kot znesek, ki je enak pričakovanim kreditnim izgubam v 12-mesečnem obdobju.

Za terjatve do kupcev in druge terjatve, ki ne vsebujejo pomembne sestavine financiranja, se uporabi poenostavljen pristop, ki zahteva, da se popravek vrednosti za izgubo vedno izmeri kot znesek, enak pričakovanim kreditnim izgubam v celotnem obdobju trajanja.

Skupina ocenjuje pomembno povečanje tveganja za neplačilo na podlagi primernih in dokazljivih informacij, ki se lahko pridobijo brez pretiranih stroškov ali prizadevanj, kar zajema kvalitativne in kvantitativne informacije ter analizo na podlagi preteklih izkušenj in v prihodnost usmerjenih informacij.

Skupina razvršča finančne instrumente v 3 skupine:

1. skupina: donosna posojila in terjatve
 - od začetnega pripoznanja ni prišlo do znatnega povečanja kreditnega tveganja
 - pripoznan popravek vrednosti v višini enoletne izgube
2. skupina: slabo donosna posojila in terjatve
 - od začetnega pripoznanja je prišlo do znatnega povečanja kreditnega tveganja
 - pripoznan popravek vrednosti za obdobje celotnega trajanja finančnega sredstva
3. skupina: oslABLJena posojila in terjatve
 - posojila, za katera obstajajo objektivni dokazi o oslABLitvi
 - pripoznan popravek vrednosti za vseživljenjske izgube.

Predvideva se, da je prišlo do znatnega povečanja kreditnega tveganja:

- ko je bonitetna ocena na datum poročanja znatno slabša v primerjavi z bonitetno oceno ob začetnem pripoznanju;
- kadar je dolžnik v zamudi s plačilom več kot 30 dni;
- če je skupina pripravljena odobriti dolžniku prestrukturiranje pogodbe (npr. podaljšanje roka plačila, sprememba anuitetnega načrta, znižanje obrestne mere ipd.)

Pričakovane kreditne izgube za finančna sredstva v 1. skupini se izračunajo na podlagi verjetnosti neplačila v 12 mesecih ali krajšem obdobju, če je zapadlost finančnega sredstva krajša od 1 leta.



Pričakovane kreditne izgube za finančna sredstva v 2. skupini se izračunajo na podlagi verjetnosti neplačila v celotnem obdobju trajanja sredstva.

Oslabitev na skupinski ravni za finančna sredstva prve in druge skupine se izračunajo tako, da se izpostavljenost ob neplačilu (EAD – exposure at default) pomnoži z ustrezno verjetnostjo neplačila (PD – probability of default) in izgubo ob neplačilu (LGD – loss given default). Verjetnost neplačila se določi z internim modelom na podlagi gibanj in napovedi izbranih makroekonomskih spremenljivk. Izpostavljenost ob neplačilu (EAD – exposure at default) odraža pričakovano stanje finančnega sredstva v primeru nastopa neplačila. Izguba ob neplačilu odraža pričakovano izgubo, ki bo nastala v primeru neplačila.

Skupina slabi finančno sredstvo individualno, če gre za posamično pomembno finančno sredstvo, ki je razvrščeno v 3. skupino. Meja materialnosti za posamične slabitve znaša 100.000 evrov. Višina izgube se oceni kot razlika med knjigovodsko vrednostjo finančnega sredstva in neto sedanjo vrednostjo pričakovanih denarnih tokov, diskontiranih na datum bilance stanja po izvirni efektivni obrestni meri finančnega sredstva. Pričakovani denarni tokovi se ocenijo na podlagi več scenarijev. Pri oceni pričakovanih kreditnih izgub delujočih podjetij se upoštevajo denarni tokovi iz rednega delovanja dolžnika in denarni tokovi iz naslova prodaje zavarovanj. V primeru predpostavke prenehanja poslovanja dolžnika se pričakuje poplačilo izključno iz naslova zavarovanj. Višina poplačila iz naslova zavarovanj temelji na oceni tržne vrednosti zavarovanj.

Posebna obravnava je namenjena finančnim sredstvom, oslavljenim že ob nakupu (POCI), pri katerih se popravki vrednosti pripoznajo samo za pričakovane izgube v obdobju od začetnega pripoznanja naprej.

Pri oceni pričakovanih kreditnih izgub skupina upošteva najdaljše pogodbeno obdobje, v katerem je izpostavljena kreditnemu tveganju.

Skupina vključuje informacije, usmerjene v prihodnost, tako v oceno znatnega povečanja kreditnega tveganja kot v merjenje pričakovanih kreditnih izgub. Kot informacije, usmerjene v prihodnost, se upošteva makroekonomske dejavnike (npr. stopnja brezposelnosti, rast BDP, obrestne mere, cene stanovanj) in ekonomske napovedi.

Vsi parametri tveganj se izračunavajo enkrat letno oziroma pogostejše, če se gospodarske napovedi spremenijo občutneje v primerjavi s predhodnimi napovedmi.

2.5.6. Finančni instrumenti v skladu z MRS 39 – uporaba do 31. 12. 2020

Finančni instrument je vsaka pogodba, na podlagi katere nastane finančno sredstvo enega podjetja in finančna obveznost ali kapitalski instrument drugega podjetja.

Skupina pripozna finančno sredstvo ali finančno obveznost le takrat, kadar postane del pogodbenih določb v finančnem instrumentu.

Ob začetnem pripoznanju se finančno sredstvo ali finančna obveznost pripozna po pošteni vrednosti. Če gre za finančno sredstvo ali finančno obveznost, ki ni razvrščena v kategorijo, izmerjeno po pošteni vrednosti preko poslovnega izida, se pošteni vrednosti prištejejo tudi transakcijski stroški, ki nastanejo ob pridobitvi ali izdaji finančnega instrumenta.

Po začetnem pripoznanju Skupina izmeri **finančna sredstva** po njihovi pošteni vrednosti, brez odšteta transakcijskih stroškov ob prodaji ali drugačni odtujitvi, razen naslednjih finančnih sredstev:

- posojila in terjatve, ki se izmerijo po odplačni vrednosti po metodi efektivnih obresti
- finančne naložbe v posesti do zapadlosti v plačilo, ki se izmerijo po odplačni vrednosti po metodi efektivnih obresti
- finančne naložbe v kapitalne instrumente, ki nimajo kotirajoče cene na delujočem trgu in katerih poštene vrednosti ni mogoče zanesljivo izmeriti.

Po začetnem pripoznanju Skupina izmeri vse **finančne obveznosti** po odplačni vrednosti z uporabo metode efektivnih obresti, razen finančnih obveznosti po pošteni vrednosti prek poslovnega izida

Za kategorijo prvotnega pripoznanja finančnih instrumentov je odgovorno poslovodstvo.

Odprava pripoznanja je odstranitev prej pripoznanega finančnega sredstva ali finančne obveznosti. Skupina odpravi pripoznanje finančnega sredstva, kadar pogodbene pravice do denarnih tokov iz finančnega sredstva potečejo, ali ko prenese



pogodbene pravice do prejema denarnih tokov iz finančnega sredstva, kar pomeni, da prenese skoraj vsa tveganja in koristi lastništva finančnega sredstva. Skupina odpravi finančno obveznost, kadar je le-ta izpolnjena, razveljavljena ali zastarana,

2.5.6.1. Finančna sredstva v skladu z MRS 39 – uporaba do 31. 12. 2020

Finančna sredstva, vrednotena po pošteni vrednosti prek poslovnega izida, so tiste naložbe, ki so v posesti za trgovanje in so pridobljene predvsem za prodajo v kratkem obdobju, ali pa so del portfelja pripoznanih finančnih instrumentov, ki se obravnavajo skupaj in za katere obstajajo dokazi o nedavnem kratkoročnem prinašanju dobičkov, npr. sredstva na upravljanju.

Posojila in terjatve so neizpeljana finančna sredstva z določenimi ali določljivimi plačili, ki jih družba po začetnem pripoznanju meri po odplačni vrednosti z metodo diskontiranja vrednosti prihodnjih denarnih tokov z uporabo učinkovitih obrestnih mer in ki ne kotirajo na borznem trgu.

Odkupi slabih terjatev oziroma posojil se ob začetnem pripoznanju izmerijo po nabavni vrednosti in se oslabitev ne pripozna. Poslabšana kreditna kakovost zaradi visokega kreditnega tveganja se odraža v velikem popustu ob pridobitvi naložbe. Pri nadaljnjem merjenju se izračuna kreditnemu tveganju prilagojena učinkovita obrestna mera, ki vključuje začetne pričakovane kreditne izgube. Spremembe pričakovanih kreditnih izgub se pripoznajo med finančnimi prihodki oziroma finančnimi odhodki.

Finančna sredstva, razpoložljiva za prodajo, so neizpeljana finančna sredstva, opredeljena kot razpoložljiva za prodajo in niso razvrščena v nobeno od prej navedenih skupin.

Ob začetnem pripoznanju se naložba izmeri po pošteni vrednosti, vključujoč vse transakcijske stroške posla. Obresti dolžniških vrednostnih papirjev v okviru skupine za prodajo razpoložljivih finančnih sredstev se izračunajo z uporabo metode učinkovite obrestne mere in so izkazane v izkazu poslovnega izida. Finančno sredstvo, razpoložljivo za prodajo, se pripozna z datumom trgovanja.

Spremembe v pošteni vrednosti vrednostnih papirjev, opredeljenih kot razpoložljivih za prodajo, se pripoznajo glede na vsebino nastanka spremembe poštene vrednosti. Tako se tečajne razlike za dolžniške vrednostne papirje pripoznajo v izkazu poslovnega izida, druge spremembe (npr. sprememba tržnega tečaja) pa se pripoznajo neposredno v drugem vseobsegajočem donosu. Pri lastniških vrednostnih papirjih se vse spremembe poštene vrednosti pripoznajo v drugem vseobsegajočem donosu. Pri prodaji ali slabitvi vrednostnih papirjev, opredeljenih kot razpoložljivih za prodajo, se nabrane prilagoditve v drugem vseobsegajočem donosu odpravijo in učinki izkažejo v izkazu poslovnega izida.

Finančna sredstva, razpoložljiva za prodajo, so tista, ki jih ima Skupina nedoločen čas in ki se lahko prodajo ob poslabšanju likvidnosti Skupine ali pri spremembah obrestnih mer, deviznih tečajev in cen vrednostnih papirjev.

Izvedeni finančni instrumenti, vključno s terminskimi posli, terminskimi pogodbami in zamenjavami, so v bilanci stanja začetno pripoznani po pošteni vrednosti. Izvedeni finančni instrumenti se vrednotijo po pošteni vrednosti, ki se ustrezno določi na osnovi objavljene tržne cene, modela diskontiranih denarnih tokov ali z uporabo cenovnih modelov. Poštene vrednosti so v bilanci stanja izkazane med sredstvi pri pozitivnem vrednotenju oziroma obveznostmi pri negativnem vrednotenju.

Način pripoznanja dobičkov in izgub iz sprememb poštenih vrednosti je odvisen od tega, ali je izvedeni finančni instrument računovodsko obravnavan kot instrument za varovanje pred tveganjem, in od vrste varovanja.

2.5.6.2. Finančne obveznosti v skladu z MRS 39 – uporaba do 31. 12. 2020

Skupina med **finančnimi obveznostmi** izkazuje prejeta posojila in obveznosti iz naslova izdanih obveznic, ki so na začetku izkazana po pošteni vrednosti, brez vključenih stroškov odobritve ter obveznosti iz najema. Po začetnem merjenju se izkazujejo po odplačni vrednosti, vsa razlika med prvotno pripoznano vrednostjo posojila in plačanim zneskom pa se pripozna v izkazu poslovnega izida v obdobju nastanka z uporabo metode učinkovite obrestne mere.

Prejeta posojila se izkazujejo kot kratkoročna, razen če ima Skupina brezpogojno pravico poravnati obveznosti v dobi, daljši od 12 mesecev od dne izdelave bilance stanja.

Na dan začetka najema pripozna skupina obveznosti iz najema po sedanji vrednosti vseh plačil najemnin v celotnem obdobju trajanja najema, ki na ta dan še niso plačane. Pri izračunu sedanje vrednosti najemnin je diskontna mera z najemom povezana obrestna mera, če jo je mogoče določiti, v nasprotnem primeru pa predpostavljena obrestna mera izposojanja, ki jo mora plačati najemnik. Knjigovodska vrednost obveznosti iz najema se ponovno oceni v primeru spremembe najemne pogodbe ali spremenjenih predpostavk glede obdobja trajanja najema.



Če Skupina odkupi svoj lastni dolg, se njegovo pripoznanje odpravi, razlika med knjigovodsko vrednostjo obveznosti in prejetim nadomestilom pa se vključi med finančne prihodke.

Poslovne obveznosti se v začetku izkazujejo po izvorni vrednosti, ki izhajajo iz ustreznih listin. Kasneje se povečujejo v skladu z listinami, zmanjšujejo pa se na enaki osnovi ali na osnovi odplačil.

Med poslovnimi obveznostmi Skupina izkazuje obveznosti za odmerjeni davek, druge obveznosti do države, obveznosti do dobaviteljev, do zaposlencev in druge poslovne obveznosti.

2.5.7. Poštena vrednost

Poštena vrednost je cena, ki bi se prejela za prodajo sredstva ali plačala za prenos obveznosti v redni transakciji med udeleženci na trgu na datum merjenja.

Poštena vrednost je dokazana, če jo je mogoče zanesljivo izmeriti. Odvisna je od razpoložljivosti tržnih podatkov, na osnovi katerih družba lahko ocenjuje pošteno vrednost. Za kotirajoča finančna sredstva (lastniške in dolžniške vrednostne papirje), za katera obstaja cena na delujočem trgu vrednostnih papirjev, se poštena vrednost ugotavlja kot zmnožek enot finančnega sredstva in kotirajoče tržne cene oziroma zaključnega tečaja na dan bilance stanja. Ustrezen zaključni tečaj Skupina izbere glede na vrsto finančne naložbe in glede na organizirani trg vrednostnih papirjev, na katerem kotira finančna naložba.

Skupina pri oceni poštene vrednosti **lastniških vrednostnih papirjev** sproti presoja kriterij aktivnosti trga, pri čemer zaključni tečaj zadnjega dne, ko se je z vrednostnim papirjem trgovalo, ne sme biti starejši od enega meseca in uporabljeni tečaj mora temeljiti na ustrezni likvidnosti oziroma mora promet na dan tečaja (redni posli, brez svežnjev) znašati vsaj 20 % vrednosti celotne pozicije vrednostnega papirja (tržna vrednost zadnjega vrednotenja) ali v absolutnem znesku najmanj 50.000 evrov. Kot kriterij se upošteva manjša izmed vrednosti.

Skupina pri oceni poštene vrednosti **dolžniških vrednostnih papirjev**, s katerimi se trguje na organiziranem trgu vrednostnih papirjev, za vrednotenje na dan bilance stanja določi tečaj na podlagi zaključnega tečaja, objavljenega na borzi, na dan bilance stanja. Če podatka o zaključnem tečaju na dan bilance stanja za posamezni dolžniški vrednostni papir ni, se uporabi zaključni tečaj zadnjega dne, ko se je z dolžniškim vrednostnim papirjem trgovalo.

Pri **naložbenih nepremičninah** je potrebno letno razkriti pošteno vrednost. Za ocenjevanje poštene vrednosti se uporabljajo naslednje metode vrednotenja nepremičnin:

- na donosu zasnovan način: ta način temelji na principu sedanje vrednosti bodočih donosov – to je najemnin in podobnih dohodkov, ki izhajajo iz gospodarjenja z nepremičnino (vrednost v uporabi),
- način tržnih primerjav: s tem načinom določimo indikacijsko vrednost nepremičnine na osnovi transakcij za enako oz. zelo podobno nepremičnino. Ta način je zlasti uporaben za nepremičnine, ki se v velikem številu prodajajo na sekundarnem trgu (poštena vrednost).

Poštena vrednost **finančnih obveznosti iz obveznic** se za potrebe poročanja določi na osnovi borznega tečaja na dan poročanja.

Metode ocenjevanja in pomembnejše parametre za posamezna finančna sredstva predstavljamo v tabeli v nadaljevanju, kjer se uporaba različnih vrst metod klasificira tudi glede na hierarhijo poštene vrednosti.

Razvrščanje v hierarhijo poštene vrednosti

Za povečanje skladnosti in primerljivosti merjenja poštene vrednosti in povezanih razkritij se finančna sredstva razvrščajo v tri ravni (nivoje) hierarhije poštene vrednosti. Razvrščanje v posamezni nivo temelji na vložkih v tehnike ocenjevanja vrednosti, ki se uporabljajo za merjenje poštene vrednosti. V hierarhiji poštene vrednosti imajo največjo prednost neprilagojene, kotirane cene na delujočih trgih za enaka sredstva ali obveznosti (vložki Nivo 1), najmanjšo prednost pa neopazovani vložki (vložki Nivo 3).

Skupina pri razvrščanju v hierarhijo sledi naslednjim vložkom v tehnike ocenjevanja vrednosti:

- Nivo 1: določajo vložki, ki predstavljajo kotirane cene (neprilagojene) na delujočih trgih za enaka sredstva ali obveznosti, do katerih lahko podjetje dostopa na datum merjenja. Le te zagotavljajo najzanesljivejši dokaz poštene vrednosti, pri čemer se morajo za merjenje poštene vrednosti uporabljati brez prilagoditve.
- Nivo 2: določajo vložki, ki niso kotirane cene, vključene v Nivo 1, in jih je mogoče neposredno ali posredno opazovati za sredstvo ali obveznost. Če ima sredstvo ali obveznost določeno (pogodbeno) trajanje, mora biti vložek mogoče



- opazovati v celotnem trajanju sredstva ali obveznosti. Med vloške Nivoja 2 spadajo: kotirane cene za podobna sredstva ali obveznosti na delujočih trgih, kotirane cene za enaka ali podobna sredstva ali obveznosti na nedelujočih trgih, vloški, ki niso kotirane cene, ki jih je mogoče opazovati za sredstvo ali za obveznosti ter vloški, potrjeni na trgu.
- Nivo 3: določajo neopazovani vloški, ki vključujejo majhno tržno komponento, če sploh obstaja, za sredstvo ali obveznost na datum merjenja. Cilj merjenja poštene vrednosti ostane enak, tj. izhodna cena na datum merjenja z vidika udeleženca na trgu, ki ima v lasti sredstvo ali dolguje obveznost. Zato morajo neopazovani vloški izražati predpostavke, ki bi jih udeleženci na trgu uporabili pri določanju cene sredstva ali obveznosti, vključno s predpostavkami o tveganjih.

Skupina finančna sredstva, za katere ni delujočega trga in katerih poštene vrednosti ni mogoče zanesljivo izmeriti, vrednoti po nabavni vrednosti in posebej presoja potrebo po oslavitvi. Ta finančna sredstva razvršča v nivo 3 hierarhije poštene vrednosti.

Prikaz tehnik ocenjevanja vrednosti in vloški za Nivo 2 in Nivo 3 razvrščanja v hierarhijo poštene vrednosti

Vrsta finančnih naložb		Metoda ocenjevanja	Pomembnejši parametri	Hierarhija poštene vrednosti
INTERNI / EKSTERNI OCENJEVALCI				
Dolžniški vrednostni papirji	Interni model			
Dolžniški vrednostni papirji – državni	izračun zahtevane donosnosti,	tehtanega povprečja donosnosti dveh likvidnih državnih vrednostnih papirjev iste države, s krajšo in daljšo ročnostjo	nivo 2	
		utež: število dni med datumom zapadlosti opazovanega vrednostnega papirja in datumom zapadlosti vrednostnega papirja, za katerega ugotavljamo pošteno vrednost		
Dolžniški vrednostni papirji podjetij in finančnih Institucij	izračun vsote zahtevane donosnosti za	državno obveznico primerljive ročnosti,	nivo 2	
		kreditnega tveganja za tveganje panoge (CDS), ob upoštevanju primerljive ročnosti in stopnje investicijskega razreda, nelikvidnost.		
Lastniški vrednostni papirji	Interni model		Nivo 3	
	metoda primerljivih podjetij uvrščenih na borzo	tržni kazalniki: P/E, P/B, P/S, P/EBITDA, F/FCF, ki temeljijo na borznih kotacijah oz. cenah primerljivih podjetij in izbranih finančnih kategorij ocenjevanega podjetja.		
	Pooblaščen zunanji cenilci			
	diskontiranje denarnih tokov	g (stopnja rasti obdobja konstantne rasti)		
		neto marža (obdobje konstantne rasti)		
		diskontna stopnja		
Naložbene nepremičnine	Pooblaščen zunanji cenilci		nivo 3	
	metoda tržnih primerjav	analiza dejanskih tržnih transakcij z nepremičninami		
	na donosu zasnovan način	sedanja vrednost bodočih pričakovanih donosov		
		stopnja kapitalizacije (donos in vračilo)		
		diskontna stopnja		
		dodatek za pomanjkanje tržljivosti (nelikvidnost)		
metoda čiste vrednosti sredstev	sprememba cen nepremičnin			
ZUNANJI OCENJEVALCI (organizator trga)				
Dolžniški vrednostni papirji – sestavljeni	stohastični model, mrežni model HW1f in HW2f	krivulja EUR SWAP obrestnih mer, kreditni pribitki izdajatelja, kreditni pribitki primerljivih izdajateljev, volatilitnost obrestnih mer, korelacijska matrika, volatilitnost delniškega indeksa	nivo 2	
Lastniški vrednostni papirji – sestavljeni	stohastični model	krivulja EUR SWAP obrestnih mer, kreditni pribitki izdajatelja, kreditni pribitki primerljivih izdajateljev, volatilitnost delniškega indeksa	nivo 2	
BLOOMBERG BVAL				
Dolžniški vrednostni papirji – državni	diskontiranje denarnih tokov	krivulja EUR SWAP obrestnih mer, kreditni pribitki izdajatelja, kreditni pribitki primerljivih izdajateljev, sklenjeni posli, dejanske kotacije, indikativne kotacije, ocena tečaja BVAL 6-10	nivo 2	
		krivulja EUR SWAP obrestnih mer, kreditni pribitki izdajatelja, kreditni pribitki primerljivih izdajateljev, indikativne kotacije, ocena tečaja BVAL 1-5	nivo 3	
Dolžniški vrednostni papirji podjetij in finančnih Institucij	diskontiranje denarnih tokov	krivulja EUR SWAP obrestnih mer, kreditni pribitki izdajatelja, kreditni pribitki primerljivih izdajateljev, sklenjeni posli, dejanske kotacije, indikativne kotacije, ocena tečaja BVAL 6-10	nivo 2	
		krivulja EUR SWAP obrestnih mer, kreditni pribitki izdajatelja, kreditni pribitki primerliivih izdaiateliev, indikativne kotacije, ocena tečaja BVAL 1-5	nivo 3	



2.5.8. Slabitve

Finančne naložbe v pridruženih družbah

Skupina za potrebe računovodskega poročanja enkrat letno presoja pomenja oslabitev finančnih naložb v pridružene družbe. Po začetnem pripoznanju družba na dan bilance stanja preverja, ali obstaja kak nepristranski dokaz o morebitni oslabiljenosti finančne naložbe. Če tak dokaz obstaja, se naložbo oslabi.

Npristranski dokazi o oslavitvi naložbe v pridruženo podjetje so predvsem:

- pomembne finančne težave družbe,
- izmerljivo zmanjšanje ocenjenih prihodnjih denarnih tokov,
- slabši rezultati poslovanja, povečanje izgub iz poslovanja,
- znižanje vrednosti sredstev družbe.

Pri obstoju dokazov o oslavitvi naložbe se znesek izgube zaradi oslavitve izmeri kot razlika med knjigovodsko in nadomestljivo vrednostjo naložbe.

Ocena nadomestljive vrednosti se izračuna z uporabo različnih tehnik vrednotenja. Te vključujejo uporabo primerljivih transakcij med dobro obveščenimi strankami, če so na voljo, primerjavo s trenutno pošteno vrednostjo drugega instrumenta, ki ima podobne bistvene značilnosti, metode diskontiranih denarnih tokov in druge tehnike vrednotenja, ki jih običajno uporabljajo udeleženci na trgu (knjigovodska vrednost, multiplikatorji, dividendni donos). Če obstaja metoda vrednotenja, ki jo udeleženci na trgu običajno uporabljajo za določanje cene instrumenta in je dokazala zanesljivost pri oceni cen, dobljenih pri dejanskih tržnih poslih, se uporabi ta metoda.

Finančna sredstva, vrednotena po odplačni vrednosti

Skupina spremlja in preverja kakovost danih posojil in terjatev na posamični ravni. Za posamično pomembna finančna sredstva, vrednotena po odplačni vrednosti, se oblikuje individualna oslabitev na podlagi informacij o poslabšanju plačilne sposobnosti ali finančnih težavah dolžnika ter drugih pomembnih dejstvih. Postopek ugotavljanja oslabiljenosti finančnih sredstev, vrednotenih po odplačni vrednosti, je pojasnjen v pojasnilu 2.5.5.

Naložbene nepremičnine

Najmanj enkrat letno poslovodstvo preverja nadomestljivo vrednost naložbenih nepremičnin zaradi morebitnih slabitev in sicer s cenitvami zunanjih pooblaščenih cenilcev za vrednotenje nepremičnin. Za nove nepremičnine se upošteva nabavna vrednost kot poštena vrednost nepremičnin.

Pri presojanju znamenj slabitev naložbenih nepremičnin se upoštevata kriterija donosnosti posamezne nepremičnine in tržne donosnosti. V kolikor dejanska donosnost posamezne nepremičnine presega zahtevano donosnost nepremičnin, nepremičnina ne izkazuje znamenj slabitev. V nasprotnem primeru se za nepremičnino ugotavlja nadomestljiva vrednost in sicer se uporabljajo naslednje metode vrednotenja nepremičnin (opredeljeno tudi v tehnikah vrednotenja v poglavju poštene vrednosti):

- na donosu zasnovan način: ta način temelji na principu sedanje vrednosti bodočih donosov – to je najemnin in podobnih dohodkov, ki izhajajo iz gospodarjenja z nepremičnino (vrednost v uporabi),
- način tržnih primerjav: s tem načinom določimo indikacijsko vrednost nepremičnine na osnovi transakcij za enako oz. zelo podobno nepremičnino. Ta način je zlasti uporaben za nepremičnine, ki se v velikem številu prodajajo na sekundarnem trgu (poštena vrednost).

Oslabitev naložbene nepremičnine na iztržljivo vrednost se opravi, če se ugotovi, da je njena nadomestljiva vrednost nižja od knjigovodske vrednosti. Nadomestljiva vrednost je praviloma tista, ki je večja od vrednosti v uporabi ali poštene vrednosti zmanjšane za stroške prodaje.

2.5.9. Zaloge

Zaloge se v poslovnih knjigah izkazujejo po nabavni ali iztržljivi vrednosti, odvisno od tega, katera je nižja. Nabavno vrednost sestavljajo nakupna cena in neposredni stroški nabave, v primeru gradnje nepremičninskih projektov pa zalogo sestavljajo tudi stroški financiranja. Čista iztržljiva vrednost je ocenjena prodajna cena, zmanjšana za ocenjene stroške dokončanja in ocenjene stroške v zvezi s prodajo.

Zaloge nedokončane proizvodnje, ki vključujejo gradnjo poslovno-stanovanjskega objekta Šumi. Načini ocenjevanja iztržljive



vrednosti projekta v izgradnji se glede na posamezne dele objekta razlikujejo. Uporabljeni so naslednji načini ocenjevanja: na donosu zasnovanem načinu, z upoštevanjem tržnih najemnin in ocenjene mere kapitalizacije, pri čemer se predpostavi realna netvegana donosnost, premija za tveganje in premija za ohranitev glavnice (kapitala), način tržnih primerjav in metoda preostale vrednosti.

Če je knjigovodska vrednost zaloge nižja od izračunane vrednosti, neposredno povezani stroški povečujejo vrednost zaloge. Če Skupina oceni, da je knjigovodska vrednost višja od izdržljive vrednosti, se stroški financiranja prenehajo pripisovati v zalogo.

2.5.10. Druga sredstva

Med drugimi sredstvi Skupina izkazuje druga sredstva in obveznosti, ki se bodo po predvidevanjih pojavili v letu dni in katerih nastanek je verjeten, višina pa zanesljivo ocenjena.

2.5.11. Denar in denarni ustrezniki

Kot denar in denarni ustrezniki se izkazujejo gotovina, knjižni denar, depoziti pri bankah na odpoklic in depoziti z ročnostjo vezave do 3 mesecev.

2.5.12. Kapital

Članice Skupine KD Group pripoznavajo in evidentirajo spremembe v kapitalu v skladu z določili Zakona o gospodarskih družbah (ZGD-1).

Kapital odraža lastniško financiranje podjetja in je z vidika podjetja njegova obveznost do lastnikov, ki zapade v plačilo, če podjetje preneha delovati. Opremljen je ne samo z zneski, ki so jih lastniki vložili v podjetje, temveč tudi z zneski, ki so se pojavili pri poslovanju podjetja. Zmanjšujejo ga izguba pri poslovanju in izplačila.

Kapital Skupine sestavljajo:

- osnovni (vpisani) kapital,
- kapitalske rezerve,
- rezerve iz dobička,
- lastne delnice,
- prevedbena rezerva,
- rezerve, nastale zaradi prevrednotenja po poštenu vrednosti,
- zadržani dobički.

Osnovni kapital je opredeljen z zneski, ki so jih vložili lastniki. Osnovni kapital predstavlja nominalno vrednost vplačanih navadnih kosovnih delnic v evrih.

Obvladujoča družba ima izdane navadne imenske delnice. Stroški in nadomestila, ki jih je mogoče neposredno pripisati izdaji novih delnic oziroma opcij oziroma pridobitvi podjetja, se izkažejo kot zmanjšanje kapitala. Izkazujejo se neto, zmanjšani za davke.

Rezerve so namensko opredeljeni del čistega dobička, ki služi poravnavanju možnih izgub v prihodnjih letih in kupovanju lastnih delnic.

Kapitalske in zakonske rezerve se v presežnem znesku lahko uporabijo za povečanje osnovnega kapitala iz sredstev družbe in za kritje čiste izgube poslovnega leta ter kritje prenesene čiste izgube, če se hkrati ne uporabijo rezerve iz dobička za izplačilo dobička družbenikom.

Rezerve za lastne delnice se morajo sprostiti in se lahko sprostijo samo, če so bile lastne delnice odtujene ali umaknjene.

Vse sestavine kapitala zunaj osnovnega kapitala pripadajo lastnikom osnovnega kapitala v sorazmerju z njihovimi lastniškimi deli osnovnega kapitala.



Lastne delnice družbe, vključno s stroški, ki se nanašajo neposredno na njihovo pridobitev, zmanjšujejo kapital družbe. Ob odtutitvi lastnih delnic se vsi dobički ali izgube poračunajo direktno v kapitalu.

Rezerve, nastale zaradi prevrednotenja po poštenu vrednosti, se pripoznajo na podlagi opravljenega prevrednotenja sredstev, izvedenega med letom v določenem obračunskem obdobju. Skupina v okviru rezerv, nastalih zaradi prevrednotenja, izkazuje spremembe, nastale pri vrednotenju finančnih sredstev, razpoložljivih za prodajo, po poštenu vrednosti.

Dividende na navadne delnice se pripoznajo kot obveznost na dan, ko njihovo izplačilo potrdi skupščina lastnikov družbe.

2.5.13. Rezervacije

Rezervacije se oblikujejo za sedanje obveze, ki izhajajo iz preteklih dogodkov, ki se bodo poravnale v obdobju, ki ni z gotovostjo določeno in katerih velikost je mogoče zanesljivo oceniti.

Dolgoročni zaslužki zaposlencev

V Skupini so družbe v skladu z zakonodajo države, kolektivnimi pogodbami in internimi akti zavezane k plačilu jubilejnih nagrad zaposlencem ter odpravnin ob njihovi upokojitvi. Po slovenski zakonodaji se zaposlenci upokojijo po 40 letih delovne dobe in če izpolnjujejo določene pogoje, so upravičeni do izplačil v enkratnem znesku. Zaposlenci so prav tako upravičeni do dodatnega izplačila za vsakih deset let delovne dobe v Skupini.

Skupina pripozna celotne aktuarske dobičke in izgube v izkazu poslovnega izida ob nastanku. Bodoče obveznosti so izračunane na podlagi aktuarskega izračuna.

Skupina enkrat letno oblikuje rezervacije za jubilejne nagrade in odpravnine ob upokojitvi. Rezervacije za odpravnine in jubilejne nagrade se pripoznava skupinsko. Rezervacije se pri porabljanju zmanjšujejo neposredno za nastale obveznosti v zvezi s stroški, za katere so bile oblikovane, zato se pri porabljanju rezervacij stroški ne pojavljajo več v izkazu poslovnega izida. Pri zmanjšanju rezervacij zaradi njihovega porabljanja ali odpravljanja se uporablja metoda fifo. Skupina na bilančni presečni dan ugotovi in v izkazu poslovnega izida pripozna prihodek ali odhodek v zvezi s preračunom rezervacij kot razliko med začetnim in končnim stanjem rezervacij.

Glavne predpostavke, vključene v izračun rezervacij za odpravnine ob upokojitvi in jubilejne nagrade, so:

- pričakovana rast plač je enaka diskontni stopnji,
- trenutno veljavne višine odpravnin in jubilejnih nagrad,
- fluktuacija zaposlenih, ki je odvisna predvsem od njihove starosti.

2.5.14. Pogodbene obveznosti

Pogodbene obveznosti so obveze skupine za prenos delov objekta Šumi. Obveznost se meri kot znesek nadomestila, prejetega od kupca. Med pogodbene obveznosti skupina evidentira obveznosti iz naslova prejetih avansov in ar za prodajo posameznih delov stanovanjsko-poslovnega objekta Šumi. Pripoznana obveznost predstavlja obvezo skupine, da bodisi prenese dele nepremičnin v prihodnosti bodisi vrne prejet nadomestilo.

2.5.15. Finančni prihodki in finančni odhodki

Finančni prihodki in finančni odhodki zajemajo obrestne prihodke in obrestne odhodke, prihodke iz dividend, dobičke in izgube iz finančnih sredstev, prihodke in odhodke finančnih naložb v pridruženih družbah.

Obrestni prihodki iz finančnih sredstev, merjenih po odplačni vrednosti in finančnih sredstev, merjenih po poštenu vrednosti prek drugega vseobsegajočega donosa, se v izkazu poslovnega izida pripoznajo ob uporabi efektivne obrestne mere. Obrestni prihodki, pripoznani po efektivni obrestni meri, se izračunajo na bruto knjigovodsko vrednost finančnih sredstev, razen za tista, ki so kreditno oslabljeni. Obrestni prihodki iz finančnih sredstev, namenjenih trgovanju, se pripoznajo ob uporabi pogodbene obrestne mere.

Metoda efektivne obrestne mere je metoda, s katero se izračuna odplačna vrednost finančnega sredstva ali finančne obveznosti, in metoda razporejanja obrestnih prihodkov ali odhodkov prek določenega obdobja. Efektivna obrestna mera je mera, ki natančno diskontira prihodnje denarne tokove v celotni dobi finančnega instrumenta na njegovo čisto knjigovodsko



vrednost. Pri izračunu efektivne obrestne mere Skupina upošteva vsa pogodbeno določila finančnega instrumenta (na primer opcijo predplačil), ne upošteva pa prihodnjih izgub. Izračun upošteva tudi vsa nadomestila, ki so predmet plačil med pogodbenimi partnerji in so sestavni del efektivne obrestne mere, transakcijske stroške in vse druge premije in diskonte.

V primeru kupljenih finančnih sredstev s poslabšano kreditno kakovostjo (POCI) se od začetnega pripoznanja uporablja kreditnemu tveganju prilagojena efektivna obrestna mera, ki se obračuna na odplačno vrednost finančnega sredstva. Kreditnemu tveganju prilagojena efektivna obrestna mera je obrestna mera, ki ob začetnem pripoznanju diskontira pričakovane prihodnje denarne tokove (vključno s kreditnimi izgubami).

Odhodki za obresti predstavljajo stroške izposojanj. Ob njihovem nastanku (ne glede na plačila) se pripoznajo z uporabo pogodbene obrestne mere.

Prihodki od dividend za kapitalski instrument se pripoznajo v poslovnem izidu, ko podjetje pridobi pravico do plačila.

2.5.16. Poslovni prihodki in poslovni odhodki

Poslovni prihodki zajemajo čiste prihodke od prodaje in druge prihodke iz poslovanja. Skupina med čiste prihodke od prodaje uvršča prihodke iz pogodb s kupci, ki zajemajo predvsem prihodke od prodaje kinovstopnic in gostinstva in prihodke od najemnin naložbenih nepremičnin. Drugi prihodki iz poslovanja vključujejo prihodke od odtujitve naložbenih nepremičnin, prevrednotovalne poslovne prihodke, državne pomoči in prihodke iz odprave dolgoročnih rezervacij.

Prihodki iz pogodb s kupci se pripoznajo na osnovi sklenjenih pogodb s kupci in sicer ob prenosu obvladovanja blaga ali storitev na kupca v znesku, ki odraža nadomestilo, za katerega Skupina pričakuje, da je do njega upravičena v zameno za to blago ali storitev.

Izvršitvena obveza je obljuba kupcu zagotoviti blago ali storitve. Prihodki se pripoznajo v trenutku, ko Skupina izpolni izvršitveno obvezo. To je takrat, ko se na kupca prenese obvladovanje nad proizvodom ali storitvijo. Obvladovanje pomeni, da kupec lahko usmerja uporabo sredstva in prejema vse bistvene koristi iz sredstva ter lahko tudi prepreči drugim uporabo in prejemanje koristi iz sredstva. Pri prihodkih iz pogodb s kupci iz naslova opravljanja storitev, nastane izpolnitev izvršitvene obveze v trenutku, ko je storitev opravljena, pri blagu pa, ko je izročeno kupcu. Prihodki se pripoznajo v neto vrednosti brez davka na dodano vrednost in drugih davkov.

Transakcijska cena je znesek nadomestila, za katerega družba pričakuje, da ga bo prejela v zameno za prenos blaga oz. izvršitev obljubljenih storitev kupcu. Pri pogodbah s kupci, ki vključujejo več izvršitvenih obvez, se transakcijska cena razdeli na posamezne izvršitvene obveze na podlagi relativnih samostojnih cen blaga oziroma storitev.

Prihodki od najemnin naložbenih nepremičnin se pripoznajo na podlagi sklenjenih najemnih pogodb.

Skupina med **poslovne odhodke** evidentira stroške materiala in storitev, stroške dela, amortizacijo, oslabitev naložbenih nepremičnin in druge prevrednotovalne poslovne odhodke. V izkazu poslovnega izida so stroški prikazani po naravnih vrstah.

Stroški materiala in storitev se pripoznajo na podlagi listin, ki dokazujejo, da so povezani z nastalimi gospodarskimi koristmi.

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

2.5.17. Davek od dohodka

Odmerjeni davek

V Skupini so davki obračunani v skladu z določbami ustrezne zakonodaje, ki veljajo za posamezno državo, v katerih so odvisne družbe Skupine. V Republiki Sloveniji se davek od dohodkov pravnih oseb za leto 2020 obračunava po 19 % stopnji.

Odložene terjatve in obveznosti za davek

Odloženi davek je namenjen pokrivanju začasne razlike, ki nastane med knjigovodsko vrednostjo sredstev in obveznosti do virov sredstev in davčno vrednostjo po metodi obveznosti po bilanci stanja. So ali obdavčljive začasne razlike ali odbitke



začasne razlike. Če posel ni poslovna združitev in ne vpliva niti na računovodski dobiček niti na obdavčljivi dobiček, Skupina ne pripozna iz tega izhajajočih odloženih obveznosti ali terjatev za davek niti pri začetnem pripoznanju niti pozneje.

Odložene terjatve za davek so zneski davka iz dobička, ki bodo povrnjeni v prihodnjih obdobjih glede na odbitne začasne razlike, prenos neizrabljenih davčnih izgub v naslednja obdobja in prenos neizrabljenih davčnih dobropisov v naslednja obdobja. Odložene obveznosti davek so zneski davka, ki ga bo treba poravnati v prihodnjih obdobjih glede na obdavčljive začasne razlike. Odložene obveznosti za davek so pripoznane v celoti. Odložene terjatve in obveznosti za davek se ne diskontirajo in se pobotajo, če se nanašajo na davek iz dobička, ki pripada isti davčni oblasti in imajo podjetja v Skupini zakonsko izterljivo pravico pobotati odmerjene terjatve in obveznosti za davek.

Odložene terjatve za davek začasne razlike so pripoznane, če je verjetno, da bodo začasne razlike odpravljene v predvidljivi prihodnosti in bo na razpolago obdavčljivi dobiček, tako da bo mogoče izrabiti obdavčljive razlike.

Odložene terjatve za davek za neizrabljene davčne izgube in davčne dobropise se pripoznajo, če je verjetno, da bo na razpolago prihodnji obdavčljivi dobiček, ki ga bo mogoče obremeniti za neizrabljene davčne izgube in neizrabljene davčne dobropise.

Odložene terjatve za davek se pregledujejo na dan bilance stanja in se oslabijo za tisti del terjatev, za katerega ni več mogoče pričakovati, da bo v prihodnosti obstajal ustrezen obdavčljivi dobiček, v breme katerega bo mogoče uporabiti neizkoriščene davčne izgube.

Učinki pripoznanja odloženih terjatev ali obveznosti za davek se pripoznajo kot prihodek ali odhodek v izkazu poslovnega izida Skupine, razen kadar se davek pojavi iz poslovnega dogodka, ki se je pripoznal neposredno preko drugega vseobsegajočega donosa ali iz poslovne združitve.

2.6. OBVLADOVANJE TVEGANJ

Skupina KD Group je pri svojem poslovanju izpostavljena strateškim, finančnim, operativnim in naključnim tveganjem. Glede na to, da je Skupina KD Group prodala celotno Skupino Adriatic Slovenia v začetku leta 2019, ni več izpostavljena zavarovalnemu tveganju.

Strateška tveganja se nanašajo na dolgoročni razvoj Skupine in v tem okviru tudi posameznih družb v Skupini. Opredeljena vizija, poslanstvo in strategije Skupine in njenih posameznih družb ter izvajanje in redno preverjanje ustreznosti družb so mehanizem, prek katerega se ta tveganja upravljajo. Sprejemanje investicijskih odločitev glede investiranja v posamezna področja oziroma dejavnosti je glede na zelo raznoliko dejavnost družb v lastništvu KD Group ključnega strateškega pomena. Sistem vodenja in upravljanja (corporate governance) je prilagojen in usmerjen k doseganju razvoja in rasti posameznih področij ter doseganju zahtevane donosnosti.

Skupina je izpostavljena finančnim tveganjem predvsem prek finančnih sredstev in obveznosti. Finančna tveganja so tveganja, da pritoki zaradi tržnih sprememb na trgu kapitala in denarja ter poslovanja in bonitet komitentov in izdajateljev finančnih instrumentov ne bodo zadostovali za kritje odtokov. Najpomembnejše sestavine tega tveganja so tveganje spremembe obrestnih mer, tveganje spremembe tečajev vrednostnih papirjev ter valutno in kreditno tveganje.

Namen procesa obvladovanja finančnih tveganj sta predvsem stabilnost poslovanja in zmanjšanje izpostavljenosti posameznim tveganjem na sprejemljivo raven. Skupina je izpostavljena predvsem finančnim tveganjem.

Obvladovanje tveganj je kontinuiran ciklični proces, ki ga je mogoče razdeliti v tri stopnje. Na prvi stopnji je identifikacija potencialnih tveganj. Na drugi stopnji so posamezna tveganja modelirana in izmerjena. Ti modeli se uporabljajo kot podlaga za merjenje stopnje izpostavljenosti posamične družbe v Skupini in Skupine posameznim tveganjem. Na podlagi identifikacije in merjenja tveganj v Skupini uprava sprejme ustrezne ukrepe za zmanjšanje ali obvladovanje teh tveganj (tretja stopnja). Vzводи uprave so različni in odvisni od stopnje izpostavljenosti in tipa tveganja.

Uprava družbe upravlja tveganja, prisotna v posameznih družbah v Skupini in na ravni Skupine kot celote. Postavlja smernice glede razmerja med tveganji, donosi in kapitalom, izvaja periodične kontrole in postavlja smernice za izvajanje poslovnih politik in strategij za posamezne družbe v Skupini.

Posamezne družbe v Skupini so vzpostavile sistem poročanja za potrebe uprave, ki omogoča redno nadzorovanje tveganj, ki so jim izpostavljene.



2.6.1. Obvladovanje kapitalske ustreznosti in upravljanje s kapitalom

Uprava se je odločila za ohranjanje velikega kapitalskega obsega, da bi tako zagotovila zaupanje vseh deležnikov in nadaljnji razvoj Skupine KD Group. Kot enega od strateških kazalnikov je Skupina opredelila donosnost kapitala kot razmerje med doseženim čistim dobičkom večinskih lastnikov in povprečno vrednostjo lastniškega kapitala večinskih lastnikov. Skupina si prizadeva za ohranjanje ravnotežja med večjimi donosi, ki bi jih omogočila večja zadolženost, ter prednostmi in varnostjo močne kapitalske strukture.

Donosnost kapitala je eden od strateških kazalnikov letnega načrta Skupine, ki se določi in sprejme na podlagi spremljanja dogajanja v okolju in v skladu z ohranjanjem optimalne strukture kapitala. Donosnost kapitala se izračunava kot razmerje med doseženim čistim poslovnim izidom in povprečno vrednostjo stanja celotnega kapitala, v okviru katerega je odštet vrednost čistega dobička.

Naložbeni načrti, politika optimalne strukture kapitala ter pričakovanja in interesi delničarjev so temelj oblikovanja dividendne politike. Družba izplačuje dividende enkrat letno. Predlog višine dividende oblikuje upravni odbor obvladujoče družbe. Dividende se oblikujejo iz bilančnega dobička obvladujoče družbe, ki se oblikuje v skladu z veljavnimi predpisi v Sloveniji, sklep o njegovi uporabi pa sprejme skupščina delničarjev.

Skupina KD Group nima posebnih ciljev glede lastništva zaposlenih in nima nobenega programa delniških opcij. V letu 2021 v Skupini ni prišlo do spremembe v načinu upravljanja kapitala.

2.6.2. Obvladovanje finančnih tveganj

Skupina je izpostavljena finančnim tveganjem predvsem prek finančnih sredstev in obveznosti. Finančna tveganja so tveganja, da pritoki zaradi tržnih sprememb na trgu kapitala in denarja ter poslovanja in bonitet komitentov in izdajateljev finančnih instrumentov ne bodo zadoščali za kritje odtokov. Najpomembnejše komponente tega tveganja so likvidnostno tveganje, kreditno tveganje in tržno tveganje, kjer je Skupina izpostavljena tveganju spremembe obrestnih mer, tveganju spremembe tečajev vrednostnih papirjev, spremembe cen in valutnemu tveganju.

Likvidnostna tveganja so tveganja, da Skupina ne bo sposobna poplačati vseh obveznosti, vključno s potencialnimi obveznostmi. Skupina si prizadeva uresničiti cilj, da je v vsakem trenutku sposobna zagotavljati likvidnost in da je trajno sposobna izpolnjevati vse svoje obveznosti z ustrežno višino kapitala (solventnost).

Glavni vir kreditnega tveganja Skupine izhaja iz finančnih naložb, pri čemer se Skupina sooča s tveganjem nastanka finančne izgube zaradi neizpolnitve obveznosti zaradi razlik med dejanskimi in pogodbeno določenimi izpolnitvami obveznosti. Gre za tveganje, da nasprotna stranka ne bo zmožna izplačati dolgovan zneskov ob zapadlosti.

Tržna tveganja nastopajo predvsem pri nalaganju sredstev, kjer obstaja možnost, da se ne izpolnijo pričakovanja glede gibanja naložb oziroma se ne izpolnijo v celoti. Tveganje neugodne spremembe vrednosti naložb je lahko posledica sprememb tečajev tujih valut, obrestnih mer ali tržne cene vrednostnih papirjev.

Skupina upravlja in obvladuje tveganja, katerim je izpostavljena, tako da redno spremlja denarne tokove in zagotavlja, da ima vedno na razpolago dovolj likvidnih sredstev za poravnavo svojih obveznosti, da nalaga svoja sredstva tako, da dosega dovolj veliko dolgoročno donosnost, ki presega višino donosa pri zavarovalnih obveznostih, da usklajuje trajanje finančnih sredstev s finančnimi obveznostmi, da zagotavlja ustreznost finančnih sredstev.

Tabele v nadaljevanju prikazujejo, kako Skupina upravlja in nadzira svoja finančna tveganja. Tabela prikazuje stanje vseh sredstev in obveznosti po posameznih postavkah ter kako višina posameznih finančnih sredstev in vseh ostalih sredstev ustreza višini obveznosti.

Analiza finančnih sredstev in finančnih obveznosti za upravljanje finančnih tveganj

(v EUR)	31. 12. 2021	31. 12. 2020
SREDSTVA		
Dolžniški vrednostni papirji	23.103.916	57.875.790
Po poštenu vrednosti preko poslovnega izida	23.103.916	57.875.790



- tržni	6.589.878	14.747.958
- državne obveznice	16.514.038	43.127.832
Lastniški vrednostni papirji	6.133.264	3.787.150
Po poštenu vrednosti preko poslovnega izida	3.765.262	-
- tržni	3.308.712	-
- netržni	456.550	-
Po poštenu vrednosti preko kapitala	2.368.002	3.787.150
- tržni	-	1.467.377
- netržni	2.368.002	2.319.773
Posojila in depoziti	7.673.711	7.650.297
Skupaj finančne naložbe	36.910.891	69.313.237
Terjatve	3.913.455	13.773.716
Denar in denarni ustrezniki	16.715.982	9.498.354
Skupaj sredstva	57.540.328	92.585.307
OBVEZNOSTI		
Finančne obveznosti	10.346.132	2.487.811
Poslovne obveznosti	4.773.300	4.426.808
Skupaj obveznosti	15.119.432	6.914.619

Sredstva po pričakovani ročnosti

(v EUR)	31. 12. 2021	31. 12. 2020
Dolgoročna finančna sredstva	8.812.411	8.470.913
Dolgoročne poslovne terjatve	33.125	33.125
Ostala dolgoročna sredstva	20.579.233	19.515.399
Dolgoročna sredstva	29.424.769	28.019.437
Kratkoročna finančna sredstva	28.098.481	60.842.324
Kratkoročne poslovne terjatve in terjatve za odmerjeni davek	3.881.776	14.355.106
Ostala kratkoročna sredstva	64.932.070	43.892.353
Kratkoročna sredstva	96.912.327	119.089.783
Skupaj sredstva	126.337.096	147.109.220

Obveznosti po pričakovani ročnosti

(v EUR)	31. 12. 2021	31. 12. 2020
Dolgoročne obveznosti		
Dolgoročne finančne obveznosti	10.119.780	2.264.858
Dolgoročne pogodbene obveznosti	-	2.313.730
Dolgoročne poslovne obveznosti	24.700	1.481.042
	10.144.480	6.059.630
Kratkoročne obveznosti		
Kratkoročne finančne obveznosti	226.352	222.953
Kratkoročne pogodbene obveznosti	17.309.223	10.546.900
Kratkoročne poslovne obveznosti in obveznosti za odmerjeni davek	4.766.433	2.945.766
	22.302.008	13.715.619
Skupaj obveznosti	32.446.488	19.775.249



Likvidnostno tveganje

Izpostavljenost likvidnostnemu tveganju se odraža v možnosti nastanka likvidnostnih problemov oziroma v nezmožnosti Skupine za tekoče izpolnjevanje obveznosti iz poslovanja Skupine.

Skupina obvladuje likvidnostno tveganje z zagotavljanjem primerne strukture in ustrezne razpršenosti naložb, s planiranjem prihodnjih denarnih tokov za pokritje prihodnjih predvidljivih obveznosti ter z zagotavljanjem primerne obsega visoko likvidnih naložb za pokrivanje prihodnjih nepredvidljivih obveznosti.

Pregled zapadlosti obveznosti v letu 2021 – nediskontirani denarni tokovi

(v EUR)	Knjigovodska vrednost	Brez zapadlosti	do 1 leta	1-3 let	3-5 let	nad 5 let
Dolžniški vrednostni papirji (izdani)	1.444.447	-	84.122	1.570.285	-	-
Prejeta posojila	8.105.403	-	162.108	8.186.457	-	-
Obveznosti iz najema	795.518	-	201.613	403.227	235.216	-
Izvedeni finančni instrumenti	764	-	764	-	-	-
Pogodbene obveznosti	17.309.223	-	17.309.223	-	-	-
Rezervacije	176.528	-	736	55.937	-	119.854
Poslovne obveznosti	4.773.300	-	4.748.600	-	24.700	-
Skupaj obveznosti	32.605.183	-	22.507.166	10.215.906	259.916	119.854

Pregled zapadlosti obveznosti v letu 2020 – nediskontirani denarni tokovi

(v EUR)	Knjigovodska vrednost	Brez zapadlosti	do 1 leta	1-3 let	3-5 let	nad 5 let
Dolžniški vrednostni papirji (izdani)	1.513.782	-	88.160	176.321	1.513.420	-
Obveznosti iz najema	974.029	-	201.627	420.028	403.227	16.801
Pogodbene obveznosti	12.860.630	-	10.574.572	2.286.058	-	-
Rezervacije	289.438	-	581	-	155.938	132.919
Poslovne obveznosti in rezervacije	4.426.808	-	2.945.766	1.462.602	18.440	-
Skupaj obveznosti	20.064.687	-	13.810.706	4.345.009	2.091.025	149.720

Analiza zapadlosti v plačilo finančnih sredstev, namenjenih obvladovanju likvidnostnega tveganja, na dan 31. 12. 2021

(v EUR)	Knjigovodska vrednost	Brez zapadlosti	do 1 leta	1-3 let	3-5 let	nad 5 let
Dolžniški vrednostni papirji, vrednoteni po poštenu vrednosti	23.103.916	-	23.103.916	-	-	-
Dana posojila in depoziti	7.673.711	-	1.269.000	5.917.786	436.522	72.500
Terjatve	3.913.455	-	3.880.330	-	-	33.125
Denar in denarni ustrezniki	16.715.982	-	16.715.982	-	-	-
Skupaj	51.407.064	-	44.969.228	5.917.786	436.522	105.625



Analiza zapadlosti v plačilo finančnih sredstev, namenjenih obvladovanju likvidnostnega tveganja, na dan 31. 12. 2020

(v EUR)	Knjigovodska vrednost	Brez zapadlosti	do 1 leta	1-3 let	3-5 let	nad 5 let
Dolžniški vrednostni papirji, vrednoteni po poštenu vrednosti	57.875.790	-	57.875.790	-	-	-
Dana posojila in depoziti	7.650.297	-	-	6.077.015	1.499.142	74.140
Terjatve	13.773.716	-	13.740.591	-	-	33.125
Denar in denarni ustrezniki	9.498.354	-	9.498.354	-	-	-
Skupaj	88.798.157	-	81.114.735	6.077.015	1.499.142	107.265

Finančna sredstva po zapadlosti

(v EUR)	Nezapadla in neoslabljena	Zapadlo in neoslabljeno do 30 dni	Zapadlo in neoslabljeno od 31 do 90 dni	Zapadlo in neoslabljeno od 91 do 270 dni	Zapadlo in neoslabljeno nad 270 dni	Zapadlo in oslabljeno – bruto vrednost (individualno)	Zapadlo in oslabljeno – popravek vrednosti (individualna slabitev)	Skupaj
31. 12. 2021								
Dolžniški vrednostni papirji	23.103.916	-	-	-	-	-	-	23.103.916
Posojila in depoziti	7.673.711	-	-	-	-	84.199	(84.199)	7.673.711
Terjatve	3.905.970	2.810	1.312	2.595	768	249.378	(249.378)	3.913.455
SKUPAJ	34.683.597	2.810	1.312	2.595	768	333.577	(333.577)	34.691.082
31. 12. 2020								
Dolžniški vrednostni papirji	57.875.790	-	-	-	-	-	-	57.875.790
Posojila in depoziti	7.650.297	-	-	-	-	541.197	(541.197)	7.650.297
Terjatve	14.376.230	1.750	2.518	-	7.734	272.960	(272.960)	14.388.232
SKUPAJ	79.902.317	1.750	2.518	-	7.734	814.157	(814.157)	79.914.319

Kreditno tveganje

Kreditno tveganje predstavlja potencialno izgubo Skupine v primeru, če tretja stranka oziroma dolжник ne izpolni obveznosti. Najbolj izpostavljena področja kreditnemu tveganju so finančne naložbe in posojila, pri čemer se Skupina sooča s tveganjem nastanka finančne izgube zaradi neizpolnitve obveznosti in s tem razlike med dejanskimi in pogodbeno določenimi izpolnitvami obveznosti.

Skupina je najbolj izpostavljena kreditnemu tveganju pri dolžniških vrednostnih papirjih, kjer tveganje zmanjšuje s čim večjo izpostavljenostjo do izdajateljev z boljšo bonitetno oceno. Kreditno tveganje pri danih posojilih se zmanjšuje s pridobivanjem in preverjanjem javno dostopnih podatkov o trenutnem finančnem stanju posojilojemalcev, njihovi prihodnji plačilni sposobnosti in z iskanjem različnih možnosti za zavarovanje terjatev.

Tveganje, da posojila ne bodo poravnana pravočasno, je zmerno.

Največja izpostavljenost kreditnemu tveganju 31. 12. 2021

(v EUR)	AAA-A	BBB-B	CCC-C	Brez kreditne ocene	Skupaj
Dolžniški vrednostni papirji, vrednoteni po poštenu	2.901.183	17.526.842	-	2.675.891	23.103.916
Posojila in depoziti	-	3.342.620	-	4.331.091	7.673.711
Skupaj finančne naložbe	2.901.183	20.869.462	-	7.006.982	30.777.627
Terjatve	47.847	925.668	-	2.939.940	3.913.455
Denar in denarni ustrezniki	-	1.363.242	-	15.352.740	16.715.982
Sredstva, ki so izpostavljena kreditnemu tveganju	2.949.030	23.158.372	-	25.299.662	51.407.064



Največja izpostavljenost kreditnemu tveganju 31. 12. 2020

(v EUR)	AAA-A	BBB-B	CCC-C	Brez kreditne ocene	Skupaj
Dolžniški vrednostni papirji, vrednoteni po pošteni	8.151.567	49.724.223	-	-	57.875.790
Posojila in depoziti	-	2.241.683	-	5.408.614	7.650.297
Skupaj finančne naložbe	8.151.567	51.965.906	-	5.408.614	65.526.087
Terjatve	742.419	13.087.976	-	557.837	14.388.232
Denar in denarni ustrezniki	-	1.443.649	-	8.054.705	9.498.354
Sredstva, ki so izpostavljena kreditnemu tveganju	8.893.986	66.497.531	-	14.021.156	89.412.673

Analiza občutljivosti tržnih tveganj

Dejavniki

Metode in predpostavke, uporabljene pri pripravi analize občutljivosti za tiste vrste tržnih tveganj, katerim je Skupina izpostavljena.

Dejavnik občutljivosti	Opis dejavnika
Sprememba obrestne mere	Vpliv na spremembo v tržnih obrestnih merah za ± 50 bp (to pomeni: če se tržna obrestna mera spremeni za 50 indeksnih točk (basic points), kolikšen je vpliv na dobiček in na kapital).
Sprememba cen delnic	Vpliv na spremembe tržne cene finančnih sredstev se odraža pri spremembi cene delnice, 31. decembra 2021 za ± 15 %.

Tveganje spremembe cen lastniških vrednostnih papirjev

Gre za tveganje, povezano z lastniškimi vrednostnimi papirji, in sicer, da bodo cene le-teh nihale in s tem vplivale na pričakovane donose finančnih sredstev oziroma njihovo izkazano vrednost v naložbenem portfelju Skupine. Za obvladovanje tega tveganja Skupina svojo naložbeno politiko oblikuje tako, da dosega ustrezno sektorsko in geografsko razpršenost delniških naložb, ne presega dovoljenih limitov izpostavljenosti do posameznega izdajatelja ter sredstva nalaga v naložbe z ustreznim razmerjem med tveganjem in donosnostjo.

Spodnja tabela povzema rezultate analize občutljivosti za cene lastniških vrednostnih papirjev, pri čemer prikaz vpliva na kapital izključuje vpliv na izkaz poslovnega izida.

2021

(v EUR)	Vpliv na dobiček pred davki	Vpliv na kapital
Sprememba cen delnic + 15%	564.789	355.200
Sprememba cen delnic – 15%	(564.789)	(355.200)

2020

(v EUR)	Vpliv na dobiček pred davki	Vpliv na kapital
Sprememba cen delnic + 15%	-	568.073
Sprememba cen delnic – 15%	(568.073)	-

Obrestno tveganje

Tveganje spremembe obrestne mere odraža tveganje, da se bo poštna vrednost prihodnjih denarnih tokov finančnih instrumentov zmanjšala glede na pričakovanja o prihodnjih denarnih tokovih ob nakupu finančnega instrumenta. Lahko se odrazi v spremembi tržne vrednosti naložb v dolžniške vrednostne papirje s fiksnimi donosi, razen v primeru njihove razvrstitve v skupino naložb, ki se držijo do zapadlosti ali pa v tveganju, povezanim z zmožnostjo reinvestiranja finančnih sredstev ob zapadlosti naložb v najmanj enakih pogojih kot za finančna sredstva, ki so zapadla.

Za obvladovanje obrestnega tveganja Skupina uporablja naslednje postopke:

- v primeru obveznosti z vnaprej določljivimi denarnimi tokovi uporablja postopke imunizacije, s katero izenačuje povprečno trajanje naložb s povprečnim trajanjem obveznosti;



- zagotavljanje ujemanja aktivnih in pasivnih obrestnih mer;
- zagotavljanje ustrezne strukture naložb glede na donosnost in trajanje.

Izpostavljenost obrestnemu tveganju

(v EUR)	31. 12. 2021	31. 12. 2020
Dolžniški vrednostni papirji	23.103.916	57.875.790
Posojila in depoziti	7.673.711	7.650.297
Denar in denarni ustrezniki	16.715.982	9.498.354
Obrestovana finančna sredstva	47.493.609	75.024.441
Izdane obveznice	1.444.447	1.513.782
Prejeta posojila	8.105.403	-
Obrestovane finančne obveznosti	9.549.850	1.513.782

Spodnja tabela povzema rezultate analize občutljivosti za cene dolžniških vrednostnih papirjev, pri čemer prikaz vpliva na kapital izključuje vpliv na izkaz poslovnega izida.

2021

(v EUR)	Vpliv na dobiček pred davki	Vpliv na kapital
Sprememba obrestne mere + 50 bt	173.279	-
Sprememba obrestne mere – 50 bt	(173.279)	-

2020

(v EUR)	Vpliv na dobiček pred davki	Vpliv na kapital
Sprememba obrestne mere + 50 bt	370.405	-
Sprememba obrestne mere – 50 bt	(370.405)	-

Valutno tveganje

Valutno tveganje je tveganje, da se bo razmerje med domačo valuto, v kateri se vrednotijo naložbe, in valuto, v kateri je izražena vrednost posamezne naložbe, gibalo v takšni smeri, da bo to negativno vplivalo na vrednost naložb.

Skupina posluje večinoma v Sloveniji, tako da ni izpostavljena pomembnemu valutnemu tveganju.

2.6.3. Hierarhija poštene vrednosti

Poštena vrednost finančnih sredstev in obveznosti je znesek, s katerim je mogoče zamenjati sredstvo ali poravnati dolg med dobro obveščenima in voljnima strankama v preišljenem poslu. Ocena poštene vrednosti finančnih naložb je odvisna od razpoložljivosti tržnih podatkov, na osnovi katerih Skupina lahko ocenjuje pošteno vrednost. Za merjenje finančnih sredstev po poštenih vrednostih in njihovo razvrščanje v hierarhije Skupina uporabi tehnike ocenjevanja vrednosti, predstavljene v poglavju 2.5.7.

Sredstva terjatev iz poslovanja in obveznosti iz poslovanja, ki so kratkoročne narave, niso vključena v prikaz sredstev in obveznosti po poštenu vrednosti, ker se zanje ugotavlja, da je knjigovodska vrednost zelo dober približek poštene vrednosti.

Finančna sredstva in obveznosti po hierarhiji poštene vrednosti

(v EUR)	Knjigovodska vrednost 31. 12. 2021	Poštena vrednost 31. 12. 2021	Nivo 1	Nivo 2	Nivo 3
Finančna sredstva, merjena po poštenu vrednosti					
Finančna sredstva po poštenu vrednosti preko poslovnega izida	26.869.178	26.869.178	26.412.628	-	456.550
Finančna sredstva po poštenu vrednosti preko kapitala	2.368.002	2.368.002	-	-	2.368.002
Skupaj finančna sredstva merjena po poštenu vrednosti	29.237.180	29.237.180	26.412.628	-	2.824.552



Finančna sredstva, za katere je poštena vrednost razkrita					
Dana posojila in depoziti	7.673.711	7.673.711	-	-	7.673.711
Skupaj finančna sredstva, za katere je poštena vrednost razkrita	7.673.711	7.673.711	-	-	7.673.711
Finančna obveznost merjena po poštenu vrednosti					
Izvedeni finančni instrumenti	764	764	764	-	-
Skupaj finančne obveznosti merjena po poštenu vrednosti	764	764	764	-	-
Obveznosti, za katere je poštena vrednost razkrita					
Izdane obveznice	1.444.447	1.472.142	1.472.142	-	-
Skupaj obveznosti, za katere je poštena vrednost razkrita	1.444.447	1.472.142	1.472.142	-	-

(v EUR)	1. 1. 2021	Dobički / (izgube) v IPI	Dobički / (izgube) v IVD	Nakupi	Prodaje	31. 12. 2021
Finančna sredstva merjena po poštenu vrednosti						
Finančna sredstva po poštenu vrednosti preko poslovnega izida	243.356	113.035	-	219.967	(119.808)	456.550
Finančna sredstva po poštenu vrednosti preko kapitala	2.198.804	-	169.198	-	-	2.368.002
Skupaj finančna sredstva merjena po poštenu vrednosti	2.442.160	113.035	169.198	219.967	(119.808)	2.824.552

Do 31. 12. 2021 Skupina ni izvedla prerazvrstitve finančnih sredstev med skupinami zaradi spremembe namena uporabe teh sredstev, prav tako ni prišlo do prerazvrstitev zaradi spremembe tržnih razmer na kapitalskih trgih.

(v EUR)	Knjigovodska vrednost 31. 12. 2020	Poštena vrednost 31. 12. 2020	Nivo 1	Nivo 2	Nivo 3
Finančna sredstva, merjena po poštenu vrednosti					
Finančna sredstva po poštenu vrednosti preko poslovnega izida	57.875.790	57.875.790	57.875.790	-	-
Finančna sredstva po poštenu vrednosti preko kapitala	3.787.150	3.787.150	1.467.377	-	2.319.773
Skupaj finančna sredstva merjena po poštenu vrednosti	61.662.940	61.662.940	59.343.167	-	2.319.773
Finančna sredstva, za katere je poštena vrednost razkrita					
Dana posojila in depoziti	7.650.297	7.650.297	-	-	7.650.297
Skupaj finančna sredstva, za katere je poštena vrednost razkrita	7.650.297	7.650.297	-	-	7.650.297
Finančna obveznost merjena po poštenu vrednosti					
Izvedeni finančni instrumenti	-	-	-	-	-
Skupaj finančne obveznosti merjena po poštenu vrednosti	-	-	-	-	-
Obveznosti, za katere je poštena vrednost razkrita					
Izdane obveznice	1.513.783	1.579.903	1.579.903	-	-
Skupaj obveznosti, za katere je poštena vrednost razkrita	1.513.783	1.579.903	1.579.903	-	-

2.7. POROČANJE PO POSLOVNIH ODSEKIH

Področni oziroma območni odseki so posamezni deli poslovanja Skupine, ki so izpostavljeni različnim stopnjam dobičkonosnosti, možnostim za rast, pričakovanjem glede prihodnosti in tveganjem. Področni odsek je tako prepoznaven sestavni del Skupine, ki se ukvarja s skupino sorodnih proizvodov ali storitev, ter je predmet tveganj in donosov, drugačnih od tistih v drugih področnih odsekih. Območni odsek je prepoznaven sestavni del Skupine, ki se ukvarja s proizvodi in storitvami v posebnem gospodarskem okolju, ter je predmet tveganj in donosov, drugačnih od tistih v drugih sestavnih delih, delujočih v drugih gospodarskih okoljih.

Glavne dejavnosti Skupine oziroma področni odseki so naslednji:

- finančne storitve, ki vključujejo upravljanje tržnih in netržnih finančnih naložb, upravljanje prostih denarnih sredstev z namenom ustvarjanja finančnih donosov



- nepremičnine, ki zajemajo razvoj nepremičninskih projektov in upravljanje nepremičninskega portfelja.

Skupina posluje predvsem v Sloveniji, zanemarljiv delež pa v državah Evropske unije in drugih državah jugovzhodne Evrope. Bistvene spremembe v posameznih postavkah so pojasnjene v poglavju pojasnil k posameznim postavkam računovodskih izkazov. Poslovodstvo ne spremlja denarnih tokov na podlagi poslovnih odsekov.

2.7.1. Podatki o poslovanju po področnih odsekih

Leto 2021

(v EUR)	Finančno poslovanje	Nepremičnine	Skupina 1. 1. - 31. 12. 2021
Prihodki od prodanih kino vstopnic in gostinstva	-	703.290	703.290
Prihodki od najemnin	150.416	453.143	603.559
Prihodki iz drugih storitev	370.172	158.148	528.320
Prihodki iz odnosov z odvisnimi družbami	(469.777)	-	(469.777)
Čisti prihodki od prodaje	50.811	1.314.581	1.365.392
Obrestni prihodki	1.219.212	-	1.219.212
Obrestni prihodki iz odnosov z odvisnimi družbami	(224.944)	-	(224.944)
Obrestni odhodki	(147.509)	(299.896)	(447.405)
Obrestni odhodki iz odnosov z odvisnimi družbami	-	224.944	224.944
Neto obrestni prihodki	846.759	(74.952)	771.807
Amortizacija osnovnih in neopredmetenih sredstev	(242.959)	(147.626)	(390.585)
Amortizacija naložbenih nepremičnin	(103.936)	-	(103.936)
Oslabitev naložbenih nepremičnin	(50.600)	-	(50.600)
Odprava oslabitev naložbenih nepremičnin	-	874.522	874.522
Poslovni izid pred davki	(1.594.675)	292.235	(1.302.440)
Davki	(74.162)	159.796	85.634
Čisti poslovni izid	(1.668.837)	452.031	(1.216.806)

(v EUR)	Finančne storitve	Nepremičnine	Skupina 31. 12. 2021
Opredmetena in neopredmetena sredstva	982.733	587.349	1.570.082
Naložbene nepremičnine	6.600.314	4.844.916	11.445.230
Pridružene družbe	7.112.187	-	7.112.187
Zaloga	-	48.216.088	48.216.088
Finančne naložbe	33.568.271	3.342.620	36.910.891
Denar	15.968.475	747.507	16.715.982
Druge sredstva	3.028.688	5.077.832	8.106.520
Sredstva	67.260.668	62.816.312	130.076.980
Finančne obveznosti	2.240.729	8.105.403	10.346.132
Poslovne in pogodbene obveznosti	328.559	22.527.060	22.855.619
Obveznosti	2.569.288	30.632.463	33.201.751

Leto 2020

(v EUR)	Finančno poslovanje	Nepremičnine	Skupina 1. 1. - 31. 12. 2020
Prihodki od prodanih kino vstopnic in gostinstva	-	540.584	540.584
Prihodki od najemnin	150.416	356.684	507.100
Prihodki iz drugih storitev	356.733	65.468	422.201
Prihodki iz odnosov z odvisnimi družbami	(450.331)	-	(450.331)
Čisti prihodki od prodaje	56.818	962.736	1.019.554
Obrestni prihodki	3.022.960	6	3.022.966
Obrestni prihodki iz odnosov z odvisnimi družbami	(225.041)	-	(225.041)
Obrestni odhodki	(139.887)	(225.041)	(364.928)



Obrestni odhodki iz odnosov z odvisnimi družbami	-	225.041	225.041
Neto obrestni prihodki	2.658.032	6	2.658.038
Amortizacija osnovnih in neopredmetenih sredstev	(271.973)	(147.103)	(419.076)
Amortizacija naložbenih nepremičnin	(110.285)	-	(110.285)
Oslabitev naložbenih nepremičnin	(1.141.602)	(199.064)	(1.340.666)
Poslovni izid pred davki	1.578.517	(684.812)	893.705
Davki	4.359	76.442	80.801
Čisti poslovni izid	1.582.876	(608.370)	974.506

(v EUR)	Finančne storitve	Nepremičnine	Skupina 31. 12. 2020
Opredmetena in neopredmetena sredstva	1.156.505	731.637	1.888.142
Naložbene nepremičnine	6.754.851	3.969.172	10.724.023
Pridružene družbe	6.590.964	-	6.590.964
Zaloga	-	34.393.997	34.393.997
Finančne naložbe	67.071.554	2.241.683	69.313.237
Denar	8.339.097	1.159.257	9.498.354
Druga sredstva	14.123.320	4.113.537	18.236.857
Sredstva	104.036.291	46.609.283	150.645.574
Finančne obveznosti	2.487.811	-	2.487.811
Poslovne in pogodbene obveznosti	311.682	17.111.177	17.422.859
Obveznosti	2.799.493	17.111.177	19.910.670

2.7.2. Podatki o poslovanju po posameznih območnih odsekih

Skupina ima svoje poslovanje razširjeno na treh glavnih geografskih območjih. Glavno območje poslovanja Skupine je Slovenija.

Skupina posluje predvsem v Sloveniji, državah Evropske unije in drugih državah jugovzhodne Evrope.

(v EUR)	1. 1. – 31. 12. 2021	1. 1. – 31. 12. 2020
Čisti prihodki od prodaje		
Slovenija	1.335.314	989.827
EU	28.232	27.374
Druge države	1.846	2.353
Skupaj	1.365.392	1.019.554
Analiza investicij v opredmetena in neopredmetena sredstva		
Slovenija	78.961	156.355
Skupaj	78.961	156.355

(v EUR)	31. 12. 2021	31. 12. 2020
Sredstva		
Slovenija	102.939.059	78.804.576
EU	22.229.837	63.790.938
Druge države	4.908.084	8.050.060
Skupaj	130.076.980	150.645.574
Pridružena podjetja		
Slovenija	7.112.187	6.590.964
Skupaj	7.112.187	6.590.964



2.8. POJASNILA K POSAMEZNIM POSTAVKAM IZKAZA FINANČNEGA POLOŽAJA

2.8.1. Neopredmetena sredstva

(v EUR)	Dobro ime	Programska oprema	Skupaj
NABAVNA VREDNOST			
Stanje 1. 1. 2020	377.134	119.187	496.321
Povečanje	-	2.892	2.892
Prenos na naložbene nepremičnine	(377.134)	-	(377.134)
Stanje 31. 12. 2020	-	122.079	122.079
Stanje 1. 1. 2021	-	122.079	122.079
Povečanje	-	-	-
Stanje 31. 12. 2021	-	122.079	122.079
POPRAVEK VREDNOSTI			
Stanje 1. 1. 2020	-	71.411	71.411
Amortizacija	-	6.485	6.485
Zmanjšanje	-	-	-
Stanje 31. 12. 2020	-	77.896	77.896
Stanje 1. 1. 2021	-	77.896	77.896
Amortizacija	-	6.490	6.490
Zmanjšanje	-	-	-
Stanje 31. 12. 2021	-	84.386	84.386
NEODPISANA VREDNOST			
Stanje 31. 12. 2020	-	44.183	44.183
Stanje 31. 12. 2021	-	37.693	37.693



2.8.2. Opredmetena osnovna sredstva

(v EUR)	Zgradbe in zemljišča	Pravica do uporabe – zgradbe	Oprema za opravljanje dejavnosti	Pisarniška in druga oprema	Skupaj
NABAVNA VREDNOST					
Stanje 1. 1. 2020	-	573.092	784.552	595.199	1.952.843
Povečanje	-	716.434	120.507	32.956	869.897
Zmanjšanje	-	-	-	(1.917)	(1.917)
Stanje 31. 12. 2020	-	1.289.526	905.059	626.238	2.820.823
Stanje 1. 1. 2021	-	1.289.526	905.059	626.238	2.820.823
Povečanje	-	-	2.979	75.982	78.961
Zmanjšanje	-	-	-	(53.765)	(53.765)
Stanje 31. 12. 2021	-	1.289.526	908.038	648.455	2.846.019
POPRAVEK VREDNOSTI					
Stanje 1. 1. 2020	-	159.192	135.046	284.384	578.622
Amortizacija	-	191.031	134.465	87.095	412.591
Zmanjšanje	-	(12.490)	-	(1.859)	(14.349)
Stanje 31. 12. 2020	-	337.733	269.511	369.620	976.864
Stanje 1. 1. 2021	-	337.733	269.511	369.620	976.864
Amortizacija	-	184.218	134.728	65.150	384.096
Zmanjšanje	-	-	(360)	(46.970)	(47.330)
Stanje 31. 12. 2021	-	521.951	403.879	387.800	1.313.630
NEODPISANA VREDNOST					
Stanje 31. 12. 2020	-	951.793	635.548	256.618	1.843.959
Stanje 31. 12. 2021	-	767.575	504.159	260.655	1.532.389

V letu 2021 je skupina izkazala 23.110 evrov (2020: 8.585 evrov) stroškov obresti za obveznosti iz najema, ki so izkazani med odhodki za obresti (pojasnilo 2.9.7.) in 201.613 evrov (2020: 198.751 evrov) skupnega denarnega toka za najeme. Stroški, povezani s kratkoročnimi najemi in najemi sredstev majhne vrednosti, so razkriti med stroški storitev (pojasnilo 2.9.11.).

Skupina nima finančnih obvez iz naslova nakupa opredmetenih osnovnih sredstev. Opredmetena osnovna sredstva niso zastavljena za zavarovanje obveznosti družbe.

2.8.3. Naložbene nepremičnine

(v EUR)	31. 12. 2021	31. 12. 2020
NABAVNA VREDNOST		
Stanje na začetku obdobja	24.002.188	23.627.086
Tečajne razlike	1.220	(2.032)
Prenos iz dobrega imena	-	377.134
Stanje na koncu obdobja	24.003.408	24.002.188
POPRAVEK VREDNOSTI		
Stanje na začetku obdobja	13.278.165	11.827.214
Amortizacija	103.935	110.285
Slabitve / odprave oslabitve	(823.922)	1.340.666
Stanje na koncu obdobja	12.558.178	13.278.165
NEODPISANA VREDNOST	11.445.230	10.724.023

V izkazu poslovnega izida so bile pripoznane naslednje postavke:



(v EUR)	1. 1. – 31. 12. 2021	1. 1. – 31. 12. 2020
Prihodki od najemnin od naložbenih nepremičnin	453.559	357.100
Neposredni poslovni stroški naložbenih nepremičnin, ki prinašajo najemnine	57.930	21.357

Poslovodstvo je v letu 2021 presojalo ali obstajajo razlogi za slabitev naložbenih nepremičnin.

V letu 2021 je skupina pripoznala 50.600 evrov (2020: 1.340.666 evrov) oslabitev naložbenih nepremičnin in 874.522 evrov (2020: 0 evrov) odprave oslabitev naložbenih nepremičnin, ki so izkazane med drugimi prihodki iz poslovanja (pojasnilo 2.9.2.)

Za nepremičnine Maribox, Glince in zemljišče Dobanovci so zadnje ocenjevanje nadomestljive vrednosti naložbenih nepremičnin opravili zunanji pooblaščen cenilci nepremičnin na dan 31. 12. 2021.

Nepremičnina Maribox

Nepremičninski kompleks v naravi predstavlja 29.577,17 m² skupne neto tlorisne površine in 622 garažnih mest. Površina zemljišča znaša 14.522 m².

Skupina je na dan 31. 12. 2021 na podlagi ocenjene poštene vrednosti naložbene nepremičnine oslabila zemljišče v višini 233.589 evrov in odpravila oslabitev zgradbe v višini 182.989 evrov. Cenitev je na dan 31. 12. 2021 opravil pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin. Ocenjevalec je pošteno vrednost naložbene nepremičnine ocenil z na donosu zasnovanem načinu in metodo preostale vrednosti.

Ocena vrednosti je zajemala naslednje elemente obravnavane nepremičnine:

- zemljišče – gradbena parcela, zemljišče za gradnjo in zemljišče cest;
- komunalna opremljenost objekta in okolice;
- izboljšave (poslovni objekt z garažno hišo in zunanja ureditev);
- potencial vrednosti izgradnje poslovnega objekta.

Na podlagi tržnih podatkov so bile ocenjene najemnine za poslovne prostore (za trgovske in gostinske lokale ter garaže). Na izračunani stanovitni dobiček je bila uporabljena mera kapitalizacije v višini 7,928 % (2020: 7,814 %), ki je bila izračunana:

	31. 12. 2021	31. 12. 2020
Realna netvegana donosnost	0,490 %	0,283 %
Premija za tveganje	6,0 %	6,0 %
Premija za ohranitev glavnice	1,438 %	1,531 %
Mera kapitalizacije	7,928 %	7,814 %

Indikativna vrednost po na donosu zasnovanem načinu je bila zaradi epidemije korigirana za pričakovani vpliv epidemije na enoletni doprinos najemnin v letu 2022.

Za oceno vrednosti potencialnega dopolnilnega razvoja je bila uporabljena metoda preostale vrednosti in 5,245 % (2019: 5,141 %) diskontna stopnja.

Nepremičnina Glince

Zemljišče Glince (k.o. 1755) v naravi predstavlja zemljišče v izmeri 46.871,67 m². Skupina je na podlagi ocene nadomestljive vrednosti zemljišča, ki jo je na dan 31. 12. 2021 ocenil pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin, odpravila oslabitev zemljišča v višini 679.927 evrov (2020: oslabitev 199.064 evrov). Cenilec je uporabil način tržnih primerjav, saj je ocenil, da je za tovrstno nepremičnino možno najti kvalitetne primerljive posle, saj so transakcije (ponudbe) s primerljivimi nepremičninami običajne in pogoste. Za oceno nadomestljive vrednosti zemljišča Glince na dan 31. 12. 2020 je bil prav tako uporabljen način tržnih primerjav.

Nepremičnina Dobanovci, Srbija

Zemljišče Dobanovci v Srbiji obsega 112.997 m². Ocena zemljišča je bila izvedena z načinom tržnih primerjav, kjer je cenilec na podlagi pridobljenih prodaj primerljivih nepremičnin in na podlagi opravljenih analiz in prilagoditev pridobil indikativne vrednosti in na osnovi tega postopka sklepal o tržni vrednosti nepremičnine. Pri izračunu aritmetične sredine pridobljenih cen je cenilec upošteval 15 % diskonta. Na podlagi ocenjene vrednosti je poslovodstvo ocenilo, da ni znamenj oslabitve zemljišča. Za oceno nadomestljive vrednosti zemljišča Dobanovci na dan 31. 12. 2020 je bil tudi uporabljen način tržnih primerjav.

Skupina za amortiziranje naložbenih nepremičnin uporablja enakomerno časovno amortiziranje in v letu 2021 ni spreminjala amortizacijskih stopenj.



Skupina nima naložbenih nepremičnin, danih za poroštvo, prav tako na naložbenih nepremičninah ne obstajajo pravne omejitve in niso zastavljene kot jamstvo za dolgove.

Poštena vrednost naložbenih nepremičnin je na dan 31. 12. 2021 znašala 12.304.792 evrov (2020: 11.636.388 evrov).

2.8.4. Finančne naložbe v pridruženih družbah

(v EUR)	31. 12. 2021	31. 12. 2020
Stanje 1. 1.	6.590.964	-
Povečanje	95.370	-
Prerazvrstitev iz finančnih sredstev, razpoložljivih za prodajo med finančne naložbe v pridruženih družbah	-	7.294.352
Pripisi dobičkov in prevrednotenj	1.176.318	63.637
Izplačane dividende	(181.053)	-
Slabitve	(569.412)	(767.025)
Stanje 31. 12.	7.112.187	6.590.964

Med pridruženimi družbami je izkazana naložba v slovensko poslovno banko DBS d. d. V letu 2021 je družba povečala lastništvo v banki DBS d. d. z dokupom 0,37 % deleža. Za namene kapitalske metode so uporabljeni zadnji javno objavljeni podatki, to je nerevidirani izkazi DBS d. d. na dan 31. 12. 2021.

Za namen presoje znamenj oslabitve je bila s strani pooblaščenega ocenjevalca vrednosti podjetij izdelana ocena poštene vrednosti naložbe z metodo diskontiranih čistih denarnih tokov, pri čemer je bil uporabljen neposredni pristop do nivoja lastniškega kapitala, dodatno pa so se pri oceni denarnega toka upoštevale tudi zahteve po kapitalski ustreznosti. Uporabljeni so bili javno objavljeni podatki.

Uporabljene so bile naslednje predpostavke:

Netvegana mera donosa	0,14 %
Beta z zadolženostjo	1,28
Pribitek za kapitalsko tveganje	7,40 %
Pribitek za deželno tveganje	1,19 %
Pribitek za tveganje majhnega podjetja	2,1 %
Zahtevana mera donosa lastniškega kapitala	12,9 %

Na podlagi ocenjene vrednosti so bile pripoznane oslabitve v višini 569.412 evrov.

2.8.5. Zaloge

(v EUR)	31. 12. 2021	31. 12. 2020
Nepremičnine v izgradnji za trg	48.191.791	34.373.190
Drugo	24.297	20.807
Skupaj zaloge	48.216.088	34.393.997

Med nepremičninami v izgradnji za trg Skupina izkazuje nepremičninski projekt "Šumi" v Ljubljani, k. o. 1721. Zemljišče je na dan 31. 12. 2021 pod hipoteko v vrednosti 35.500.000 evrov v korist slovenske poslovne banke, ki bo financirala gradnjo projekta.

Povečanje zaloge nepremičninskega projekta Šumi se nanaša na povečanje iz naslova opravljenih storitev v višini 13.699.554 evrov (2020: 9.539.738 evrov), stroškov dela v višini 19.095 evrov (2020: 28.451 evrov) in 99.952 evrov obresti (2020: 0 evrov), ki so bile kapitalizirane v zalogo. V letu 2020 ni bilo obresti, ki bi bile kapitalizirane v zalogo.

Med drugimi zalogami Skupina izkazuje zaloge trgovskega blaga.



Na dan 31. 12. 2021 je bila za namen presoje čiste iztržljive vrednosti zaloge projekta Šumi ocenjena poštena vrednost projekta. Poslovodstvo je na podlagi tako izračunane poštene vrednosti projekta ocenilo, da prevrednotenje zaloge na nižjo čisto iztržljivo vrednost ni potrebno, saj iztržljiva vrednost zaloge presega knjigovodsko vrednost zaloge.

Metodologija izračuna poštene vrednosti na dan 31. 12. 2021 se ni spremenila v primerjavi z ocenjevanjem poštene vrednosti na dan 31. 12. 2020. Uporabljena je bila metoda preostale vrednosti.

Izračun prodajne vrednosti projekta je cenilec razdelil na oceno poštene vrednosti stanovanj, hotela, poslovnega dela objekta in parkirnih mest. Cenilec je za oceno prodajne vrednosti stanovanj ocenil povprečne indikativne vrednosti stanovanj, pri kateri je upošteval lokacijo projekta, popravljane tržnih razmer in stopnjo razvitosti projekta. Za hotelski del objekta je bila vrednost določena v višini kupnine iz že sklenjene pogodbe o prodaji. Ocena vrednosti poslovnega dela objekta (lokali) je bila pripravljena na donosu zasnovanem načinu. Pri izračunu indikativne vrednosti poslovnega dela objekta je bila upoštevana naslednja mera kapitalizacije:

	31. 12. 2021	31. 12. 2020
Realna netvegana donosnost	0,947 %	0,248 %
Premija za tveganje	5,500 %	6,000 %
Premija za ohranitev glavnice	1,245 %	1,548 %
Mera kapitalizacije	7,692 %	7,796 %

Indikativna vrednost parkirnih mest je bila ocenjena na načinu tržnih primerjav.

Pri oceni stroškov razvoja projekta za dokončanje so bili ocenjeni nadomestitveni stroški za posamezne dele objekta, pri čemer so bili le-ti kontrolirani z nemškimi standardi, stroški prodaje in marketinga, stroški financiranja in poplačilo razvijalca projekta.

2.8.6. Druga sredstva

(v EUR)	31. 12. 2021	31. 12. 2020
Kratkoročno odloženi stroški	30.369	28.841
Druge terjatve	3.709.515	3.507.513
Skupaj druga sredstva	3.739.884	3.536.354

Med drugimi terjatvami je v višini 2.019.516 evrov (2020: 1.907.513 evrov) izkazan davek na dodano vrednost od prejetih in danih avansov, povezanih z gradnjo poslovno-stanovanjskega objekta Šumi.

2.8.7. Finančna sredstva, merjena po odplačni vrednosti

(v EUR)	31. 12. 2021	31. 12. 2020
Dolgoročna posojila		
Fizičnim osebam	72.500	-
Povezanim družbam	2.575.165	-
Drugim družbam	436.523	-
	3.084.188	-
Popravki vrednosti	(2.427)	-
Skupaj dolgoročna posojila	3.081.761	-
Kratkoročna posojila		
Povezanim družbam	1.269.000	-
Drugim družbam	84.199	-
	1.353.199	-
Popravki vrednosti	(103.869)	-
Skupaj kratkoročna posojila	1.249.330	-
Dolgoročni depoziti		
Pri bankah	3.342.620	-
Skupaj dolgoročni depoziti	3.342.620	-
Skupaj finančna sredstva, merjena po odplačni vrednosti	7.673.711	-



Posojila, dana drugim družbam, v višini 436.523 evrov (2020: 1.499.142 evrov) imajo končni rok zapadlosti leta 2025 in so obrestovana z obrestno mero trimesečni EURIBOR + 1,75 % p. a. V letu 2021 je bilo predčasno odplačanih 1.081.915 evrov glavnice. Posojila so zavarovana z dogovorom o vpisu užitkov na delnicah SKDR in bodo predvidoma poplačana v letu 2022. Zavežanci za obveznosti iz užitka so se zavezali, da bodo na poziv zagotovili, da se bodo vsa prejeta plačila iz naslova dividend teh delnic nakazala na račun posojilojemalca za namen poplačila posojil.

Med posojili, daniimi drugim povezanim osebami, skupina izkazuje terjatev do družbe v likvidaciji, s sedežem v Republiki Italiji. Skladno s planom prestrukturiranja italijanske družbe in na njem temelječih dogovorih, je družba od finančnih upnikov odkupila večje število terjatev. Dolжник je terjatev dolžan poravnati najkasneje do konca leta 2024, in sicer z dezinvestiranjem poslovno nepotrebne finančne in nepremičninskega premoženja. Poslovodstvo na podlagi opravljenih analiz premoženja, namenjenega poplačilu, meni, da to premoženje bistveno presega višino terjatev in da slabitev ni potrebna. Ob začetnem pripoznanju je bila glede na planirane denarne tokove poplačil terjatev izračunana efektivna obrestna mera, po kateri se terjatev obrestuje. V letu 2021 se je z aneksom podaljšal končni rok plačila za eno leto, zato je družba evidentirala preračun pripoznanih obresti in prihodke za obresti zmanjšala iz naslova podaljšanja posojila.

Med kratkoročnimi posojili, daniimi drugim povezanim osebami, je izkazano odloženo plačilo kupnine za prodajo družbe DRI Naložbe d. o. o. iz leta 2019, katere kupec je bila družba, ki ima v nadrejeni družbi KD d. d. pomemben delež. Terjatev zapade v plačilo leta 2022 in je zavarovana z zastavo 2.300 delnic SKDR.

Gibanje popravkov vrednosti posojil

v EUR)	12-mesečne pričakovane kreditne izgube	Vseživljenjske pričakovane kreditne izgube
Stanje 31. 12. 2020	-	-
Prehod MSRP 9	8.420	541.197
Stanje 1. 1. 2021	8.420	541.197
Povečanje	19.521	-
Zmanjšanje	(5.844)	(15.000)
Odprava slabitev med letom zaradi dokončnih odpisov	-	(441.998)
Stanje 31. 12. 2021	22.097	84.199

2.8.8. Finančna sredstva, merjena po pošteni vrednosti prek drugega vseobsegajočega donosa

(v EUR)	31. 12. 2021	31. 12. 2020
Netržne delnice	2.368.002	-
Skupaj finančna sredstva, merjena po pošteni vrednosti prek drugega vseobsegajočega donosa	2.368.002	-

Gibanje finančnih sredstev, merjenih po pošteni vrednosti prek drugega vseobsegajočega donosa

(v EUR)	2021
Stanje 31. 12. 2020	-
Prehod MSRP 9	2.198.804
Stanje 1. 1.	2.198.804
Nakupi	-
Sprememba poštene vrednosti (+/-) preko rezerv iz prevrednotenja	169.198
Stanje 31. 12.	2.368.002

Na dan 31. 12. 2021 skupina nima zastavljenih vrednostnih papirjev kot jamstvo za obveznosti.



2.8.9. Finančna sredstva v posesti za trgovanje

(v EUR)	31. 12. 2021	31. 12. 2020
Tržne delnice	3.308.712	-
Podjetniške obveznice	6.589.878	-
Državne obveznice	16.514.038	-
Skupaj finančna sredstva v posesti za trgovanje	26.412.628	-

Gibanje finančnih sredstev v posesti za trgovanje

(v EUR)	2021
Stanje 31. 12. 2020	-
Prehod MSRP 9	59.343.167
Stanje 1. 1.	59.343.167
Nakupi	9.752.354
Sprememba poštene vrednosti (+/-) preko izkaza poslovnega izida	(401.891)
Povečanje zaradi obresti	938.903
Prodaje, odtujitve, plačane obresti	(43.219.905)
Stanje 31. 12.	26.412.628

2.8.10. Finančna sredstva, obvezno merjena po poštenu vrednosti prek poslovnega izida, ki niso v posesti za trgovanje

(v EUR)	31. 12. 2021	31. 12. 2020
Netržni vrednostni papirji	456.550	-
Skupaj finančna sredstva, obvezno merjena po poštenu vrednosti prek poslovnega izida, ki niso v posesti za trgovanje	456.550	-

Gibanje finančnih sredstev, obvezno merjena po poštenu vrednosti prek poslovnega izida, ki niso v posesti za trgovanje

(v EUR)	2021
Stanje 31. 12. 2020	-
Prehod MSRP 9	243.356
Stanje 1. 1.	243.356
Nakupi	219.967
Sprememba poštene vrednosti (+/-) preko izkaza poslovnega izida	113.035
Prodaje	(119.808)
Stanje 31. 12.	456.550



2.8.11. Finančna sredstva (MRS 39)

2.8.11.1. Posojila in depoziti (MRS 39)

(v EUR)	Posojila / depoziti na 31. 12. 2020	Popravek vrednosti na 31. 12. 2020	Skupaj na 31. 12. 2020
Dolgoročno dana posojila			
Fizičnim osebam	74.140	-	74.140
Drugim družbam	1.499.142	-	1.499.142
Povezanim družbam	3.835.332	-	3.835.332
	5.408.614	-	5.408.614
Kratkoročno dana posojila			
Drugim družbam	541.197	(541.197)	-
Povezanim družbam	-	-	-
	541.197	(541.197)	-
Depoziti			
Dolgoročni	2.241.683	-	2.241.683
Kratkoročni	-	-	-
	2.241.683	-	2.241.683
Skupaj dana posojila in depoziti	8.191.494	(541.197)	7.650.297

2.8.11.2. Finančna sredstva, razpoložljiva za prodajo (MRS 39)

(v EUR)	31. 12. 2020
Lastniški vrednostni papirji	
Tržni vrednostni papirji	1.467.377
Netržni vrednostni papirji	2.319.773
	3.787.150
Skupaj	3.787.150

(v EUR)	2020
Stanje 1. 1.	12.630.483
Nakupi	3.156.917
Sprememba poštene vrednosti (+/-) preko rezerv iz prevrednotenja	(146.594)
Prodaje, odtujitve, prejete obresti	(4.559.305)
Prerazvrstitev med finančne naložbe v pridruženih družbah	(7.294.351)
Stanje 31. 12.	3.787.150

2.8.11.3. Finančna sredstva, vrednotena po poštenu vrednosti (MRS 39)

(v EUR)	31. 12. 2020
Dolžniški vrednostni papirji	
Tržni vrednostni papirji:	
– s fiksno obrestno mero	14.747.958
Državne obveznice	43.127.832
Skupaj	57.875.790



(v EUR)	2020
Stanje 1. 1.	70.852.625
Nakupi	70.866.087
Sprememba poštene vrednosti (+/-) preko izkaza poslovnega izida	(1.686.836)
Povečanje zaradi obresti	1.513.356
Prodaje, odtujitve, prejete obresti	(83.669.442)
Stanje 31. 12.	57.875.790

2.8.12. Poslovne terjatve

v EUR	31. 12. 2021	31. 12. 2020
Dolgoročne terjatve	33.125	33.125
kosmata vrednost	33.125	33.125
Terjatve do kupcev	30.381	18.448
kosmata vrednost	76.146	87.795
popravek vrednosti	(45.765)	(69.347)
Poslovne terjatve do države	47.847	129.347
kosmata vrednost	47.847	129.347
Poslovne terjatve za dane predujme	846.003	191.819
kosmata vrednost	846.003	191.819
Druge kratkoročne poslovne terjatve	2.956.099	13.400.977
kosmata vrednost	3.159.712	13.604.590
popravek vrednosti	(203.613)	(203.613)
Skupaj poslovne terjatve	3.913.455	13.773.716

Druge kratkoročne poslovne terjatve v višini 2.946.569 evrov (2020: 3.400.759 evrov) se nanašajo na terjatve za denarna sredstva na trgovalnih računih. Dne 17. 2. 2021 je skupina prejela nakazilo za zadnji del zadržane kupnine ob prodaji družbe Adriatic Slovenica v letu 2019.

Gibanje popravkov vrednosti poslovnih terjatev

v EUR	Popravki vrednosti
Stanje 1. januarja 2020	279.879
Oblikovanje	6.526
Odprava	(13.445)
Stanje 31. decembra 2020	272.960
Stanje 1. januarja 2021	272.960
Oblikovanje	-
Odprava	(23.582)
Stanje 31. decembra 2021	249.378

2.8.13. Denar in denarni ustrezniki

(v EUR)	31. 12. 2021	31. 12. 2020
Denarna sredstva v blagajni in na računih	1.365.310	1.450.775
Depoziti	2.930.000	7.540.000
Druge denarna sredstva	12.420.672	507.579
Skupaj denar in denarni ustrezniki	16.715.982	9.498.354



Depoziti na odpoklic v višini 2.930.000 evrov in druga denarna sredstva v višini 12.420.673 zajemajo denarna sredstva, naložena v okviru pogodbe o upravljanju portfelja Depozit ima negativno obrestno mero v višini 0,5 % p. a.

2.8.14. Osnovni kapital

v EUR	31. 12. 2021	31. 12. 2020
Osnovni kapital	72.024.270	78.037.490
Število navadnih imenskih delnic z oznako KDHR	2.157.487	2.337.613

V letu 2021 se je osnovni kapital zmanjšal za 6.013.220 evrov. Ob znižanju osnovnega kapitala je bilo umaknjenih 180.126 delnic z oznako KDHR.

2.8.15. Kapitalske rezerve

v EUR	31. 12. 2021	31. 12. 2020
Zneski iz poenostavljenega zmanjšanja kapitala	18.187.351	12.174.131
Efeti statusnih sprememb	44.202	44.202
Učinki prodaje lastnih delnic	887.005	887.005
Skupaj kapitalske rezerve	19.118.558	13.105.338

V postopku znižanju osnovnega kapitala z umikom lastnih delnic so se kapitalske rezerve povečale za 6.013.220 evrov.

2.8.16. Rezerve iz dobička

v EUR	31. 12. 2021	31. 12. 2020
Zakonske rezerve	7.212.756	7.212.756
Rezerve za lastne delnice	-	1.758.425
Lastne delnice	-	(1.758.426)
Skupaj rezerve iz dobička	7.212.756	7.212.756

Lastne delnice

	1. 1. 2021	Povečanje	Zmanjšanje	31. 12. 2021	Delež (%) v 31. 12. 2021*
Število delnic KDHR	42.548	147.904	(190.452)	-	-
Knjigovodska vrednost	1.758.425	8.067.149	(9.825.574)	-	-

*delež v osnovnem kapitalu

V letu 2021 je družba odkupila 147.904 lastnih delnic. V letu 2021 je bil izveden umik 180.126 lastnih delnic. V letu je bila sproščena zastava 10.326 lastnih delnic KDHR.

	1. 1. 2020	Povečanje	Zmanjšanje	31. 12. 2020	Delež (%) v 31. 12. 2020*
Število delnic KDHR	138.596	78.759	(174.807)	42.548	1,82
Knjigovodska vrednost	8.525.246	1.797.718	(8.564.539)	1.758.425	

*delež v osnovnem kapitalu

V letu 2020 je družba odkupila 32.675 lastnih delnic. V letu 2020 je bil izveden umik 133.049 lastnih delnic. Družba je prejela v zastavo 46.084 lastnih delnic KDHR, za 41.758 lastnih delnic KDHR je bila zastava v letu 2020 sproščena.



2.8.17. Prevedbena rezerva

v EUR	31. 12. 2021	31. 12. 2020
Prevedbena rezerva	(844.141)	(845.357)
Skupaj prevedbena rezerva	(844.141)	(845.357)

2.8.18. Rezerve, nastale zaradi prevrednotenja po poštenu vrednosti

v EUR	31. 12. 2021	31. 12. 2020
Rezerve, nastale zaradi prevrednotenja po poštenu vrednosti	137.050	(157.409)
Rezerve, nastale zaradi prevrednotenja po poštenu vrednosti – pridružena podjetja	(496)	(10.577)
Skupaj rezerve, nastale zaradi vrednotenja na pošteno vrednost	136.554	(167.986)

2.8.19. Zadržani dobički

v EUR	31. 12. 2021	31. 12. 2020
Preostanek čistega izida lastnikov obvladujoče družbe	(1.216.806)	771.142
Preneseni izid lastnikov obvladujoče družbe	158.279	32.332.083
Skupaj zadržani dobički	(1.058.527)	33.103.225

2.8.20. Rezervacije

(v EUR)	31. 12. 2021	31. 12. 2020
Rezervacije iz naslova dolgoročno odloženih prihodkov	736	581
Rezervacije iz naslova dolgoročno vnaprej vračunanih stroškov	55.938	155.938
Rezervacije za odpravnine ob upokojitvi in jubilejne nagrade	119.854	132.919
Skupaj rezervacije	176.528	289.438

Glavne predpostavke, vključene v izračun rezervacij za odpravnine ob upokojitvi in jubilejne nagrade, so:

- pričakovana rast plač je enaka diskontni stopnji,
- trenutno veljavne višine odpravnin in jubilejnih nagrad,
- fluktuacija zaposlenih, ki je odvisna predvsem od njihove starosti.

Rezervacije v višini 55.938 evrov se nanašajo na rezervacije za povračila škod po prodajni pogodbi družbe Adriatic Slovenica iz leta 2019. Kupec lahko uveljavlja povračilo škode do poteka zastaralnega roka posameznega zahtevka oziroma do 2024. Rezervacije za dana jamstva niso oblikovane, saj poslovodstvo ocenjuje, da ni prišlo do obvezujočega dogodka, ki bi povzročil pravno ali posredno obvezo za poravnavo jamstev.

Gibanje rezervacij za jubilejne nagrade in odpravnine ob upokojitvi

(v EUR)	2021	2020
Stanje 1.1.	132.919	87.035
Povečanje	294	46.573
Poraba	(1.149)	(689)
Zmanjšanje	(12.210)	-
Stanje 31.12.	119.854	132.919



Gibanje drugih dolgoročnih rezervacij

(v EUR)	2021	2020
Stanje 1.1.	155.938	155.938
Povečanje	-	-
Zmanjšanje	(100.000)	-
Stanje 31.12.	55.938	155.938

2.8.21. Finančne obveznosti

(v EUR)	31. 12. 2021	31. 12. 2020
Posojila pri bankah	8.105.403	-
Izdane obveznice	1.402.040	1.469.340
Obveznosti iz najema	612.337	795.518
Skupaj dolgoročne finančne obveznosti	10.119.780	2.264.858
Posojila pri bankah	-	-
Izdane obveznice	42.407	44.442
Obveznosti iz najema	183.181	178.504
Druge finančne obveznosti	764	7
Skupaj kratkoročne finančne obveznosti	226.352	222.953
Skupaj finančne obveznosti	10.346.132	2.487.811

Posojila pri bankah

(v EUR)	2021	2020
Stanje 1. 1.	-	-
Povečanje	8.092.461	35.000.000
Zmanjšanje	-	(35.000.000)
Obračunane obresti	74.952	2.431
Plačilo obresti	(62.010)	(2.431)
Stanje 31. 12.	8.105.403	-

Izdane obveznice

(v EUR)	2021	2020
Stanje 1. 1.	1.513.782	1.622.343
Zmanjšanje	(67.300)	(70.280)
Obračunane obresti	86.418	89.919
Plačilo obresti	(88.453)	(92.045)
Druge zmanjšanja	-	(36.155)
Stanje 31. 12.	1.444.447	1.513.782

Odkupljene obveznice v letu

(število)	2021	2020
KDH3	3.365	3.514



Obveznosti iz najema

(v EUR)	2021	2020
Stanje 1. 1.	974.022	418.334
Povečanje	-	745.855
Zmanjšanje	(178.504)	(190.167)
Obračunane obresti	23.110	8.585
Plačilo obresti	(23.110)	(8.585)
Stanje 31. 12.	795.518	974.022

Denarni tok iz naslova plačanih najemnin v letu 2021 je 201.613 evrov (2020: 198.752 evrov).

Obveznice KDH3 so bile izdane kot zamenjava za prednostne delnice KDHP v letu 2013. Na skupščini družbe KD Group, 29. 8. 2013, je bilo izglasovano zmanjšanje osnovnega kapitala z umikom prednostnih delnic in njihovo zamenjavo z novoizdanimi obveznicami. Vsak imetnik prednostnih delnic KDHP je za posamezno delnico prejel eno novoizdano obveznico (KDH3) z nominalnim zneskom 20,00 evrov. Do prejema obveznic so bili upravičeni vsi delničarji, imetniki prednostnih delnic, ki so bili na dan vpisa sklepa o zmanjšanju osnovnega kapitala (15. 11. 2013) vpisani v delniško knjigo pri KDD – Centralni klirinško – depotni družbi, d. d. Obveznice KDH3 so bile izdane 16. 5. 2014. Dne 27. 6. 2019 je KDD d. d. na zahtevo KD Group kot izdajatelja opravil izbris 136.402 obveznic z oznako KDH3. Pred izbrisom je imela družba izdanih 215.107 obveznic KDH3 z nominalno vrednostjo 4.302.140 evrov.

Podatki o obveznici KDH3

Oznaka	KDH3
Izdajatelj	KD Group d. d.
Vrsta vrednostnega papirja	podrejena imenska obveznica
Oblika vrednostnega papirja	nematerializirana
Nominalna vrednost	20,00 EUR
Število apoenov	78.705
Skupna nominalna vrednost	1.574.100 EUR
Vrsta obrestne mere	nespremenljiva
Višina letne obrestne mere	6,00 % p. a.
Način izračuna obresti	linearno
Dospetje glavnice	30. 6. 2024
Zapadlost obresti	enkrat letno
Dospetje kuponov	30. 6.
Zapadlost prvega kupona	30. 6. 2015

2.8.22. Pogodbene obveznosti

(v EUR)	31. 12. 2021	31. 12. 2020
Prejete are za prodajo posameznih delov v objektu Šumi	-	2.286.058
Prejeti avansi za prodajo posameznih delov v objektu Šumi	-	-
Dolgoročne pogodbene obveznosti	-	2.286.058
Prejeti avansi za prodajo posameznih delov v objektu Šumi	11.230.089	10.397.672
Prejete are za prodajo posameznih delov v objektu Šumi	6.079.134	176.900
Kratkoročne pogodbene obveznosti	17.309.223	10.574.572
Skupaj pogodbene obveznosti	17.309.223	12.860.630

Kratkoročne pogodbene obveznosti zajemajo prejete avanse in are za sklenjene prodajne pogodbe za prodajo posameznih delov v hotelskem in poslovnem delu objekta Šumi.

Pogodbene obveznosti predstavljajo obvezo skupine, da prenese posamezne dele v objektu Šumi. Obveznost se meri kot znesek nadomestila, prejetega od kupca.



2.8.23. Poslovne obveznosti

(v EUR)	301 12. 2021	31. 12. 2020
Dolgoročne varščine	24.700	18.440
Druge dolgoročne poslovne obveznosti	-	1.462.602
Dolgoročne poslovne obveznosti	24.700	1.481.042
Obveznosti do dobaviteljev	1.779.158	2.724.311
Obveznosti do zaposlencev	148.107	151.164
Obveznosti do države (razen davek od dobička)	54.309	11.510
Obveznosti za prejete predujme	34.220	33.220
Druge kratkoročne poslovne obveznosti	2.732.806	25.561
Kratkoročne poslovne obveznosti	4.748.600	2.945.766
Kratkoročno odloženi prihodki	2.403	1.847
Kratkoročno vnaprej vračunani stroški in odhodki	702.065	56.923
Vračunani stroški neizkoriščenega dopusta	68.628	76.651
Pasivne časovne razmejitev	773.096	135.421
Skupaj poslovne obveznosti	5.546.396	4.562.229

Druge kratkoročne poslovne obveznosti zajemajo zadržana sredstva izvajalcev gradnje objekta Šumi.

2.8.24. Pogojne obveznosti

Za vse davčne terjatve v skladu s Pogodbo o prodaji in nakupu družbe Adriatic Slovenica d. d. iz leta 2018 in vse zahteve v zvezi s kršitvijo jamstva obveznost družbe KD Group ne sme presegati skupnega zneska 61.250.000 evrov. Zahtevki kupca so lahko vloženi do določenega zastaralnega roka, ki velja za davčno terjatev.

2.8.25. Dogodki po datumu izdelave izkaza finančnega položaja

Dne 17. 2. 2022 je bil v sodni register vpisan sklep o prenosu delnic KDHR na glavnega delničarja. Izključenim manjšinskim lastnikom družbe KD Group je bila plačana denarna odpravnina v višini 44,90 evrov za vsako delnico KDHR.

Po datumu bilance stanja ni bilo drugih dogodkov, ki bi lahko vplivali na računovodske izkaze in zaradi katerih bi morali opraviti dodatne postopke, da bi ugotovili, ali so ti dogodki pravilno prikazani v računovodskih izkazih.

2.9. POJASNILA K POSAMEZNIM POSTAVKAM IZKAZA POSLOVNEGA IZIDA

2.9.1. Čisti prihodki od prodaje

v EUR	1. 1. – 31. 12. 2021	1. 1. - 31. 12. 2020
Prihodki od prodanih kinovstopnic in gostinstva	703.290	540.584
Drugi prihodki iz pogodb s kupci	208.543	121.870
Prihodki od najemnin naložbenih nepremičnin	453.559	357.100
Skupaj čisti prihodki od prodaje	1.365.392	1.019.554

Skupina ni imela stroškov, nastalih za pridobitev ali izpolnitev pogodb s kupci.



2.9.2. Drugi prihodki iz poslovanja

v EUR	1. 1. – 31. 12. 2021	1. 1. – 31. 12. 2020
Prihodki od odtujitve osnovnih sredstev	8.626	-
Odpisi obveznosti preteklih let	7.294	-
Odprava oslabitve naložbenih nepremičnin	874.522	
Prevrednotovalni poslovni prihodki	2.114	10.100
Dotacije	237.560	180.123
Odprave dolgoročnih rezervacij	112.210	-
Prejete odškodnine	104.622	-
Drugi poslovni prihodki	195	3.073
Skupaj drugi prihodki iz poslovanja	1.347.143	193.296

Dotacije zajemajo 196.193 evrov (2020: 138.461 evrov) državnih pomoči na podlagi interventnih ukrepov zaradi epidemije COVID-19, in sicer iz naslova pokrivanja fiksnih stroškov in regresa, subvencioniranja čakanja na delo in skrajšanega delovnega časa, ter 41.367 evrov (2020: 18.150 evrov) druge državne pomoči, predvsem iz naslova refundacij bolniških nadomestil, oproščenih prispevkov za zaposlene starejše od 60 let in subvencij za zaposlovanje invalidov. Državne pomoči za reševanje epidemije so bile koriščene predvsem v kinematografski dejavnosti.

2.9.3. Čisti dobički / (izgube) iz finančnih sredstev v posesti za trgovanje

(v EUR)	1. 1. - 31. 12. 2021	1. 1. - 31. 12. 2020
Dolžniški vrednosti papirji		
Dobički	15.362	707.542
Izgube	(686.437)	(1.702.543)
Lastniški vrednostni papirji		
Dobički	644.656	-
Izvedeni finančni instrumenti		
Izgube	(2.742)	-
Skupaj čisti dobički / (izgube) iz finančnih sredstev v posesti za trgovanje	(29.161)	(995.001)

2.9.4. Čisti dobički / (izgube) iz drugih finančnih sredstev, merjenih po poštenu vrednosti preko poslovnega izida

(v EUR)	1. 1. - 31. 12. 2021	1. 1. - 31. 12. 2020
Lastniški vrednostni papirji		
Dobički	113.035	-
Skupaj čisti dobički / (izgube) iz drugih finančnih sredstev, merjenih po poštenu vrednosti preko poslovnega izida	113.035	-

2.9.5. Čisti dobički / (izgube) iz finančnih sredstev, ki niso merjeni po poštenu vrednosti

(v EUR)	1. 1. - 31. 12. 2021	1. 1. - 31. 12. 2020
Lastniški vrednosti papirji		
Dobički	-	5.081.088
Izgube	-	-
Skupaj čisti dobički / (izgube) iz finančnih sredstev, ki niso merjeni po poštenu vrednosti	-	5.081.088



2.9.6. Prihodki iz dividend

(v EUR)	1. 1. - 31. 12. 2021	1. 1. - 31. 12. 2020
Prihodki iz dividend finančnih sredstev, merjenih po pošteni vrednosti preko drugega vseobsegajočega donosa, ki so še v lasti	261.637	141.867
Skupaj prihodki iz dividend	261.637	141.867

2.9.7. Obrestni prihodki in odhodki

(v EUR)	1. 1. - 31. 12. 2021	1. 1. - 31. 12. 2020
Prihodki iz obresti posojil	37.858	1.282.808
Prihodki iz obresti denarnih sredstev	-	1.607
Skupaj prihodki iz obresti, pripoznani po efektivni obrestni meri	37.858	1.284.415

(v EUR)	1. 1. - 31. 12. 2021	1. 1. - 31. 12. 2020
Prihodki iz obresti brez uporabe efektivne obrestne mere - finančna sredstva v posesti za trgovanje	938.903	1.513.356
Neto tečajne razlike	17.148	154
Skupaj drugi prihodki iz obresti in podobni prihodki	956.051	1.513.510

(v EUR)	1. 1. - 31. 12. 2021	1. 1. - 31. 12. 2020
Odhodki za obresti od bančnih posojil	(74.952)	(2.431)
Odhodki za obresti od izdanih obveznic	(86.418)	(89.919)
Obresti iz obveznosti za najeme	(23.110)	(25.515)
Negativne obresti od finančnih sredstev	(37.981)	(19.417)
Drugi odhodki za obresti	-	(2.605)
Skupaj odhodki za obresti in podobni odhodki	(222.461)	(139.887)

2.9.8. Deleži v poslovnem izidu pridruženih družb

(v EUR)	1. 1. - 31. 12. 2021	1. 1. - 31. 12. 2020
Deleži v dobičkih / (izgubah) pridruženih družb	1.166.237	74.214
Skupaj deleži v poslovnem izidu pridruženih družb	1.166.237	74.214

2.9.9. Odprava oslabitev / (oslabitev) finančnih naložb v pridruženih družbah

(v EUR)	1. 1. - 31. 12. 2021	1. 1. - 31. 12. 2020
Odprava oslabitev finančnih naložb v pridruženih družbah	-	-
Oslabitev finančnih naložb v pridruženih družbah	(569.412)	(767.025)
Skupaj odprava oslabitev / (oslabitev) finančnih naložb v pridruženih družbah	(569.412)	(767.025)



2.9.10. Povečanje / (zmanjšanje) vrednosti zalog proizvodov

v EUR	1. 1. - 31. 12. 2021	1. 1. - 31. 12. 2020
Povečanje vrednosti zalog nedokončane proizvodnje	13.818.601	9.568.189
Skupaj povečanje vrednosti zalog proizvodov	13.818.601	9.568.189

2.9.11. Stroški storitev

(v EUR)	1. 1. - 31. 12. 2021	1. 1. - 31. 12. 2020
Stroški storitev pri izdelavi proizvodov	13.743.020	9.568.239
Stroški prevoznih in poštnih storitev	27.900	29.749
Stroški najemnin in vzdrževanja sredstev	309.711	243.708
Stroški najemnin filmov	166.153	121.965
Povračila stroškov zaposlenim v zvezi z delom	3.269	5.178
Stroški plačilnega prometa in bančnih storitev	14.577	56.317
Stroški zavarovalnih premij	88.133	66.183
Stroški sejmov, reklame, reprezentance	185.550	125.122
Stroški posredovanja vrednostnih papirjev	7.944	18.009
Stroški intelektualnih in osebnih storitev	863.133	835.960
Stroški izobraževanj	21.622	6.530
Stroški drugih storitev	240.404	199.521
Stroški storitev fizičnih oseb po pogodbah o delu in avtorskih pogodbah	13.105	11.385
Skupaj stroški storitev	15.684.521	11.287.866

Stroški storitev pri izdelavi proizvodov se nanašajo na stroške gradnje nepremičninskega projekta »Šumi«. Stroški se preko postavke povečanje vrednosti zalog proizvodov prenesejo na zalogo (pojasnilo 2.8.5., 2.9.10.).

Med stroški najemnin in vzdrževanja sredstev so izkazani naslednji stroški najemnin:

- najemnine poslovnih prostorov v višini 5.647 evrov (2020: 5.829 evrov);
- stroški kratkoročnih najemov in najemov sredstev majhnih vrednosti v višini 26.162 evrov (2020: 19.619 evrov).

2.9.12. Stroški dela

(v EUR)	1. 1. - 31. 12. 2021	1. 1. - 31. 12. 2020
Stroški plač	1.499.723	1.494.352
Stroški pokojninskega zavarovanja	165.059	165.841
Stroški socialnega zavarovanja	116.680	113.509
Drugi stroški dela	613.941	724.775
Skupaj stroški dela	2.395.403	2.498.477

2.9.13. Stroški amortizacije

(v EUR)	1. 1. - 31. 12. 2021	1. 1. - 31. 12. 2020
Amortizacija opredmetenih in neopredmetenih sredstev	390.585	419.076
Amortizacija naložbenih nepremičnin	103.936	110.285
Skupaj amortizacija	494.521	529.361



2.9.14. Oslabitev naložbenih nepremičnin

(v EUR)	1. 1. - 31. 12. 2021	1. 1. - 31. 12. 2020
Oslabitev naložbenih nepremičnin	50.600	1.340.666
Skupaj oslabitev naložbenih nepremičnin	50.600	1.340.666

Oslabitev naložbenih nepremičnine je pojasnjena v pojasnilu 2.8.3.

2.9.15. Drugi odhodki

(v EUR)	1. 1. - 31. 12. 2021	1. 1. - 31. 12. 2020
Odškodnine	520.227	34.922
Dajatve, ki niso odvisne od poslovnega izida	63.039	61.320
Izplačila za humanitarne in kulturne namene	18.500	-
Drugi odhodki	5.073	1.662
Skupaj drugi odhodki	606.839	97.904

2.9.16. Davki

(v EUR)	1. 1. - 31. 12. 2021	1. 1. - 31. 12. 2020
Odmerjeni davek od dohodkov pravnih oseb	(17.833)	-
Prihodki/(odhodki) za odloženi davek	103.467	80.801
Skupaj davki	85.634	80.801

Na dan 31. 12. 2021 skupina nima oblikovanih odloženih terjatev za davek na prenesene davčne izgube obvladujoče družbe, saj v sprejetem poslovnem načrtu v naslednjih treh letih ni predvidenih obdavčljivih dobičkov. KD Group tudi po prodaji Skupine Adriatic Slovenica ostaja finančni oziroma nepremičninski holding, katerega glavni prihodki so dividende odvisnih družb, ki so v večini izvzeti iz davčne osnove.

Uskladitev med dejanskim in izračunanim odhodkom za davek z upoštevanjem efektivne davčne stopnje

(v EUR)	1. 1. - 31. 12. 2021	1. 1. - 31. 12. 2020
Dobiček pred obdavčitvijo	(1.302.440)	893.705
Davek, obračunan z uporabo splošne davčne stopnje	247.464	(169.804)
Neobdavčeni prihodki	313.494	943.173
Davčno nepriznani odhodki	(126.902)	(247.469)
Povečanje davčno priznanih odhodkov	109	312.083
Pripoznanje v preteklosti nepripoznanih davčnih izgub	17.833	-
Odprava v preteklosti oblikovanih odloženih terjatev za davek	-	-
Nepripoznane odložene terjatve za davek za davčne izgube	(365.124)	(762.191)
Davek iz prejšnjih let	-	650
Sprememba terjatev za odloženi davek	(1.241)	4.359
Prihodek / (Odhodek) za davek	85.634	80.801
Efektivna davčna stopnja	-6,57%	-9,04%

V Sloveniji se davek obračunava po 19 % stopnji.

Odloženi davki

Odloženi davki so rezultat obračunavanja sedanjih in prihodnjih davčnih posledic, in sicer prihodnje povrnitve (poravnave) knjigovodske vrednosti sredstev (obveznosti), pripoznanih v bilanci stanja družbe, ter poslov in drugih poslovnih dogodkov v



obravnavanem obdobju, pobotano pripoznanih v računovodskih izkazih Skupine, kadar gre za isto davčno oblast. Skupina v računovodskih izkazih prikazuje neto efekt odloženih davkov.

Pripoznani zneski odloženega davka

(v EUR)	31. 12. 2021	31. 12. 2020
Odložene terjatve za davek	451.735	312.271
Odložene obveznosti za davek	(91.398)	-
Skupaj odloženi davek	360.337	312.271

Odložene terjatve za davek se nanašajo predvsem na neizrabljene davčne izgube družb v skupini, za katere se načrtuje v prihodnjih letih pozitivna davčna osnova.

Gibanje odloženih davkov

(v EUR)	31. 12. 2021	31. 12. 2020
Na začetku obdobja	312.271	203.617
Prehod MSRP 9	(23.254)	-
V dobro / (breme) izkaza poslovnega izida	103.467	80.801
V dobro / (breme) kapitala	(32.148)	27.853
Ob koncu obdobja	360.337	312.271

Odložene terjatve za davek po osnovah za obračun

(v EUR)	Rezervacije za odpravnine ob upokojitvi in jubilejne nagrade	Prevrednotenje naložb	Neizrabljene davčne izgube	Skupaj
Stanje 1. 1. 2020	8.269	9.070	186.278	203.617
V dobro / (breme) izkaza poslovnega izida	4.359	-	76.442	80.801
V dobro / (breme) kapitala	-	27.853	-	27.853
Stanje 31. 12. 2020	12.628	36.923	262.720	312.271
Stanje 1. 1. 2021	12.628	36.923	262.720	312.271
V dobro / (breme) izkaza poslovnega izida	(1.242)	(36.923)	177.629	139.464
V dobro / (breme) kapitala	-	-	-	-
Stanje 31. 12. 2021	11.386	-	440.349	451.735

Odložene obveznosti za davek po osnovah za obračun

(v EUR)	Prevrednotenje naložb	Skupaj
Stanje 31. 12. 2020	-	-
Prehod MSRP 9	23.254	23.254
Stanje 1. 1. 2021	23.254	23.254
V (dobro) / breme izkaza poslovnega izida	35.997	35.997
V (dobro) / breme kapitala	32.147	32.147
Stanje 31. 12. 2021	91.398	91.398



Odloženi davki, obračunani preko drugega vseobsegajočega donosa v posameznem letu

(v EUR)	2021	2020
Rezerve, nastale zaradi prevrednotenja po pošteni vrednosti		
- finančna sredstva, merjena po pošteni vrednosti preko vseobsegajočega donosa	(32.147)	-
- finančna sredstva, razpoložljiva za prodajo	-	27.853
Skupaj	(32.147)	27.853

Nepripoznanne odložene terjatve za davek

(v EUR)	31. 12. 2021	31. 12. 2020
Odbitne začasne postavke	4.521.997	4.813.640
Neizrabljene davčne izgube	41.791.780	41.445.224
Stanje	46.313.777	46.258.864

Odložene terjatve za davek niso pripoznanne, ker se ocenjuje, da dobički v naslednjih letih ne bodo zadoščali za koriščenje davčnih izgub.

2.9.17. Čisti dobiček / izguba na delnico

Osnovni čisti dobiček na delnico, ki se nanaša na imetnike navadnih delnic obvladujočega podjetja, se izračuna tako, da se čisti poslovni izid, ki se nanaša na navadne delničarje obvladujočega podjetja (čisti poslovni izid večinskih delničarjev, zmanjšan za del dividend, ki pripadajo prednostnim delničarjem), deli s tehtanim povprečnim številom v obračunskem obdobju uveljavljajočih se navadnih delnic.

(v EUR)	1. 1. - 31. 12. 2021	1. 1. - 31. 12. 2020
Osnovni in popravljeni čisti dobiček na delnico		
Čisti dobiček poslovnega leta, pripadajoč večinskim lastnikom družbe	(1.216.806)	974.506
Tehtano povprečno število izdanih navadnih delnic	2.163.622	2.304.204
Osnovni čisti dobiček / izguba na delnico (v EUR na delnico)	-0,56	0,42
Osnovni in popravljeni čisti dobiček na delnico - skupaj	-0,56	0,42

Čisti dobiček/izguba na delnico in popravljeni dobiček/izguba na delnico sta enaka.

Izračun tehtanega povprečnega števila izdanih navadnih delnic

(v EUR)	2021	2020
Število izdanih navadnih delnic na 1. 1.	2.337.613	2.470.662
Učinek lastnih delnic	(23.886)	(99.933)
Učinek umika lastnih delnic	(150.105)	(66.525)
Tehtano povprečno število izdanih navadnih delnic	2.613.622	2.304.204

2.9.18. Dividende na delnico

V skladu s sklepom skupščine o delitvi bilančnega dobička je bilo v letu 2021 izplačanih 11,50 evrov (2020: 32,00 evrov) dividende na delnico.



2.9.19. Dodatna pojasnila v skladu z Zakonom o gospodarskih družbah, ki jih MSRP ne zahtevajo

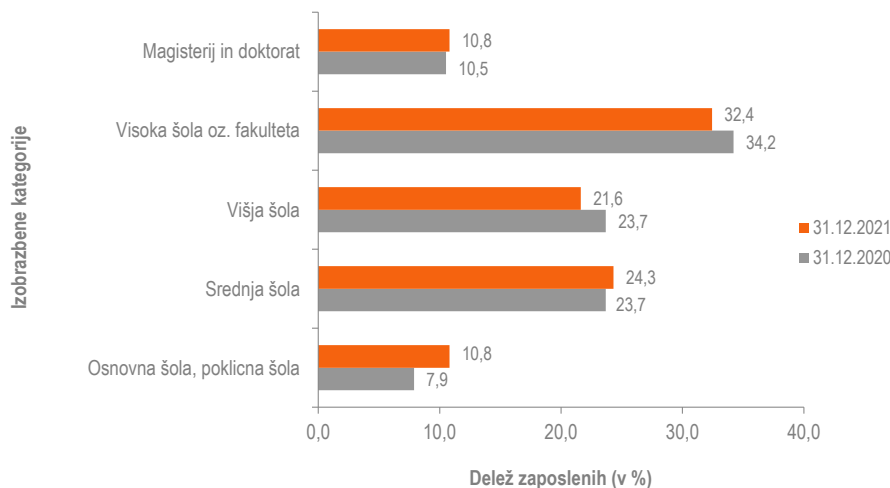
Stroški, povezani z revizijsko družbo

(v EUR)	1. 1. - 31. 12. 2021	1. 1. - 31. 12. 2020
Zneski (z vključenim DDV), porabljeni za:		
– revidiranje letnega in polletnega poročila	44.725	24.400
– druge storitve revidiranja	7.076	-
	51.801	24.400

Podatki o zaposlenih

V Skupini KD Group je bilo na 31. 12. 2021 ob upoštevanju deleža zaposlitve v posamezni družbi 37 zaposlenih, medtem ko je bilo konec leta 2020 število zaposlenih 38.

Izobrazbena struktura zaposlenih v Skupini KD Group 31. 12. 2021 v primerjavi z 31. 12. 2020



Prejemki članov upravnega odbora, nadzornega sveta, zaposlenih po individualni pogodbi in članov revizijske komisije za celotno Skupino

(v EUR)	31. 12. 2021	31. 12. 2020
Prejemki članov posloводства	716.626	712.222
Prejemki zaposlenih po individualni pogodbi	314.147	357.485
Skupaj	1.030.771	1.069.707

Pregled plačil članom organov upravnega odbora in vodstva v letu 2021 v Skupini KD Group

Član upravnega odbora oz. vodstva	Bruto plača (fiksni del)	Variabilni prejemki	Plačila za opravljanje funkcije in sejnine	Zavarovalne premije/bonitete	Druge bonitete	Povračila stroškov	Regres za letni dopust in jubilejna nagrada	Dodatna plačila	Skupaj
Aleksander Sekavčnik	-	-	86.000	154	-	-	-	-	86.154
Tomaž Butina	-	-	73.313	154	-	-	-	-	73.467
Katarina Valentinčič Istenič	-	-	73.155	154	-	-	-	-	73.309
Matija Gantar	-	-	72.000	154	-	-	-	-	72.154
Aljoša Tomaž	-	-	72.000	154	-	-	-	-	72.154
Gregor Sluga	110.160	-	72.000	3.387	2.500	1.605	1.977	500	192.129
Zoran Bošković	141.650	-	-	754	1.117	1.261	1.977	500	147.259
Skupaj	251.810	-	448.468	4.911	3.617	2.866	3.954	1.000	716.626



2.10. POSLI S POVEZANIMI STRANKAMI

Skupino obvladuje družba KD d. d., Ljubljana (s sedežem v Sloveniji), ki ima v lasti 90 % rednih delnic družbe KD Group. Lastništvo preostalih delnic je razpršeno. Druge povezane osebe so člani posloводства in z njim povezane pravne in fizične osebe. Transakcije med povezanimi osebami so opravljene pod običajnimi tržnimi pogoji.

(v EUR)	1. 1. - 31. 12. 2021	1. 1. - 31. 12. 2020
KD d. d.	12.000	12.000
Druge povezane osebe	9.414	17.907
Prodaja blaga in storitev	21.414	29.907

(v EUR)	1. 1. - 31. 12. 2021	1. 1. - 31. 12. 2020
KD d. d.	-	8.533.800
Prodaja finančnih naložb	-	8.533.800

(V EUR)	1. 1. - 31. 12. 2021	1. 1. - 31. 12. 2020
Druge povezane osebe	247.079	296.743
Nabava blaga in storitev	247.079	296.743

(V EUR)	1. 1. - 31. 12. 2021	1. 1. - 31. 12. 2020
Druge povezane osebe	2.861.904	1.300.000
Nakupi finančnih naložb	2.861.904	1.300.000

(v EUR)	31. 12. 2021	31. 12. 2020
Pridružene družbe	-	-
Druge povezane osebe	14.351	17.026
Odprte obveznosti do povezanih podjetij	14.351	17.026

(v EUR)	31. 12. 2021	31. 12. 2020
Dana posojila do drugih povezanih oseb	3.844.165	3.835.332
Dana posojila do povezanih oseb	3.844.165	3.835.532

Družba v letu 2021 ni odobrila posojil članom posloводства in z njimi povezanimi pravnimi osebami. Posojila do drugih povezanih oseb so pojasnjena v pojasnilu 2.8.7.

(v EUR)	31. 12. 2021	31. 12. 2020
Dana posojila KD d. d.		
Na začetku leta	-	36.531.143
Odobrena posojila	-	200.000
Vrnjena posojila	-	(36.246.486)
Obračunane obresti	-	391.112
Plačane obresti	-	(875.769)
Na koncu leta	-	-

Skupina 31. 12. 2021 ni imela danih poroštev članom upravnega odbora, nadzornih svetov in zaposlenim po individualni pogodbi (31. 12. 2020: 0). Med pogodbenimi obveznostmi skupina izkazuje 284.127 evrov (2020: 125.937 evrov) prejetih ar, plačanih s strani članov upravnega odbora in z njimi povezanimi pravnimi osebami, na podlagi pogodb o prodaji in nakupu posameznih delov v objektu Šumi.



Računovodski izkazi s pojasnili
za družbo KD Group, finančna družba, d. d.,
za leto, končano 31. decembra 2021



Vsebina

3. RAČUNOVODSKO POROČILO KD GROUP D.D.	118
3.1. POROČILO NEODVISNEGA REVIZORJA	119
3.2. RAČUNOVODSKI IZKAZI	126
3.2.1. Bilanca stanja na 31. 12. 2021	126
3.2.2. Izkaz poslovnega izida za leto, končano 31. 12. 2021	128
3.2.3. Izkaz drugega vseobsegajočega donosa za leto, končano 31. 12. 2021	129
3.2.4. Izkaz gibanja kapitala za leto, končano 31. decembra 2021	130
3.2.5. Izkaz denarnih tokov za leto, končano 31. 12. 2021	132
3.3. IZJAVA O ODGOVORNOSTI POSLOVODSTVA	133
3.4. TEMELJI ZA PRIPRAVO RAČUNOVODSKIH IZKAZOV	134
3.4.1. Odvisne in pridružene družbe poročajoče družbe	134
3.4.2. Neopredmetena dolgoročna sredstva	136
3.4.3. Opredmetena osnovna sredstva	136
3.4.4. Naložbene nepremičnine	138
3.4.5. Finančne naložbe	138
3.4.6. Terjatve	141
3.4.7. Denarne postavke	142
3.4.8. Kapital	142
3.4.9. Finančne in poslovne obveznosti	142
3.4.10. Rezervacije za odpravnine in jubilejne nagrade – drugi dolgoročni zaslužki zaposlenih	143
3.4.11. Kratkoročne časovne razmejitev	143
3.4.12. Odloženi davek	143
3.4.13. Prihodki	144
3.4.14. Stroški	145
3.4.15. Stroški dela in stroški povračil zaposlenim	145
3.4.16. Odhodki	145
3.4.17. Davek iz dobička	145
3.4.18. Izkaz gibanja kapitala	146
3.4.19. Izkaz denarnih tokov	146
3.4.20. Izkaz vseobsegajočega donosa	146
3.5. POJASNILA K POSAMEZNIM POSTAVKAM RAČUNOVODSKIH IZKAZOV	147
3.5.1. Neopredmetena dolgoročna sredstva	147
3.5.2. Opredmetena osnovna sredstva	148
3.5.3. Naložbene nepremičnine	148
3.5.4. Dolgoročne finančne naložbe	149
3.5.5. Kratkoročne finančne naložbe	152
3.5.6. Poslovne terjatve	153
3.5.7. Denarna sredstva	154
3.5.8. Aktivne časovne razmejitev	154
3.5.9. Kapital	154
3.5.10. Dolgoročne rezervacije	157
3.5.11. Finančne obveznosti	157
3.5.12. Poslovne obveznosti	160
3.5.13. Pasivne časovne razmejitev	160
3.5.14. Odloženi davek	161
3.5.15. Poslovni prihodki	162
3.5.16. Poslovni odhodki	162
3.5.17. Finančni prihodki	164
3.5.18. Finančni odhodki	165
3.5.19. Davki	165
3.5.20. Zunajbilančna evidenca	165
3.5.21. Posli s povezanimi osebami	166
3.6. UPRAVLJANJE FINANČNIH TVEGANJ	167
3.7. DOGODKI PO DATUMU IZDELAVE BILANCE STANJA	169



3. RAČUNOVODSKO POROČILO KD GROUP D. D.



3.1. POROČILO NEODVISNEGA REVIZORJA



KPMG SLOVENIJA, podjetje za revidiranje, d.o.o.
Železna cesta 5a
SI-1000 Ljubljana
Slovenija

Telefon: +386 (0) 1 420 11 60
Internet: <http://www.kpmg.si>

Poročilo neodvisnega revizorja

Lastnikom družbe
KD Group, finančna družba, d.d.

Poročilo o reviziji ločenih računovodskih izkazov

Mnenje

Revidirali smo ločene računovodske izkaze družbe KD Group, finančna družba, d.d. (»družbe«), ki vključujejo:

- ločen bilanco stanja na dan 31. decembra 2021;

in za leto od 1. januarja do 31. decembra 2021:

- ločen izkaz poslovnega izida;
- ločen izkaz drugega vseobsegajočega donosa;
- ločen izkaz gibanja kapitala;
- ločen izkaz denarnih tokov;

ter

- povzetek bistvenih računovodskih usmeritev in druge pojasnjevalne informacije.

Po našem mnenju so priloženi ločeni računovodski izkazi resnični in pošten prikaz nekonsolidiranega finančnega položaja družbe na dan 31. decembra 2021 in njene nekonsolidirane finančne uspešnosti ter nekonsolidiranih 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 zahtevah v zvezi z obvezno revizijo subjektov javnega interesa (UL L 158, 27.5.2014, str. 77-112 - Uredba EU št. 537/2014). Naše odgovornosti na podlagi teh standardov so opisane v tem poročilu v odstavku Revizorjeva odgovornost za revizijo ločenih računovodskih izkazov. V skladu s Kodeksom etike za računovodske strokovnjake (vključujoč Mednarodne

standarde neodvisnosti), ki ga je izdal Odbor za mednarodne standarde etike za računovodske strokovnjake (Kodeks IESBA) ter etičnimi zahtevami, ki se nanašajo na revizijo ločenih računovodskih izkazov v Sloveniji, potrjujemo svojo neodvisnost od revidirane družbe. Potrjujemo tudi, da smo izpolnili vse druge etične zahteve v skladu s temi zahtevami in Kodeksom IESBA. Verjamemo, da so pridobljeni revizijski dokazi zadostna in ustrezna podlaga za naše revizijsko mnenje.

Ključne revizijske zadeve

Ključne revizijske zadeve so tiste zadeve, ki so na osnovi naše strokovne presoje najbolj pomembne pri reviziji ločenih računovodskih izkazov tekočega obdobja. Te zadeve smo naslovili v okviru naše revizije ločenih računovodskih izkazov kot celote in pri

oblikovanju našega mnenja o teh izkazih. V zvezi s ključnimi revizijskimi zadevami ne podajamo ločenega mnenja.

Zaznali smo še naslednje ključne revizijske zadeve:

Oslabitev naložb, merjenih po nabavni vrednosti

Knjigovodska vrednost naložbe v odvisne družbe na dan 31.12.2021: 14.734.350 EUR (31.12.2020: 13.841.216 EUR). Oslabitev naložb v odvisne družbe, pripoznane v izkazu poslovnega izida v letu 2021: 128.000 EUR (2020: 664.089 EUR).

Knjigovodska vrednost naložb v pridružene družbe na dan 31.12.2021: 7.112.187 EUR (31.12.2020: 6.590.964 EUR), odprava slabitev teh naložb v letu 2021: 425.853 EUR (2020: nič) in pripoznavna slabitev v letu 2021: 0 EUR (2020: 703.387 EUR).

Sklicujemo se na ločene računovodske izkaze: Pojasnilo 3.4.5.1 Naložbe v odvisna in pridružena podjetja (računovodske usmeritve), Pojasnilo 3.4.16 Odhodki (računovodske usmeritve), Pojasnilo 3.5.17 Finančni prihodki (pojasnila), Pojasnilo 3.5.18 Finančni odhodki (pojasnila).

Ključna revizijska zadeva	Naš odziv
Družba ima naložbe v pet odvisnih družb in eno pridruženo družbo. Te med drugimi delujejo znotraj sektorja upravljanja z naložbami in bančnega sektorja. V ločenih računovodskih izkazih so omenjene naložbe izmerjene po nabavni vrednosti, zmanjšani za nabrane oslavitve.	Naši revizijski postopki, ki smo jih opravili z vključitvijo naših pooblaščenih ocenjevalcev vrednosti podjetij in neodvisnih zunanjih veščakov, so med drugimi vključevali:
Na datum vsakokratnega računovodskega poročanja poslovanje presoja obstoj znamenj oslavitve. Takšna znamenja oslavitve so med drugimi pomembne izgube, negativni kapital, poslovanje pod načrtovanimi ravnmi ali znižanje vrednosti sredstev, ki so v lasti družb.	- Ovrednotenje primernosti metod, ki jih je uporabila družba in njeni lastni strokovnjaki za vrednotenje in/ali zunanji ocenjevalci vrednosti pri določanju indikatorjev slabitev iz vidika skladnosti s tržno prakso in relevantnimi standardi računovodskega poročanja; - V primeru obstoja indikatorjev oslavitve smo kritično presojali ključne predpostavke in ocene, ki jih je uporabila družba pri oceni
Za naložbe, ki kažejo znamenja oslavitve,	



družba ocenjuje njihovo nadomestljivo vrednost, predvsem s sklicevanjem na metode diskontiranih denarnih tokov ali pošteno vrednost, ki izhaja iz tržnih transakcij.

V procesu ugotavljanja nadomestljivih vrednosti poslovodstvo, z uporabo storitev lastnih strokovnjakov za vrednotenje ali zunanjih ocenjevalcev vrednosti, uporablja pomembne ocene in presoje, zlasti glede prepostavk, kot so stopnje rasti, diskontne stopnje načrtovani prihodnji prihodki in primerljive tržne transakcije.

Zaradi okoliščin opisanih zgoraj smo oslabilite naložb, merjenih po nabavni vrednosti, opredelili kot ključno revizijsko zadevo.

nadomestljivih vrednosti naložb. Med drugimi smo kritično presojali:

- Uporabljene diskontne stopnje in primerljive tržne transakcije – med drugim s sklicevanjem na javno razpoložljive zunanje vire;
- Stopnje rasti – med drugimi smo ocenjevali primernost tudi z uporabo javno dostopnih statističnih poročil pripravljenih s strani javnih agencij;
- Načrtovane prihodnje prihodke – s sklicevanjem na pretekle finančne dosežke in uporabo našega poznavanja panoge.
- Ovrednotenje zadostnosti in ustreznosti razkritij o uporabljenih ključnih predpostavkah in ocenah, uporabljenih pri ocenjevanju nadomestljive vrednosti naložb v odvisne in pridruženo družbo.

Nadomestljiva vrednost naložbenih nepremičnin

Knjigovodska vrednost naložbenih nepremičnin na dan 31.12.2021: 6.600.315 EUR (31.12.2020: 6.754.851 EUR), pripoznana slabitev v letu 2021: 233.589 EUR (2020: 1.141.602 EUR) in odprava slabitev v letu 2021: 182.899 EUR (2020: nič).

Sklicujemo se na ločene računovodske izkaze: Pojasnilo 3.4.4 Naložbene nepremičnine (računovodske usmeritve), Pojasnilo 3.4.13 Prihodki (računovodske usmeritve), Pojasnilo 3.4.16 Odhodki (računovodske usmeritve), Pojasnilo 3.5.3 Naložbene nepremičnine (pojasnila), Pojasnilo 3.5.15 Poslovni prihodki (pojasnila), Pojasnilo 3.5.16 Poslovni odhodki (pojasnila).

Ključna revizijska zadeva

Družba z naložbenimi nepremičninami, ki so merjene po nabavni vrednosti, ali pridobiva prihodke od najemnin ali pa želi ustvariti dobiček pri prodaji. Med naložbenimi nepremičninami je med drugim izkazana nepremičnina Maribox Maribor, kulturno-zabavni in poslovni center.

Družba naložbene nepremičnine izkazuje po nabavnih vrednostih, zmanjšanih za amortizacijske popravke in oslabilite. Ker je del naložbenih nepremičnin neoddan in ker del nepremičnin generira nizke prihodke od najemnin, obstajajo znamenja, da bi lahko bila knjigovodska vrednost naložbenih nepremičnin višja od njihove nadomestljive vrednosti. V takšnih primerih relevantni standardi računovodskega poročanja narekujejo, da je potrebno presoditi oslabilitev takšnega sredstva.

Naš odziv

Naši revizijski postopki, v katere smo vključili neodvisne zunanje veččake s področja ocenjevanja vrednosti nepremičnin, so med drugimi vključevali:

- Preveritev zasnove in vzpostavitev ključnih notranjih kontrol glede ocene in pripoznanja oslabilitev naložbenih nepremičnin, vključno s kontrolami identificiranja znamenj oslabilitev in presojo potrebnih oslabilitev;
- Ovrednotenje usposobljenosti in neodvisnosti ocenjevalcev vrednosti nepremičnin, ki jih je angažirala družba;
- Kritično ovrednotenje ustreznosti metod vrednotenja, ki jih je uporabila družba in njeni zunanji ocenjevalci vrednosti pri določitvi nadomestljivih vrednosti naložbenih nepremičnin in njihove skladnosti z relevantnimi standardi računovodskega poročanja;



Družba nadomestljivo vrednost naložbenih nepremičnin ugotavlja, kot vrednost pri uporabi ali, kot pošteno vrednost, zmanjšano za stroške prodaje, ali po potrebi na oba načina. Ugotavljanje nadomestljive vrednosti vsebuje pomembne poslovodske ocene in presoje, ki so vključene v oceno vrednosti naložbenih nepremičnin, ki so jih za družbo izvedli zunanji ocenjevalci vrednosti nepremičnin. Presoje med drugimi vključujejo predpostavke, kot so uporabljena diskontna stopnja, projekcije bodočih denarnih tokov (na osnovi bodočih najemnin) in primerljive transakcije.

Zaradi zgoraj navedenega in, ker je nadomestljiva vrednost naložbenih nepremičnin visoko občutljiva na spremembe uporabljenih predpostavk, smo to področje opredelili kot ključno revizijsko zadevo.

- Kritično presojo predpostavk, uporabljenih v cenitvenih poročilih, s poudarkom na bodočih denarnih tokovih in diskontni stopnji, kar smo primerjali z relevantnimi zunanjimi in internimi viri, kot so podpisane najemne pogodbe, stopnja zasedenosti, itd.;
- Poleg zgoraj navedenega za nepremičnino Maribox Maribor presoja primernosti uporabljenih primerljivih tržnih transakcij, kar smo med drugimi primerjali z javno dostopnimi informacijami;
- Ovrednotenje zadostnosti in ustreznosti razkritij družbe o ključnih predpostavkah, uporabljenih pri presoji potrebnih slabitev.

Druge informacije

Za druge informacije je odgovorno poslovodstvo. Druge informacije obsegajo »Poslovno poročilo«, ki je sestavni del letnega poročila. Druge informacije ne vključujejo ločenih računovodskih izkazov in našega revizorjevega poročila o njih. Druge informacije smo dobili pred datumom izdaje revizorjevega poročila, razen Poročila upravnega odbora družbe KD Group, finančna družba, d.d. o preveritvi letnega poročila družbe KD Group, finančna družba, d.d. in Skupine KD Group za leto 2021, ki je del Poslovnega poročila in bo na voljo po datumu revizorjevega poročila.

Naše mnenje o ločenih računovodskih izkazih ne vključuje drugih informacij, in, razen v obsegu, ki je drugače izrecno naveden v našem poročilu, o njih ne izražamo nikakršnega zagotovila.

V povezavi z opravljeno revizijo ločenih računovodskih izkazov je naša odgovornost prebrati druge informacije in pri tem presoditi, ali so druge informacije pomembno neskladne z ločenimi računovodskimi izkazi, zakonskimi zahtevami ali našim poznavanjem, pridobljenim pri revidiranju, ali se kako drugače kažejo kot pomembno napačne.

Vezano na poslovno poročilo smo presodili ali vključuje razkritja, kot jih zahteva Zakon o gospodarskih družbah, veljaven od 4. maja 2006 (Uradni list RS št. 42/2006 s spremembami in dopolnitvami - v nadaljevanju »zakonska določila«). Na osnovi postopkov, ki smo jih opravili pri reviziji ločenih računovodskih izkazov in na osnovi zgoraj opisanih postopkov menimo:

- da so informacije v poslovnem poročilu za poslovno leto, za katero so pripravljene ločeni računovodski izkazi, v vseh pomembnih pogledih skladne z informacijami v ločenih računovodskih izkazih; ter
- da je bilo poslovno poročilo v vseh pomembnih pogledih pripravljeno v skladu z zakonskimi določili.

Poleg tega smo v luči poznavanja in razumevanja družbe in okolja, v katerem ta posluje, ki smo ga pridobili pri opravljanju revizije, dolžni poročati, če bi zaznali pomembno napako v zvezi z drugimi informacijami, ki smo jih pridobili pred datumom izdaje revizorjevega poročila. V zvezi s tem nimamo o čem poročati.

Odgovornost poslovodstva in pristojnih za upravljanje za ločene računovodske izkaze

Poslovodstvo je odgovorno, da pripravi ločene računovodske izkaze, ki podajajo resničen in pošten prikaz v skladu s Slovenskimi

računovodskimi standardi (2016) in za tako notranje kontroliranje, kot je v skladu z odločitvijo poslovodstva potrebno, da



omogoči pripravo ločenih računovodskih izkazov, ki ne vsebujejo pomembno napačne navedbe zaradi prevare ali napake.

Poslovodstvo je pri pripravi ločenih računovodskih izkazov odgovorno za oceno sposobnosti družbe, da nadaljuje kot delujoče podjetje, razkritje zadev, povezanih z delujočim podjetjem in uporabo predpostavke delujočega

podjetja kot osnove za računovodenje, razen če namerava poslovodstvo podjetje likvidirati ali zaustaviti poslovanje, ali če nima druge možnosti, kot da napravi eno ali drugo.

Pristojni za upravljanje so odgovorni za nadzor nad pripravo ločenih računovodskih izkazov družbe.

Revizorjeva odgovornost za revizijo ločenih računovodskih izkazov

Naši cilji so pridobiti sprejemljivo zagotovilo o tem ali so ločeni 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 zagotovila, vendar ni jamstvo, da bo revizija, opravljena v skladu z MSR in Uredbo EU št. 537/2014, vedno odkrila pomembno napačno navedbo, če ta obstaja. Napačne navedbe lahko izhajajo iz prevare ali napake ter se štejejo za pomembne, če je upravičeno pričakovati, da posamično ali skupaj vplivajo na gospodarske odločitve uporabnikov, sprejete na podlagi teh ločenih 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 ločenih računovodskih izkazih, bodisi zaradi napake ali prevare, oblikujemo in izvajamo revizijske postopke kot odzive na ocenjena tveganja ter pridobimo 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;
- se seznanimo z notranjimi kontrolami, pomembnimi 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 razumnost 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 družbe, da nadaljuje kot delujoče podjetje, sprejemmo sklep o primernosti poslovodske uporabe predpostavke delujočega podjetja, kot podlage računovodenja. Če sklenemo, da obstaja pomembna negotovost, smo dolžni v revizorjevem poročilu opozoriti na ustrezna razkritja v ločenih računovodskih izkazih ali, če so taka razkritja neustrezna, prilagoditi mnenje. Naši sklepi temeljijo na revizijskih dokazih, pridobljenih do datuma izdaje revizorjevega poročila. Kasnejši dogodki ali okoliščine lahko povzročijo prenehanje družbe kot delujočega podjetja;

- ovrednotimo splošno predstavitev, strukturo in vsebino ločenih računovodskih izkazov vključno z razkritji ter ovrednotimo ali ločeni računovodski izkazi predstavljajo zadevne posle in dogodke na način, da je dosežena poštena predstavitev.

Pristojne za upravljanje med drugim obveščamo o načrtovanem obsegu in času revidiranja in pomembnih revizijskih ugotovitvah vključno z morebitnimi pomanjkljivostmi notranjih kontrol, ki jih zaznamo med našo revizijo.

Pristojnim za upravljanje posredujemo tudi izjavo o spoštovanju etičnih zahtev v zvezi z neodvisnostjo in jim predstavimo vsa razmerja in druge zadeve, ki bi morebiti lahko vplivale na našo neodvisnost ter kjer je to primerno, o sprejetju ustreznih ukrepov za odstranitev takšnih groženj ali o uporabljenih varovalih.

Izmed zadev, ki smo jih predstavili pristojnim za upravljanje, določimo tiste zadeve, ki so bile najpomembnejše pri reviziji ločenih računovodskih izkazov tekočega obdobja in so zato ključne revizijske zadeve. Te zadeve opišemo v našem revizorjevem poročilu, razen če zakoni ali predpisi omejujejo javno razkritje zadeve ali ko v izredno redkih okoliščinah opredelimo, da naj zadeve ne bi vključili v naše poročilo zaradi negativnih posledic.



Poročilo o drugih pravnih in regulatornih zadevah

Poročilo o zahtevah UREDBE (EU) št. 537/2014 evropskega parlamenta in sveta (UREDBA EU št. 537/2014)

Delničarji so nas na seji skupščine 30. avgusta 2019 imenovali za revizorja ločenih računovodskih izkazov družbe za leto, ki se je končalo 31. decembra 2021. Obdobje neprekinjenega izvajanja revizije traja 9 let.

Potrjujemo, da:

- je naše revizijsko mnenje skladno z dodatnim poročilom, ki je bilo predloženo revizijski komisiji družbe dne 26. aprila 2022;

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

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

Revizorjevo poročilo o skladnosti računovodskih izkazov v elektronski obliki z zahtevami Delegirane uredbe št. 2019/815 o enotni elektronski obliki poročanja

Opravili smo posel dajanja sprejemljivega zagotovila o tem, ali so revidirani posamični računovodski izkazi družbe, za poslovno leto, ki se je končalo 31. decembra 2021 ("revidirani posamični računovodski izkazi"), pripravljeni upoštevajoč zahteve Delegirane uredbe Komisije (EU) 2019/815 z dne 17. decembra

2018 o dopolnitvi Direktive 2004/109/ES Evropskega parlamenta in Sveta v zvezi z regulativnimi tehničnimi standardi za določitev enotne elektronske oblike poročanja, veljavne za leto 2021 (v nadaljnjem besedilu: Delegirana uredba).

Odgovornost posloводства in pristojnih za upravljanje

Posloводство je odgovorno za pripravo in pravilno predstavitev revidiranih posamičnih računovodskih izkazov v elektronski obliki v skladu z zahtevami Delegirane uredbe, pa tudi za tako notranje kontroliranje, kot je v skladu z odločitvijo posloводства potrebno, da omogoči pripravo revidiranih posamičnih računovodskih

izkazov v elektronski obliki na način, da ne vsebujejo pomembno napačne navedbe zaradi prevare ali napake. Pristojni za upravljanje so pristojni za nadzor nad pripravo revidiranih posamičnih računovodskih izkazov v elektronski obliki v skladu z zahtevami Delegirane uredbe.

Revizorjeva odgovornost

Naša odgovornost je, da opravimo posel dajanja sprejemljivega zagotovila ter izrazimo sklep o tem, ali so revidirani posamični računovodski izkazi pripravljeni skladno z zahtevami Delegirane uredbe. Naš posel dajanja sprejemljivega zagotovila smo opravili v skladu z Mednarodnim standardom dajanja zagotovil 3000 - Posli dajanja zagotovil razen revizij ali preiskav računovodskih informacij iz preteklosti (MSZ 3000), ki ga je izdal Odbor za Mednarodne standarde revidiranja in dajanja zagotovil. Ta standard zahteva, da

posel načrtujemo in izvajamo tako, da pridobimo sprejemljivo zagotovilo za podajo sklepa. Delovali smo v skladu z zahtevami glede neodvisnosti ter etičnimi zahtevami Uredbe EU št. 537/2014 in Mednarodnega kodeksa etike za računovodske strokovnjake, ki ga je izdal Odbor za Mednarodne standarde etike za računovodske strokovnjake. Kodeks je zasnovan na temeljnih načelih integritete, objektivnosti, strokovne usposobljenosti in dolžne skrbnosti, zaupnosti in strokovnega vedenja. Naše podjetje deluje v skladu z



Mednarodnimi standardi obvladovanja kakovosti (MSOK 1) in skladno z njimi vzdržuje celovit sistem obvladovanja kakovosti, vključno z dokumentiranimi politikami in

postopki glede skladnosti z etičnimi zahtevami, poklicnimi standardi ter veljavnimi pravnimi in regulativnimi zahtevami.

Povzetek opravljenega dela

V okviru obsega opravljenega dela smo izvedli postopke revizijske narave, in sicer:

- prepoznali in ocenili smo tveganje pomembne neskladnosti revidiranih posamičnih računovodskih izkazov z zahtevami Delegirane uredbe zaradi napake ali prevare;
- pridobili smo razumevanje notranjega kontroliranja, ki je pomembno za posel dajanja sprejemljivega zagotovila, da bi oblikovali postopke, ki so ustrezni v danih okoliščinah, vendar pa ne za izražanje

mnenja o učinkovitosti notranjega kontroliranja;

- ocenili smo, ali prejeti revidirani posamičnih računovodski izkazi izpolnjujejo zahteve Delegirane uredbe, veljavne na dan poročanja;
- pridobili smo sprejemljivo zagotovilo, da so revidirani posamični računovodski izkazi izdajatelja prikazani v pravilni elektronski obliki XHTML;

Verjamemo, da so pridobljeni dokazi zadostna in ustrezna podlaga za naš sklep.

Sklep

Na podlagi opravljenih postopkov in pridobljenih dokazov so po našem mnenju revidirani posamični računovodski izkazi družbe za poslovno leto, ki se je končalo 31. decembra 2021, v vseh pomembnih pogledih pripravljeni v skladu z zahtevami Delegirane uredbe.

V imenu revizijske družbe

KPMG SLOVENIJA,
podjetje za revidiranje, d.o.o.

Nevenka Kržan
pooblaščená revizorka
direktorica

Ljubljana, 26. april 2022

KPMG Slovenija, d.o.o.



3.2. RAČUNOVODSKI IZKAZI

3.2.1. Bilanca stanja na 31. 12. 2021

(v EUR)	Pojasnilo	31. 12. 2021	31. 12. 2020
SREDSTVA			
A. Dolgoročna sredstva		54.713.430	54.168.345
I. Neopredmetena dolgoročna sredstva in dolgoročne aktivne časovne razmejitve	3.5.1.	633	1.188
1. Dolgoročne premoženjske pravice		633	1.188
II. Opredmetena osnovna sredstva	3.5.2.	982.101	1.155.317
1. Zemljišča in zgradbe		767.575	951.793
Zgradbe		767.575	951.793
2. Druge naprave in oprema		214.526	203.524
III. Naložbene nepremičnine	3.5.3.	6.600.315	6.754.851
IV. Dolgoročne finančne naložbe	3.5.4.	47.085.870	46.174.313
1. Dolgoročne finančne naložbe, razen posojil		21.846.537	20.432.180
Delnice in deleži v družbah v skupini		14.734.350	13.841.216
Delnice in deleži v pridruženih družbah		7.112.187	6.590.964
2. Dolgoročna posojila		25.239.333	25.742.133
Dolgoročna posojila družbam v skupini		22.155.145	20.333.519
Dolgoročna posojila drugim		3.084.188	5.408.614
V. Dolgoročne poslovne terjatve	3.5.6.	33.125	33.125
1. Dolgoročne poslovne terjatve do drugih		33.125	33.125
VI. Odložene terjatve za davek	3.5.14.	11.386	49.551
B. Kratkoročna sredstva		50.056.038	84.081.429
I. Kratkoročne finančne naložbe	3.5.5.	29.995.464	61.727.778
1. Kratkoročne finančne naložbe, razen posojil		28.726.464	61.662.940
Druge delnice in deleži		5.622.548	3.787.150
Druge kratkoročne finančne naložbe		23.103.916	57.875.790
2. Kratkoročna posojila		1.269.000	64.838
Kratkoročna posojila družbam v skupini		-	64.838
Kratkoročna posojila drugim		1.269.000	-
II. Kratkoročne poslovne terjatve	3.5.6.	4.329.579	14.020.559
1. Kratkoročne poslovne terjatve do družb v skupini		1.369.529	-
2. Kratkoročne poslovne terjatve do kupcev		9.701	4.348
3. Kratkoročne poslovne terjatve do drugih		2.950.349	14.016.211
III. Denarna sredstva	3.5.7.	15.730.995	8.333.092
C. Kratkoročne aktivne časovne razmejitve	3.5.8.	24.126	20.085
SKUPAJ SREDSTVA		104.793.594	138.269.859



(v EUR)	Pojasnilo	31. 12. 2021	31. 12. 2020
OBVEZNOSTI DO VIROV SREDSTEV			
A. Kapital	3.5.9.	102.011.782	135.180.931
I. Vpoklicani kapital		72.024.270	78.037.490
1. Osnovni kapital		72.024.270	78.037.490
II. Kapitalske rezerve		19.118.558	13.105.338
III. Rezerve iz dobička		7.212.756	7.212.756
1. Zakonske rezerve		7.212.756	7.212.756
2. Rezerve za lastne delnice		-	1.758.425
3. Lastne delnice		-	(1.758.425)
IV. Rezerve, nastale zaradi vrednotenja po poštenu vrednosti		153.462	(157.410)
V. Preneseni čisti poslovni izid		3.502.736	33.118.838
VI. Čisti poslovni izid poslovnega leta		-	3.863.919
B. Rezervacije in dolgoročne pasivne časovne razmejitve	3.5.10.	176.528	289.438
1. Rezervacije za pokojnine in podobne obveznosti		119.854	132.919
2. Druge rezervacije		56.674	156.519
C. Dolgoročne obveznosti		2.075.074	2.283.298
I. Dolgoročne finančne obveznosti	3.5.11.	2.014.377	2.264.858
1. Dolgoročne finančne obveznosti na podlagi obveznic		1.402.040	1.469.340
2. Druge dolgoročne finančne obveznosti		612.337	795.518
II. Dolgoročne poslovne obveznosti	3.5.12.	24.700	18.440
1. Druge dolgoročne poslovne obveznosti		24.700	18.440
III. Odložene obveznosti za davek		35.997	-
Č. Kratkoročne obveznosti		416.955	415.141
I. Kratkoročne finančne obveznosti	3.5.11.	226.352	222.953
1. Kratkoročne finančne obveznosti na podlagi obveznic		42.407	44.442
2. Druge kratkoročne finančne obveznosti		183.945	178.511
II. Kratkoročne poslovne obveznosti	3.5.12.	190.603	192.188
1. Kratkoročne poslovne obveznosti do dobaviteljev		42.557	31.079
2. Kratkoročne poslovne obveznosti na podlagi predujmov		105	105
3. Druge kratkoročne poslovne obveznosti		147.941	161.004
D. Kratkoročne pasivne časovne razmejitve	3.5.13.	113.255	101.051
SKUPAJ OBVEZNOSTI DO VIROV SREDSTEV		104.793.594	138.269.859

Računovodske usmeritve in pojasnila so sestavni del računovodskih izkazov.



3.2.2. Izkaz poslovnega izida za leto, končano 31. 12. 2021

(v EUR)	Pojasnilo	1. 1. - 31. 12. 2021	1. 1. - 31. 12. 2020
1. Čisti prihodki od prodaje		520.590	507.149
2. Drugi poslovni prihodki (s prevrednotovalnimi poslovnimi prihodki)		342.249	38.845
POSLOVNI PRIHODKI	3.5.15.	862.839	545.994
3. Stroški blaga, materiala in storitev		(1.022.547)	(1.051.930)
Nabavna vrednost prodanega blaga in materiala ter stroški porabljenega materiala		(24.287)	(25.502)
Stroški storitev		(998.260)	(1.026.428)
4. Stroški dela		(2.055.765)	(2.130.389)
Stroški plač		(1.244.506)	(1.273.322)
Stroški socialnih zavarovanj		(234.259)	(236.658)
Drugi stroški dela		(577.000)	(620.409)
5. Odpisi vrednosti		(580.776)	(1.523.918)
Amortizacija		(346.895)	(382.258)
Prevrednotovalni poslovni odhodki pri neopredmetenih in opredmetenih osnovnih sredstvih		(233.881)	(1.141.660)
Prevrednotovalni poslovni odhodki pri obratnih sredstvih		-	-
6. Drugi poslovni odhodki		-	-
POSLOVNI ODHODKI	3.5.16.	(3.659.088)	(4.706.237)
7. Finančni prihodki iz deležev		2.610.943	9.924.659
Finančni prihodki iz deležev v družbah v skupini		788.134	2.560.094
Finančni prihodki iz deležev v pridruženih družbah		606.906	-
Finančni prihodki iz deležev v drugih družbah		261.637	5.143.667
Finančni prihodki iz drugih naložb		954.266	2.220.898
8. Finančni prihodki iz danih posojil		277.802	1.507.663
Finančni prihodki iz posojil, danih družbam v skupini		224.944	616.153
Finančni prihodki iz posojil, danih drugim		52.858	891.510
9. Finančni prihodki iz poslovnih terjatev		17.507	1.941
Finančni prihodki iz poslovnih terjatev do drugih		17.507	1.941
FINANČNI PRIHODKI	3.5.17.	2.906.252	11.434.263
10. Finančni odhodki iz oslabitve in odpisov finančnih naložb		(1.036.310)	(3.070.019)
11. Finančni odhodki iz finančnih obveznosti		(147.868)	(141.013)
Finančni odhodki iz posojil, prejetih od družb v skupini		-	-
Finančni odhodki iz posojil, prejetih od bank		-	(2.431)
Finančni odhodki iz izdanih obveznic		(86.418)	(92.524)
Finančni odhodki iz drugih finančnih obveznosti		(61.450)	(46.058)
12. Finančni odhodki iz poslovnih obveznosti		(253)	(64)
Finančni odhodki iz drugih poslovnih obveznosti		(253)	(64)
FINANČNI ODHODKI	3.5.18.	(1.184.431)	(3.211.096)
13. Drugi prihodki		100.002	3
14. Drugi odhodki		(2)	(3)
POSLOVNI IZID PRED DAVKI		(974.428)	4.062.924
15. Davek iz dobička	3.5.19.	-	-
16. Odloženi davki	3.5.14.	(1.241)	4.359
ČISTI POSLOVNI IZID OBRAČUNSKEGA OBDOBJA		(975.669)	4.067.283

Računovodske usmeritve in pojasnila so sestavni del računovodskih izkazov.



3.2.3. Izkaz drugega vseobsegajočega donosa za leto, končano 31. 12. 2021

(v EUR)		1. 1. - 31. 12. 2021	1. 1. - 31. 12. 2020
Čisti poslovni izid obračunskega obdobja		(975.669)	4.067.283
Spremembe rezerv, nastalih zaradi vrednotenja po pošteni vrednosti		310.872	(118.741)
a Bruto		383.793	(146.594)
b Davek		(72.911)	27.853
CELOTNI VSEOBSEGAJOČI DONOS OBRAČUNSKEGA OBDOBJA		(664.797)	3.948.542

Računovodske usmeritve in pojasnila so sestavni del računovodskih izkazov.



3.2.4. Izkaz gibanja kapitala za leto, končano 31. decembra 2021

	(v EUR)	Vpoklicani kapital - osnovni kapital	Kapitalske rezerve	Rezerve iz dobička - zakonske rezerve	Rezerve iz dobička - rezerve za lastne delnice	Rezerve iz dobička - lastne delnice	Rezerve zaradi vrednotenja po poštenu vrednosti	Preneseni čisti dobiček	Čisti dobiček poslovnega leta	Čista izguba poslovnega leta	Skupaj
A.2.	Stanje 1. 1. 2021	78.037.490	13.105.338	7.212.756	1.758.425	(1.758.425)	(157.410)	33.118.838	3.863.919	-	135.180.931
B.1.	Spremembe lastniškega kapitala - transakcije z lastniki	(6.013.220)	6.013.220	-	(9.825.574)	1.758.425	-	(24.437.203)	-	-	(32.504.352)
	Nakup lastnih delnic	-	-	-	-	(8.067.149)	-	-	-	-	(8.067.149)
	Umik lastnih delnic	(6.013.220)	6.013.220	-	(9.825.574)	9.825.574	-	-	-	-	-
	Izplačilo dividend	-	-	-	-	-	-	(24.811.101)	-	-	(24.811.101)
	Druge spremembe lastniškega kapitala	-	-	-	-	-	-	373.898	-	-	373.898
B.2.	Celotni vseobsegajoči donos poročevalskega obdobja	-	-	-	-	-	310.872	-	(975.669)	-	(664.797)
	Vnos čistega poslovnega izida poročevalskega obdobja	-	-	-	-	-	-	-	(975.669)	-	(975.669)
	Sprememba rezerv, zaradi vrednotenja po poštenu vrednosti	-	-	-	-	-	310.872	-	-	-	310.872
B.3.	Spremembe v kapitalu	-	-	-	8.067.149	-	-	(4.203.230)	(3.863.919)	-	-
	Razporeditev preteklega poslovnega izida	-	-	-	-	-	-	3.863.919	(3.863.919)	-	-
	Pokrivanje izgube	-	-	-	-	-	-	(975.669)	975.669	-	-
	Oblikovanje zakonskih rezerv	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Oblikovanje rezerv za lastne delnice	-	-	-	8.067.149	-	-	(8.067.149)	-	-	-
C.	Stanje 31. 12. 2021	72.024.270	19.118.558	7.212.756	-	-	153.462	3.502.736	-	-	102.011.782



Izkaz gibanja kapitala za leto, končano 31. decembra 2021 – nadaljevanje

	(v EUR)	Vpoklicani kapital - osnovni kapital	Kapitalske rezerve	Rezerve iz dobička - zakonske rezerve	Rezerve iz dobička - rezerve za lastne delnice	Rezerve iz dobička - lastne delnice	Rezerve zaradi vrednotenja po poštenu vrednosti	Preneseni čisti dobiček	Čisti dobiček poslovnega leta	Čista izguba poslovnega leta	Skupaj
A.2.	Stanje 1. 1. 2020	82.479.119	8.663.709	7.009.392	8.525.246	(8.525.246)	(38.669)	-	109.640.886	-	207.754.437
B.1.	Spremembe lastniškega kapitala - transakcije z lastniki	(4.441.629)	4.441.629	-	(8.564.539)	6.766.821	-	(74.724.330)	-	-	(76.522.048)
	Nakup lastnih delnic	-	-	-	-	(1.797.718)	-	-	-	-	(1.797.718)
	Umik lastnih delnic	(4.441.629)	4.441.629	-	(8.564.539)	8.564.539	-	-	-	-	-
	Izplačilo dividend	-	-	-	-	-	-	(74.803.616)	-	-	(74.803.616)
	Druge spremembe lastniškega kapitala	-	-	-	-	-	-	79.286	-	-	79.286
B.2.	Celotni vseobsegajoči donos poročevalskega obdobja	-	-	-	-	-	(118.741)	-	4.067.283	-	3.948.542
	Vnos čistega poslovnega izida poročevalskega obdobja	-	-	-	-	-	-	-	4.067.283	-	4.067.283
	Sprememba rezerv, zaradi vrednotenja po poštenu vrednosti	-	-	-	-	-	(118.741)	-	-	-	(118.741)
B.3.	Spremembe v kapitalu	-	-	203.364	1.797.718	-	-	107.843.168	(109.844.250)	-	-
	Razporeditev preteklega poslovnega izida	-	-	-	-	-	-	109.640.886	(109.640.886)	-	-
	Oblikovanje zakonskih rezerv	-	-	203.364	-	-	-	-	(203.364)	-	-
	Oblikovanje rezerv za lastne delnice	-	-	-	1.797.718	-	-	(1.797.718)	-	-	-
C.	Stanje 31. 12. 2020	78.037.490	13.105.338	7.212.756	1.758.425	(1.758.425)	(157.410)	33.118.838	3.863.919	-	135.180.931

Računovodske usmeritve in pojasnila so sestavni del računovodskih izkazov.



3.2.5. Izkaz denarnih tokov za leto, končano 31. 12. 2021

(v EUR)	Pojasnilo	1. 1. - 31. 12. 2021	1. 1. - 31. 12. 2020
A. Denarni tokovi pri poslovanju			
a) Postavke izkaza poslovnega izida		(2.308.581)	(2.630.173)
Poslovni prihodki (razen za prevrednotenje) in finančni prihodki iz poslovnih		771.227	547.790
Poslovni odhodki brez amortizacije (razen za prevrednotenje) in finančni odhodki iz poslovnih obveznosti		(3.078.567)	(3.182.322)
Davki iz dobička in drugi davki, ki niso zajeti v poslovnih odhodkih	3.5.14., 3.5.19.	(1.241)	4.359
b) Spremembe čistih obratnih sredstev (in časovnih razmejitev, rezervacij ter odloženih terjatev in obveznosti za davek) poslovnih postavk bilance		(391.297)	(431.179)
Začetne manj končne poslovne terjatve		(308.859)	1.982.118
Začetne manj končne aktivne časovne razmejitve	3.5.8.	(4.041)	(1.486)
Začetne manj končne odložene terjatve za davek	3.5.14.	1.241	(4.359)
Končni manj začetni poslovni dolgovi		21.069	(2.466.008)
Končne manj začetne pasivne časovne razmejitve in rezervacije		(100.707)	58.556
c) Pozitivni ali negativni denarni izid poslovanju (a + b)		(2.699.878)	(3.061.352)
B. Denarni tokovi pri investiranju			
a) Prejemki pri investiranju		55.284.284	151.271.007
Prejemki od dobljenih obresti in deležev v dobičku drugih, ki se nanašajo na investiranje		1.729.810	2.910.363
Prejemki od odtujitve opredmetenih osnovnih sredstev	3.5.2.	15.129	-
Prejemki od odtujitve finančnih naložb	3.5.4., 3.5.5.	53.539.345	148.360.644
b) Izdatki pri investiranju		(11.911.674)	(80.712.890)
Izdatki za pridobitev opredmetenih osnovnih sredstev	3.5.2.	(75.982)	(2.979)
Izdatki za pridobitev finančnih naložb	3.5.4., 3.5.5.	(11.835.692)	(80.709.911)
c) Pozitivni ali negativni denarni izid pri investiranju (a + b)		43.372.610	70.558.117
C. Denarni tokovi pri financiranju			
a) Prejemki pri financiranju		-	35.000.000
Prejemki od povečanja finančnih obveznosti	3.5.11.	-	35.000.000
b) Izdatki pri financiranju		(33.274.829)	(112.024.659)
Izdatki za dane obresti, ki se nanašajo na financiranje		(145.141)	(162.878)
Izdatki za nakup lastnih delnic	3.5.9.	(8.067.149)	(1.797.718)
Izdatki za odplačila finančnih obveznosti	3.5.11.	(251.438)	(35.260.447)
Izdatki za izplačila dividend in drugih deležev v dobičku		(24.811.101)	(74.803.616)
c) Pozitivni ali negativni denarni izid pri financiranju (a + b)		(33.274.829)	(77.024.659)
Č. Končno stanje denarnih sredstev		15.730.995	8.333.092
Denarni izid v obdobju (seštevek denarnih izidov Ac, Bc in Cc)		7.397.903	(9.527.894)
Začetno stanje denarnih sredstev na 1. 1.		8.333.092	17.860.986

Računovodske usmeritve in pojasnila so sestavni del računovodskih izkazov.



3.3. IZJAVA O ODGOVORNOSTI POSLOVODSTVA

Člani upravnega odbora družbe KD Group d. d., Ljubljana v skladu s 60.a členom Zakona o gospodarskih družbah zagotavljajo, da je letno poročilo KD Group d. d., Ljubljana za leto 2021, vključno z izjavo o upravljanju, sestavljeno in objavljeno v skladu z Zakonom o gospodarskih družbah, Zakonom o trgu finančnih instrumentov ter Slovenskimi računovodskimi standardi. Upravni odbor družbe KD Group, d. d., je sprejel izkaze in letno poročilo družbe 28. 4. 2022.

Upravni odbor družbe:

- potrjuje računovodske izkaze družbe KD Group d. d. in uporabljene računovodske usmeritve ter pojasnila k računovodskim izkazom;
- zagotavlja, da je letno poročilo družbe KD Group d. d. za leto 2021 z vsemi sestavnimi deli sestavljeno v skladu z veljavno zakonodajo in Slovenskimi računovodskimi standardi;
- potrjuje, da računovodski izkazi družbe KD Group d. d. predstavljajo resnično in pošteno sliko premoženjskega stanja družbe in izidov poslovanja za leto 2021;
- izjavlja, da so računovodski izkazi družbe KD Group d. d. pripravljeni ob predpostavki nadaljevanja poslovanja v prihodnosti, da se izbrane računovodske usmeritve dosledno uporabljajo in da so razkrite morebitne spremembe le-teh;
- je odgovoren za ukrepe za preprečevanje in odkrivanje prevar ter nepravilnosti ter za zagotavljanje ohranjanja vrednosti premoženja družbe KD Group d. d.

V skladu s 134. členom Zakona o trgu finančnih instrumentov člani upravnega odbora družbe KD Group d. d. izjavljajo:

- da je računovodsko poročilo družbe KD Group d. d. za leto 2021 sestavljeno v skladu s Slovenskimi računovodskimi standardi, ustreznim okvirom računovodskega poročanja ter da daje resničen in pošten prikaz sredstev in obveznosti, finančnega položaja in poslovnega izida družbe KD Group d. d.;
- da poslovno poročilo družbe KD Group d. d. za leto 2021 vključuje pošten prikaz razvoja in izidov poslovanja družbe, finančnega položaja, vključno z opisom bistvenih vrst tveganj, ki jim je družba KD Group d. d. izpostavljena.

Ljubljana, 28. 4. 2022

Aleksander Sekavčnik
Predsednik upravnega odbora

mag. Gregor Sluga
Član upravnega odbora, glavni izvršni direktor

Matija Gantar
Namestnik predsednika upravnega odbora

Tomaž Butina
Član upravnega odbora

mag. Katarina Valentinčič Istenič
Članica upravnega odbora

Aljoša Tomaž
Član upravnega odbora



3.4. TEMELJI ZA PRIPRAVO RAČUNOVODSKIH IZKAZOV

Računovodski izkazi družbe KD Group d. d. so pripravljeni v skladu z računovodskimi in poročevalskimi zahtevami Slovenskih računovodskih standardov (v nadaljevanju SRS) in Zakonom o gospodarskih družbah (v nadaljevanju ZGD-1). Temeljni namen je upoštevati splošno mednarodno računovodsko prakso, finančno pojmovanje kapitala in zahtevo po realni ohranitvi kapitala. Pri pripravi sta upoštevani temeljni računovodski predpostavki o časovni neomejenosti poslovanja in nastanku poslovnega dogodka. Kakovostne značilnosti računovodskih izkazov temeljijo na razumljivosti, ustreznosti, zanesljivosti in primerljivosti. Upoštevane so bile enake računovodske usmeritve kot v predhodnem letu.

Računovodski izkazi so pripravljeni ob predpostavki delujočega podjetja. Bistvenim negotovostim, ki utegnejo povzročiti precejšen dvom o sposobnosti družbe za nadaljevanje delovanja, družba ni izpostavljena. Družba je finančno stabilna. Spremenjenim okoliščinam se aktivno prilagaja, redno spremlja in ocenjuje tveganja, katerim je izpostavljena in sprejema ustrezne ukrepe za zmanjševanje tveganj.

Izvršna direktorja družbe KD Group d. d. sta sestavila računovodske izkaze in letno poročilo ter jih predložila v preverbo in potrditev upravnemu odboru. Računovodski izkazi in letno poročilo družbe KD Group d. d. in Skupine KD Group se lahko pridobijo na sedežu družbe. Skupina je vključena v konsolidirane izkaze obvladujoče družbe KD d.d., finančna družba, d.d. (skrajšano ime KD d. d.), Dunajska cesta 63, 1000 Ljubljana, kjer so konsolidirani izkazi tudi na voljo za vpogled.

Prevedbe iz tujih valut

Preračuni postavk sredstev in obveznosti v tujih valutah so na dan bilance stanja opravljeni po referenčnem tečaju Evropske centralne banke.

Denarne postavke v tujih valutah so pretvorjene po referenčnih tečajih Evropske centralne banke ali tečajnici Banke Slovenije (za valute, za katere Evropska centralna banka ne objavlja referenčnih tečajev) na zadnji dan leta. Nedenarne postavke, ki so izmerjene po nabavni vrednosti v tuji valuti, so pretvorjene po tečaju na dan posla, nedenarne postavke, ki so izmerjene po pošteni vrednosti v tuji valuti, pa so pretvorjene po tečaju na dan, ko je bila poštena vrednost določena.

Tečajne razlike pri nedenarnih postavkah finančnih sredstev in obveznostih se obravnavajo kot sestavni del dobičkov ali izgub iz vrednotenja po pošteni vrednosti. Tečajne razlike pri nedenarnih postavkah finančnih sredstev in obveznostih, ki se merijo po pošteni vrednosti prek izkaza poslovnega izida, se pripoznajo v izkazu poslovnega izida kot del dobičkov ali izgub iz vrednotenja po pošteni vrednosti.

3.4.1. Odvisne in pridružene družbe poročajoče družbe

Krovna družba:	KD Group, finančna družba, d. d.
Skrajšano ime družbe:	KD Group d. d.
Sedež:	Dunajska cesta 63, 1000 Ljubljana, Slovenija
Telefon:	+386 1 511 27 99
E-pošta:	info@kd-group.si
Spletna stran:	www.kd-group.com
Dejavnost:	64.200 – Dejavnost holdingov
Pravna oblika:	delniška družba
Velikost družbe:	velika družba
Matična številka:	1585126000
Davčna številka:	66296374
Identifikacijska številka za DDV:	SI66296374
Vpis v sodni register:	Okrožno sodišče v Ljubljani, št. vložka 1/34049/00
Datum ustanovitve:	3. 1. 2001
Osnovni kapital:	72.024.269,74 EUR ¹⁴
Število delnic:	2.157.487 navadnih kosovnih delnic ¹⁵
Oznaka delnic:	KDHR

Glavna poslovna dejavnost družbe KD Group je upravljanje tržnih in netržnih finančnih naložb ter ustvarjanje finančnih donosov, skladnih s strukturo portfelja. Krovna družba KD Group odloča tudi o vseh pomembnejših strateških naložbah Skupine KD Group.

¹⁴ Do 8. 3. 2021 je osnovni kapital družbe znašal 78.037.489,57 EUR.

¹⁵ Do 8. 3. 2021 je bilo število delnic 2.337.613.



Največji delničar družbe KD Group je KD, finančna družba, d. d., ki ima v lasti 2.100.093 navadnih imenskih delnic z oznako KDHR, kar je 97,34 % vseh izdanih delnic družbe.

Podjetja v Skupini KD Group

Podjetja v Skupini KD Group so družbe, v katerih imajo obvladujoča družba in njene odvisne družbe posredno ali neposredno več kot polovico glasovalnih pravic in jih obvladujejo. Odvisne družbe so popolno konsolidirane od dne obvladovanja in izključene iz popolne konsolidacije takoj, ko jih družba ne obvladuje več.

Pridružena podjetja

Pridružena podjetja so družbe, v katerih imajo družba in njene odvisne družbe posredno ali neposredno med 20,00 % in 50,00 % lastništva v kapitalu in pomemben, ne pa prevladujoč vpliv.

Sestava Skupine KD Group v letu 2021

(v EUR)	Odstotek udeležbe	Velikost sredstev 31. 12. 2021	Velikost kapitala 31. 12. 2021	Čisti poslovni izid 1. 1. – 31. 12. 2021
Obvladujoče družba				
KD Group d. d., Ljubljana, Slovenija		104.793.594	102.011.782	(975.669)
Odvisna podjetja				
Fontes Group d. o. o., Beograd, Srbija	100,00	1.594.736	1.591.730	(5.349)
Gradnje inženiring d. o. o., Ljubljana, Slovenija	100,00	2.214.220	2.196.387	169.882
Casino Lent d. o. o., Ljubljana, Slovenija	100,00	237.480	237.480	(1.525)
Projektor d. o. o., Maribor, Slovenija	100,00	993.826	457.376	(66.826)
Šumijev kvart d. o. o., Ljubljana, Slovenija	100,00	58.371.141	4.752.482	(777.089)
Pridružena podjetja				
DBS d. d.	24,00	1.153.101.000	72.029.000	4.859.000

V prvem polletju leta 2021 je družba KD Group d. d. dokupila 15.612 delnic banke DBS d. d. in povečala lastništvo v banki za 0,37 %.

Družba KD Group je bila neposredno 100 % lastnica družbe Sarbon Invest d. o. o., Uzbekistan in posredno 100 % lastnica družbe Kredo Group d. o. o., Uzbekistan. Družbi nista bili vključeni v konsolidirane izkaze skupine, ker sta bili namenjeni prodaji in njuna sredstva in obveznosti niso bila pomembna za resničen in pošten prikaz izkazov skupine. Prodaja je bila realizirana februarja 2021.

Sestava Skupine KD Group v letu 2020

(v EUR)	Odstotek udeležbe	Velikost sredstev 31. 12. 2020	Velikost kapitala 31. 12. 2020	Čisti poslovni izid 1. 1. – 31. 12. 2020
Obvladujoče družba				
KD Group d. d., Ljubljana, Slovenija		138.269.859	135.180.931	4.067.283
Odvisna podjetja				
Fontes Group d. o. o., Beograd, Srbija	100,00	1.598.575	1.595.862	(8.413)
Gradnje inženiring d. o. o., Ljubljana, Slovenija	100,00	2.026.518	2.026.506	(214.089)
KD IT d. o. o., Ljubljana, Slovenija	100,00	6.005	6.005	(4.095)
Projektor d. o. o., Maribor, Slovenija	100,00	911.047	528.719	(285.448)
Šumijev kvart d. o. o., Ljubljana, Slovenija	100,00	42.654.053	5.529.571	(330.116)
Pridružena podjetja				
Skupina DBS, Ljubljana, Slovenija*	23,64	1.047.141.000	68.720.000	1.256.000

*podatki za poslovno leto 2019

Obvladujoča družba KD Group je neposredno 100 % lastnica družbe Sarbon Invest d. o. o., Uzbekistan in posredno 100 % lastnica družbe Kredo Group d. o. o., Uzbekistan. Družbi nista vključeni v konsolidirane izkaze skupine, ker sta namenjeni



prodaji in njuna sredstva in obveznosti niso pomembna za resničen in pošten prikaz izkazov skupine. Prodaja je bila realizirana februarja 2021.

V letu 2020 je družba pridobila dodatni delež banke DBS d. d. in naložbo razvrstila med pridružene družbe. Podatki o poslovanju banke za leto 2020 v času sprejema letnega poročila še niso na voljo, zato so za namene kapitalne metode uporabljeni podatki za zadnje javno objavljene podatke, to je za poslovno leto 2019.

3.4.2. Neopredmetena dolgoročna sredstva

Neopredmeteno sredstvo je razpoznavno nedenarno sredstvo brez fizičnega obstoja in se pripozna le, kadar je verjetno, da bodo pričakovane prihodnje gospodarske koristi, ki se mu pripisujejo, pritekale v družbo in je mogoče zanesljivo izmeriti njegovo nabavno vrednost.

Neopredmeteno sredstvo se po začetnem pripoznanju izkazuje po svoji nabavni vrednosti, zmanjšani za amortizacijski popravek in nabrane izgube zaradi slabitve (model nabavne vrednosti). Družba oceni, ali je doba koristnosti neopredmetenega sredstva končna ali nedoločena. Neopredmeteno sredstvo s končno dobo koristnosti se amortizira glede na pričakovano dobo koristnosti. Neopredmetena sredstva z nedoločno dobo koristnosti se ne amortizirajo. Družba uporablja metodo enakomernega časovnega amortiziranja.

Neopredmetena sredstva, ki se amortizirajo, se preverjajo zaradi morebitne slabitve. Znesek slabitve se pripozna v višini, ki predstavlja razliko med knjigovodsko in nadomestljivo vrednostjo. Nadomestljiva vrednost sredstva ali enote, ki ustvarja denar, je večja izmed dveh postavk – njegove poštene vrednosti, zmanjšane za stroške prodaje, ali njegove vrednosti pri uporabi.

Med neopredmetenimi sredstvi družba izkazuje neopredmetena sredstva s končno dobo koristnosti, in sicer programsko opremo.

Amortizacija

Podjetje v okviru ocenjene dobe uporabnosti posameznega neopredmetenega sredstva dosledno razporeja njegov amortizirani znesek med posamezna obračunska obdobja kot tedanjo amortizacijo. Podjetje uporablja metodo enakomernega časovnega amortiziranja. Amortizacija se obračunava posamično.

V družbi uporabljene amortizacijske stopnje v letih 2021 in 2020 so naslednje:

	Ocenjene dobe koristnosti	Najnižja stopnja (v %)	Najvišja stopnja (v %)
Programska oprema	5 let	20,00	20,00
Druga neopredmetena dolgoročna sredstva	10 let	10,00	10,00

3.4.3. Opredmetena osnovna sredstva

Opredmetena osnovna sredstva so sredstva, ki jih ima družba zato, da jih uporablja pri opravljanju storitev ter jih bo pričakovano uporabljala v več kot enem obračunskem obdobju.

Po začetnem pripoznanju se izkazujejo po nabavni vrednosti, zmanjšani za amortizacijski popravek vrednosti in nabrane izgube zaradi oslabitve (model nabavne vrednosti). Nabavna vrednost zajema nakupno ceno, uvozne carine in nepovratne dajatve ter neposredne stroške usposobitve za uporabo. Pozneje nastali stroški, ki so povezani z opredmetenimi osnovnimi sredstvi, povečujejo njihovo nabavno vrednost le, če povečujejo prihodnje koristi v primerjavi s prej ocenjenimi in jih je mogoče zanesljivo izmeriti. Stroški vzdrževanja in popravil se izkazujejo v izkazu poslovnega izida v obdobju, ko so nastali.

Nabavno vrednost lahko sestavljajo tudi stroški, nastali v zvezi z najemi sredstev, ki predstavljajo pravico do uporabe.

Pripoznanje knjigovodske vrednosti opredmetenih osnovnih sredstev se odpravi ob odtujitvah, ali ker od njih ni več mogoče pričakovati koristi. Dobički ali izgube, ki izhajajo iz odprave pripoznanja posameznega sredstva in se izračunajo na podlagi razlike med čistim donosom ob odtujitvi in knjigovodsko vrednostjo sredstev, se izkazujejo med prevrednotovalnimi prihodki ali poslovnimi odhodki.



Knjigovodska vrednost opredmetenih osnovnih sredstev ne sme presegati njihove nadomestljive vrednosti. Kot nadomestljiva vrednost velja poštena vrednost, zmanjšana za stroške prodaje, ali vrednost pri uporabi, odvisno od tega, katera je večja. Samo če je nadomestljiva vrednost manjša od njegove knjigovodske vrednosti, se knjigovodska vrednost zmanjša na nadomestljivo vrednost. Takšno zmanjšanje je izguba zaradi oslabitve, ki se pripozna v izkazu poslovnega izida.

Izgube zaradi oslabitve se razveljavijo, kadar in samo kadar se je spremenila ocena, uporabljena za ugotovitev nadomestljive vrednosti opredmetenega osnovnega sredstva, potem ko je bila pripoznana zadnja izguba zaradi oslabitve. V takšnem primeru se knjigovodska vrednost sredstva poveča na njegovo nadomestljivo vrednost. Takšno povečanje je razveljavitev izgube zaradi oslabitve, ki se pripozna v izkazu poslovnega izida.

Opredmetena osnovna sredstva so pravica do uporabe, računalniška oprema, druga oprema, vlaganja v tuja opredmetena osnovna sredstva in drobni inventar. Kot opredmeteno osnovno sredstvo, usposobljeno za uporabo, se upošteva tudi drobni inventar, katerega doba uporabnosti je daljša od enega leta, njegova posamična vrednost pa ne presega vrednosti 500 evrov.

Najemi

Najemnik na datum začetka najema pripozna opredmeteno osnovno sredstvo, ki predstavlja pravico do uporabe, in obveznost iz najema. Opredmeteno osnovno sredstvo, pridobljeno na podlagi najema, je sestavni del opredmetenih osnovnih sredstev najemodajalca.

Njegova nabavna vrednost zajema:

- znesek začetnega merjenja obveznosti iz najema;
- plačila najemnine, ki so bila izvedena na datum začetka najema ali pred njim, zmanjšana za prejete spodbude za najeme;
- začetne neposredne stroške;
- oceno stroškov, ki bodo nastali najemniku pri demontaži ali odstranitvi sredstva, ki je predmet najema, obnovitvi mesta, na katerem se nahaja, ali vrnitvi sredstva, ki je predmet najema, v stanje, kot ga zahtevajo pogoji najema.

Najemnik na datum začetka najema izmeri obveznost iz najema po sedanji vrednosti najemnin, ki na ta dan še niso plačane. Pri izračunu sedanje vrednosti najemnin je diskontna mera z najemom povezana obrestna mera, če jo je mogoče določiti, v nasprotnem primeru pa predpostavljena obrestna mera za izposojanje, ki jo mora plačati najemnik.

Družba ob sklenitvi pogodbe oceni, ali gre za najemno pogodbo. Pogodba je najemna pogodba, če se z njo prenaša pravica do obvladovanja uporabe identificiranega sredstva za določeno obdobje v zameno za nadomestilo.

Trajanje najema je obdobje, v katerem najema ni mogoče odpovedati, skupaj z:

- obdobjem, za katero velja možnost podaljšanja najema, če je precej gotovo, da bo najemnik to možnost izbral;
- obdobjem, za katero velja možnost odpovedi najema, če je precej gotovo, da najemnik te možnosti ne bo izbral.

Najemnik po datumu začetka najema meri obveznost iz najema tako, da:

- poveča knjigovodsko vrednost, kar odraža obrestovanje obveznosti iz najema;
- zmanjša knjigovodsko vrednost, kar odraža izvedena plačila najemnine; in
- ponovno izmeri knjigovodsko vrednost, ki mora odražati ponovne ocene ali spremembe najema ali spremembe po vsebini nespremenljivih najemnin.

Kratkoročnih najemov in najemov, pri katerih je sredstvo, ki je predmet najema, majhne vrednosti, se ne pripozna kot sredstvo, ampak se pripozna najemnina, povezane s temi najemi, kot odhodke na podlagi enakomerne časovne metode skozi celotno trajanje najema. Za kratkoročni najem velja najem, katerega doba najema traja do enega leta. Najem majhne vrednosti je najem, katerega vrednost znaša do 5.000 evrov, pri čemer se upošteva vrednost novega sredstva, ki je predmet najema.

Amortizacija

Podjetje v okviru ocenjene dobe uporabnosti posameznega opredmetenega osnovnega sredstva dosledno razporeja njegov amortizirljivi znesek med posamezna obračunska obdobja kot tedanjo amortizacijo. Podjetje uporablja metodo enakomernega časovnega amortiziranja. Amortizacija se obračunava posamično.



V družbi uporabljene amortizacijske stopnje v letih 2021 in 2020 so naslednje:

	Ocenjene dobe koristnosti	Najnižja stopnja (v %)	Najvišja stopnja (v %)
Motorna vozila	5 do 8 let	12,50	20,00
Računalniki	2 leti	50,00	50,00
Pisarniška oprema	3 do 5 let	20,00	33,33
Tiskalniki in ostala strojna oprema	5 let	20,00	20,00
Drobni inventar	5 let	20,00	20,00
Zgradbe – pravica do uporabe	7 let	14,29	14,29

3.4.4. Naložbene nepremičnine

Naložbena nepremičnina je nepremičnina (zemljišče, zgradba ali del zgradbe ali oboje), posedovana, da bi prinašala najemnino in/ali povečevala vrednost dolgoročne naložbe, ne pa za uporabo pri proizvodnji ali dobavljanju blaga in storitev ali za prodajo v rednem poslovanju. Pri razvrščanju nepremičnin med naložbene nepremičnine se upošteva namembnost nepremičnine.

Naložbena nepremičnina se na začetku pripozna po nabavni vrednosti z vključenimi vsemi stroški posla. Naložbene nepremičnine se po začetnem pripoznanju izkazujejo po nabavni vrednosti, zmanjšani za amortizacijski popravek vrednosti in nabrano izgubo zaradi oslabitve (model nabavne vrednosti), tako kot opredmetena osnovna sredstva.

Ob sestavi bilance se preverja potreba po oslabitvi naložbene nepremičnine. Usmeritev oslabitve naložbenih nepremičnin je takšna, kot pri opredmetenih osnovnih sredstvih.

Amortizacija naložbenih nepremičnin se obravnava posamično z metodo enakomernega časovnega amortiziranja.

V družbi uporabljene amortizacijske stopnje v letih 2021 in 2020 so naslednje:

	Ocenjene dobe koristnosti	Najnižja stopnja (v %)	Najvišja stopnja (v %)
Zgradbe	20 do 33 let	3,00	5,00
Deli zgradb	16 do 33 let	3,00	6,00

3.4.5. Finančne naložbe

Finančne naložbe so sestavni del finančnih instrumentov podjetja in so finančna sredstva, ki jih ima družba, da bi z njihovo donosnostjo povečevala svoje finančne prihodke. Finančno sredstvo je vsako sredstvo, ki je denar, kapitalski instrument drugega podjetja ali pogodbeni pravica prejeti denar ali finančno sredstvo drugega podjetja.

Finančna naložba se v knjigovodskih razvidih in bilanci stanja pripozna kot finančno sredstvo, če:

- je verjetno, da bodo pritekale gospodarske koristi, povezane z njo,
- je mogoče nabavno vrednost zanesljivo izmeriti.

Finančne naložbe se pri začetnem pripoznanju razvrstijo v:

- finančna sredstva, izmerjena po pošteni vrednosti prek poslovnega izida,
- finančne naložbe v posesti do zapadlosti v plačilo,
- finančne naložbe v posojila ali
- finančna sredstva, razpoložljiva za prodajo.

Po pošteni vrednosti se izkazujejo finančne naložbe, izmerjene po pošteni vrednosti prek poslovnega izida in za prodajo razpoložljive finančne naložbe. Finančne naložbe v kapitalske instrumente, za katere ni objavljena cena na delujočem trgu in katerih poštene vrednosti ni mogoče zanesljivo izmeriti, se izmerijo po nabavni vrednosti in letno se presoja znamenja oslabitve. Posojila in terjatve ter finančna sredstva v posesti do zapadlosti so izkazani po odplačni vrednosti.

Poštena vrednost je znesek, s katerim je mogoče zamenjati sredstvo med dobro obveščenima in voljnima strankama v preiščenem poslu. Za kotirajoče finančne instrumente, za katere obstaja cena na delujočem trgu, se poštena vrednost ugotavlja kot zmnožek enot finančnega instrumenta in kotirajoče tržne cene (zaključni tržni tečaj). Pri neobstoju aktivnega trga



se izračuna poštena vrednost finančnih sredstev z uporabo različnih tehnik vrednotenja. Te vključujejo uporabo transakcij med dobro obveščenimi strankami, metode diskontiranih denarnih tokov in druge tehnike vrednotenja, ki jih po navadi uporabljajo udeleženci na trgu. Metode vrednotenja obsegajo uporabo zadnjega posla med obveščenima in voljnima strankama, če je na voljo, primerjavo s trenutno pošteno vrednostjo drugega instrumenta, ki ima podobne bistvene lastnosti, in metodo diskontiranih denarnih tokov.

Nakupi in prodaje finančnih sredstev, izmerjenih po pošteni vrednosti prek poslovnega izida in v posesti za trgovanje, se v poslovnih knjigah pripoznajo na datum trgovanja, tj. na dan, na katerega se družba obveže, da bo finančna sredstva kupila ali prodala. Finančne naložbe v posojila in finančne naložbe v posesti do zapadlosti pa se pripoznajo po datumu poravnave. Vsa finančna sredstva, katerih poštena vrednost se ne pripoznava v izkazu poslovnega izida, se začetno pripoznajo po pošteni vrednosti s prištetimi stroški posla.

Pripoznanje finančnega sredstva v družbi se odpravi, če se pravice do koristi, določene v pogodbi, izrabijo, če ugasnejo ali če se prenesejo skoraj vsa tveganja in koristi, povezane z lastništvom finančnega sredstva. Ravno tako se pripoznavanje finančnega sredstva odpravi, če družba sicer ni prenesla tveganj in koristi, povezanih z lastništvom finančnega sredstva, ga pa ne obvladuje več. Upošteva se, da družba ne obvladuje več finančnega sredstva, če ima prevzemnik dejansko sposobnost prodati finančno sredstvo v celoti neki nepovezani tretji osebi in je zmožen izvršiti to svojo sposobnost enostransko in brez nalaganja dodatnih omejitev za prenos.

Prevrednotenje finančnih naložb je sprememba njihove knjigovodske vrednosti, ne pa sprememba zaradi pripisa pogodbenih obresti ali sprememb glavnice. Pojavi se predvsem kot prevrednotenje zaradi okrepitve, oslabitve ali odprave oslabitve. Prevrednotenje finančnih naložb se opravi na dan bilanciranja. Finančne naložbe, izražene v tuji valuti, se na dan bilanciranja preračunajo po referenčnem tečaju Evropske centralne banke. Preračuni finančnih sredstev, izraženih v tujih valutah, ki so denarne postavke, se pripoznajo v poslovnem izidu. Preračuni ostalih finančnih sredstev, izraženih v tujih valutah, se pripoznajo v skladu z njihovo razvrstitvijo.

3.4.5.1. Naložbe v odvisna in pridružena podjetja

Finančne naložbe v odvisna in pridružena podjetja se v računovodskih izkazih družbe obračunavajo po nabavni vrednosti. Nabavna vrednost se izmeri kot celota poštenih vrednosti (na datum pridobitve) danih sredstev, nastalih in prevzetih dolgov ter vseh stroškov, ki jih je mogoče neposredno pripisati pridobitvi.

Po začetnem pripoznanju družba na dan bilance stanja preverja, ali obstaja kak nepristranski dokaz o morebitni oslabiljenosti finančne naložbe. Če tak dokaz obstaja, se naložbo oslabi. Oceni se tudi, ali je kakšno znamenje, da izgube zaradi oslabitve, pripoznane v prejšnjih letih, morda ni več ali da se je zmanjšala. Če obstaja dokaz, da je ali bo gospodarska uspešnost naložbe večja, kot je bilo pričakovano, se ponovno oceni nadomestljiva vrednost.

Npristranski dokazi o oslabitvi naložbe v odvisno in pridruženo podjetje so predvsem:

- pomembne finančne težave družbe,
- izmerljivo zmanjšanje ocenjenih prihodnjih denarnih tokov,
- slabši rezultati poslovanja, povečanje izgub iz poslovanja,
- znižanje vrednosti sredstev družbe.

V primeru obstoja dokazov o oslabitvi naložbe se znesek izgube zaradi oslabitve izmeri kot razlika med knjigovodsko in nadomestljivo vrednostjo naložbe. V primeru, da nadomestljiva vrednost presega knjigovodsko vrednost naložbe v odvisno oziroma pridruženo podjetje, se predhodna oslabitev razveljavi in prihodek pripozna v izkazu poslovnega izida.

Ocena nadomestljive vrednosti se izračuna z uporabo različnih tehnik vrednotenja. Te vključujejo uporabo primerljivih transakcij med dobro obveščenimi strankami, če so na voljo, primerjavo s trenutno pošteno vrednostjo drugega instrumenta, ki ima podobne bistvene značilnosti, metode diskontiranih denarnih tokov in druge tehnike vrednotenja, ki jih običajno uporabljajo udeleženci na trgu (knjigovodska vrednost, multiplikatorji, dividendni donos). Če obstaja metoda vrednotenja, ki jo udeleženci na trgu običajno uporabljajo za določanje cene instrumenta in je dokazala zanesljivost pri oceni cen, dobljenih pri dejanskih tržnih poslih, se uporabi ta metoda.

3.4.5.2. Finančna sredstva, vrednotena po pošteni vrednosti prek poslovnega izida

Finančna sredstva, vrednotena po pošteni vrednosti prek poslovnega izida so tiste naložbe, ki so v posesti za trgovanje in so pridobljene predvsem za prodajo v kratkem obdobju ali pa so del portfelja pripoznanih finančnih instrumentov, ki se obravnavajo skupaj in za katere obstajajo dokazi o nedavnem kratkoročnem prinašanju dobičkov, npr. sredstva na upravljanju.

3.4.5.3. Finančna sredstva, razpoložljiva za prodajo

Za prodajo razpoložljiva finančna sredstva so tista neizpeljana finančna sredstva, ki so opredeljena kot razpoložljiva za prodajo ali niso razvrščena v katero od prej navedenih kategorij. Finančne naložbe delimo na kratkoročne in dolgoročne.

Po začetnem pripoznanju družba izmeri za prodajo razpoložljiva sredstva po pošteni vrednosti. Poštena vrednost je dokazana, če je cena objavljena na delujočem borznem trgu vrednostnih papirjev ali če obstaja model vrednotenja, pri katerem so vložki podatkov vanj dokazani, saj prihajajo z delujočega trga. Spremembe poštene vrednosti – razen izgub zaradi oslabitve – so izkazane v vseobsegajočem donosu kot povečanje (dobiček) ali zmanjšanje (izguba) rezerv, nastalih zaradi vrednotenja po pošteni vrednosti. Če je poštena vrednost finančnega sredstva, razpoložljivega za prodajo, manjša od njegove pripoznane vrednosti, se pripoznajo negativne rezerve, nastale zaradi vrednotenja po pošteni vrednosti.

Finančne naložbe v kapitalske instrumente, za katere ni objavljena cena na delujočem trgu in katerih poštene vrednosti ni mogoče zanesljivo izmeriti, se izmerijo po nabavni vrednosti in letno presoja pomenja oslabitve.

Obresti, izračunane po metodi efektivnih obresti, se pripoznajo v poslovnem izidu. Dividende za kapitalski instrument se pripoznajo v poslovnem izidu, ko družba pridobi pravico do plačila.

Pri odpravi pripoznanja finančnega sredstva, ki je kapitalski instrument, v celoti, se razlika med:

- knjigovodsko vrednostjo in
- vsoto prejetih nadomestil, vključno z novimi dobljenimi sredstvi, zmanjšanimi za nove prevzete obveznosti, in nabranih dobičkov ali izgub, pripoznanih neposredno v kapitalu,

pripozna v prenesenem čistem poslovnem izidu.

Pri odpravi pripoznanja finančnega sredstva, ki ni kapitalski instrument, v celoti, se razlika med:

- knjigovodsko vrednostjo in
- vsoto prejetih nadomestil, vključno z novimi dobljenimi sredstvi, zmanjšanimi za nove prevzete obveznosti, in nabranih dobičkov ali izgub, pripoznanih neposredno v kapitalu,

pripozna v poslovnem izidu.

Družba na dan bilance stanja oceni, ali obstaja kak nepristranski dokaz o morebitni oslabiljenosti finančnega sredstva. Če obstaja, je treba finančno naložbo prevrednotiti zaradi oslabitve. Finančna sredstva, razpoložljiva za prodajo, se oslabijo, kadar pride do pomembnega ali dlje časa trajajočega zmanjšanja poštene vrednosti sredstev pod nakupno vrednost. Praviloma velja, da je zmanjšanje pomembno, če znaša več kot 20 % nabavne vrednosti in dolgotrajno, če zmanjšanje traja v obdobju, daljšem od 12 mesecev. Kljub tem kriterijem družba pri presoji znamenj oslabitve med drugimi dejavniki preverja normalno volatilitnost tečaja delnice, finančno stanje izdajatelja, uspešnost panoge in sektorja ter spremembe v tehnologiji in denarnih tokovih iz dejavnosti in financiranja. Slabitev je potrebna, kadar obstajajo dokazi o poslabšanju finančnega stanja izdajatelja, uspešnosti panoge in sektorja ter spremembah v tehnologiji in denarnih tokovih iz dejavnosti in financiranja.

V primeru obstoja dokazov o oslabitvi naložbe se znesek izgube zaradi oslabitve izmeri kot razlika med knjigovodsko in nadomestljivo vrednostjo naložbe.

Ocena nadomestljive vrednosti se izračuna z uporabo različnih tehnik vrednotenja. Te vključujejo uporabo primerljivih transakcij med dobro obveščenimi strankami, če so na voljo, primerjavo s trenutno pošteno vrednostjo drugega instrumenta, ki ima podobne bistvene značilnosti, metode diskontiranih denarnih tokov in druge tehnike vrednotenja, ki jih običajno uporabljajo udeleženci na trgu (knjigovodska vrednost, multiplikatorji, dividendni donos). Če obstaja metoda vrednotenja, ki jo udeleženci na trgu običajno uporabljajo za določanje cene instrumenta in je dokazala zanesljivost pri oceni cen, dobljenih pri dejanskih tržnih poslih, se uporabi ta metoda.

Oslabitev dolžniških vrednostnih papirjev se izvede, v kolikor se pojavijo finančne težave izdajatelje, če pride do kršenja pogodbe in neizpolnitve obveznosti plačila, reprogramiranja dolga ali se pojavi verjetnost stečaja.

Če je bilo zmanjšanje poštene vrednosti finančnega sredstva, razpoložljivega za prodajo, pripoznano neposredno kot negativne rezerve, nastale zaradi vrednotenja po pošteni vrednosti in obstajajo nepristranski dokazi, da je to sredstvo oslabiljeno, se za nabrano izgubo najprej zmanjša negativne rezerve, nastale zaradi vrednotenja po pošteni vrednosti in pripoznajo prevrednotovalni finančni odhodki. Znesek celotne nabrane izgube, za katerega se zmanjša negativne rezerve, nastale zaradi vrednotenja po pošteni vrednosti in pripoznajo prevrednotovalni finančni odhodki, je razlika med nabavno vrednostjo in sprotno pošteno vrednostjo, zmanjšano za izgubo zaradi oslabitve takšnega finančnega sredstva, ki je bila pripoznana v poslovnem izidu kot prevrednotovalni finančni odhodek.



3.4.5.4. Finančne naložbe v posojila

Posojila so neizpeljana finančna sredstva z določenimi ali določljivimi plačili, ki ne kotirajo na borznem trgu. Merijo se po odplačni vrednosti po metodi efektivnih obresti. Povečujejo se s posojanjem sredstev in odkupi posojil od drugih.

V bilanci stanja se izkazujejo kot dolgoročne in kratkoročne finančne naložbe. Posojila, ki zapadejo v plačilo v dobi, krajši od enega leta, se razvrstijo med kratkoročne finančne naložbe.

Odkupi slabitev terjatev oziroma posojil se ob začetnem pripoznanju izmerijo po nabavni vrednosti in se oslabitev ne pripozna. Poslabšana kreditna kakovost zaradi visokega kreditnega tveganja se odraža v velikem popustu ob pridobitvi naložbe. Pri nadaljnjem merjenju se izračuna kreditnemu tveganju prilagojena efektivna obrestna mera, ki vključuje začetne pričakovane kreditne izgube. Spremembe pričakovanih kreditnih izgub se pripoznajo med finančnimi prihodki oziroma finančnimi odhodki.

3.4.5.5. Slabitev finančnih sredstev, vrednotenih po odplačni vrednosti

Družba na dan bilance stanja oceni, ali obstaja kak nepristranski dokaz o morebitni oslabiljenosti finančnega sredstva, vrednotenega po odplačni vrednosti (finančne naložbe v posesti do zapadlosti, posojila, terjatve). Izgube zaradi oslabitve se pripoznajo, če obstajajo objektivni dokazi o oslabitvi zaradi dogodka(-ov) po začetnem pripoznanju finančnih sredstev, ki vpliva(-jo) na ocenjene prihodnje denarne tokove finančnega sredstva. Nepristranski dokazi o morebitni oslabiljenosti finančnega sredstva se nanašajo na pokazatelje, ki bi nakazovali znižanje prihodnjih denarnih tokov, in sicer:

- pomembne finančne težave izdajatelja oz. dolžnika,
- prekinitev pogodbe,
- verjetnost, da bo šel dolжник v stečaj oz. se bo drugače finančno reorganiziral,
- ustavljeno trgovanje z vrednostnimi papirji izdajatelja s finančnimi težavami,
- podatki kažejo, da obstajajo merljivi dokazi o zmanjšanju prihodnjih denarnih tokov glede na denarne tokove ob začetnem pripoznanju ipd.

Poslovodstvo pri tem uporablja ocene, ki temeljijo na izgubah, ugotovljenih v preteklosti. Metodologija in predpostavke, ki se uporabljajo pri določitvi zneskov in datumov denarnih tokov, se tekoče preverjajo zaradi odpravljanja razlik med ocenjenimi in dejanskimi podatki.

Poslovodstvo pri oceni pričakovanih prihodnjih denarnih tokov sredstva ocenjuje le-te tudi z upoštevanjem prejetih zavarovanj.

Če obstaja objektivni dokaz, da je nastala izguba zaradi oslabitve, se njen znesek izmeri kot razlika med knjigovodsko vrednostjo sredstva in sedanjo vrednostjo pričakovanih prihodnjih denarnih tokov sredstva, diskontiranih po prvotni efektivni obrestni meri finančnega sredstva. Izguba zaradi oslabitev se pripozna v izkazu poslovnega izida.

Pri oceni oslabitve posojil, danih družbam v Skupini, se ocena morebitne oslabitve posojila ugotavlja skupaj z oceno vrednosti finančne naložbe v lastniški delež.

3.4.6. 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, zaposlencev, financerjev in do uporabnikov finančnih naložb.

Terjatve so lahko dolgoročne ali kratkoročne. Kratkoročne terjatve se predvidoma udenarijo v letu dni. Terjatve vsebujejo terjatve do kupcev, druge terjatve v zvezi s prihodki od poslovanja in druge terjatve. Terjatve se razčlenjujejo na tiste, ki se nanašajo na podjetja v skupini, pridružena podjetja in druge.

Terjatev se v knjigovodskih razvidih in bilanci stanja na podlagi ustreznih listin pripozna kot sredstvo, ko se začnejo obvladovati z njo povezane pogodbene pravice. Terjatve vseh vrst se ob začetnem pripoznavanju izkazujejo v zneskih, ki izhajajo iz ustreznih listin, ob predpostavki, da bodo poplačane. Prvotne terjatve se lahko kasneje povečajo ali pa ne glede na prejeta plačila ali drugačno poravnava tudi zmanjšajo za vsak znesek, utemeljen s pogodbo.



Poslovne terjatve so najprej pripoznane po pošteni vrednosti, nato pa se praviloma merijo po odplačni vrednosti po metodi efektivnih obresti, zmanjšani za slabitve. Poslovne terjatve so oslabiljene, če obstajajo nedvoumni pokazatelji, da je unovčljivost terjatev vprašljiva zaradi npr. dolžnikove nelikvidnosti (blokada transakcijskega računa), uvedbe prisilne poravnave ali stečaja. Če taki dokazi obstajajo, je pri terjativah, izkazanih po odplačni vrednosti, treba preveriti, ali je nastala izguba zaradi oslabilitve, ki se pripozna v poslovnem izidu kot finančni odhodek. Izguba zaradi oslabilitve je znesek, za katerega knjigovodska vrednost presega odplačno vrednost terjatve. Odplačna vrednost poslovnih terjatev se izračuna kot sedanja vrednost pričakovanih prihodnjih denarnih tokov, razobrestenih po izvorni efektivni obrestni meri. Slabitve poslovnih terjatev so izkazane kot prevrednotovalni poslovni odhodek v izkazu poslovnega izida.

Terjatve, izražene v tuji valuti, se na dan bilanciranja preračunajo po referenčnem tečaju Evropske centralne banke, povečanje (zmanjšanje) terjatev iz tega naslova pa povečuje finančne prihodke (odhodke).

3.4.7. Denarne postavke

V družbi se kot denar in denarni ustrezniki izkazujejo gotovina, knjižni denar, depoziti pri bankah na odpoklic in depoziti z ročnostjo vezave do 3 mesecev. Izkazujejo se po odplačni vrednosti.

3.4.8. Kapital

Kapital odraža lastniško financiranje podjetja in je z vidika podjetja njegova obveznost do lastnikov, ki zapade v plačilo, če podjetje preneha delovati. Opredeljen je ne samo z zneski, ki so jih lastniki vložili v podjetje, temveč tudi z zneski, ki so se pojavili pri poslovanju podjetja. Zmanjšujejo ga izguba pri poslovanju in izplačila.

Rezerve so namensko opredeljeni del čistega dobička, ki služi poravnavanju možnih izgub v prihodnjih letih in kupovanju lastnih delnic.

Kapitalske in zakonske rezerve se v presežnem znesku lahko uporabijo za povečanje osnovnega kapitala iz sredstev družbe in za kritje čiste izgube poslovnega leta ter kritje prenesene čiste izgube, če se hkrati ne uporabijo rezerve iz dobička za izplačilo dobička družbenikom.

Rezerve za lastne delnice se morajo sprostiti in se lahko sprostijo samo, če so bile lastne delnice odtujene ali umaknjene.

Vse sestavine kapitala zunaj osnovnega kapitala pripadajo lastnikom osnovnega kapitala v sorazmerju z njihovimi lastniškimi deli osnovnega kapitala.

Lastne delnice družbe, vključno s stroški, ki se nanašajo neposredno na njihovo pridobitev, zmanjšujejo kapital družbe. Ob odtujitvi lastnih delnic se vsi dobički ali izgube poračunajo direktno v kapitalu.

Dividende na navadne delnice se pripoznajo kot obveznost na dan, ko njihovo izplačilo potrdi skupščina lastnikov družbe.

3.4.9. Finančne in poslovne obveznosti

Dolgoročni dolgovi so pripoznane obveznosti v zvezi s financiranjem lastnih sredstev, ki jih je treba v obdobju, daljšem od enega leta, vrniti oziroma poravnati, zlasti v denarju. Kratkoročni dolgovi pa so tisti, ki jih je treba poravnati v enem letu.

Dolgovi so lahko finančni ali poslovni. Finančni dolgovi so dobljena posojila na podlagi posojilnih pogodb, izdane obveznice in obveznosti iz najema. Finančni dolgovi so lahko dolgoročni ali kratkoročni. Med kratkoročnimi dolgovi se izkazujejo tudi dolgovi do zaposlencev, države in drugi dolgovi.

Dolgovi se pripoznajo kot obveznost, če je verjetno, da se bodo zaradi njihove poravnave zmanjšali dejavniki, ki omogočajo gospodarske koristi in je znesek za njihovo poravnavo mogoče zanesljivo izmeriti. Finančni in poslovni dolgovi se pripoznajo kot obveznost, ko ob upoštevanju pogodbenega datuma ali datuma prejemkov oz. prejemov in z njimi povezanih obračunov nastane obveznost, določena v pogodbi ali drugem pravnem aktu.

Dolgovi so v začetku izkazani z zneski, ki izhajajo iz ustreznih listin ob nastanku in pri finančnih dolgovih dokazujejo prejem denarnih sredstev, pri poslovnih dolgovih pa prejem kakega proizvoda ali storitve ali opravljeno delo oz. obračunani strošek ali odhodek, ob predpostavki, da upniki zahtevajo njihovo poplačilo.



Na dan začetka najema pripozna družba obveznosti iz najema po sedanji vrednosti vseh plačil najemnin v celotnem obdobju trajanja najema, ki na ta dan še niso plačane. Pri izračunu sedanje vrednosti najemnin je diskontna mera z najemom povezana obrestna mera, če jo je mogoče določiti, v nasprotnem primeru pa predpostavljena obrestna mera izposojanja, ki jo mora plačati najemnik. Knjigovodska vrednost obveznosti iz najema se ponovno oceni v primeru spremembe najemne pogodbe ali spremenjenih predpostavk glede obdobja trajanja najema.

Dolgovi se praviloma merijo po odplačni vrednosti po metodi efektivnih obresti. Odplačna vrednost dolga je znesek, s katerim se dolg izmeri ob začetnem pripoznanju, zmanjšan za odplačilo glavnice, povečan oz. zmanjšan za nabrano odplačilo razlike med začetnim in v plačilo zapadlim zneskom.

Dolgovi, izraženi v tuji valuti, se na dan bilanciranja preračunajo po referenčnem tečaju Evropske centralne banke.

Pripoznanja dolgov se odpravijo, če je obveznost, določena v pogodbi ali drugem pravnem aktu, izpolnjena, razveljavljena ali zastarana.

Stroški izposojanja so finančni odhodki.

3.4.10. Rezervacije za odpravnine ob upokojitvi in jubilejne nagrade – drugi dolgoročni zaslužki zaposlenih

Družba je v skladu z državno zakonodajo, kolektivnimi pogodbami in internimi akti zavezana k plačilu jubilejnih nagrad zaposlenim ter odpravnin ob njihovi upokojitvi. Družba enkrat letno oblikuje rezervacije za jubilejne nagrade in odpravnine ob upokojitvi. Rezervacije za odpravnine ob upokojitvi in jubilejne nagrade se pripoznavajo skupinsko. Rezervacije se pri porabljanju zmanjšujejo neposredno za nastale obveznosti v zvezi s stroški, za katere so bile oblikovane, zato se pri porabljanju rezervacij stroški ne pojavljajo več v izkazu poslovnega izida. Pri zmanjšanju rezervacij zaradi njihovega porabljanja ali odpravljanja se uporablja metoda fifo. Družba na bilančni presečni dan ugotovi in v izkazu poslovnega izida pripozna prihodek ali odhodek v zvezi s preračunom rezervacij kot razliko med začetnim in končnim stanjem rezervacij.

3.4.11. Kratkoročne časovne razmejitve

Kratkoročne časovne razmejitve so terjatve ali druga sredstva in obveznosti, ki se bodo po predvidevanjih pojavili v letu dni in katerih nastanek je verjeten, višina pa zanesljivo ocenjena. Kratkoročne časovne razmejitve so lahko usredstvene (aktivne) ali udolgovljene (pasivne) časovne razmejitve. Aktivne časovne razmejitve je mogoče obravnavati kot terjatve oziroma dolgove v širšem pomenu. Terjatve in obveznosti se nanašajo na znane ali neznane stranke, do katerih bodo v letu dni nastale prave terjatve in dolgovi.

Na dan bilanciranja se preverja realnost postavk aktivnih časovnih razmejitev, ki morajo biti utemeljene, postavke pasivnih časovnih razmejitev pa ne skrivajo rezerv. Postavke se prenašajo v izkaz poslovnega izida po načelu upoštevanja nastanka poslovnih dogodkov.

Aktivne časovne razmejitve

Aktivne kratkoročne časovne razmejitve zajemajo kratkoročno odložene stroške oziroma kratkoročno odložene odhodke ter kratkoročno nezaračunane prihodke. Izkazujejo se v zneskih, ki izhajajo iz ustreznih listin, ki dokazujejo njihov nastanek in obstoj.

Pasivne časovne razmejitve

Pasivne kratkoročne časovne razmejitve zajemajo kratkoročno vnaprej vračunane stroške oziroma kratkoročno vnaprej vračunane odhodke in kratkoročno odložene prihodke. Izkazujejo se v zneskih, ki izhajajo iz ustreznih listin, ki dokazujejo njihov nastanek in obstoj.

3.4.12. Odloženi davek

Odloženi davek je namenjen pokrivanju začasne razlike, ki nastane med knjigovodsko vrednostjo sredstev in obveznostjo do virov sredstev ter davčno vrednostjo po metodi obveznosti po bilanci stanja. So ali obdavčljive začasne razlike ali odbitne začasne razlike. Odložene terjatve in obveznosti za davek se v knjigovodskih razvidih in računovodskih izkazih pripoznajo za



pomembne zneske. Znesek je pomemben, če bi opustitev njegovega priznanja lahko vplivala na poslovne odločitve uporabnikov, ki temeljijo na računovodskih izkazih.

Odložene terjatve za davek so zneski davka iz dobička, ki bodo povrnjeni v prihodnjih obdobjih glede na odbitne začasne razlike, prenos neizrabljenih davčnih izgub v naslednja obdobja in prenos neizrabljenih davčnih dobropisov v naslednja obdobja. Odložene obveznosti za davek so zneski davka, ki ga bo treba poravnati v prihodnjih obdobjih glede na obdavčljive začasne razlike. Odložene obveznosti za davek so priznane v celoti. Odložene terjatve in obveznosti za davek se ne diskontirajo in se lahko pobotajo, če se nanašajo na davek iz dobička, ki pripada isti davčni oblasti in ima podjetje zakonsko izterljivo pravico pobotati odmerjene terjatve in obveznosti za davek.

Odložene terjatve za davek za odbitne začasne razlike so priznane, če je verjetno, da bodo začasne razlike odpravljene v predvidljivi prihodnosti in bo na razpolago obdavčljivi dobiček, tako da bo mogoče izrabi obdavčljive razlike.

Odložene terjatve za davek za neizrabljene davčne izgube in davčne dobropise se priznajo, če je verjetno, da bo na razpolago prihodnji obdavčljivi dobiček, ki ga bo mogoče obremeniti za neizrabljene davčne izgube in neizrabljene davčne dobropise.

Odložene terjatve za davek se pregledujejo na dan bilance stanja in se oslabijo za tisti del terjatev, za katerega ni več mogoče pričakovati, da bo v prihodnosti obstajal ustrezen obdavčljivi dobiček, v breme katerega bo mogoče uporabiti neizkoriščene davčne izgube.

Odložene obveznosti za davek se priznajo, če se sredstva prevrednotijo, pri obračunu davka pa se ne opravijo ustrezne prilagoditve.

Učinki priznavanja odloženih terjatev ali obveznosti za davek se priznavajo kot prihodek ali odhodek v izkazu poslovnega izida družbe, razen kadar se davek pojavi iz poslovnega dogodka, ki se je priznal direktno v kapitalu, se evidentira v breme rezerv, nastalih zaradi vrednotenja po pošteni vrednosti in ne vpliva na poslovni izid podjetja.

Odložene terjatve in obveznosti za davek se lahko pobotajo, če ima podjetje zakonsko pravico pobotati odmerjene terjatve za davek in odmerjene obveznosti za davek, odložene terjatve in obveznosti za davek pa se nanašajo na davek iz dobička, ki pripada isti davčni oblasti.

3.4.13. Prihodki

Prihodki so povečanja gospodarskih koristi v obračunskem obdobju v obliki povečanja sredstev ali zmanjšanja dolgov, ki prek poslovnega izida vplivajo na velikost kapitala. Prihodki se priznajo, če je povečanje gospodarskih koristi v obračunskem obdobju povezano s povečanjem sredstev ali z zmanjšanjem dolga in je to mogoče zanesljivo izmeriti.

Prihodki se priznajo, ko se upravičeno pričakuje, da bo družba zanje prejela nadomestilo. Družba prizna prihodek od prodaje, ko izpolni (ali izpolnjuje) pogodbeno obvezo. Pogodbena obveza je izvršitvena obveza družbe, da kupcu dobavi ali opravi pogodbeno dogovorjeno (obljubljeno) blago ali storitve. Izvršitveno obvezo družba izpolni s prenosom pogodbeno dogovorjenega blaga ali storitve kupcu. Blago oziroma storitev je prenesena, ko ga/jo kupec pridobi v obvladovanje. Kupec pridobi v obvladovanje blago ali storitev, ko pridobi pravico do odločanja o njegovi/njeni uporabi, in pravico do praktično vsej njegovih/njenih preostalih koristi.

Prihodki od prodaje se priznajo v znesku, ki odraža transakcijsko ceno, ki se razporedi na samostojno izvršitveno obvezo. Transakcijska cena je znesek nadomestila, do katerega družba pričakuje, da bo upravičena v zameno za prenos blaga ali storitev na kupca.

Prihodki se razčlenjujejo na poslovne prihodke, finančne prihodke in druge prihodke. Razčlenjujejo se tudi na prihodke, ustvarjene v razmerjih do podjetij v Skupini, do pridruženih in drugih povezanih podjetij ter drugih podjetij.

Poslovni prihodki so prihodki od prodaje in drugi poslovni prihodki. Prihodke od prodaje sestavljajo vrednosti prodanih storitev v obračunskem obdobju. Pripoznajo se v obračunskem obdobju, v katerem je storitev delno ali v celoti opravljena.

Finančni prihodki so prihodki iz deležev, posojil in terjatev in se pojavljajo v zvezi s finančnimi naložbami in terjatvami. Razčlenjujejo se na finančne prihodke, ki niso odvisni od poslovnega izida (obresti), in prihodke, ki so odvisni od poslovnega izida drugih (dividende, deleži v dobičku). Obresti se obračunavajo v sorazmerju s pretečenim obdobjem, glede na neodplačani del glavnice in veljavno obrestno mero. Prihodki od dividend se priznajo, ko družba pridobi pravico do izplačila.



3.4.14. Stroški

Stroški materiala in storitev so stroški tistega materiala in storitev, ki se porabljajo pri nastajanju poslovnih učinkov in se pojmujejo kot neposredni stroški, pa tudi stroški, ki nimajo takšne narave in se pojmujejo kot posredni stroški. Stroški materiala in storitev se pripoznavajo na podlagi listin, ki dokazujejo, da so praviloma povezani z nastalimi gospodarskimi koristmi.

Ocenjeni znesek vnaprej vračunanih stroškov materiala in storitev se izkazuje v postavkah, v katerih bi se sicer izkazovali takšni dejanski stroški materiala in storitev. Stroški se krijejo v breme ustrezne postavke pasivnih časovnih razmejitev.

Stroški materiala in storitev se razvrščajo po izvornih vrstah.

Stroški materiala so stroški osnovnega in pomožnega materiala ter stroški porabljene energije. Stroški storitev so stroški prevoznih, komunalnih in telekomunikacijskih storitev, najemnin, zavarovalnih premij, storitev plačilnega prometa, stroški storitev, nastalih s fizičnimi osebami, razen iz delovnega razmerja, stroški intelektualnih storitev in drugi stroški storitev.

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

3.4.15. Stroški dela in stroški povračil zaposlenim

Stroški dela in stroški povračil zaposlencem so vse oblike poplačil, ki jih podjetje daje zaposlenim v zameno za njihovo službovanje in jih podjetje obravnava kot svoje stroške dela ali kot deleže v razširjenem dobičku pred predstavitvijo dobička v izkazu poslovnega izida. Z zasluži so lahko povezane tudi dajatve, ki povečujejo stroške podjetja ali deleže zaposlenih v razširjenem dobičku.

Družba na bilančni presečni dan vkalkulira stroške neizkoriščenih dopustov. Družba meri pričakovane stroške nabiranja plačanih odsotnosti kot dodatni znesek, za katerega se pričakuje, da ga bo plačala zaradi neizrabljene pravice, ki se je nabrala do datuma bilance stanja.

Obračunavajo se skladno z zakonom, s kolektivno pogodbo, splošnim aktom podjetja in pogodbo o zaposlitvi.

3.4.16. Odhodki

Odhodki so zmanjšanja gospodarskih koristi v obračunskem obdobju v obliki zmanjšanja sredstev oziroma povečanja dolgov in prek poslovnega izida vplivajo na velikost kapitala. Odhodki se razčlenjujejo na poslovne, finančne in druge odhodke. Razčlenjujejo se tudi na tiste, ki se pojavljajo v zvezi s poslovnimi učinki odvisnih, pridruženih in drugih podjetij.

Finančni odhodki so odhodki za financiranje in odhodki za naložbenje. Odhodki za financiranje so predvsem obresti, odhodki za naložbenje pa imajo naravo prevrednotovalnih finančnih odhodkov. Le-ti se pojavljajo v zvezi s finančnimi naložbami zaradi njihove oslabitve, če zmanjšanje njihove vrednosti ni krito z rezervami, nastalimi zaradi vrednotenja po poštenu vrednosti.

Odhodki se pripoznajo, če je zmanjšanje gospodarskih koristi v obračunskem obdobju povezano z zmanjšanjem sredstva ali s povečanjem dolga in je to zmanjšanje mogoče zanesljivo izmeriti. Finančni odhodki se pripoznajo ob obračunu ne glede na plačila, ki so povezana z njimi.

3.4.17. Davek iz dobička

Davek iz dobička je obračunan na temelju prihodkov in odhodkov, ki so vključeni v izkaz poslovnega izida v skladu z veljavno davčno zakonodajo. Davčna stopnja od leta 2017 dalje znaša 19 %.

3.4.18. Izkaz gibanja kapitala

Izkaz gibanja kapitala je temeljni računovodski izkaz, v katerem so resnično in pošteno prikazane spremembe sestavin kapitala za prikazano obračunsko obdobje. Izkaz gibanja kapitala je sestavljen tako, da posamično prikazuje vse sestavine kapitala, zajete v bilanci stanja.

3.4.19. Izkaz denarnih tokov

Izkaz denarnih tokov je temeljni računovodski izkaz, v katerem so resnično in pošteno prikazane spremembe stanja denarnih sredstev in njihovih ustreznikov za prikazano obračunsko obdobje. Izkaz denarnih tokov je sestavljen po posredni metodi (različica II). V tem izkazu so izkazani denarni tokovi v obdobju, nastali pri poslovanju, naložbenju in financiranju. Denarni tokovi so v izkazu denarnih tokov predstavljeni v nepobotanih zneskih. Podatki iz izkaza denarnih tokov izvirajo iz bilance stanja in izkaza poslovnega izida z upoštevanjem ustreznih prilagoditev za obračunske postavke, ki ne predstavljajo denarnih tokov. Denarni tokovi pri poslovanju se pridobijo z dopolnjevanjem postavk poslovnih prihodkov in poslovnih odhodkov (brez prevrednotovalnih) ter finančnih prihodkov iz poslovnih terjatev in finančnih odhodkov iz poslovnih obveznosti (brez prevrednotovalnih) iz izkaza poslovnega izida s spremembami terjatev, časovnih razmejitev, rezervacij, poslovnih obveznosti in odloženih davkov v obdobju. Denarni tokovi iz naložbenja in financiranja se pridobijo iz glavne knjige in analitičnih evidenc. Prejemki in izdatki za neopredmetena dolgoročna sredstva, opredmetena osnovna sredstva, naložbene nepremičnine in finančne naložbe so izračunani na podlagi spremembe knjigovodske vrednosti in korigirani za znesek amortizacije ter povečani oziroma zmanjšani za dobičke ali izgube pri prodaji.

3.4.20. Izkaz drugega vseobsegajočega donosa

Izkaz drugega vseobsegajočega donosa je računovodski izkaz, v katerem so resnično in pošteno prikazane sestavine izkaza poslovnega izida za obdobja, za katera se sestavlja, ter drugega vseobsegajočega donosa. Drugi vseobsegajoči donos vsebuje tiste postavke prihodkov in odhodkov, ki niso pripoznane v poslovnem izidu, vplivajo pa na velikost lastniškega kapitala. Celotni vseobsegajoči donos so spremembe kapitala v obdobju, ki so posledica poslov z lastniki.



3.5. POJASNILA K POSAMEZNIM POSTAVKAM RAČUNOVODSKIH IZKAZOV

3.5.1. Neopredmetena dolgoročna sredstva

(v EUR)	Dolgoročne premoženjske pravice	Skupaj
Nabavna vrednost		
1. 1. 2020	62.735	62.735
Povečanje	-	-
Zmanjšanje	-	-
31. 12. 2020	62.735	62.735
1. 1. 2021	62.735	62.735
Povečanje	-	-
Zmanjšanje	-	-
31. 12. 2021	62.735	62.735
Popravek vrednosti		
1. 1. 2020	60.699	60.669
Amortizacija	848	848
Zmanjšanje	-	-
31. 12. 2020	61.547	61.547
1. 1. 2021	61.547	61.547
Amortizacija	555	555
Zmanjšanje	-	-
31. 12. 2021	62.102	62.102
Sedanja vrednost		
31. 12. 2021	633	633
31. 12. 2020	1.188	1.188

Družba nima finančnih obvez iz naslova pridobitev neopredmetenih sredstev. Neopredmetena dolgoročna sredstva niso zastavljena za zavarovanje obveznosti družbe.



3.5.2. Opredmetena osnovna sredstva

(v EUR)	Zgradbe - pravica do uporabe	Druge naprave in oprema	Skupaj
Nabavna vrednost			
1. 1. 2020	573.092	560.249	1.133.341
Povečanje	716.434	2.979	719.413
Zmanjšanje	-	(1.916)	(1.916)
31. 12. 2020	1.289.526	561.312	1.850.838
1. 1. 2021	1.289.526	561.312	1.850.838
Povečanje	-	75.983	75.983
Zmanjšanje	-	(53.764)	(53.764)
31. 12. 2021	1.289.526	583.531	1.873.057
Popravek vrednosti			
1. 1. 2020	159.192	279.552	438.744
Amortizacija	191.031	80.094	271.125
Zmanjšanje	(12.490)	(1.858)	(14.348)
31. 12. 2020	337.733	357.788	695.521
1. 1. 2021	337.733	357.788	695.521
Amortizacija	184.218	58.186	242.404
Zmanjšanje	-	(46.969)	(46.969)
31. 12. 2021	521.951	369.005	890.956
Sedanja vrednost			
31. 12. 2021	767.575	214.526	982.101
31. 12. 2020	951.793	203.524	1.155.317

V letu 2021 je družba izkazala 23.110 evrov (2020: 8.585 evrov) stroškov obresti na obveznosti iz najema in 201.613 evrov (2020: 198.751 evrov) skupnega denarnega toka za najeme (pojasnilo 3.5.11.). Stroški, povezani s kratkoročnimi najemi in najemi sredstev majhne vrednosti, so razkriti med poslovnimi odhodki (pojasnilo 3.5.16.).

Družba nima finančnih obvez iz naslova nakupov opredmetenih osnovnih sredstev. Opredmetena osnovna sredstva niso zastavljena za zavarovanje obveznosti družbe.

3.5.3. Naložbene nepremičnine

(v EUR)	31. 12. 2021	31. 12. 2020
Stanje na začetku leta		
Nabavna vrednost	14.435.312	14.435.312
Popravek in oslabitev vrednosti	(7.680.461)	(6.428.574)
Neodpisana vrednost	6.754.851	8.006.738
Začetna neodpisana vrednost	6.754.851	8.006.738
Povečanje	-	-
Zmanjšanje	-	-
Oslabitev / odprava oslabitve	(50.600)	(1.141.602)
Amortizacija	(103.936)	(110.285)
Končna neodpisana vrednost	6.600.315	6.754.851
Stanje tekočega leta		
Nabavna vrednost	14.435.312	14.435.312
Popravek in oslabitev vrednosti	(7.834.997)	(7.680.461)
Neodpisana vrednost	6.600.315	6.754.851



Družba je v letu 2019 od družbe Adriatic Slovenica v postopku prodaje te družbe odkupila nepremičninski kompleks Maribox, Loška ulica 13, Maribor, ki obsega kino center s spremljajočimi dejavnostmi in garažno hišo. Skupna neto tlorisna površina objekta znaša 29.577 m². V garaži je skupno 622 parkirnih mest. Celotna nepremičnina je bila oddana v najem in upravljanje odvisni družbi Projektor d. o. o.

Družba je na dan 31. 12. 2021 na podlagi ocenjene poštene vrednosti naložbene nepremičnine oslabila zemljišče v višini 233.589 evrov in odpravila oslabitev zgradbe v višini 182.989 evrov. Odhodki iz oslabitve nepremičnine so izkazani med poslovnimi odhodki (pojasnilo 3.5.16.), prihodki od odprave oslabitve pa med drugimi poslovnimi prihodki. Cenitev je na dan 31. 12. 2021 opravil pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin. Ocenjevalec je pošteno vrednost naložbene nepremičnine ocenil z na donosu zasnovanim načinu in metodo preostale vrednosti.

Ocena vrednosti je zajemala naslednje elemente obravnavane nepremičnine:

- zemljišče – gradbena parcela, zemljišče za gradnjo in zemljišče cest;
- komunalna opremljenost objekta in okolice;
- izboljšave (poslovni objekt z garažno hišo in zunanja ureditev);
- potencial vrednosti izgradnje poslovnega objekta.

Na podlagi tržnih podatkov so bile ocenjene najemnine za poslovne prostore (za trgovske in gostinske lokale ter garaže). Na izračunani stanovitni dobiček je bila uporabljena mera kapitalizacije v višini 7,928 % (2020: 7,814 %), ki je bila izračunana:

	31. 12. 2021	31. 12. 2020
Realna netvegana donosnost	0,490 %	0,283 %
Premija za tveganje	6,0 %	6,0 %
Premija za ohranitev glavnice	1,438 %	1,531 %
Mera kapitalizacije	7,928 %	7,814 %

Indikativna vrednost po na donosu zasnovanim načinu je bila zaradi epidemije korigirana za pričakovani vpliv epidemije na enoletni doprinos najemnin v letu 2022.

Za oceno vrednosti potencialnega dopolnilnega razvoja je bila uporabljena metoda preostale vrednosti in 5,245 % (2019: 5,141 %) diskontna stopnja.

(v EUR)	1. 1. - 31. 12. 2021	1. 1. - 31. 12. 2020
Prihodki od najemnin od naložbenih nepremičnin	150.344	150.344
Neposredni stroški naložbenih nepremičnin	57.930	21.357
Poštena vrednost naložbenih nepremičnin	6.600.314	6.754.851

3.5.4. Dolgoročne finančne naložbe

(v EUR)	31. 12. 2021	31. 12. 2020
Dolgoročne finančne naložbe, razen posojil		
Delnice in deleži v družbah v skupini	14.734.350	13.841.216
Delnice in deleži v pridruženih družbah	7.112.187	6.590.964
Druge delnice in deleži	-	-
Skupaj	21.846.537	20.432.180
Dolgoročna posojila		
Dolgoročna posojila družbam v skupini	22.155.145	20.333.519
Dolgoročna posojila drugim	3.084.188	5.408.614
Skupaj	25.239.333	25.742.133
Skupaj dolgoročne finančne naložbe	47.085.870	46.174.313

Družbe v Skupini KD Group in pridružene družbe so predstavljene v poglavju 3. 4. 1. Odvisne in pridružene družbe poročajoče družbe. Spremembe dolgoročnih finančnih naložb v delnice in deleže so pojasnjene v poglavju 2.4.8. Osnove za uskupinjevanje.



Naložbe v družbah v Skupini KD Group

(v EUR)	2021	2020
Stanje na začetku leta	13.841.216	8.933.306
Povečanje	233.000	3.011.906
Zmanjšanje	-	-
Odprave slabitev	788.134	2.560.094
Slabitve	(128.000)	(664.090)
Stanje tekočega leta	14.734.350	13.841.216

Naložbe v pridruženih družbah

(v EUR)	2021	2020
Stanje na začetku leta	6.590.964	-
Pridobitve	95.370	-
Prenos iz finančnih naložb, razpoložljivih za prodajo	-	7.294.351
Odprave slabitev	425.853	-
Slabitve	-	(703.387)
Stanje tekočega leta	7.112.187	6.590.964

V letu 2020 je družba z dodatnim nakupom delnic presegla 20 % delež banke DBS d. d. in naložbo razvrstila med pridružene družbe. V letu 2021 je dokupila 0,37 % delež v banki.

Naložbe v druga podjetja – finančne naložbe, razpoložljive za prodajo

(v EUR)	2021	2020
Stanje na začetku leta	-	5.994.350
Povečanje	-	1.300.000
Prenos med pridružene družbe	-	(7.294.351)
Stanje tekočega leta	-	-

Naložbe, izkazane med dolgoročnimi finančnimi naložbami, so izkazane po nabavni vrednosti.

Družba je na dan 31. 12. 2021 presojala ali obstajajo znamenja oslavitve dolgoročnih finančnih naložb. Za pomembnejše naložbe je cenitev opravil neodvisni ocenjevalec. Slabitve so izkazane med finančnimi odhodki (pojasnilo 3.5.18.), odprave slabitev pa med finančnimi prihodki (pojasnilo 3.5.17.).

Stanje popravkov vrednosti dolgoročnih finančnih naložb, razen posojil

(v EUR)	31. 12. 2021	31. 12. 2020
Delnice in deleži v družbah v skupini	7.063.043	7.723.176
Delnice in deleži v pridruženih družbah	10.166.566	10.592.419
Druge delnice in deleži	-	-
Skupaj popravki vrednosti	17.229.609	18.315.595

Gibanje dolgoročnih finančnih naložb v dolgove

(v EUR)	1. 1. 2021	Črpanje glavnice	Odplačilo glavnice	Obračuna ne obresti	Odplačila obresti	31. 12. 2021	Kratkoročni del	Dolgoročni del
Posojilojemalec								
Družbe v skupini	20.333.519	1.535.000	-	223.479	(753)	22.091.245	63.900	22.155.145
Druge povezane osebe	3.835.332	-	-	8.832	-	3.844.164	(1.269.000)	2.575.164
Druga podjetja	1.499.142	-	(1.081.915)	19.297	-	436.524	-	436.524
Fizične osebe	74.140	-	-	1.240	(2.880)	72.500	-	72.500
Skupaj	25.742.133	1.535.000	(1.081.915)	252.848	(3.633)	26.444.433	(1.205.100)	25.239.333



Dolgoročno dana posojila drugim povezanim in nepovezanim osebam so obrestovana po različnih obrestnih merah, in sicer:

- variabilna obrestne mera od trimesečni EURIBOR + 1,75 % p.a.
- fiksna obrestne mere od 0,76 % p. a.

Dolgoročno dana posojila niso zapadla v plačilo.

Posojila, dana za financiranje gradnje nepremičninskega projekta Šumi, v višini 21.855.145 evrov (2020: 20.132.366 evrov) zapadejo v letu 2023 in so obrestovana po obrestni meri od 0,542 % do 3,4 % p.a. Posojila niso zavarovana. Posojila so v primeru nastopa insolventnosti družbe Šumijev kvart d.o.o. podrejena vsem terjatvam iz naslova kreditne pogodbe, sklenjene med Šumijevim kvartom d.o.o. in poslovno banko, ki financira gradnjo nepremičninskega projekta, in vseh ostalih upnikov Šumijevega kvarta d.o.o. Zunanje financiranje gradnje projekta Šumi s strani poslovne banke se je pričelo v letu 2021.

Posojila, dana drugim družbam, v višini 436.524 evrov (2020: 1.499.142 evrov) imajo končni rok zapadlosti leta 2025 in so obrestovana z obrestno mero trimesečni EURIBOR + 1,75 % p. a. V letu 2021 je bilo predčasno odplačanih 1.081.915 evrov glavnice. Posojila so zavarovana z dogovorom o vpisu užitkov na delnicah SKDR in bodo predvidoma poplačana v letu 2022. Zavežanci za obveznosti iz užitka so se zavezali, da bodo na poziv zagotovili, da se bodo vsa prejeta plačila iz naslova dividend teh delnic nakazala na račun posojilojemalca za namen poplačila posojil.

Med posojili, dani drugim povezanim osebam, družba izkazuje terjatev do družbe v likvidaciji, s sedežem v Republiki Italiji. Skladno s planom prestrukturiranja italijanske družbe in na njem temelječih dogovorih, je družba od finančnih upnikov odkupila večje število terjatev. Dolжник je terjatev dolžan poravnati najkasneje do konca leta 2024, in sicer z dezinvestiranjem poslovno nepotrebne finančne in nepremičninske premoženja. Poslovodstvo na podlagi opravljenih analiz premoženja, namenjenega poplačilu, meni, da to premoženje bistveno presega višino terjatev in da slabitev ni potrebna. Ob začetnem pripoznanju je bila glede na planirane denarne tokove poplačil terjatev izračunana efektivna obrestna mera, po kateri se terjatev obrestuje. V letu 2021 se je z aneksom podaljšal končni rok plačila za eno leto, zato je družba evidentirala preračun pripoznanih obresti in prihodke za obresti zmanjšala iz naslova podaljšanja posojila.

Med dolgoročnimi posojili, dani drugim povezanim osebam, je izkazano odloženo plačilo kupnine za prodajo družbe DRI Naložbe d. o. o. iz leta 2019, katere kupec je bila družba, ki ima v nadrejeni družbi KD d. d. pomemben delež. Terjatev zapade v plačilo leta 2022, zato je bil izveden prenos med kratkoročno dana posojila. Posojilo je zavarovano z zastavo 2.300 delnic SKDR.

Gibanje dolgoročnih finančnih naložb v dolgove – 2020

(v EUR)	1. 1. 2020	Črpanje glavnice	Odplačilo glavnice	Obračuna ne obresti	Odplačila obresti	31. 12. 2020	Kratkoročni del	Dolgoročni del
Posojilojemalec								
Družbe v skupini	18.687.110	3.475.000	(1.959.000)	225.041	(29.794)	20.398.357	64.838	20.333.519
Druge povezane osebe	4.288.166	-	(1.300.000)	847.166	-	3.835.332	-	3.835.332
Druge podjetja	3.168.182	-	(1.666.689)	41.497	(43.848)	1.499.142	-	1.499.142
Fizične osebe	76.400	-	-	1.240	(3.500)	74.140	-	74.140
Skupaj	26.219.858	3.475.000	(4.925.689)	1.114.944	(77.142)	25.806.971	64.838	25.742.133

Ročnost dolgoročnih finančnih naložb v dolgove

(v EUR)	31. 12. 2021	31. 12. 2020
Zapadlost od 1 do 2 let	24.530.311	21.487.920
Zapadlost od 2 do 3 let	100.000	2.661.532
Zapadlost od 3 do 4 let	536.522	19.400
Zapadlost od 4 do 5 let	-	1.499.141
Zapadlost nad 5 let	72.500	74.140
Skupaj	25.239.333	25.742.133



3.5.5. Kratkoročne finančne naložbe

(v EUR)	31. 12. 2021	31. 12. 2020
Kratkoročne finančne naložbe, razen posojil		
Druge delnice in deleži	5.622.548	3.787.150
Druge kratkoročne finančne naložbe	23.103.916	57.875.790
	28.726.464	61.662.940
Kratkoročna posojila		
Kratkoročna posojila družbam v skupini	-	64.838
Kratkoročna posojila drugim	1.269.000	-
	1.269.000	64.838
Skupaj kratkoročne finančne naložbe	29.995.464	61.727.778

Finančne naložbe, razen posojil

(v EUR)	31. 12. 2021	31. 12. 2020
Finančne naložbe, razpoložljive za prodajo		
Lastniški vrednostni papirji		
Tržni vrednostni papirji	3.308.712	1.467.377
Netržni vrednostni papirji	2.313.836	2.319.773
Skupaj	5.622.548	3.787.150
Finančne naložbe v posesti za trgovanje		
Dolžniški vrednostni papirji		
Tržni vrednostni papirji s fiksno obrestno mero	6.589.878	14.747.958
Državne obveznice	16.514.038	43.127.832
Skupaj	23.103.916	57.875.790
Skupaj	28.726.464	61.662.940

Gibanje finančnih naložb, razen posojil

(v EUR)	Finančne naložbe, razpoložljive za prodajo	Finančne naložbe v posesti za trgovanje	Finančne naložbe v posesti do zapadlosti	Izvedeni finančni instrumenti	Skupaj
Stanje 1. januarja 2020	6.636.131	70.852.625	-	-	77.488.756
Pridobitve	1.856.918	70.866.087	-	-	72.723.005
Odtujitve	(4.559.305)	(81.853.241)	-	-	(86.412.546)
Spremembe poštene vrednosti preko PIP	(146.594)	-	-	-	(146.594)
Spremembe poštene vrednosti preko IPI	-	(1.686.836)	-	-	(1.686.836)
Obračunane obresti	-	1.513.356	-	-	1.513.356
Plačane obresti	-	(1.816.201)	-	-	(1.816.201)
Stanje 31. decembra 2020	3.787.150	57.875.790	-	-	61.662.940
Stanje 1. januarja 2021	3.787.150	57.875.790	-	-	61.662.940
Pridobitve	3.766.919	6.205.403	-	-	9.972.322
Odtujitve	(2.096.182)	(39.970.935)	-	-	(42.067.117)
Spremembe poštene vrednosti preko PIP	383.793	-	-	-	383.793
Spremembe poštene vrednosti preko IPI	-	(672.649)	-	-	(672.649)
Obračunane obresti	-	938.903	-	-	938.903
Plačane obresti	-	(1.272.596)	-	-	(1.272.596)
Slabitev	(219.132)				(219.132)
Stanje 31. decembra 2021	5.622.548	23.103.916	-	-	28.726.464



Finančne naložbe, razpoložljive za prodajo, v višini 3.765.263 evrov (2020: 1.710.733 evrov) so vrednotene po modelu poštene vrednosti, preostala finančna sredstva, razpoložljiva za prodajo, pa so vrednotena po modelu nabavne vrednosti, ker poštene vrednosti ni mogoče zanesljivo izmeriti.

Družba je na dan 31. 12. 2021 presojala ali obstajajo znamenja oslabilave kratkoročnih finančnih naložb. Za pomembnejše naložbe je cenitev opravil neodvisni ocenjevalec. Slabitve na dan 31. 12. 2021 niso bile potrebne (2020: 0 evrov).

Družba je v letu 2019 s slovensko družbo za upravljanje sklenila pogodbo o upravljanju portfelja. Upravljanje portfelja temelji na razpršitvi naložb in sledi načelom donosnosti, likvidnosti in varnosti, ob upoštevanju dogovorjene naložbene politike portfelja. Družba je naložbe v dolžniške vrednostne papirje razvrstila v finančne naložbe v posesti za trgovanje in jih vrednoti po poštenu vrednosti preko poslovnega izida. Prihodki iz vrednotenja portfelja, pripisov obresti in realiziranih kapitalskih dobičkov so izkazani med finančnimi prihodki, odhodki iz vrednotenja in realizirane izgube ob prodaji finančnih naložb so izkazane med finančnimi odhodki. Vrednost portfelja v primerjavi z 31. 12. 2020 se je zmanjšala predvsem zaradi likvidnostnih potreb ob izplačilu dividend. Donosnost portfelja v letu 2021 je znašala 0,25 % (donosnost primerjalnega indeksa 1 %), donosnost portfelja od prvega vplačila v letu 2019 do 31. 12. 2021 je znašala 3,67 % (donosnost primerjalnega indeksa 2,91 %).

Gibanje kratkoročnih posojil

(v EUR)	1. 1. 2021	Črpanje glavnice	Odplačilo glavnice	Obračunane obresti	Odplačila obresti	Druška gibanja	31. 12. 2021
Posojilojemalec							
Podjetja v skupini	64.838	-	-	1.465	(2.403)	(63.900)	-
Druška povezana podjetja	-	-	-	-	-	1.269.000	1.269.000
Druška podjetja	-	-	(15.000)	8.489	(8.489)	15.000	-
Skupaj	64.838	-	(15.000)	9.954	(10.892)	1.220.100	1.269.000

Bruto vrednost posojil, danih drugim podjetjem, znaša 84.199 evrov. Posojila so bila v celoti oslabiljena v preteklih letih.

Gibanje kratkoročnih posojil – 2020

(v EUR)	1. 1. 2020	Črpanje glavnice	Odplačilo glavnice	Obračunane obresti	Odplačila obresti	Kratkoročni del	31. 12. 2020
Posojilojemalec							
KD d. d.	36.531.143	200.000	(36.246.486)	391.112	(875.769)	-	-
Podjetja v skupini	-	-	-	-	-	64.838	64.838
Depoziti	5.000.778	-	(5.000.000)	344	(1.122)	-	-
Skupaj	41.531.921	200.000	(41.246.486)	391.456	(876.891)	64.838	64.838

V letu 2020 je nadrejena družba KD d. d. v celoti odplačala vsa posojila.

3.5.6. Poslovne terjatve

(v EUR)	31. 12. 2021	31. 12. 2020
Dolgoročne poslovne terjatve		
Dolgoročne poslovne terjatve do drugih	33.125	33.125
Skupaj dolgoročne poslovne terjatve	33.125	33.125
Kratkoročne poslovne terjatve		
Kratkoročne poslovne terjatve do družb v skupini	1.369.529	-
Kratkoročne poslovne terjatve do kupcev	9.701	4.348
Kratkoročne poslovne terjatve do drugih	2.950.349	14.016.211
Skupaj kratkoročne poslovne terjatve	4.329.579	14.020.559



Terjatve do družb v skupini se nanašajo na plačane 10 % are za nakup delov poslovno-stanovanjskega objekta Šumi (garažna hiša, lokali).

Terjatve do drugih v višini 2.946.569 evrov (2020: 3.400.759 evrov) se nanašajo na terjatve za denarna sredstva na trgovalnem račun pri poslovnih bankah.

Dne 17. 2. 2021 je skupina prejela nakazilo za zadnji del zadržane kupnine ob prodaji družbe Adriatic Slovenica v letu 2019.

Družba v letu 2021 ni pripoznala slabitev terjatev (2020: 0 evrov).

3.5.7. Denarna sredstva

(v EUR)	31. 12. 2021	31. 12. 2020
Denarna sredstva v blagajni in na računih	380.322	285.511
Depoziti na odpoklic	2.930.000	7.540.000
Druga denarna sredstva	12.420.673	507.581
Skupaj denarna sredstva	15.730.995	8.333.092

Depoziti na odpoklic v višini 2.930.000 evrov in druga denarna sredstva v višini 12.420.673 zajemajo denarna sredstva, naložena v okviru pogodbe o upravljanju portfelja (pojasnilo 3.5.5.). Depozit ima negativno obrestno mero v višini 0,5 % p. a. Negativne obresti na stanje depozita in denarnih sredstev v okviru pogodbe o upravljanju portfelja v višini 33.613 evrov so izkazane med finančnimi odhodki iz drugih finančnih obveznosti.

Družba s poslovnimi bankami nima dogovorjenih samodejnih zadolžitev.

3.5.8. Aktivne časovne razmejitve

(v EUR)	31. 12. 2021	31. 12. 2020
Kratkoročno odloženi stroški	24.126	20.085
Kratkoročno nezaračunani prihodki	-	-
Skupaj	24.126	20.085

Med aktivnimi časovnimi razmejitvami družba izkazuje predvsem kratkoročno razmejene stroške naročnin strokovne literature, licenc in stroške zavarovanja osebnih avtomobilov.

Gibanje aktivnih časovnih razmejitev

(v EUR)	1. 1. - 31. 12. 2021	1. 1. - 31. 12. 2020
Stanje 1. januarja	20.085	18.600
Oblikovanje	118.606	91.334
Črpanje	(114.565)	(89.849)
Stanje 31. decembra	24.126	20.085

3.5.9. Kapital

Vpoklicani kapital družbe KD Group d. d. (prej KD Holding, d. d.) je opredeljen v statutu podjetja, registriran na sodišču in v celoti vplačan. Ob ustanovitvi so bile vse izdane delnice opredeljene kot navadne imenske delnice z glasovalno pravico.



Upravni odbor družbe KD Group je dne 3. 3. 2021 sprejel sklep o zmanjšanju osnovnega kapitala z umikom 180.126 lastnih delnic. Osnovni kapital se zaradi umika lastnih delnic zmanjša za 6.013.219,83 evra in po izvedenem zmanjšanju znaša 72.024.269,74 evra. Znižanje osnovnega kapitala je bilo dne 8. 3. 2021 vpisano v sodni register.

Delničarji so se 9. 6. 2021 na 29. skupščini KD Group seznanili z letnim poročilom za leto 2020 ter potrdili predlog delitve bilančnega dobička. Del bilančnega dobička v višini 24.811.100,50 evrov se je tako uporabil za izplačilo dividend, kar je z upoštevanjem celotnega števila izdanih delnic (brez odštevanja lastnih delnic) znašalo bruto vrednost 11,50 evrov na delnico.

Na dan 31. 12. 2021 znaša osnovni kapital 72.024.269,74 evra (2019: 78.037.489,57 evra). Na dan 31. 12. 2021 je bilo v centralnem registru nematerializiranih vrednostnih papirjev pri KDD vpisanih 2.157.487 navadnih imenskih delnic z oznako KDHR (2019: 2.337.613).

Kapitalske in zakonske rezerve se v presežnem znesku lahko uporabijo za povečanje osnovnega kapitala iz sredstev družbe in za kritje čiste izgube poslovnega leta ter kritje prenesene čiste izgube, če se hkrati ne uporabijo rezerve iz dobička za izplačilo dobička družbenikom. Rezerve za lastne delnice se morajo sprostiti in se lahko sprostijo samo, če so bile lastne delnice odtujene ali umaknjene.

Kapitalske rezerve

v EUR	31. 12. 2021	31. 12. 2020
Zneski iz poenostavljenega zmanjšanja kapitala	18.187.351	12.174.131
Efekti statusnih sprememb	44.202	44.202
Učinki prodaje lastnih delnic	887.005	887.005
Skupaj kapitalske rezerve	19.118.558	13.105.338

Rezerve iz dobička

v EUR	31. 12. 2021	31. 12. 2020
Zakonske rezerve	7.212.756	7.212.756
Rezerve za lastne delnice	-	1.758.425
Lastne delnice	-	(1.758.426)
Skupaj rezerve iz dobička	7.212.756	7.212.756

Družba je v letu 2021 izplačala 11,50 evrov (2020: 32,00 evrov) dividende na delnico. Skupaj izplačani znesek dividend je znašal 24.811.101 evrov (2020: 74.803.616 evrov).

Prikaz bilančnega dobička

(v EUR)	1. 1. - 31. 12. 2021	1. 1. - 31. 12. 2020
Čisti poslovni izid poslovnega leta	(975.669)	4.067.283
Preneseni čisti dobiček / Prenesena čista izguba	4.478.405	34.916.556
Oblikovanje zakonskih rezerv	-	(203.364)
Oblikovanje rezerv za lastne deleže	-	(1.797.718)
Bilančni dobiček	3.502.736	36.982.757

V letu 2021 je družba ustvarila 975.669 evrov čistega izgube, ki se je na dan 31. 12. 2021 pokrila v breme prenesenega čistega dobička.

V letu 2021 je družba v breme prenesenega dobička izplačala dividende v višini 24.811.101 evrov oziroma 11,50 evrov dividende na delnico. Preneseni dobiček se je v letu 2021 povečal za 373.798 evrov iz naslova realiziranih dobičkov od prodaj naložb, razpoložljivih za prodajo.

Na dan 31. 12. 2021 družba izkazuje bilančni dobiček v višini 3.502.736 evrov.

Knjigovodska vrednost delnice 31. 12. 2021 znaša 47,28 evra (2020: 58,90 evra). Knjigovodska vrednost delnice je izračunana kot knjigovodska vrednost kapitala ob koncu obračunskega obdobja/število vseh izdanih delnic brez lastnih delnic ob koncu obračunskega obdobja.



Največji delničar družbe KD Group d. d., je družba KD d. d., ki ima v lasti 2.100.093 navadnih imenskih delnic z oznako KDHR, kar predstavlja 97,34 % izdanih navadnih imenskih delnic družbe.

Osnovni in popravljani čisti poslovni izid na navadno delnico

(v EUR)	1. 1. - 31. 12. 2021	1. 1. - 31. 12. 2020
Tehtano povprečje navadnih delnic	2.163.622	2.304.204
Čisti poslovni izid, ki pripada imetnikom navadnih delnic	(975.669)	4.067.283
Čisti poslovni izid na navadno delnico	(0,45)	1,77

Osnovni in popravljani čisti poslovni izid na navadno delnico sta enaka.

Izračun tehtanega povprečnega števila izdanih navadnih delnic

(v EUR)	2021	2020
Število izdanih navadnih delnic na 1. 1.	2.337.613	2.470.662
Učinek lastnih delnic	(23.886)	(99.933)
Učinek umika lastnih delnic	(150.105)	(66.525)
Tehtano povprečno število izdanih navadnih delnic	2.163.622	2.304.204

Enotni tržni tečaj

(v EUR)	31. 12. 2021	31. 12. 2020
KDHR	46,00	57,00

Pet največjih imetnikov navadnih delnic (KDHR) na dan 31. decembra 2021

	Delničar	Kraj	Število delnic	Delež od vseh delnic KDHR (v %)
1	KD d.d.	Ljubljana	2.100.093	97,34 %
2	MARLES d.d.	Limbuš	1.757	0,08 %
3	ILIRIKA FINTRADE	Ljubljana	878	0,04 %
4	ZAGREBAČKA BANKA	Zagreb	699	0,03 %
5	ODVETNIŠKA PISARNA JEREB d.o.o. - fiduciarni	Kranj	544	0,03 %
	Skupaj prvih pet imetnikov delnic KDHR		2.103.971	97,52 %
	Drugi		53.516	2,48 %
	Skupaj vseh delnic KDHR		2.157.487	100,00 %

Lastne delnice KDHR

	Vrednost v EUR	Število	% v osnovnem kapitalu
1. 1. 2020	8.525.246	138.596	5,61
Nakupi	1.797.718	32.675	
Delnice, prejete v zastavo	-	4.326	
Umik delnic	(8.564.539)	(133.049)	
31. 12. 2020	1.758.425	42.548	1,72
1. 1. 2021	1.758.425	42.548	1,72
Nakupi	8.067.149	147.904	
Delnice, prejete v zastavo	-	(10.326)	
Umik delnic	(9.825.574)	(180.126)	
31. 12. 2021	-	-	-



(v EUR)	31. 12. 2021	31. 12. 2020
Lastne delnice prejete v zastavo	-	10.326
Lastne delnice v lasti	-	32.222
Skupaj lastne delnice	-	42.548

Na 29. skupščini delničarjev družbe, ki je potekala 9. 6. 2021, je skupščina pooblastila upravni odbor, da lahko v imenu in za račun družbe kupi lastne delnice, katerih skupno število ne sme presegati 10 odstotkov skupnega števila delnic družbe. Pooblastilo družbi za nakup lastnih delnic velja 36 mesecev od dneva sprejema sklepa skupščine. V skladu s pooblastilom skupščine lahko upravni odbor umakne lastne delnice brez nadaljnjega sklepanja o zmanjšanju osnovnega kapitala.

3.5.10. Dolgoročne rezervacije

(v EUR)	Rezervacije za odpravnine ob upokojitvi in jubilejne nagrade	Rezervacije iz naslova dolgoročno vnaprej vračunanih stroškov	Rezervacije iz naslova dolgoročno odloženih prihodkov	Skupaj
Stanje 1. januarja 2020	87.035	155.938	382	243.355
Oblikovanje	46.573	-	13.933	60.506
Poraba	(689)	-	(13.734)	(14.423)
Zmanjšanje	-	-	-	-
Stanje 31. decembra 2020	132.919	155.938	581	289.438
Stanje 1. januarja 2021	132.919	155.938	581	289.438
Oblikovanje	294	-	15.383	15.677
Poraba	(1.149)	-	(15.228)	(16.377)
Zmanjšanje	(12.210)	(100.000)	-	(112.210)
Stanje 31. decembra 2021	119.854	55.938	736	176.528

Glavne predpostavke, vključene v izračun rezervacij za odpravnine ob upokojitvi in jubilejne nagrade, so:

- pričakovana rast plač je enaka diskontni stopnji,
- trenutno veljavne višine odpravnin in jubilejnih nagrad,
- fluktuacija zaposlenih, ki je odvisna predvsem od njihove starosti.

Rezervacije v višini 55.938 evrov se nanašajo na rezervacije za povračila škod po prodajni pogodbi družbe Adriatic Slovenica. Kupec lahko uveljavlja povračilo škode do poteka zastaralnega roka posameznega zahtevka oziroma do 2024.

Rezervacije za dana jamstva niso oblikovana, saj poslovodstvo ocenjuje, da ni prišlo do obvezujočega dogodka, ki bi povzročil pravno ali posredno obvezo za poravnavo jamstev.

3.5.11. Finančne obveznosti

(v EUR)	31. 12. 2021	31. 12. 2020
Dolgoročne finančne obveznosti		
Dolgoročne finančne obveznosti na podlagi obveznic	1.402.040	1.469.340
Druge dolgoročne finančne obveznosti	612.337	795.518
Skupaj dolgoročne finančne obveznosti	2.014.377	2.264.858
Kratkoročne finančne obveznosti		
Kratkoročne finančne obveznosti na podlagi obveznic	42.407	44.442
Druge kratkoročne finančne obveznosti	183.945	178.511
Skupaj kratkoročne finančne obveznosti	226.352	222.953



V letu 2021 je družba odkupila 3.365 (2020: 3.514) obveznic z oznako KDH3 z nominalno vrednostjo 67.300 evrov (2020: 70.280 evrov)..

Med drugimi dolgoročnimi in kratkoročnimi finančnimi obveznostmi so izkazane obveznosti iz najema.

Gibanje dolgoročnih finančnih obveznosti

(v EUR)	1. 1. 2021	Črpanje glavnice	Odplačilo glavnice	Obračunane obresti	Odplačila obresti	31. 12. 2021	Kratkoročni del	Dolgoročni del
Posojilodajalec								
Izdane obveznice	1.469.340	-	(67.300)	-	-	1.402.040	-	1.402.040
Obveznosti iz najema	795.518	-	-	-	-	795.518	(183.181)	612.337
Skupaj	2.264.858	-	(67.300)	-	-	2.197.558	(183.181)	2.014.377

(v EUR)	1. 1. 2020	Črpanje glavnice	Odplačilo glavnice	Obračunane obresti	Odplačila obresti	31. 12. 2020	Kratkoročni del	Dolgoročni del
Posojilodajalec								
Izdane obveznice	1.539.620	-	(70.280)	-	-	1.469.340	-	1.469.340
Obveznosti iz najema	228.167	745.855	-	-	-	974.022	178.504	795.518
Skupaj	1.767.787	745.855	(70.280)	-	-	2.443.362	178.504	2.264.858

Ročnost dolgoročnih finančnih obveznosti

(v EUR)	31. 12. 2021	31. 12. 2020
Zapadlost od 1 do 2 let	187.980	183.180
Zapadlost od 2 do 3 let	1.594.945	187.980
Zapadlost od 3 do 4 let	197.959	1.662.245
Zapadlost od 4 do 5 let	33.494	197.959
Zapadlost nad 5 let	-	33.494
Skupaj	2.014.377	2.264.858

Na skupščini družbe 29. 8. 2013 je bilo izglasovano zmanjšanje osnovnega kapitala z umikom prednostnih delnic in zamenjavo le-teh z novoizdanimi obveznicami. Vsak imetnik prednostnih delnic KDHP je za posamezno delnico prejel eno novoizdano obveznico, z nominalnim zneskom 20,00 evrov in oznako KDH3. Do prejema obveznic so bili upravičeni vsi delničarji, imetniki prednostnih delnic, ki so bili na dan vpisa sklepa o zmanjšanju osnovnega kapitala (15. 11. 2013) vpisani v delniško knjigo pri KDD – Centralni klirinško depotni družbi, d. d. Obveznice KDH3 so bile izdane 16. 5. 2014.

Podatki o obveznici KDH3

Oznaka	KDH3
Izdajatelj	KD Group d. d.
Vrsta vrednostnega papirja	podrejena imenska obveznica
Oblika vrednostnega papirja	nematerializirana
Nominalna vrednost	20,00 EUR
Število apoenov*	78.705
Skupna nominalna vrednost*	1.574.100 EUR
Vrsta obrestne mere	nespremenljiva
Višina letne obrestne mere	6,00 %
Način izračuna obresti	linearno
Dospetje glavnice	30. 6. 2024
Zapadlost obresti	enkrat letno
Dospetje kuponov	30. 6.
Zapadlost prvega kupona	30. 6. 2015

*od 27. 6. 2019 dalje

Dne 27. 6. 2019 je KDD d. d. na zahtevo KD Group kot izdajatelja opravil izbris 136.402 obveznic z oznako KDH3. Pred izbrisom je imela družba izdanih 215.107 obveznic KDH3 z nominalno vrednostjo 4.302.140 evrov.



Tveganja, povezana z izdajateljem

Poglavitno tveganje, s katerim so soočeni imetniki obveznic oziroma upravičenci do izplačila iz obveznic, je tveganje, da izdajatelj ne bo mogel poravnati obveznosti, ki izhajajo iz obveznic (v nadaljevanju: tveganje neplačila). Posledično prospekt v poglavju o dejavnih tveganja zajema tiste dejavnike, ki bi lahko vplivali na sposobnost izdajatelja, da poravna obveznosti, ki izhajajo iz obveznic. Tudi predstavljeni dejavniki tveganj ne zajemajo vseh možnih dejavnikov tveganja, zato morajo potencialni vlagatelji pri odločitvi o nakupu obveznic izdajatelja upoštevati in presoditi tudi druga tveganja, ki bi lahko vplivala na odločitve o nakupu obveznic.

Tveganja, povezana z obveznicami

Likvidnostno tveganje

Obveznice so uvrščene na organizirani trg vrednostnih papirjev Ljubljanske borze. Kljub temu ni nobenega zagotovila, da se bo razvilo aktivno trgovanje z obveznicami oziroma da bo aktivno trgovanje z obveznicami trajalo vse do dospelosti obveznic. V primeru, da ne bo aktivnega trgovanja z obveznicami, lahko to negativno vpliva na tržno ceno in likvidnost obveznic.

Tveganje neplačila

Obveznice niso posebej zavarovane ali pokrite z garancijo izdajatelja, z njim povezane osebe ali s kakšno drugo obliko pogodbe, ki bi v pravnem ali ekonomskem pogledu izboljšala stopnjo prioritete izplačil pred drugimi upniki ali terjatvami drugih upnikov izdajatelja.

Obveznice in vse obveznosti izdajatelja iz naslova obveznic so glede vrstnega reda poplačila in drugih pravic iz obveznic podrejene navadnim upnikom.

V primeru likvidacije ali stečaja izdajatelja zato noben imetnik terjatev iz naslova obveznic ne bo upravičen zahtevati, prejeti ali zadržati kakršnegakoli zneska iz naslova obveznic, dokler ne bodo poplačane vse zapadle terjatve upnikov, ki imajo prednost pred izplačili iz naslova obveznic. Obveznice so v takšnem primeru enakovredne med seboj in s terjatvami, ki so v primeru stečaja izdajatelja namenjene za plačilo v enakem vrstnem redu kot terjatve iz obveznic in imajo pri izplačilu prednost pred kakršnimkoli zahtevki iz naslova delnic izdajatelja.

Tveganje spremembe obrestne mere

Obresti iz obveznic, ki se obračunavajo od nominalne vrednosti obveznic na podlagi nespremenljive obrestne mere, niso izpostavljene tveganju spremembe obrestne mere.

Obrestna mera obveznic je nespremenljiva in se v celotni dobi odplačevanja obveznic ne spreminja.

Tveganje spremembe prodajne cene na organiziranem trgu

Gibanje prodajne cene obveznic na organiziranem trgu je odvisno od ponudbe in povpraševanja po obveznicah ter od gibanja obrestnih mer na trgu. Presežno povpraševanje po obveznicah bi lahko vodilo do zvišanja prodajne cene obveznic, presežna ponudba pa do znižanja prodajne cene obveznic. V primeru zvišanja obrestnih mer na trgu bi lahko imetniki obveznic zahtevali višjo donosnost obveznic, kar bi lahko vodilo do znižanja prodajne cene obveznic na organiziranem trgu. V primeru znižanja obrestnih mer na trgu bi lahko imetniki obveznic pričakovali nižjo donosnost obveznic, kar bi lahko vodilo do zvišanja prodajne cene obveznic na organiziranem trgu.

Tveganje reinvestiranja kuponov obveznic

Ker obveznica izplačuje kupone, se vlagatelj izpostavlja tudi tveganju reinvestiranja. Gre za tveganje, da bo moral imetnik obveznic pridobljene kupone reinvestirati po nižji obrestni meri od tiste v času nakupa. Posledično se lahko zgodi, da vlagatelj teoretično izračunane donosnosti do dospelja ne bo dosegel.

Gibanje kratkoročnih finančnih obveznosti

(v EUR)	1. 1. 2021	Črpanje glavnice	Odplačilo glavnice	Obračunane obresti	Odplačila obresti	31. 12. 2021	Kratkoročni del	Skupaj
Posojilodajalec								
Izdane obveznice	44.442	-	-	86.418	(88.453)	42.407	-	42.407
Obveznosti iz najema	178.504	-	(201.613)	23.110	-	-	183.181	183.181
Druge finančne obveznosti	7	-	-	-	(7)	-	-	-
Izvedeni finančni instrumenti	-	3.657	(2.847)	(46)	-	764	-	764
Skupaj	222.953	3.657	(204.460)	109.482	(88.461)	43.171	183.181	226.352



Kratkoročne obveznosti iz naslova obveznic se nanašajo na neizplačane obresti obveznice z oznako KDH3.

(v EUR)	1. 1. 2020	Črpanje glavnice	Odplačilo glavnice	Obračunane obresti	Odplačila obresti	31. 12. 2020	Kratkoročni del	Skupaj
Posojilodajalec								
Banke	-	35.000.000	(35.000.000)	2.431	(2.431)	-	-	-
Izdane obveznice	82.722	-	-	89.919	(128.199)	44.442	-	44.442
Obveznosti iz najema	190.166	-	(198.751)	8.585	-	-	178.504	178.504
Druge finančne obveznosti	523	-	-	1.415	(1.931)	7	-	7
Skupaj	273.411	35.000.000	(35.198.751)	102.350	(132.561)	44.449	178.504	222.953

3.5.12. Poslovne obveznosti

(v EUR)	31. 12. 2021	31. 12. 2020
Dolgoročne poslovne obveznosti		
Dolgoročne poslovne obveznosti na podlagi predujmov	24.700	18.440
Skupaj dolgoročne poslovne obveznosti	24.700	18.440
Kratkoročne poslovne obveznosti		
Kratkoročne poslovne obveznosti do dobaviteljev	42.557	31.079
Kratkoročne poslovne obveznosti na podlagi predujmov	105	105
Kratkoročne poslovne obveznosti za davke in prispevke	10.180	10.223
Kratkoročne poslovne obveznosti do zaposlenih	119.338	126.922
Druge kratkoročne poslovne obveznosti	18.423	23.859
Skupaj kratkoročne poslovne obveznosti	190.603	192.188

Družba 31. 12. 2021 med kratkoročnimi dolgovi izkazuje obveznosti za decembrsko plačo. Družba nima zapadlih dolgov do članov upravnega odbora.

3.5.13. Pasivne časovne razmejitve

(v EUR)	31. 12. 2021	31. 12. 2020
Kratkoročno vnaprej vračunani stroški	44.627	24.400
Vkalkulirani stroški neizkoriščenih dopustov	68.628	76.651
Skupaj	113.255	101.051

(v EUR)	1. 1. - 31. 12. 2021	1. 1. - 31. 12. 2020
Stanje 1. januarja	101.051	88.579
Oblikovanje	93.239	89.209
Črpanje	(81.035)	(76.737)
Stanje 31. decembra	113.255	101.051



3.5.14. Odloženi davek

Stanje odloženih davkov

(v EUR)	31. 12. 2021	31. 12. 2020
Odložene terjatve za davek	11.386	49.551
Odložene obveznosti za davek	(35.977)	-
Skupaj odloženi davek	(24.611)	49.551

Na dan 31. 12. 2021 družba nima oblikovanih odloženih terjatev za davek na prenesene davčne izgube, saj v sprejetem poslovnem načrtu v naslednjih treh letih ni predvidenih obdavčljivih dobičkov. KD Group tudi po prodaji Skupine Adriatic Slovenica ostaja finančni oziroma nepremičninski holding, katerega glavni prihodki so dividende odvisnih družb, ki so v večini izvzeti iz davčne osnove.

Gibanje odloženih davkov

(v EUR)	2021	2020
Stanje 1. januarja	49.551	17.339
Odloženi davek v dobro (breme) poslovnega izida	(1.241)	4.359
Odloženi davek v breme (dobro) kapitala	(72.921)	27.853
Stanje 31. decembra	(24.611)	49.551

Gibanje odloženih terjatev za davek

(v EUR)	Vrednotenje naložb	Rezervacije	Davčne izgube	Drugo	Skupaj
Stanje 1. januarja 2020	9.070	8.269	-	-	17.339
Odloženi davek v dobro (breme) poslovnega izida	-	4.359	-	-	4.359
Odloženi davek v dobro (breme) kapitala	27.853	-	-	-	27.853
Stanje 31. decembra 2020	36.923	12.628	-	-	49.551
Stanje 1. januarja 2021	36.924	12.627	-	-	49.551
Odloženi davek v dobro (breme) poslovnega izida	-	(1.241)	-	-	(1.241)
Odloženi davek v dobro (breme) kapitala	(36.924)	-	-	-	(36.924)
Stanje 31. decembra 2021	-	11.386	-	-	11.386

Nepripoznanne odložene terjatve za davek

(v EUR)	31. 12. 2021	31. 12. 2020
Odbitnečasne postavke	4.521.997	4.813.640
Neizrabljene davčne izgube	41.004.492	40.651.830
Stanje	45.526.489	45.465.470

Odbitnečasne postavke se nanašajo na neoblikovane odložene terjatve za davek na davčno nepriznane popravke vrednosti finančnih naložb in terjatev.



3.5.15. Poslovni prihodki

(v EUR)	1. 1. - 31. 12. 2021	1. 1. - 31. 12. 2020
Prihodki od prodaje blaga in storitev		
Prihodki od prodaje storitev v državi	492.358	479.775
Podjetja v skupini	480.177	462.331
Drugi	12.181	17.444
Prihodki od prodaje storitev v EU	28.232	27.374
Drugi	28.232	27.374
Skupaj	520.590	507.149
Drugi poslovni prihodki		
Prihodki od oprave rezervacij	112.210	-
Dobiček od prodaje osnovnih sredstev	8.626	-
Drugi poslovni prihodki	36.313	37.684
Prihodki od odprave slabitev naložbenih nepremičnin	182.989	
Drugi prevrednotovalni poslovni prihodki	2.111	1.161
Skupaj	342.249	38.845
Skupaj poslovni prihodki	862.389	545.994

Prihodki od prodaje blaga in storitev zajemajo storitve, ki jih za svoje odvisne družbe opravlja družba, kot na primer storitve upravljanja naložb, računovodske in finančne storitve, pravne storitve.

Med prihodki od prodaje storitev v državi je izkazanih 150.416 evrov (2020: 150.416 evrov) prihodkov od najemnin od naložbenih nepremičnin.

Drugi poslovni prihodki večinoma zajemajo državne pomoči za zaposlovanje invalidov in starejših od 60 let ter za refundacije bolniških nadomestil. Družba je v letu 2021 prejela 960 evrov (2020: 400 evrov) pomoči iz naslova korona ukrepov.

3.5.16. Poslovni odhodki

Stroški po izvirnih vrstah

(v EUR)	1. 1. - 31. 12. 2021	1. 1. - 31. 12. 2020
Stroški blaga in materiala		
Stroški materiala in surovin	12.731	15.174
Stroški energije	11.556	10.328
Skupaj	24.287	25.502
Stroški storitev		
Stroški prevoznih in poštinih storitev	27.147	28.561
Stroški najemnin in vzdrževanja sredstev	215.249	167.137
Povračila stroškov zaposlenim v zvezi z delom	2.114	3.032
Stroški plačilnega prometa in bančnih storitev	2.530	45.256
Stroški zavarovalnih premij	86.253	64.287
Stroški sejmov, reklame, reprezentance	65.768	46.504
Stroški posredovanja vrednostnih papirjev	7.944	18.009
Stroški intelektualnih in osebnih storitev	436.128	544.033
Stroški drugih storitev	146.451	103.643
Stroški storitev fizičnih oseb po pogodbah o delu in avtorskih pogodbah	8.676	5.966
Skupaj	998.260	1.026.428
Stroški dela		



Stroški plač	1.244.506	1.273.322
Stroški pokojninskega zavarovanja	138.815	140.557
Stroški drugih socialnih zavarovanj	95.444	96.101
Ostali stroški dela	577.000	620.409
Skupaj	2.055.765	2.130.389
Amortizacija	346.895	382.258
Prevrednotovalni poslovni odhodki		
Odhodki iz oslabitev naložbenih nepremičnin	233.589	1.141.602
Odhodki iz odtujitve opredmetenih osnovnih sredstev	292	58
Skupaj	233.881	1.141.660
Drugi poslovni odhodki	-	-
Skupaj poslovni odhodki	3.659.088	4.706.237

Med stroški najemnin in vzdrževanja sredstev so izkazani naslednji stroški najemnin:

- najemnine poslovnih prostorov v višini 732 evrov (2020: 1.913 evrov);
- stroški kratkoročnih najemov in najemov sredstev majhnih vrednosti v višini 13.873 evrov (2020: 9.704 evrov).

Odhodki iz oslabitve naložbene nepremičnine zajemajo oslabitev nepremičnine Maribox (pojasnilo 3.5.3).

Odhodki za rezervacije se nanašajo na oblikovanje rezervacij za dana jamstva po pogodbi o prodaji družbe Adriatic Slovenia (pojasnilo 3.5.10.).

Prejemki članov uprave, nadzornega sveta in zaposlenih po individualni pogodbi

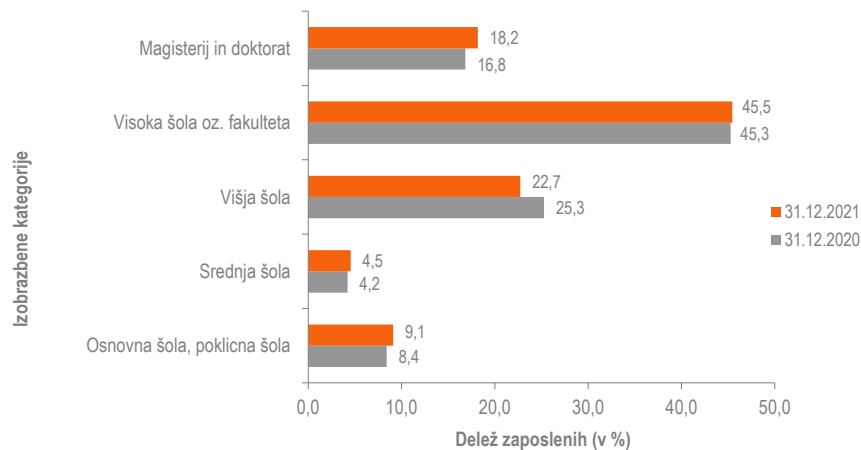
(v EUR)	1. 1. - 31. 12. 2021	1. 1. - 31. 12. 2020
Prejemki članov posloводства	716.626	712.222
Prejemki zaposlenih na podlagi individualne pogodbe	243.484	264.694
Skupaj	960.110	976.916

(v EUR)	1. 1. - 31. 12. 2021	1. 1. - 31. 12. 2020
Analiza stroškov po funkcionalnih skupinah		
Stroški prodaje	1.569.331	3.144.870
Splošni stroški	2.089.757	1.561.367
Skupaj	3.659.088	4.706.237
Stroški revizije (z vključenim DDV)		
Revidiranje letnega in polletnega poročila	44.725	24.400
Druge storitve dajanja zagotovil	7.076	-
Storitve davčnega svetovanja	-	-
Druge nerevizijske storitve drugih revizorskih hiš	-	-
Skupaj	51.801	24.400

KD Group je ob koncu leta 2021 imel 22 zaposlenih (FTE; 2020: 23,75). V družbi KD Group je tudi leta 2021, podobno kot v prejšnjih letih, največ zaposlenih z visoko oziroma fakultetno izobrazbo. Povprečno število zaposlenih, izračunano iz ur, v letu 2021 znaša 22,09 (2020: 22,42).



Izobrazbena struktura zaposlenih v družbi KD Group na 31. 12. 2021 v primerjavi z 31. 12. 2020



Zahtev zaposlenih po izplačilih, ki jim družba nasprotuje, ni.

3.5.17. Finančni prihodki

(v EUR)	1. 1. – 31. 12. 2021	1. 1. – 31. 12. 2020
Finančni prihodki iz deležev		
Finančni prihodki iz deležev v podjetjih v skupini		
Realizirani dobički	-	-
Prihodki od odprave slabitev	788.134	2.560.094
	788.134	2.560.094
Finančni prihodki iz deležev v pridruženih podjetjih		
Dividende	181.053	-
Prihodki od odprave slabitev	425.853	
	606.906	-
Finančni prihodki iz deležev v drugih družbah		
Finančni prihodki – finančne naložbe razpoložljive za prodajo		
Dividende	261.637	141.866
Realizirani dobički	-	5.001.801
	261.637	5.143.667
Finančni prihodki iz drugih naložb		
Finančni prihodki – finančne naložbe v posesti za trgovanje		
Realizirani / nerealizirani dobički	15.363	707.542
Obresti	938.903	1.513.356
	954.266	2.220.898
Skupaj finančni prihodki iz deležev	2.610.943	9.924.659
Finančni prihodki iz danih posojil		
Finančni prihodki iz posojil, danih družbam v skupini	224.944	616.153
Finančni prihodki iz posojil, danih drugim	52.858	891.510
Skupaj finančni prihodki iz danih posojil	277.802	1.507.663
Finančni prihodki iz poslovnih terjatev		
Finančni prihodki iz poslovnih terjatev do drugih	17.507	1.941
Skupaj finančni prihodki iz poslovnih terjatev	17.507	1.941
Skupaj finančni prihodki	2.906.252	11.434.263



3.5.18. Finančni odhodki

(v EUR)	1. 1. – 31. 12. 2021	1. 1. – 31. 12. 2020
Finančni odhodki iz oslabitev in odpisov finančnih naložb		
Finančni odhodki iz oslabitev in odpisov podjetij v skupini		
Slabitve	128.000	664.089
	128.000	664.089
Finančni odhodki iz oslabitev in odpisov pridruženih podjetij		
Slabitve	-	703.387
	-	703.387
Finančni odhodki iz oslabitev in odpisov drugih družb		
Finančni odhodki – finančne naložbe za trgovanje	686.437	1.702.543
Finančni odhodki – finančne naložbe, razpoložljive za prodajo	219.132	-
Finančni odhodki – izvedeni finančni instrumenti	2.741	
	908.310	1.702.543
Skupaj finančni odhodki iz oslabitev in odpisov finančnih naložb	1.036.310	3.070.019
Finančni odhodki iz finančnih obveznosti		
Finančni odhodki iz posojil, prejetih od podjetij v skupini	-	-
Finančni odhodki iz posojil, prejetih od bank	-	2.431
Finančni odhodki iz izdanih obveznic	86.418	92.524
Finančni odhodki iz drugih finančnih obveznosti	61.450	46.058
Skupaj finančni odhodki iz finančnih obveznosti	147.868	141.013
Finančni odhodki iz poslovnih obveznosti		
Finančni odhodki iz drugih poslovnih obveznosti	253	64
Skupaj finančni odhodki iz poslovnih obveznosti	253	64
Skupaj finančni odhodki	1.184.431	3.211.096

3.5.19. Davki

(v EUR)	1. 1. – 31. 12. 2021	1. 1. – 31. 12. 2020
Poslovni izid pred davki	(974.428)	4.062.924
Popravek prihodkov na raven davčno priznanih	(1.677.783)	(7.703.762)
Popravek odhodkov na raven davčno priznanih	796.094	132.138
Uporaba davčnih olajšav in prenesenih davčnih izgub	-	-
Skupaj davčna osnova	(1.856.117)	(3.508.700)
Davčna stopnja	19%	19%
Davek od dobička	-	-

3.5.20. Zunajbilančna evidenca

(v EUR)	31. 12. 2021	31. 12. 2020
Prejeta zavarovanja posojil – užitki	435.481	1.496.900
Prejete zastave vrednostnih papirjev	1.334.000	1.725.000
Prejete garancije	-	4.708
Skupaj zunajbilančna sredstva	1.769.481	3.226.608

Prejeta zavarovanja posojil in prejete zastave vrednostnih papirjev so pojasnjene v pojasnilu 3.5.4.

Pogojne obveznosti



Za vse davčne terjatve v skladu s Pogodbo o prodaji in nakupu družbe Adriatic Slovenica d. d. in vse zahtevke v zvezi s kršitvijo jamstva obveznost družbe KD Group ne sme presegati skupnega zneska 61.250.000 evrov. Zahtevki kupca so lahko vloženi do določenega zastaralnega roka, ki velja za davčno terjatev.

3.5.21. Posli s povezanimi podjetji

Družbo obvladuje družba KD d. d., Ljubljana (s sedežem v Sloveniji), ki ima v lasti 97,34 % rednih delnic družbe KD Group.

Pravni posli oz. pravna dejanja med KD Group in obvladujočo družbo KD ter podjetji v skupini temeljijo na tržnih pogojih in so bili opravljeni kot posli med dobro obveščenima strankama v poslu. Glede na navedeno je družba KD Group v vseh poslih in pravnih dejanjih s KD in podjetji v skupini dobila ustrezna plačila in vračila ter ni prišlo do oškodovanj ali prikrajšanja družbe KD Group.

Druge povezane osebe so člani posloводства in z njim povezane pravne in fizične osebe. Transakcije med drugimi povezanimi osebami so opravljene pod običajnimi tržnimi pogoji.

(v EUR)	1. 1. – 31. 12. 2021	1. 1. – 31. 12. 2020
KD d. d.	-	8.533.800
Druge povezane osebe	-	-
Prodaja delnic in deležev	-	8.533.800

(v EUR z vključenim DDV)	1. 1. – 31. 12. 2021	1. 1. – 31. 12. 2020
KD d. d.	14.640	14.640
Podjetja v skupini	571.176	549.404
Druge povezane osebe	11.485	17.907
Prodaja blaga, storitev, osnovnih sredstev	597.302	581.951

(v EUR)	1. 1. – 31. 12. 2021	1. 1. – 31. 12. 2020
Druge povezane osebe	2.861.904	1.300.000
Nakup delnic in deležev	2.861.904	1.300.000

(v EUR z vključenim DDV)	1. 1. – 31. 12. 2021	1. 1. – 31. 12. 2020
Podjetja v skupini	13.695.286	-
Nakup nepremičnin*	13.695.286	-

*v letu 2021 plačana 10 % ara

(v EUR z vključenim DDV)	1. 1. – 31. 12. 2021	1. 1. – 31. 12. 2020
Podjetja v skupini	-	3.526
Druge povezane osebe	200.691	296.743
Nakup blaga, storitev, osnovnih sredstev	200.691	300.269

(v EUR)	31. 12. 2021	31. 12. 2020
Podjetja v skupini	1.369.529	-
Druge povezane osebe	-	-
Odprte terjatve do povezanih podjetij	1.369.529	-
Podjetja v skupini	-	-
Druge povezane osebe	14.351	17.026
Odprte obveznosti do povezanih podjetij	14.351	17.026



(v EUR)	1. 1. – 31. 12. 2021	1. 1. – 31. 12. 2020
KD d. d.	-	591.112
Podjetja v skupini	1.759.944	3.700.041
Druge povezane osebe	8.832	847.166
Dana posojila povezanim podjetjem – črpanja glavnice in pripis obresti	1.768.776	5.138.319
Podjetja v skupini	-	-
Prejeta posojila od povezanih podjetij – črpanja glavnice in pripis obresti	-	-

(v EUR)	31. 12. 2021	31. 12. 2020
KD d. d.	-	-
Podjetja v skupini	22.155.145	20.398.357
Druge povezane osebe	3.844.164	3.835.332
Dana posojila povezanim podjetjem	25.999.309	24.233.689
Podjetja v skupini	-	-
Prejeta posojila od povezanih podjetij	-	-

Dana posojila drugim povezanim osebam so pojasnjena v pojasnilu 3.5.4. Družba v letu 2021 ni odobrila posojil članom posloводства in z njimi povezanimi pravnimi osebami.

Pregled plačil družbe KD Group d. d. članom organov upravnega odbora in vodstva v letu 2021

Član upravnega odbora oz. vodstva	Bruto plača (fiksni del)	Variabilni prejemki	Plačila za opravljanje funkcije in sejnine	Zavarovalne premije/bonitete	Druge bonitete	Povračila stroškov	Regres za letni dopust in jubilejna nagrada	Dodatna plačila	Skupaj
Aleksander Sekavčnik	-	-	86.000	154	-	-	-	-	86.154
Tomaž Butina	-	-	73.313	154	-	-	-	-	73.467
Katarina Valentinčič Istenič	-	-	73.155	154	-	-	-	-	73.309
Matija Gantar	-	-	72.000	154	-	-	-	-	72.154
Aljoša Tomaž	-	-	72.000	154	-	-	-	-	72.154
Gregor Sluga	110.160	-	72.000	3.387	2.500	1.605	1.977	500	192.129
Zoran Bošković	141.650	-	-	754	1.117	1.261	1.977	500	147.259
Skupaj	251.810	-	448.468	4.911	3.617	2.866	3.954	1.000	716.626

3.6. UPRAVLJANJE FINANČNIH TVEGANJ

Družba je po naravi svojega posla izpostavljena finančnim tveganjem pri finančnih sredstvih in obveznostih. Finančna tveganja so tveganja, da pritoki zaradi tržnih sprememb na trgu kapitala in denarja, sprememb poslovanja ter bonitet komitentov in izdajateljev finančnih instrumentov ne bodo zadoščali za kritje odtokov. Najpomembnejše komponente tega tveganja so likvidnostno tveganje, kreditno tveganje in tržno tveganje, kjer je družba izpostavljena tveganju spremembe obrestnih mer, tveganju spremembe tečajev vrednostnih papirjev, spremembe cen in valutnemu tveganju. Namen procesa obvladovanja finančnih tveganj sta predvsem stabilnost poslovanja in zmanjšanje izpostavljenosti posameznim tveganjem na sprejemljivo raven.

Namen obvladovanja tveganj je zagotoviti dolgoročno stabilno poslovanje in zmanjšati izpostavljenost individualnim tveganjem. Cilj učinkovitega upravljanja tveganj ni izogibanje tveganjem za vsako ceno, temveč zavedno sprejemanje primernih tveganj in izvedba ustreznih ukrepov, da ne pride do njihove uresničitve oziroma da njihova morebitna uresničitve ne povzročijo prevelike



ekonomske škode. Družba sprejema tveganje z zavedanjem, da načeloma bolj tvegani posli prinašajo višje donose in da je optimizacija razmerja med tveganjem in donosom ključnega pomena za povečevanje vrednosti družbe.

Družba upravlja in obvladuje tveganja, katerim je izpostavljena, tako da redno načrtuje in spremlja denarne tokove in zagotavlja, da ima vedno na razpolago dovolj likvidnih sredstev za poravnavo svojih obveznosti. Družba nalaga svoja sredstva tako, da dosega dovolj visoko donosnost, da usklajuje ročnost finančnih sredstev z zapadlostjo finančnih obveznosti ter da zagotavlja ustrezno strukturo finančnih sredstev. Družba redno spremlja dogajanja na finančnih trgih in skuša minimizirati potencialne negativne učinke na finančno uspešnost družbe.

Likvidnostna tveganja so tveganja, da družba ne bo sposobna pravočasno poplačati vseh obveznosti, vključno s potencialnimi obveznostmi. Družba si prizadeva uresničiti cilj, da je v vsakem trenutku sposobna zagotavljati likvidnost in da je trajno sposobna izpolnjevati vse svoje obveznosti z ustrezno višino kapitala (solventnost).

Likvidnostno tveganje izhaja iz neusklajenosti prilivov in odlivov in se odraža v možnosti, da bi družba morala kljub zadostnemu obsegu finančnih sredstev zaradi izpolnitve pogodbenih obveznosti v danem trenutku naložbe unovčevati pod slabšimi pogoji (nižja cena, višji stroški transakcij), kar bi se odražalo v nižji donosnosti naložb.

Likvidnostno tveganje družba obvladuje s primerno strukturo naložb, z ustrezno razpršenostjo naložb, z načrtovanjem prihodnjih denarnih tokov, s čimer zagotavlja primeren obseg denarnih tokov iz poslovanja in naložbenja (izplačilo obresti in glavnice) za pokritje prihodnjih predvidljivih obveznosti, z zagotavljanjem primerne obsega visoko likvidnih naložb, ki jih je mogoče vsak trenutek unovčiti brez izgube vrednosti za pokrivanje prihodnjih nepredvidljivih obveznosti.

Družba zagotavlja likvidnost z rednim spremljanjem, usklajevanjem in načrtovanjem denarnih tokov. Likvidnostna poročila, ki vsebujejo načrtovane in realizirane denarne tokove iz sredstev in obveznosti, redno obravnava vodstvo družbe. Družba redno poravnava vse svoje obveznosti in nima, niti ni imela, težav s poravnavanjem zapadlih obveznosti.

Kreditna tveganja so tveganja, da nasprotna stranka ne bo zmožna izplačati dolgovanih zneskov ob zapadlosti. Glavni vir kreditnega tveganja družbe izhaja iz finančnih naložb, pri čemer se družba KD Group sooča s tveganjem nastanka finančne izgube zaradi neizpolnitve obveznosti zaradi razlik med dejanskimi in pogodbeno določenimi izpolnitvami obveznosti.

Tveganje, da posojila ne bodo poravnana pravočasno, je zmerno. Tveganje družba zmanjšuje s pridobivanjem in preverjanjem javno dostopnih podatkov o trenutnem finančnem stanju posojilojemalcev, njihovi prihodnji plačilni sposobnosti in z iskanjem različnih možnosti za zavarovanje terjatev.

Tržna tveganja nastopajo predvsem pri nalaganju sredstev, kjer obstaja možnost, da se ne izpolnijo pričakovanja glede gibanja vrednosti naložb oziroma se ne izpolnijo v celoti. Tveganje neugodne spremembe vrednosti naložb je lahko posledica sprememb tečajev tujih valut, obrestnih mer ali tržne cene vrednostnih papirjev.

Valutnemu tveganju družba ni izpostavljena, saj so sredstva in obveznosti nominirana v evrih.

Obrestno tveganje, kateremu je izpostavljena družba, se lahko odraža v rasti stroškov financiranja. Družba KD Group uravnava obrestno tveganje na način, da je čim več finančnih obveznosti vezanih na fiksno obrestno mero.

Tveganje spremembe vrednosti naložb v odvisna podjetja družba obvladuje z aktivnim upravljanjem teh družb prek predstavnikov krovne družbe v upravnih odborih in nadzornih svetih družb, z rednim mesečnim spremljanjem poslovanja teh družb, sprejemanjem in spremljanjem uresničevanja dolgoročnih poslovnih načrtov družb.

Kreditno tveganje – nezapadla in zapadla sredstva

(v EUR)	Nezapadla in neoslabljena	Zapadlo in neoslabljeno do 30 dni	Zapadlo in neoslabljeno o od 31 do 90 dni	Zapadlo in neoslabljeno od 91 do 270 dni	Zapadlo in neoslabljeno o nad 270 dni	Zapadlo in individualno oslabljeno - bruto vrednost	Zapadlo in individualno oslabljeno - popravek vrednosti	Zapadlo in skupinsko oslabljeno - bruto vrednost	Zapadlo in skupinsko oslabljeno - popravek vrednosti	Skupaj
31. 12. 2021										
Dolžniški VP	23.103.916	-	-	-	-	-	-	-	-	23.103.916
Posojila	26.508.333	-	-	-	-	84.199	(84.199)	-	-	26.508.333
Terjatve in ačr	4.362.704	-	-	-	-	179.743	(179.743)	-	-	4.362.704
Skupaj	53.974.953	-	-	-	-	263.942	(263.942)	-	-	53.974.953
31. 12. 2020										
Dolžniški VP	57.875.790	-	-	-	-	-	-	-	-	57.875.790



Posojila	25.806.971	-	-	-	-	541.197	(541.197)	-	-	25.806.971
Terjatve in ačr	14.073.769	-	-	-	-	202.558	(202.558)	-	-	14.073.769
Skupaj	97.756.530	-	-	-	-	743.755	(743.755)	-	-	97.756.530

Vpliv epidemije COVID-19 in vojne v Ukrajini

Družba je pristopila k presojanju znamenj oslabitve vseh pomembnejših sredstev. Ugotovitve so razkrite v poglavjih pojasnil k posameznim postavkam računovodskih izkazov.

Družba zaradi epidemije ni bila deležna znižanj ali oprostitev plačevanja najemnin. Družba je bila zaradi svoje finančne dejavnosti večinoma izključena iz prejema državnih pomoči po Zakonu o interventnih ukrepih za zajezitev epidemije Covid-19 in omilitve njenih posledic za državljane in gospodarstvo. V letu 2021 je uveljavila le zahtevek za povračilo stroškov nabave hitrih testov v višini 960 evrov.

Poslovno okolje je poleg virusa SARS-CoV-2 zaostriło še vojno dogajanje v Ukrajini. Družba z Rusijo in Ukrajino ne posluje, tako da trenutne vojne razmere v Ukrajini in sankcije proti Rusiji nimajo neposrednega vpliva na poslovanje skupine. Posredno lahko pričakujemo vpliv zaradi negotovosti na finančnih trgih, vendar tega vpliva še ni mogoče ovrednotiti.

Zaradi povečanega kibernetskega tveganja je skupina preventivno nadgradila varnostno funkcijo svojega omrežja in sistema z naprednejšo zaščito pred grožnjami, ki postajajo vse bolj prefinjene in zapletene.

Družba je finančno stabilna, se pa ob spremenjenih okoliščinah le-tim aktivno prilagaja, redno spremlja in ocenjuje tveganja, katerim je izpostavljena in sprejema ustrezne ukrepe za zmanjševanje tveganj.

3.7. DOGODKI PO DATUMU IZDELAVE BILANCE STANJA

Okrožno sodišče v Ljubljani je dne 17. 2. 2022 v sodni register vpisalo sklep 30. skupščine delniške družbe KD Group z dne 28. 12. 2021, s katerim so delničarji izglasovali prenos delnic manjšinskih delničarjev na glavnega delničarja, družbo KD d. d.

Dne 23. 2. 2022 je bila v postopku iztisnitve manjšinskih delničarjev družbe KD Group izplačana denarna odpravnina v višini 44,90 evrov za vsako delnico KDHR.

Dne 28. 2. 2022 je Ljubljanska borza iz trgovanja na borznem trgu umaknila redne imenske kosovne delnice z oznako KDHR.

Negotove razmere je poleg epidemije COVID-19 dodatno povzročila še vojna v Ukrajini. Družba ni neposredno izpostavljena poslovanju z Ukrajino ali Rusijo. Posredno pa lahko pričakujemo vplive zaradi nestabilnosti na finančnih trgih, vendar teh učinkov še ni mogoče vrednostno opredeliti.

Po datumu bilance stanja ni bilo drugih dogodkov, ki bi lahko vplivali na računovodske izkaze in zaradi katerih bi morali opraviti dodatne postopke, da bi ugotovili, ali so ti dogodki pravilno prikazani v računovodskih izkazih.