

Triglav, Upravljanje nepremičnin, d.d.

LETNO POROČILO

za leto 2016



avtor:Trije Arhitekti d.o.o.

April 2017

Kazalo vsebine

1.	PREDSTAVITEV DRUŽBE TRIGLAV, UPRAVLJANJE NEPREMIČNIN, d.d.	2
1.2.	Osebna izkaznica družbe	2
1.3.	Delniški kapital in delničarji.....	2
1.4.	Upravljanje odvisnih družb.....	2
2.	VODENJE IN UPRAVLJANJE	3
2.1.1.	Organi vodenja in upravljanja družbe	3
3.	POSLOVNO POROČILO UPRAVE.....	4
3.1.1.	Poslanstvo družbe Triglav, Upravljanje nepremičnin, d.d. (v nadaljevanju TUN)	4
3.1.2.	Makro ekonomsko okolje.....	6
4.	Pomembnejši podatki o poslovanju	8
4.1.1.	Pomembnejši poslovni dogodki	8
5.	POSLOVANJE DRUŽBE.....	10
6.	DOGODKI PO KONCU POSLOVNega LETA.....	16
7.	POROČILO O TRAJNOSTNEM RAZVOJU PODJETJA	17
8.	RAČUNOVODSKO POROČILO.....	19
8.1.1.	Povzetek računovodskega usmeritev in predpostavk.....	19
9.	REVIZORJEVO POROČILO.....	31
10.	RAČUNOVODSKI IZKAZI ZA LETO 2016	33
10.1.1.	Bilanca stanja.....	33
10.1.2.	Izkaz poslovnega izida	34
10.1.3.	Izkaz denarnih tokov.....	35
10.1.4.	Izkaz drugega vseobsegajočega donosa za leto 206	36
10.1.5.	Izkaz gibanja kapitala.....	37
11.	POJASNILA K RAČUNOVODSKIM IZKAZOM	38
12.	KAPITAL.....	47
13.	Izkaz poslovnega izida	51
	Stroški dela	53
14.	Druga razkritja	56

1. PREDSTAVITEV DRUŽBE TRIGLAV, UPRAVLJANJE NEPREMIČNIN, d.d.

1.2. Osebna izkaznica družbe

Ime družbe:	Triglav, Upravljanje nepremičnin, d.d.
Sedež družbe	Dunajska cesta 22, 1000 Ljubljana
Vpis v sodni register	17.04.1990
Matična številka	5075076000
Davčna številka	SI 77156480
Osnovni kapital družbe	3.160.112,98 EUR
Predsednik Uprave	Mitja Selan
Član uprave	Aleš Vahčič
Predsednik Nadzornega sveta	Rok Pivk
Dejavnosti v skladu z veljavno standardno klasifikacijo dejavnosti	68.320 upravljanje nepremičnin za plačilo ali po pogodbi

1.3. Delniški kapital in delničarji

	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2014
Število delnic	757.587	334.342	191.872
Knjigovodska vrednost delnice	45,48	119,30	66,20

Največji delničarji:

Delničar	Lastniški delež (v %)	Število delnic
Zavarovalnica Triglav, d. d., Ljubljana	100%	757.587

1.4. Upravljanje odvisnih družb

Družba Triglav, Upravljanje nepremičnin, d.d. je v 100 odstotni lasti družbe Zavarovalnica Triglav, d.d. Ljubljana.

Družba Triglav, Upravljanje nepremičnin, d.d. ima 5 odvisnih družb; od tega štiri (4) družbe s 100 % deležem v osnovnem kapitalu in eno (1) družbo z 80,1% deležem.

Obvladujoča družba je Zavarovalnica Triglav d.d., Ljubljana. Konsolidirani izkazi obvladujoče družbe bodo na razpolago na sedežu obvladujoče družbe.

2. VODENJE IN UPRAVLJANJE

2.1.1. Organi vodenja in upravljanja družbe

Sistem vodenja in upravljanja družbe temelji na zakonskih določilih, internih aktih in uveljavljeni dobrni poslovni praksi.

Edini lastnik in delničar družbe je Zavarovalnica Triglav, d.d. Ljubljana.

Uprava

Funkcija	Ime in priimek	Mandat
Predsednik uprave	Krešo Šavrič	od 01.12.2014 do 13.10.2016
Prokurist	Mitja Selan	od 01.01.2014 do 30.4.2016
Prokurist	Aleš Vahčič	od 01.12.2014 do 23.10.2016
Član uprave	Mitja Selan	od 01.05.2016 do 13.10.2016
Direktor	Mitja Selan	od 14.10.2016 do 23.10.2016
Predsednik uprave	Mitja Selan	od 24.10.2016 do 14.10.2021
Član uprave	Aleš Vahčič	od 24.10.2016 do 24.10.2021

Nadzorni svet

Funkcija	Ime in priimek	Mandat
Predsednik	Rok Pivk	od 5.2.2016 dalje podaljšanje za dobo 4 let
Član	Ana Stradar Iglič	od 7.1.2015 do 4.2.2016
Član	Ksenija Zajc	od 5.2.2016 dalje podaljšanje za dobo 4 let
Član	Nataša Novak Priveršek	od 5.2.2016 za dobo 4 let
Član	Polona Peterle	Od 5.2.2016 za dobo 4 let

3. POSLOVNO POROČILO UPRAVE

3.1.1. Poslanstvo družbe Triglav, Upravljanje nepremičnin, d.d. (v nadaljevanju TUN)

Družba TUN je specializiran upravljalec lastnih in tujih nepremičnin v Skupini Triglav, in sicer tako v ožjem, tehničnem smislu (facility management), kot v širšem smislu upravljanja (property management) nepremičnin, vključno tudi z razvojem nepremičninskih lokacij (development), vodenjem investicijskih projektov (investicijski inženiring), izvajanjem energetskih pregledov in izdajo energetskih izkaznic, trženjem lastnih in tujih nepremičnin, kot tudi upravljanje naložb (asset management).

Poleg opravljanja številnih nepremičninskih storitev za tretje, ima TUN pomembne naložbe tudi v lastne nepremičnine oz. lokacije. Najpomembnejši nepremičnini v lasti TUN sta zemljišče na Industrijski cesti 2, Ljubljana in Poslovni center na Dunajski 20 (DC20). TUN od 1.5.2016 po pogodbi in pooblastilu opravlja vse nepremičinske procese, predvsem vzdržuje, upravlja, razvija in trži nepremičnine za Zavarovalnico Triglav, d.d., v manjšem obsegu pa tovrstne storitve opravlja tudi za druge družbe Skupine Triglav.

TUN na osnovi pooblastil in sklenjenih pogodb z Zavarovalnico Triglav, d.d., (v nadaljevanju ZT) o upravljanju in vzdrževanju nepremičnin ter pogodbe o opravljanju poslovnih storitev izvaja celotni poslovni proces, ki je potreben za izvajanje aktivnega trženja in upravljanja tujega premoženja.

Tekom leta 2016 je družba TUN uspešno izvajala vzdrževanje, upravljanje in aktivno trženje nepremičnin ZT, tako naložbenih, kot tistih, namenjenih lastni dejavnosti.

Rezultat dela se kaže v postopnem izboljševanju stroškovne učinkovitosti rabe nepremičnin za lastno dejavnost in v izboljševanju donosnosti naložbenih nepremičnin, kot tudi optimizaciji naložbenega nepremičninskega portfelja. Načrtovani so tudi nekateri zahtevnejši inženiring projekti, ki bodo pomembno izboljšali rabo lastnih in naložbenih nepremičnin ZT (energetske sanacije, obnove). Izboljšanje uspešnosti in učinkovitosti ekonomske slike nepremičninskega portfelja ZT ter varnost in zadovoljstvo pri rabi nepremičnin s strani strank in zaposlenih ZT je podlaga za nadaljnji razvoj nepremičninskih procesov in storitev. Poseben izziv bo prav tako trženje razvojnih zemljišč v lasti ZT in TUN.

Nabor in obseg nepremičninskih storitev širimo v manjšem obsegu tudi na druge družbe Skupine Triglav.

Glavna usmeritev družbe TUN tako ostaja upravljanje, vzdrževanje, razvoj in trženje (prodaja in oddaja v najem) lastnih nepremičnin in nepremičnin v Skupini Triglav. Vsi preostali cilji in aktivnosti bodo tudi v prihodnosti podrejeni tej glavni strateški usmeritvi. Poleg upravljanja nepremičnin se v TUN vse bolj razvija tudi dejavnost upravljanja naložb, katerih poslovanje in vrednost sta v prvi vrsti odvisna od poslovanja in vrednosti njihovih nepremičnin. Posebej izrazito

je ta vloga napredovala v letu 2016, ko sta bili v okviru Skupine Triglav s strani TUN kupljeni nepremičninski družbi na Hrvaškem oziroma v Črni Gori.

V letu 2016 so med premoženjem TUN pomembnejše mesto zavzemale naložbe v hčerinska podjetja, katerih premoženje in uspešnost je pretežno vezana na nepremičnine. Vse te naložbe so namenjene prodaji, pri praktično vseh pa je potrebno pred prodajo izvesti še določene aktivnosti sanacije in krepitve. V letu 2016 je bila strateškemu kupcu prodana blagovna znamka in dejavnost Slovenijales Trgovina d.o.o., katere nepremičninski preostali del kot družba AKM d.o.o. še ostaja v lasti TUN in je namenjena prodaji. V fazi sanacije in priprave na iskanje strateškega kupca sta še družbi Golf Arboretum d.o.o. in Hotel Grad Podvin d.o.o. Optimizaciji portfelja v okviru Skupine Triglav in izboljšanju tržljivosti naložbenih nepremičnin v okviru posamičnih trgov je bil namenjen nakup družb TUN Hrvaška in TUN Črna Gora.

Realizacija pomembnejših ciljev družbe v letu 2016

Družba TUN je v letu 2016 dejansko realizirala več vsebinsko ključnih projektov, pomembnih tako za tekoči rezultat kot za nadaljnji razvoj družbe in Skupine ZT:

- **Zaključek prodaje zemljišča IKEI po optimalnih pogojih;**
- **Zaključek prenove in aktiviranje poslovno trgovskega objekta DC 20;**
- **Prodaja družbe Slovenijales Trgovina;**
- **Uspešen prevzem nepremičninskih procesov po pogodbi in pooblastilu od ZT.**

Nerealiziranih poslovnih ciljev ni, izzivov pa ne bo zmanjkalo niti v bodoče:

- **Sanacija, razvoj in trženje pridobljenih nepremičninskih družb v Sloveniji in v Skupini;**
- **Izboljšanje učinkovitosti in uspešnosti nepremičninskega portfelja in razvoj ključnih nepremičnin tudi na ZT in v Skupini;**
- **Izvedba posamičnih večjih gradbenih projektov v smislu sanacije in optimizacije obstoječih razvojnih nepremičnin Skupine;**
- **Nadaljnji razvoj in izboljšanje učinkovitosti nepremičninskih procesov vključno z informacijsko podporo tem procesom in odločanju.**

Iz doseženih rezultatov družbe v letu 2016 je razvidno, da so se doseženi cilji odrazili tudi v okviru rezultatov družbe. Praktično vse ključne ekonomske kategorije so pomembno boljše od primerljivih v predhodnem letu, prav tako pa presegajo načrtovane vrednosti. Preseganje načrtov pa ni plod konservativnega načrtovanja ali naključij, ampak skrbnega in vsakodnevnega prizadevanja za čim boljše delo vseh zaposlenih in usmerjenost v dodano vrednost za družbo in Skupino Triglav. Velja izpostaviti, da so vse kategorije presežene tudi v primeru izločitve enkratnega posla prodaje zemljišča IKEI.

3.1.2. Makro ekonomsko okolje

Splošno stanje in dogajanje na trgu nepremičnin in seveda trend gospodarske aktivnosti pomembno vplivajo na povpraševanje po poslovnih in stanovanjskih nepremičninah ter zemljiščih, posledično s tem tudi pa na poslovanje TUN in na vrednost premoženja družbe.

Mednarodne institucije pričakujejo ohranitev lanske stopnje gospodarske rasti v večini pomembnejših trgovinskih partneric. Brexit do tega trenutka ni pomembnejše vplival na gospodarske rezultate in stabilnost finančnih trgov. V domačem okolju pa se pri napovedih upošteva izvajanje začrtanih ekonomskih politik, ki temeljijo na predpostavki, da bo izboljšanje razmer v bančnem sistemu in razširitev virov financiranja podjetniškega sektorja še dodatno zmanjšalo omejitve za rast v prihodnosti. V letu 2017 se predvideva izboljšanje makroekonomskega okolja glede na leto 2016, kar je posledica predvsem dinamike državnih investicij, ki so predvsem vezane na obseg črpanja sredstev EU. V obdobju 2017 – 2019 bo izvoz ostal glavni dejavnik rasti gospodarske aktivnosti. Poleg rasti tujega povpraševanja bo nadalje naraščal prispevek domače potrošnje, ki se bo rasti povpraševanja ob ugodnih pogojih za investiranje v naslednjih letih odrazil tudi v rasti investicij v opremo in stroje, ter različne stanovanjske investicije. V Sloveniji se bo nadaljevalo okrevanje na trgu dela, zaposlenost se bo povečevala, pospešila se bo rast plač. Bruto domači proizvod se bo zmerno povečeval.

Povpraševanje po nepremičninah, ki se je krepilo že tekom leta 2016 bo letosnjem letu še vedno ohranjalo živahnejšo raven. Občutnejše rasti cen nepremičnin sicer ni pričakovati.

MAKROEKONOMSKE RAZMERE, ki vplivajo na podjetje

- 2,5% rast BDP-ja v letu 2016 je bila posledica predvsem rasti izvoza in zasebne potrošnje. Trend rasti v 2017 se bo znatno okrepil, k čemur bosta bistveno pripomogla rast izvoza in domače potrošnje. Znaten dvig rasti letosnjega BDP bo posledica tudi zagona javnih in posledično skupnih investicij ter dviga rasti domače potrošnje. Za obdobje 2018 - 2019 se predvideva rast v višini 3,0%;;
- v letu 2017 bo rast zasebne potrošnje višja kot lani (3,5%), kar je posledica predvsem krepitve razpoložljivega dohodka in optimizma potrošnikov. V prihodnjih letih se tudi predvideva rast zasebne potrošnje, a na nekoliko nižji ravni kot letos (v letu 2018 bo rast potrošnje predvidoma 2,7 %, za leto 2019 pa se predvideva 2,0 % rast).
- Rast izvoza bo ob postopni krepitvi rasti tujega povpraševanja in nadaljevanju izboljšanja konkurenčnosti ostala visoka. Za leto 2017 se predvideva 6,0% rast izvoza ter 5,1% rast v letu 2018. Podobna stopnja rasti se (na nivoju cca. 5% letno) se predvideva tudi v letu 2019.
- v lanskem letu smo beležili visoko rast zaposlenosti in podobna gibanja se pričakujejo tudi letos, v prihodnjih letih pa se bo njena rast nekoliko umirila zaradi nižje gospodarske rasti. Vse večji bo vpliv demografskih sprememb. Za leto 2017 se predvideva 7,0% stopnjo

brezposelnosti po anketi o delovni sili, v letu 2018 se predvideva 6,4% v 2019 pa 6,0% stopnjo brezposelnosti) kar je posledica ugodnejših razmer na trgu dela.

Značilnosti nepremičinske panoge so:

- padanje cen nepremičnin na sekundarnem trgu (leta 2015 je povprečna cena rabljenega stanovanja znašala 1.440 €/m², kar je bilo na enaki ravni kot leto poprej in je dejansko pomenilo najnižjo raven zadnjega obdobja) se je ustavilo. Zabeležena je celo minimalna rast cen rabljenih stanovanj, v I. polletju 2016 je povprečna cena m² rabljenega stanovanja znašala 1.490 EUR.
- V letu 2015 evidentirana minimalna rast povprečne pogodbene cene za hišo s pripadajočim zemljiščem se nadaljuje tudi v letu 2016, glede na leto 2015 je bila povprečna pogodbena v letu 2016 višja za 3,6%. Glede na cenovni vrh, ki je bil leta 2008 pa je povprečna pogodbena cena v letu 2016 sicer še vedno bistveno nižja kot v letih pred krizo.
- Cene pisarn na ravni države v 2016 so še vedno nekoliko padale, in sicer kot posledica presežne ponudbe na trgu. Glede na enako obdobje v letu 2015 je cena pisarn v 2016 padla za 10,5%.
- V letu 2016 smo beležili tudi rast povprečne cene zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb.
- število evidentiranih prodaj stanovanj v letu 2016 se je glede na leto 2015 povečalo za 7,4%,
- uvedba davka na nepremičnine se načelno pričakuje, a ni znano kdaj,
- gradbena in arhitekturna podjetja ter inženirska (vključno z »developerskimi« podjetij) še vedno pestijo težave zaradi pomanjkanja večjih investicij v večje projekte, izjema so stanovanjski projekti v Ljubljani,
- še vedno je na trgu prisotna velika ponudba manj kvalitetnih in poceni nepremičnin (presežna ponudba nepremičnin iz zaloge preteklih projektov), le ta se v glavnem prodajajo na javnih dražbah,
- ponudba novih pisarniških in stanovanjskih nepremičnin na dobrih lokacijah se je zmanjšala, v teku je sicer že nekaj novih projektov, ki bi to ponudbo v prihodnjih letih povečali,
- pri gradnji je vse večji poudarek na energetski varčnosti objektov, obnovljivih virih energije, vgradnji ekološko neoporečnih materialov.

4. Pomembnejši podatki o posovanju

Tabela: Izkaz poslovnega izida

IZKAZ POSLOVNega IZIDA	Realizacija 31.12.2015	Realizacija 31.12.2016	Plan 31.12.2016	Index (2)/(1)	Index (2)/(3)
	-1	-2	-3		
Kosmati donos iz posovanja	1.287.397	13.985.755	13.620.161	1086	103
Stroški blaga, materiala in storitev	501.821	898.806	1.057.748	179	85
Stroški dela	836.579	1.309.612	1.314.490	157	100
Poslovni izid iz posovanja (EBIT)	-374.973	11.236.968	10.755.909	-2997	104
Finančni izid	-965.678	405.767	47.975	-42	846
Poslovni izid pred obdavčitvijo	-1.340.651	11.642.735	10.803.884	-868	108
Čisti poslovni izid obračunskega obdobja	-1.339.896	9.759.666	9.052.174	-728	108

IZKAZ FINANČNEGA STANJA	Realizacija 31.12.2015	Realizacija 31.12.2016	Plan 31.12.2016	Index (2)/(1)	Index (2)/(3)
	-1	-2	-3		
Bilančna vsota	48.959.816	45.328.731	44.919.372	93	101
Kapital	39.886.531	34.453.950	33.829.756	86	102

KAZALNIKI	-1	-2	(2)/(1)
EBITDA – denarni tok iz posovanja	943.100	14.393.223	1526
EBITDA marža (%) (EBITDA / čisti prihodki od prodaje)	76,72	451,99	589
EBIT marža (%) (EBIT / čisti prihodki od prodaje)	-30,50	352,87	-1157
Dobičkonosnost kapitala (ROE)	-3,36	28,33	-843
Dobičkonosnost sredstev (ROA)	-2,74	21,53	-787
Število zaposlenih	22	29	132

4.1.1. Pomembnejši poslovni dogodki

Dne 22.1.2016 je bila sklenjena Kupoprodajna pogodba med TUN-om, kot prodajalcem, in IKEA Slovenija, d.o.o., kot kupcem, katere predmet je bila prodaja zemljišča na Industrijski cesti 2 v Ljubljani ter rušenje objektov za potrebe izgradnje Trgovine IKEA.

Na lokaciji DC20, kjer je v letu 2016 potekala celostna prenova, je TUN zaokrožil lastništvo z nakupom delov, ki sta pripadala NLB in Heti. V objektu že obratujejo glavni najemniki; Hofer, Evropska hiša, prehranski park Slovely, Fitnes.

Družba TUN je v začetku leta 2017 pridobila nepremičnino, parkirišče ob poslovнем kompleksu na Dunajski 20-22, od družbe Gospodarsko razstavišče Ljubljana. TUN je dne 16.5.2016 poravnal prvi del kupnine. Drugi del kupnine je bil poravnан ob zaključku pogodbe v letu 2017 ob pridobitvi pravnomočnega gradbenega dovoljenja. Manjši del zemljišča je bil iz gradbenega dovoljenja izvzet, saj zahteva predhodne prostorske spremembe.

Družba je v 1. kvartalu 2016 realizirala prodajo dela nepremičnine (zemljišče) v Črnučah – Brnčičeva.

Družba TUN je, kot pridobitelj, v februarju 2016 z družbo Slovenijales Trgovina, d.o.o., kot odsvojiteljem, sklenila Pogodbo o odsvojitvi poslovnega deleža v družbi Slovenijales trgovina nepremičnine, d.o.o. (sedaj AKM, d.o.o.). Na družbi Slovenijales Trgovina d.o.o. je potekal postopek zmanjšanja osnovnega kapitala za 3.648.552,00 EUR. Iz naslova navedenega zmanjšanja osnovnega kapitala je imel edini družbenik družbe Slovenijales Trgovina, d.o.o., to je TUN, do navedene družbe terjatev v višini zmanjšanja osnovnega kapitala. Kupnina za poslovni delež po zgoraj navedeni Pogodbi o odsvojitvi poslovnega deleža je bila tako v delu pobotana s terjatvijo za zmanjšanje kapitala. Dne 23. 5. je bila sklenjena pogodba o prodaji družbe Slovenijales Trgovina d.o.o. kupcu Jelovica d.d. Za prodajo 100% poslovnega deleža so bili 29.7.2016 izpolnjeni pogoji, t. j. pridobitev soglasja Urada za varstvo konkurence, soglasja NS TUN, soglasja skupščine Jelovica in plačilo kupnine.

Družba TUN je s 1.5.2016 skladno s strateškimi usmeritvami razširila obseg svojih storitev upravljanja in trženja nepremičnin za tretje v okviru Skupine Triglav, saj je na podlagi Pogodbe o poslovnem sodelovanju postala edina družba v Skupini, ki upravlja in trži nepremičnine v lasti matične družbe, Zavarovalnice Triglav, d.d., in sicer tako naložbene nepremičnine kot tiste za lastno dejavnost. S 1.5. 2016 je bila iz matične družbe, Zavarovalnice Triglav, d.d., v celoti prenesena dejavnost upravljanja nepremičnin in varstva pred požari, skupaj z desetimi zaposlenimi, ki so te aktivnosti pred tem opravljali na matični družbi. Zaradi povečanega obsega del in novih storitev je bila sklenjena nova pogodba o opravljanju storitev z matično družbo. Prevzem dejavnosti in zaposlenih predstavlja bistven mejnik v razvoju družbe in ima pomemben vpliv na obseg poslovanja družbe v prihodnje, pri čemer bo določen dobiček iz naslova opravljanja dejavnosti izkazan že takoj, z uresničevanjem strategij pa se bo ta v prihodnje le še večal.

V juliju 2016 je večinska lastnica Zavarovalnica Triglav, d.d. s stvarnim vložkom povečala svojo udeležbo v kapital TUN. V kapital TUN je vložila za 1.764.931 EUR svojih finančnih terjatev do družbe Hotel Grad Podvin d.o.o. Dokapitalizacija je bila izvedena s stvarnimi vložki, ki so bili zagotovljeni v obliki prenosa in izročitve terjatev (dolgoročna posojila) do družbe Hotel Grad Podvin. Po izvedeni dokapitalizaciji se je struktura kapitala TUN spremenila v korist osnovnega kapitala tako, da se je osnovni kapital družbe povečal iz 1.395.181 EUR na 3.160.112,98 EUR.

V zadnjem kvartalu leta 2016 je družba TUN pridobila dve hčerinski družbi v tujini, in sicer:

- dne 22.9.2016 je od družbe Lovčen osiguranje a.d. kupila družbo Triglav upravljanje nekretninama s sedežem v Podgorici, Črna Gora,
- dne 23.12.2016 je od družbe Triglav osiguranje d.d. Zagreb kupila družbo Triglav upravljanje nekretninama s sedežem v Zagrebu, Hrvaška.

5. POSLOVANJE DRUŽBE

FINANČNI REZULTAT

Družba je v obdobju I.-XII. 2016 pred obdavčitvijo dosegla 11.642.735 EUR čistega dobička, v enakem obdobju preteklega leta je bila dosežena čista izguba v višini 1.339.896 EUR.

Prihodki

Celotni prihodki znašajo 14.643.738 EUR, pri čemer poslovni prihodki predstavljajo 96 % in finančni prihodki 4 % vseh celotnih prihodkov.

Čisti prihodki od prodaje so v obdobju I.-XII. 2016 znašali 13.985.755 EUR in so v primerjavi z enakim obdobjem preteklega leta desetkrat večji. Letni plan je dosežen oziroma presega 3%. V strukturi poslovnih prihodkov predstavljajo prihodki od prodaje storitev 2.378.157 EUR oziroma 17 %, najemnine 806.279 EUR oziroma 6 %, drugi poslovni prihodki 10.801.319 EUR oziroma 77% vseh poslovnih prihodkov.

Prihodki od najemnin predstavljajo 6% delež celotnih prihodkov. Najemnine so se v primerjavi z enakim obdobjem leta 2015 bistveno povečale, letni plan je presežen za 48.302 EUR oziroma 6%.

Druge storitve na dan 31.12.2016 znašajo 2.378.157 EUR in v vseh poslovnih prihodkih pomenijo 17% delež.

Največji delež prihodkov, so drugi prihodki (77%), od tega 10.295.120 EUR je prihodkov ki izvirajo iz prodaje zemljišča na Industrijski cesti 2 v Ljubljani, kupcu IKEA in predstavljajo 74 % vseh poslovnih prihodkov.

Prihodki iz financiranja

Prihodki iz financiranja znašajo 657.983 EUR in vključujejo prihodke iz odtujitve naložbe v Slovenijales Trgovino d.o.o., prihodke iz deležev v družbi AKM d.o.o., dividende prejete od Zavarovalnice Triglav d.d. ter finančne prihodke od obresti od posojil.

Odhodki

V strukturi celotnih odhodkov, ki znašajo 3.001.003 EUR predstavljajo odhodki iz poslovanja 92%, odhodki iz financiranja pa 8%.

Odhodki iz poslovanja

Poslovni odhodki znašajo 2.748.787 EUR in so v primerjavi z lansko realizacijo večji za 990.970 EUR. Stroški so se povečali s pripojitvijo družbe Slovenijales d.d. k TUN-u. Takrat je družba TUN

vstopila v lastništvo nepremičnin, ki so bile predhodno v lasti družbe Slovenijales d.d., s tem pa so na družbo prešli tudi stroški, povezani z nepremičninami. Pomembno povečanje zlasti na stroških dela pa pomeni prenos opravljanja nepremičninske dejavnosti z ZT na TUN, skupaj s prehodom 10 zaposlenih.

Stroški materiala znašajo 112.147 EUR in predstavljajo 4% vseh poslovnih odhodkov. Stroški materiala so nad lanskoletno realizacijo in pod dinamičnim planom. V strukturi materialnih stroškov največji delež predstavlja strošek energije v višini 92.569 EUR; od tega stroški ogrevanja 53.917 EUR, stroški električne energije 27.386 EUR, stroški pogonskega goriva 10.766 EUR, stroški porabe plina 500 EUR. Ostalo so stroški pisarniškega materiala in strokovne literature, kot tudi stroški nadomestnih delov za osnovna sredstva ter drugi stroški materiala.

Stroški storitev znašajo 786.659 EUR in predstavljajo 29% vseh poslovnih odhodkov. Stroški storitev so nad lanskoletno realizacijo in so za 13% nižji od planiranih. V strukturi stroškov storitev so najpomembnejši stroški vzdrževanja nepremičnin, ki znašajo 253.248 EUR, sledijo stroški gradbenih storitev, intelektualnih storitev, najemnin in ostalih storitev.

Stroški dela znašajo 1.309.612 EUR in so v primerjavi z enakim obdobjem lanskega leta višji za 57% oz. v višini planiranih. Od tega znašajo stroški plač 943.801 EUR, stroški socialnih zavarovanj in dodatnega pokojninskega zavarovanja 156.197 EUR ter drugi stroški dela 209.614 EUR.

Dne 1.5.2016 je TUN od Zavarovalnice Triglav, d.d., skupaj s prevzemom dejavnosti upravljanja nepremičnin prevzel 10 zaposlenih.

Amortizacija neopredmetenih in opredmetenih osnovnih sredstev ter naložbenih nepremičnin znaša 193.299 EUR in je nad lanskoletno realizacijo ter letnim planom. Vpliv na povečanje amortizacije izvira iz povečane amortizacijske osnove od nepremičnin, pridobljenih s pripojitvijo.

Drugi stroški znašajo 347.070 EUR in so nad lanskoletno realizacijo kot tudi nad planom. Več kot polovico vseh stroškov so stroški NUSZ in znašajo 195.607 EUR oziroma 56%. Največji delež ima nepremičnina DC 20, pridobljena s pripojitvijo. Stroški za davek na nepremičnine znašajo 8.010,00 EUR; stroški za odbitni delež vstopnega DDV 32.473 EUR. Takse in sodni stroški pa 32.710 EUR.

Prevrednotovalni poslovni odhodki v višini 22.581 EUR so odhodki zaradi slabitve vrednosti zapadlih terjatev iz poslovanja in financiranja.

Finančni odhodki znašajo 252.216 EUR, od tega 195.000 EUR predstavljajo odhodki iz naslova slabitve finančne naložbe, ostalo so obresti za najeta posojila.

Zaposleni

Povprečno število zaposlenih na osnovi delovnih ur v obdobju poročanja je 26; v enakem obdobju leta 2015 pa 22.

S 1.5.2016 je TUN od Zavarovalnice Triglav d.d. prevzel dejavnost upravljanja nepremičnin in 10 zaposlenih, ki so pred tem opravljali tovrstno dejavnost na ZT.

BILANCA STANJA

Tabela: Izkaz finančnega položaja

	Realizacija 31.12.2015	Realizacija 31.12.2016	Plan 31.12.2016	Indeks (2)/(1)	Indeks (2)/(3)
	-1	-2	-3		
Neopredmetena sredstva	36.711	27.646	30.640	75	90
Druga neopredmetena sredstva	36.711	27.646	30.640	75	90
Opredmetena osnovna sredstva	14.687.261	70.356	1.864.410	0	4
Naložbene nepremičnine	9.304.395	22.512.310	23.281.686	242	97
Nekratkoročna sredstva namenjena za prodajo	14.342.317	1.020.293	1.018.614	7	100
Finančne naložbe v družbah v skupini	5.625.333	10.619.256	13.784.160	189	77
Finančna sredstva	3.011.043	3.245.277	2.568.421	108	126
Finančne naložbe	3.011.043	3.245.277	2.568.421	108	126
V posojila in depozite	1.634.671	1.521.087	1.507.323	93	101
V posesti do zapadlosti	1.946	0	0	0	-
Razpoložljive za prodajo	1.374.426	1.724.190	1.061.098	125	162
Druge terjatve	666.662	4.004.730	1.756.293	601	228
Druga sredstva	197.547	3.568	7.556	2	47
Denar in denarni ustrezniki	1.088.547	3.825.295	607.592	351	630
Sredstva skupaj	48.959.816	45.328.731	44.919.372	93	101
Kapital in obveznosti					
Kapital	39.886.531	34.453.950	33.829.756	86	102
Osnovni kapital	1.395.181	3.160.113	1.395.181	227	227
Kapitalske rezerve	21.189.185	19.849.289	21.609.289	94	92
Rezerve iz dobička	1.478.195	1.478.195	1.478.195	100	100
Presežek iz prevrednotenja	17.163.866	206.687	294.917	1	70
Zadržani čisti poslovni izid	0	0	0	--	
Čisti poslovni izid tekočega leta	-1.339.896	9.759.666	9.052.174	-728	108
Podnjene obveznosti	366.310	262.891	366.310	72	72
Druge rezervacije	25.025	29.268	25.025	117	117
Odložene obveznosti za davek	2.130.099	0	61.600	0	0
Druge finančne obveznosti	6.043.201	7.521.694	7.305.901	124	103
Obveznosti iz poslovanja	404.215	1.579.485	2.027.407	391	78
Ostale obveznosti	104.435	1.481.443	1.303.373	1419	114
Skupaj kapital in obveznosti	48.959.816	45.328.731	44.919.372	93	101

AKTIVA

Sredstva na dan 31.12.2016 znašajo 45.328.731 EUR, na dan 31.12.2015 pa 48.959.816 EUR. Indeks glede na plan 31.12.2016 je 102.

Dolgoročna sredstva

Dolgoročna sredstva na dan 31.12.2016 predstavljajo 85%, obratna sredstva in aktivne časovne razmejitve pa 15% celotne aktive.

Opredmetena osnovna sredstva in naložbene nepremičnine

Med dolgoročnimi sredstvi 49% predstavljajo naložbene nepremičnine. Na dan 31.12.2016 je knjigovodska vrednost naložbenih nepremičnin znašala 22.512.310 EUR. Do odtujitve hčerinske družbe Slovenijales Trgovina, d.o.o. je bila nepremičnina na lokaciji Medlog uvrščena med OOS ter obravnavana kot sredstva potrebna za opravljanje lastne dejavnosti. Po odtujitvi smo vrednost nepremičnine iz OOS preknjižili na naložbene nepremičnine.

Naložbene nepremičnine predstavljajo zgradbe v vrednosti 9.022.069 EUR in zemljišča v vrednosti 13.490.241 EUR. V letu 2016 naložbene nepremičnine niso bile slabljene.

V obdobju poročanja družba izkazuje na sredstvih v pridobivanju nepremičnin v gradnji oziroma v izdelavi znesek 1.084.080 EUR; od tega gospodarsko razstavišče 1.043.677 EUR in 40.404 EUR na lokaciji BTC. Iz naslova realiziranih investicij, se je v mesecu decembru povečala vrednost nepremičnine na lokaciji DC20 za 8.322.503 EUR.

Finančne naložbe

Dolgoročne finančne naložbe na dan 31.12.2016 znašajo 13.864.533 EUR (na dan 31.12.2015 8.353.541 EUR). Na dan 31.12.2016 družba izkazuje za 10.619.256 EUR finančnih naložb v družbah v skupini; naložbe razpoložljive za prodajo v znesku 1.724.190 EUR; v posojila skupaj z obrestmi ter depozite 1.521.087 EUR; od tega 387.559 EUR posojil danih družbi Golf Arboretum.

Druge terjatve

Druge terjatve zajemajo dolgoročne in kratkoročne terjatve iz poslovanja in financiranja in znašajo 3.756.091 EUR.

Nekratkoročna sredstva namenjena za prodajo

Na dan 31.12.2016 nekratkoročna sredstva namenjena za prodajo znašajo 1.020.293 EUR. Nekratkoročna sredstva za prodajo se nanašajo na naložbene nepremičnine (zemljišča 712.167 EUR in zgradbe 308.126 EUR).

Druga sredstva

Druga sredstva so aktivne časovne razmejitve, ki na dan 31.12.2016 znašajo 3.568 EU in zajemajo kratkoročne odložene stroške, ki ob svojem nastanku še ne bremenijo tekočega poslovnega izida.

Denarna sredstva

Na dan 31.12.2016 denarna sredstva znašajo 3.825.295 EUR.

PASIVA

V strukturi pasive predstavlja kapital 76%, rezervacije 1 %, dolgoročne obveznosti 16%, kratkoročne obveznosti 4% in kratkoročne pasivne časovne razmejitve 3%.

Kapital

Na dan 31.12.2016 znaša celotni kapital 34.453.950 EUR ali 76% celotne pasive. Na dan 31.12.2015 je znašal 39.886.531 EUR ali 82% celotne pasive.

V primerjavi z letnim planom na dan 31.12.2016 dosega indeks vrednost 102; v primerjavi z preteklim obdobjem na dan 31.12.2015 je bil indeks na vrednosti 86.

Dne 30.11.2016 je bil sprejet sklep o pokrivanju izgube s kapitalskimi rezervami v višini 1.339.896 EUR.

V juliju 2016, po izvedeni dokapitalizaciji, je Zavarovalnica Triglav, d.d. v kapital spremenila za 1.764.931 EUR svojih finančnih terjatev. Po izvedeni dokapitalizaciji se je povečal osnovni kapital TUN-a za 1.764.931 EUR.

Revalorizacijske rezerve in rezerve, nastale zaradi vrednotenja po pošteni vrednosti

Na dan 31.12.2016, so rezerve, nastale zaradi vrednotenja po pošteni vrednosti znašale 212.048 EUR; od tega se je 222.126 EUR nanašalo na rezerve, nastale zaradi vrednotenja dolgoročnih finančnih naložb po pošteni vrednosti; 10.078 EUR pa je aktuarskih izgub, ki so nastale pri uskladitvi stanja rezervacij za odpravnine ob upokojitvi na podlagi aktuarskih izračunov.

Na dan 31.12.2015 je družba na tej postavki izkazovala revalorizacijske rezerve iz prevrednotenja zemljišč v višini 17.163.866 EUR; od tega iz prevrednotenja v zemljišča na lokaciji BTC znesek 16.760.898 EUR.

Skladno z Novimi računovodskimi standardi, ki so bili objavljeni v Uradnem listu RS, št. 95/2015, je v decembru 2015 družba sprejela sklep, s katerim se je spremenila računovodska ocena za vrednotenje zemljišča na lokaciji BTC. Na podlagi sprejetega sklepa je družba na dan 1.1.2016 razknjižila neto vrednost 16.760.898 EUR iz naslova revalorizacijskih rezerv iz prevrednotenja zemljišč (revalorizacijske rezerve iz prevrednotenja zemljišč 20.193.854 EUR; popravek vrednosti za odložene obveznosti za davek 3.432.955 EUR). V januarju 2016 pa se je iz naslova realizacije posla z IKEO iz revalorizacijskih rezerv iz prevrednotenja zemljišč v prihodke prenesla vrednost 10.295.119 EUR.

Rezervacije in dolgoročne pasivne razmejitve

Na dan 31.12.2016 znašajo 292.159 EUR. Od tega je 262.891 EUR rezervacij za potencialne bodoče obveznosti in za pokrivanje obveznosti iz preteklega poslovanja. Ostale, v višini 29.268 EUR, se nanašajo na rezervacije za jubilejne nagrade in odpravnine ob upokojitvi.

Obveznosti iz poslovanja

- Na dan 31.12.2016 družba izkazuje 7.521.694 EUR dolgoročnih finančnih obveznosti iz naslova prejetega posojila s strani Zavarovalnice Triglav, d.d. (glavnica 7.500.000 EUR, obresti 21.694 EUR). Obrestna mera za dano posojilo znaša 2,75%, zapadlost posojila 31.12.2021.
- Kratkoročne poslovne obveznosti znašajo 1.579.485 EUR; od tega obveznosti do dobaviteljev 533.413 EUR, obveznosti do državnih inštitucij 862.773 EUR (davek od dohodka pravnih oseb 796.376 EUR), obveznosti za plače 97.279 EUR, obveznost za kratkoročne prejete varščine 61.795 EUR, ostalo 24.225 EUR.

Pasivne časovne razmejitve

Pasivne časovne razmejitve znašajo 1.481.441 EUR; od tega 1.200.000 EUR odloženih obveznosti oziroma zadržana sredstva, ki jih bo TUN predvidoma v letu 2017 namenil izgradnji parka, v okviru prodaje zemljišča IKEI.

6. DOGODKI PO KONCU POSLOVNEGA LETA

Z namenom uresničevanja postavljene strategije ZT sta se v mesecu januarju 2017 družbi **Triglav INT, holdinška družba, d.d.** (v nadaljevanju TINT) in TUN lotili prenosa dejavnosti in procesov financ in računovodstva iz TINT-a kot prenosne družbe, na TUN, kot družbo prevzemnico. Tovrstno izvajanje storitev je bilo do sedaj koncentrirano na obeh družbah, in sicer družba Triglav INT je storitve računovodenja izvajala za sam Triglav INT, Triglav Svetovanje, Triglav Avtoservis, Salnal, Zavod Vse bo v redu; Triglav, upravljanje nepremičnin pa za sam TUN, Golf Arboretum, AKM, Hotel Grad Podvin.

S 1.2.2017 so bili na TUN že preneseni trije zaposleni, ki so do tedaj na TINT-u opravljali procese financ in računovodstva, vključno s procesom obračuna plač in brez procesa kontrolinga. V procesu prenosa so tudi pogodbe, sklenjene z družbam v skupini ZT, za katere je TINT do sedaj opravljjal računovodske storitve ter dobavitelske pogodbe v zvezi z informacijsko podporo).

Družba TUN je v začetku leta 2017 pridobila nepremičnino, parkirišče ob poslovнем kompleksu na Dunajski 20-22, od družbe Gospodarsko razstavišče Ljubljana. Dne 16.5.2016 je bil poravnan prvi del kupnine. Drugi del kupnine je bil poravnan ob zaključku pogodbe v 2017, ob pridobitvi pravnomočnega gradbenega dovoljenja.

S strani zaposlene, ki ji je z dnem 31. 12. 2016 prenehalo delovno razmerje, je bil v mesecu januarju 2017 vložen tožbeni zahtevek, vezan na reintegracijo v ponovno delovno razmerje, po že sklenjenem sporazumu o prenehanju delovnega razmerja med delodajalcem, družbo TUN, in zaposleno.

V družbi po koncu poslovnega leta niso nastopili nobeni drugi pomembni poslovni dogodki, zaradi katerih bi bilo potrebno spremeniti računovodske izkaze za leto 2016 ali, ki bi bili

pomembni za pravilno razumevanje finančnega stanja, poslovnega izida oz. denarnih tokov družbe.

7. POROČILO O TRAJNOSTNEM RAZVOJU PODJETJA

TUN kot nepremičinska družba s svojo dejavnostjo in realizacijo projektov v nepremičinskem okolju veliko pozornosti namenja ukrepom in rešitvam, ki imajo pozitivne trajnostne učinke. Pri upravljanju poslovnih stavb skrbi za uvajanje ločenega zbiranja odpadkov, tako pri najemnikih, kot tudi med družbami v Skupini Triglav, ozaveščamo in spodbujamo najemnike stavb glede zmanjševanja uporabe dvigal in pogostejše uporabe stopnišč. Pri izvedbi temeljitejših prenov večjih zaključenih delov stavb oz. celotnih poslovnih stavb stremimo k uporabi rešitev in materialov, ki zagotavljajo boljšo energetsko učinkovitost in prijetnejše delovno okolje. Po prenovi objekta DC20 so poslovni prostori v lasti TUN po PURES glede na energetski razred učinkovitosti uvrščeni v razred B2, kar pomeni da skrbimo za zmanjšanje ogljičnega odtisa. Posebno pozornost namenjamo tudi ukrepom, ki so namenjeni ljudem s posebnimi potrebami, zato smo pri prenovi objekta DC20 na zunanjih ploščadi ob Dunajski cesti uredili novo klančino za dostop do objekta z invalidskimi vozički, v tla smo vgradili tudi taktilne oznake za slabovidne. Namestili smo tudi več stojal za kolesa saj želimo spodbujati uporabo tovrstnih prevoznih sredstev, ki so okolju prijazna in tudi spodbujajo telesno aktivnost uporabnikov.

TUN kot družba skrbi za odgovoren odnos do okolja, saj ozavešča svoje zaposlene glede racionalne rabe pisarniškega papirja ter pomembnosti skrbnega ravnanja z odpadki, saj v ta namen v pisarnah nima več nameščenih klasičnih košev za smeti. Pri uporabi prevoznih sredstev družba spodbuja uporabo okolju prijaznih prevoznih sredstev, kot na primer uporaba koles. TUN si bo še naprej prizadeval za izvajanje ukrepov, ki imajo dolgoročno pozitivne učinke na okolje oz. družbo.

IZJAVA POSLOVODSTVA

Uprava družbe TUN je odgovorna za pripravo Letnega poročila ter računovodskih izkazov za poslovno leto, ki se je zaključilo 31. decembra 2016. Uprava potrjuje, da je po njenem najboljšem vedenju računovodsko poročilo sestavljeno v skladu z ustreznim okvirom računovodskega poročanja po Slovenskih računovodskih standardih, ter daje resničen in pošten prikaz sredstev in obveznosti, finančnega položaja in poslovnega izida družbe TUN. Uprava potrjuje, da po njenem najboljšem vedenju poslovno poročilo vsebuje vse potrebne sestavne dele in informacije, ki jih za družbo zahteva zakon in da je v poslovno poročilo vključen pošten prikaz razvoja in izidov poslovanja ter njenega finančnega položaja, vključno z opisom bistvenih vrst tveganj, ki jim je družba izpostavljena. Uprava je tudi odgovorna za pravočasno in pravilno objavo letnega poročila v rokih in obsegu, ki ga za družbo zahteva zakon. Uprava pri pripravi in objavi letnega poročila ravna skladno s zakonskimi pristojnostmi in odgovornostmi ter s skrbnostjo dobrega gospodarstvenika.

Družba nima sprejetega kodeksa o upravljanju. Uprava družbo upravlja skladno z zakonskimi določili ter omejitvami pooblastil, ki izhajajo iz aktov družbe. Družba je del Skupine Triglav in spoštuje minimalne standarde poslovanja, katere sprejema matična družba Zavarovalnica Triglav d.d. Uprava ocenjuje, da glede na velikost družbe sprejem dodatnih aktov ni smiseln.

Edini delničar svoje pravice in pristojnosti izvaja skladno z zakonom in s statutom družbe TUN na skupščini družbe TUN. Skupščina neposredno odloča tudi o statusnih spremembah, spremembah osnovnega kapitala in o najpomembnejših poslih, skladno z zakonom in s statutom družbe.

Ljubljana,

Triglav, Upravljanje nepremičnin, d.d.

Član uprave
Aleš Vahčič

Predsednik uprave
Mitja Selan

8. RAČUNOVODSKO Poročilo

8.1.1. Povzetek računovodskega usmeritev in predpostavk

Računovodski izkazi, prikazani v naslednjem poglavju, so za leto 2016 sestavljeni z upoštevanjem slovenskih računovodskeih standardov, ki jih je izdal Slovenski inštitut za revizijo in skladno z zahtevami ZGD-1. Pri tem sta bili upoštevani temeljni računovodski predpostavki upoštevanje nastanka poslovnega dogodka in upoštevanje časovne neomejenosti delovanja.

Bilanca stanja ima obliko dvostranske uravnovežene bilance stanja, ki resnično in pošteno prikazuje stanje sredstev in obveznosti do njihovih virov na poročevalski dan.

Izkaz poslovnega izida ima obliko stopenjskega zaporednega izkaza poslovnega izida in je sestavljen po različici I.

Izkaz denarnih tokov ima obliko zaporednega izkaza in je sestavljen po neposredni metodi, to je različica I. v izkazu denarnih tokov so resnično in pošteno prikazane spremembe stanja denarnih sredstev.

Izkaz gibanja kapitala, v katerem so resnično in pošteno prikazane spremembe sestavin kapitala, ima obliko sestavljenih preglednic sprememb vseh sestavin kapitala.

Računovodski izkazi so sestavljeni v evrih. Družba je v letu 2016 poslovala tudi s tujino.

Družba Triglav, Upravljanje nepremičnin, d.d. je sestavila individualne poslovne izkaze, ki se konsolidirajo pri obvladujoči družbi Zavarovalnici Triglav, d.d., Miklošičeva 19, 1000 Ljubljana, davčna številka 80040306, matična številka 5063345000.

Konsolidirani izkazi obvladujoče družbe bodo na razpolago na sedežu obvladujoče družbe ali na spletni strani <http://www.triglav.si>

Povzetek splošnih računovodskeih usmeritev in računovodskeih usmeritev, ki jih v zvezi z vrednotenjem posameznih bilančnih postavk uporablja družba, sledi v nadaljevanju:

Izpostavljenost in obvladovanje tveganj

Obrestno tveganje

Posojila, ki jih je družba najela, se obrestujejo s fiksno obrestno mero. Njeno poslovanje zato predvidoma ne bo izpostavljeno obrestnemu tveganju. Tveganje predstavlja, da bi zaradi kratkoročnih dolžniških virov ob zapadlosti posojil družba morala refinancirati posojila po višji obrestni meri.

Za varovanje tveganj družba nima izpeljanih finančnih instrumentov.

Kreditno tveganje

Tveganje za nevnovčitev finančnih naložb in neizterljivost terjatev do kupcev uprava ocenjuje kot prisotno, vendar ne grozeče, kar je posledica strukture dolžnikov, med katerimi so tudi nekatera kapitalsko šibkejša podjetja. Podjetje obvladuje kreditno tveganje s stalnim spremeljanjem pravočasnosti poravnave obveznosti svojih dolžnikov in njihove bonitete ter s takojšnjim reagiranjem ob ugotovljenih znakih poslabšane izterljivosti terjatev do posameznega dolžnika. Zavarovanja kreditnega tveganja z zahtevo po predložitvi instrumentov zavarovanj pravočasnega in polnega poplačila družba nima. Ker se podjetje zaveda prisotnosti kreditnega tveganja, odloča o oblikovanju popravkov vrednosti terjatev iz poslovanja in financiranja in njihovih vrednosti, v vsakem posamičnem primeru posebej, najkasneje ob koncu poslovnega leta.

Likvidnostno tveganje

Likvidnostno tveganje lahko nastopi zaradi neuskajenosti med ročnostjo premoženja, ki je pretežno v nepremičninah, in ročnostjo virov. Likvidnostno tveganje se obvladuje z učinkovitim in racionalnim rednim poslovanjem, redno izterjavo terjatev iz poslovanja, z uravnavo ročnosti terjatev in obveznosti, z ustreznim zadolževanjem ter spremeljanjem in načrtovanjem denarnih tokov.

Kapitalsko tveganje

Možen padec cen nepremičnin in s tem posledično zmanjšanje njihove tržne vrednosti predstavlja relativno majhno možnost nastanka insolventnosti družbe zaradi izgube vrednosti najpomembnejšega premoženja, saj ocenjena vrednost nepremičnin presega obveznost za skoraj 2 krat.

Valutno tveganje

Valutno tveganje je obvladovano tako, da je zagotovljeno valutno ravnotesje med terjatvami in obveznostmi. Večina terjatev in obveznosti družbe je nominiranih v EUR, preostale terjatve in obveznosti predstavljajo manjšo vrednost, tako da zaradi tega ni velike izpostavljenosti tveganja. Dve hčerinski družbi poslujeta izven evrskega okolja, izpostavljenost do njiju vključuje določeno valutno tveganje.

Poslovno tveganje

Poslovno tveganje je tveganje neposredne ali posredne izgube, do katere bi prišlo zaradi širokega spektra razlogov, povezanih s procesi, ki potekajo v družbi ter tudi zaradi zunanjih dejavnikov, ki niso povezani s kreditnim, tržnim in likvidnostnim tveganjem. Poslovna tveganja družbe so vezana na tveganja pri zagotavljanju pravočasnih in kakovostnih storitev za naročnike, tveganja, vezana na trg nepremičnin (povpraševanje po najemu poslovnih nepremičnin, višina najemnin za poslovne nepremičnine, tveganja, vezana na investicijske cikluse in cene zemljišč in podobno).

Vodstvo družbe je odgovorno za nadzor poslovnega tveganja. Poslovna tveganja se obvladujejo tako, da se: zagotavlja ustrezeno število in sestava zaposlenih, urejajo se poslovni procesi, razmejujejo se odgovornosti in pooblastila, posebej se odobravajo posamezne pomembne transakcije, upoštevajo zakonski in podzakonski predpisi ter akti in predpisi družbe, redno ocenjujejo poslovna tveganja, redno preverja poslovne izgube in predlaga ukrepe za izboljšanje poslovanja, spoštuje se poslovne in strokovne standarde, stalno se razvija informacijska podpora, tveganja odgovornosti zoper tretje in izgube premoženja pa se omejujejo z različnimi zavarovanji

Splošna odgovornost družbe in celotno nepremičinsko premoženje družbe je zavarovano pri zavarovalnici.

Sodni postopki

Družba ima odprta sodna postopka v zadevi GRADINE INŽENJERING d.d. Pula proti Triglav, Upravljanje nepremičnin, d.d., in D.S.U., d.o.o. Ljubljana zoper Triglav, upravljanje nepremičnin, d.d. Družba nima oblikovanih rezervacij za navedena postopka, saj ocenjuje da je možnost uspeha tožnikov zoper družbo v navedenih sporih manj verjetna.

Poročanje po poslovnih odsekih

Narava poslovanja podjetja je enovita, rezultat poslovanja se spreminja za družbo kot celoto. Družba opravlja eno poslovno dejavnost na enem geografskem območju.

Spremembe računovodskega usmeritev in računovodskega ocen

V družbi ni prišlo do sprememb računovodskega usmeritev in računovodskega ocen v primerjavi s preteklim letom.

Pomembne računovodske usmeritve

Računovodski izkazi družbe so izdelani na osnovi računovodskega usmeritev, prikazanih v nadaljevanju. Navedene računovodske usmeritve so uporabljene za vsa predstavljena leta, razen če ni drugače navedeno. Primerjalne informacije so usklajene s predstavitvijo informacij v tekočem letu. Kadar je bilo potrebno, smo primerjalne informacije prilagodili, tako da so v skladu s predstavitvijo informacij v tekočem letu.

Neopredmetena sredstva in dolgoročne aktivne časovne razmejitve

Neopredmeteno sredstvo se ob začetnem pripoznanju ovrednoti po nabavni vrednosti. Nabavno vrednost sestavlja nakupna cena z uvoznimi dajatvami in nevračljivimi davki ter vsi neposredno pripisljivi stroški pripravljanja sredstva do uporabe. Neopredmetena sredstva z določeno dobo koristnosti se izkazujejo po modelu nabavne vrednosti, to je po nabavni vrednosti, zmanjšani za amortizacijski popravek vrednosti in nabrane izgube zaradi oslabitve. Družba nima neopredmetenih sredstev z nedoločenimi dobami koristnosti.

Pripoznanje neopredmetenega sredstva se odpravi ob odtujitvi in kadar se ne pričakuje nikakršne prihodnje koristi iz njegove uporabe ali odtujitve.

Amortizacija se obračuna po metodi enakomernega časovnega amortiziranja ob upoštevanju dobe koristnosti vsakega posameznega (sestavnega) dela neopredmetenega sredstva. Amortizacija se začne obračunavati od nabavne vrednosti, ko je sredstvo razpoložljivo za uporabo. Stroški amortizacije se pripoznajo kot odhodek.

Dolgoročne aktivne časovne razmejitve so oblikovane na podlagi vplačil v rezervni sklad etažnih lastnikov.

AMORTIZACIJSKE SKUPINE NEOPREDMETENIH SREDSTEV

SKUPINE NEOPREDMETENIH SREDSTEV	AMORTIZACIJSKA STOPNJA V %
Računalniški programi	10, % - 20 %
Licence	10, % - 20 %

Nepremičnine, naprave in oprema (opredmetena osnovna sredstva)

Nepremičnine, naprave in oprema se na začetku merijo po nabavni vrednosti. Nabavna vrednost sredstva zajema njegovo nakupno ceno, uvozne dajatve in nevračljive davke po odštetju popustov, stroške dostave sredstva na mesto, kjer bo delovalo, stroške montaže, stroške razgradnje in odstranitve sredstva. Nabavno vrednost sestavlja tudi stroški izposojanja v zvezi s pridobitvijo nepremičnine, naprave in oprema do njegove usposobitve za uporabo. Pripoznanje nepremičnine, naprave in oprema se odpravi ob odtujitvi ali če od njegove uporabe ali odtujitve ni več pričakovati bodočih gospodarskih koristi.

Po pripoznanju se nepremičnine, naprave in oprema vodijo po modelu nabavne vrednosti. Nepremičnine, naprave in oprema se vodi po njihovi nabavni vrednosti, zmanjšani za amortizacijski popravek vrednosti in nabранo izgubo zaradi slabitve. Stroški zamenjave nekega dela nepremičnine, naprave in oprema se pripoznajo v knjigovodski vrednosti tega sredstva, če je verjetno, da bodo bodoče gospodarske koristi, povezane z delom tega sredstva, pritekale ter če je nabavno vrednost mogoče zanesljivo izmeriti. Vsi ostali stroški so pripoznani v poslovнем izidu kot odhodki, takoj ko do njih pride.

Družba letno ugotavlja, ali obstajajo znaki za slabitev sredstev. Če obstajajo, družba ugotavlja nadomestljivo vrednost opredmetenega osnovnega sredstva. Če je ta manjša od nabavne vrednosti, zmanjšane za akumulirano amortizacijo, je treba opraviti prevrednotenje zaradi slabitve. Nadomestljiva vrednost sredstva je večja izmed dveh postavk: njegove poštene vrednost, zmanjšane za stroške prodaje, ali njegove vrednosti pri uporabi.

Amortizacija se obračuna po metodi enakomernega časovnega amortiziranja ob upoštevanju dobe koristnosti vsakega posameznega (sestavnega) dela osnovnega sredstva in preostale vrednosti. Zemljišča se ne amortizirajo. Amortizacija se začne obračunavati, ko je sredstvo razpoložljivo za uporabo.

AMORTIZACIJSKE SKUPINE NEPREMIČNIN, NAPRAV IN OPREME – OSTALO

SKUPINA NEPREMIČNIN, NAPRAV IN OPREME	AMORTIZACIJSKA STOPNJA V %
Gradbeni objekti	1,3% - 6 %
Računalniška oprema	50 %
Pohištvo	10% - 20%
Osebna vozila	20 %
Druge naprave in oprema	12,5% - 25 %

Naložbene nepremičnine

Naložbene nepremičnine so nepremičnine posedovane, da bi prinašale najemnino ali povečevale vrednost dolgoročne naložbe ali pa oboje. Družba vodi naložbene nepremičnine po modelu nabavne vrednosti skladno s SRS 6. Po pripoznanju je potrebno naložbeno nepremičnino voditi po njeni nabavni vrednosti, zmanjšani za amortizacijski popravek vrednosti in nabранo izgubo zaradi oslabitve. Naložbene nepremičnine se enakomerno časovno amortizirajo. Amortizacija predstavlja strošek in se pripozna v poslovнем izidu.

Uporabljena metoda amortiziranja se mora preveriti ob koncu poslovnega leta. Če se pričakovani vzorec uporabe bodočih gospodarskih koristi bistveno spremenijo, se mora ustrezno spremeniti tudi metoda amortiziranja. Zemljišča se ne amortizirajo. Družba opredeli nepremičnino kot naložbeno nepremičnino v primeru, če je lastniško uporabljena v obsegu, manjšem od 30 % celotnega obsega nepremičnine

Naložbe v odvisne družbe

Naložbe v odvisne družbe so tiste, v katerih ima družba prevladujoč vpliv. Naložbe v odvisne družbe so v računovodske izkazih družbe izkazane po nabavni vrednosti, zmanjšane za oslabitve. Nakazani deleži v dobičku povečujejo finančne prihodke.

Finančni instrumenti

Finančni instrumenti vključujejo naslednje postavke:

- neizpeljana finančna sredstva
- neizpeljane finančne obveznosti

Neizpeljana finančna sredstva

Neizpeljana finančna sredstva vključujejo denar in denarne ustreznike, terjatve in posojila ter naložbe.

Družba na začetku pripozna posojila in terjatve ter vloge oziroma depozite na dan njihovega nastanka po pošteni vrednosti. Pripoznanje finančnega sredstva se odpravi, ko ugasnejo pogodbene pravice do denarnih tokov iz tega sredstva, ali ko se prenese pravice do pogodbenih denarnih tokov iz finančnega sredstva na podlagi posla, v katerem se prenesejo vsa tveganja in koristi iz lastništva finančnega sredstva.

Za prodajo razpoložljiva finančna sredstva so tista neizpeljana finančna sredstva, ki so označena kot razpoložljiva za prodajo ali pa niso uvrščena v druge kategorije finančnih sredstev. Naložbe družbe v lastniške vrednostne papirje in določene dolžniške vrednostne papirje so razporejene kot finančna sredstva razpoložljiva za prodajo.

Po začetnem pripoznanju se te naložbe merijo po pošteni vrednosti, če se z delnicami trguje ali po nabavni vrednosti, če se z delnicami ne trguje. Poštена vrednost za prodajo razpoložljivih vrednostnih papirjev, s katerimi se trguje na organiziranem trgu, je enaka objavljenemu zaključnemu tečaju na dan bilance stanja, poštena vrednost vrednostnih papirjev, s katerimi se trguje na neorganiziranem trgu, pa se oceni na podlagi zadnjih znanih transakcij. Vrednostni papirji se prevrednotijo kvartalno.

Spremembe poštene vrednosti so pripoznane neposredno v kapitalu. Ko se pripoznanje naložbe odpravi, se s tem povezani dobiček ali izguba prenese v poslovni izid. Izgube zaradi oslabitve se pripoznajo v poslovnem izidu. Pri obračunavanju običajnih nakupov in prodaj dolgoročnih finančnih naložb družba upošteva datum trgovanja.

Vrednostni papirji, za katere cena ni objavljena na delujočem trgu in katere poštene vrednosti ni mogoče zanesljivo izmeriti, se merijo po nabavni vrednosti. Poštene vrednosti ni mogoče zanesljivo izmeriti v primeru, če v zadnjem letu ni nobene transakcije na trgu in ni na razpolago podatkov o tekočem poslovanju izdajatelja.

Družba pred sestavitvijo letnih računovodskih izkazov preveri ustreznost izkazane velikosti posamezne finančne naložbe. Če kaka finančna naložba izgublja na vrednosti zaradi neuspešnega poslovanja družbe, v kateri je naša družba kapitalsko udeležena, družba oblikuje ustrezen popravek vrednosti v breme prevrednotovalnih finančnih odhodkov. V primeru, da je bilo pri finančni naložbi, ki jih je potrebno slabiti, v preteklosti evidentirano povečanje poštene vrednosti, se oslabitev najprej evidentira v breme ustreznega presezka iz prevrednotenja.

Posojila in terjatve

Posojila in terjatve so finančna sredstva z določenimi ali določljivimi plačili, ki ne kotirajo na delujočem trgu. Takšna sredstva so na začetku pripoznana po pošteni vrednosti. Po začetnem pripoznanju se posojila in terjatve izmerijo po odplačni vrednosti po metodi veljavnih obresti ter zmanjšani za izgube zaradi oslabitve. Terjatve zajemajo poslovne, finančne in druge terjatve. Kratkoročne poslovne terjatve vsebujejo terjatve do kupcev doma in v tujini, terjatve do povezanih podjetij in terjatve za obresti ter druge kratkoročne poslovne terjatve.

Terjatve, za katere se domneva, da ne bodo poravnane oziroma ne bodo poravnane v celotnem znesku, se štejejo kot dvomljive, če se zaradi njih prične sodni postopek, pa kot sporne. Družba večkrat letno preverja ustreznost izkazane velikosti posamezne terjatve.

Za dvomljive in sporne terjatve se oblikuje popravek vrednosti v celotnem znesku terjatve, prav tako se oblikuje popravek vrednosti v celotnem znesku za terjatve do dolžnikov, za katere je uveden stečajni postopek.

Pri ostalih terjatvah se oblikujejo popravki vrednosti zaradi oslabitve na podlagi posamične ocene finančnega stanja in plačilne sposobnosti dolžnikov.

Odpisi terjatev se opravijo na podlagi ustrezne listine in se pokrijejo v breme vzpostavljenega popravka vrednosti terjatev zaradi oslabitve.

Pripoznanje terjatev se odpravi, če se pravice do koristi izrabijo, če ugasnejo ali če se odstopijo.

Odpisi terjatev se opravijo na podlagi ustrezne listine in se pokrijejo v breme vzpostavljenega popravka vrednosti terjatev zaradi oslabitve.

Denarna sredstva in njihovi ustrezniki

Denarna sredstva in njihovi ustrezniki obsegajo denar v blagajni, denar na poti, bančni depoziti na odpoklic ali z rokom vezave ter devizna sredstva na računih in denar na TRR.

Neizpeljane finančne obveznosti

Neizpeljane finančne obveznosti so pripoznane na dan njihovega nastanka. Družba odpravi pripoznanje finančne obveznosti, če so obveze, določene v pogodbi, izpolnjene, razveljavljene ali zastarane.

Neizpeljane finančne obveznosti zajemajo poslovne, finančne in druge obveznosti. Finančne obveznosti se na začetku izkazujejo po pošteni vrednosti, povečani za stroške, ki se neposredno pripisujejo poslu. Po začetnem pripoznanju se finančne obveznosti izmerijo po odplačni vrednosti po metodi veljavnih obresti. Del dolgoročnih finančnih obveznosti, ki zapadejo v plačilo prej kot v letu dni po datumu izkaza finančnega izida, je izkazan med kratkoročnimi finančnimi obveznostmi.

Sredstva namenjena za prodajo

Sredstva ali skupina sredstev namenjenih za prodajo so tista za katera se pričakuje, da bo njihova vrednost poravnana predvsem s prodajo v naslednjih 12 mesecih in ne z nadaljnjo uporabo. Obdobje zaključka prodaje se lahko podaljša na več kot eno leto, če zamik povzročijo dogodki in okoliščine, na katere podjetje ne more vplivati, obstajajo pa zadostni dokazi, da podjetje dosledno uresničuje načrt prodaje sredstva. Neposredno pred razvrščanjem sredstva med sredstva za prodajo se izvede ponovna meritev sredstev. Skladno s tem se sredstvo pripozna po knjigovodski vrednosti ali poštene vrednosti, zmanjšani za stroške prodaje, in sicer tisti, ki je nižja. Morebitne izgube zaradi zmanjšanje poštene vrednosti se pripoznajo v izkazu poslovnega izida.

Oslabitev sredstev

Družba ob vsakem datumu poročanja preveri knjigovodsko vrednost pomembnih nefinančnih sredstev z namenom, da ugotovi, ali so prisotni znaki oslabitve. Če takšni znaki obstajajo, se oceni nadomestljiva vrednost sredstva.

Finančna sredstva

Za finančno sredstvo se šteje, da je oslabljeno, če obstajajo objektivni dokazi, iz katerih je razvidno, da je zaradi enega ali več dogodkov prišlo do zmanjšanja pričakovanih bodočih denarnih tokov iz naslova tega sredstva.

Objektivni dokazi o oslabitvi finančnih sredstev (vključno lastniški delniški papirji) so lahko naslednji:

Neizpolnitev ali kršitev s strani dolžnika, znaki, da bo dolžnik šel v stečaj ter izginotje delujočega trga za tovrstno vrednotnico. V primeru naložbe v lastniške vrednostne papirje je objektivni dokaz o oslabitvi pomembno ali dolgorajno znižanje poštene vrednosti pod nabavno vrednost.

Izguba zaradi oslabitve v zvezi s finančnim sredstvom, izkazanim po odplačni vrednosti, se izračuna kot razlika med neodpisano vrednostjo sredstva in pričakovanimi bodočimi denarnimi tokovi, razobrestenimi po izvirni veljavni obrestni meri. Za sporne in dvomljive terjatve in posojila se oblikuje popravek vrednosti v celoti, prav tako za terjatve in posojila do dolžnikov, za katere je uveden stečajni postopek. Pri ostalih terjatvah in posojilih se oblikujejo popravki vrednosti zaradi oslabitve na podlagi posamične ocene finančnega stanja in plačilne sposobnosti dolžnikov.

Izguba zaradi oslabitve v zvezi s finančnim sredstvom razpoložljivim za prodajo, se izračuna glede na njegovo trenutno pošteno vrednost, skladno z računovodsko usmeritvijo družbe.

Kapital

Celotni kapital družbe je njegova obveznost do lastnikov, ki zapade v plačilo, če družba preneha delovati, pri čemer se velikost kapitala popravi glede na tedaj dosegljivo ceno čistega premoženja. Opredeljen je z zneski, ki so jih vložili lastniki, ter z zneski, ki so se pojavili pri poslovanju in pripadajo lastnikom. Zmanjšujejo ga izgube pri poslovanju in izplačila lastnikom, povečuje pa dobiček ustvarjen v obdobju.

Celotni kapital sestavljajo vpoklicani kapital, kapitalske rezerve, rezerve iz dobička, revalorizacijske rezerve, preneseni čisti poslovni izid in čisti poslovni izid poslovnega leta. Zakonske in kapitalske rezerve so vezane rezerve. Znesek zakonskih in kapitalskih rezerv, ki presega 10 % osnovnega kapitala, se lahko uporabi za povečanje osnovnega kapitala iz sredstev družbe, če je v celoti pokrita izguba in za kritje izgube, če ni drugih virov za njeno pokritje. Druge rezerve se lahko oblikujejo iz tekočega dobička in se lahko uporabijo za pokrivanje izgube, za povečanje osnovnega kapitala iz sredstev družbe, lahko se sprostijo in prenesejo v bilančni dobiček.

Rezervacije in dolgoročne pasivne časovne razmejitve

Rezervacije se pripoznajo, če ima družba zaradi preteklega dogodka pravne ali posredne obveze, ki jih je mogoče zanesljivo oceniti in je verjetno, da bo pri poravnavi obveze potreben odtok dejavnikov, ki omogočajo gospodarske koristi. Rezervacije se ne prevrednotujejo. Na koncu leta se preverja ustreznost višine zneska oblikovanih rezervacij.

Rezervacije za tožbe se pripoznajo, če je verjetno, da bo na podlagi tožbenih zahtevkov prišlo do odtokov in je obseg odtokov možno oceniti.

Med dolgoročnimi pasivnimi časovnimi razmejitvami se izkazujejo odloženi prihodki.

Dolgoročni dolgovi

Med dolgoročne dolbove so uvrščene dolgoročne finančne obveznosti in odložene obveznosti za davek. Obveznosti za odloženi davek se ne diskontirajo. Dolgoročni dolgovi se ob začetnem pripoznanju ovrednotijo z zneski iz ustreznih listin o njihovem nastanku. Stroški izposojanja v zvezi z dolgoročnimi dolgovi so finančni odhodki, razen če so všteti v nabavno vrednost opredmetenih osnovnih sredstev. Po začetnem pripoznanju se dolgoročni dolgovi merijo po odplačni vrednosti po metodi efektivnih obresti. V primeru, da se dejanska oziroma dogovorjena obrestna mera ne razlikuje pomembno od efektivne obrestne mere, se dolgoročni dolgovi obračunavajo po pogodbeni obrestni meri kar velja za vse dolgoročne dolbove družbe. Stroški posojil bremenijo obdobje, v katerem nastajajo. Pripoznanja dolgoročnih dolgov se odpravijo, če je obveznost izpolnjena, razveljavljena ali zastarana.

Kratkoročni dolgovi

Kratkoročni dolgovi so finančni in poslovni. Kratkoročni finančni dolgovi so prejeta kratkoročna posojila in neizplačane dividende. Kratkoročni poslovni dolgovi so obveznosti do dobaviteljev, do države, obveznosti za prejete predujme in varščine. Stroški izposojanja v zvezi s kratkoročnimi dolgovi so finančni odhodki.

Kratkoročni dolgovi se ob začetnem pripoznanju ovrednotijo z zneski iz ustreznih listin o njihovem nastanku. Kratkoročni finančni dolgovi se merijo po odplačni vrednosti po metodi efektivnih obresti.

V primeru, da se dejanska oziroma dogovorjena obrestna mera ne razlikuje pomembno od efektivne obrestne mere, se kratkoročni finančni dolgovi obračunavajo po pogodbeni obrestni meri – kar velja za vse kratkoročne dolgove družbe. Stroški posojil bremenijo obdobje, v katerem nastajajo. Kratkoročne poslovne obveznosti se izkazujejo po njihovi izvirni vrednosti. Pripoznanja kratkoročnih dolgov se odpravijo, če je obveznost izpolnjena, razveljavljena ali zastarana.

Kratkoročne časovne razmejitve

Aktivne časovne razmejitve predstavljajo odložene stroške oziroma odhodke in nezaračunane prihodke. Odloženi stroški oziroma odhodki so zneski ki ob svojem nastanku, še ne bremenijo poslovnega izida. Nezaračunani prihodki so prihodki, ki se upoštevajo v poslovnem izidu, če še niso bili zaračunani.

Pasivne časovne razmejitve predstavljajo vnaprej vračunani stroški in odloženi prihodki. Vnaprej vračunani stroški so zneski, ki se še niso pojavili, ampak se bodo v prihodnje in že trenutno vplivajo poslovni izid.

Odloženi prihodki so odloženi prihodki, ki bodo v obdobju, daljšem od leta dni, pokrili predvidene odhodke.

Prihodki

Prihodki se razčlenjujejo na poslovne prihodke, finančne prihodke in druge prihodke. Poslovni prihodki in finančni prihodki se štejejo kot redni prihodki. Poslovni prihodki so prihodki od prodaje in drugi poslovni prihodki, povezani s poslovnimi učinki. Finančni prihodki so prihodki od naložbenja. Pojavljajo se v zvezi s finančnimi naložbami in tudi s terjatvami. Prevrednotovalni poslovnih prihodki se pojavljajo ob odtujitvi opredmetenih osnovnih sredstev kot presežki njihove prodajne vrednosti nad njihovo knjigovodsko vrednostjo. Druge prihodke sestavljajo neobičajne postavke.

Prihodki se pripozna, ko se upravičeno pričakuje, da bodo vodili do prejemkov, če ti niso uresničeni že ob nastanku. Prihodki od najemnin se pripozna med prihodki enakomerno med trajanjem najema.

Odhodki

Odhodki se razvrščajo na poslovne odhodke, finančne odhodke in druge odhodke. 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. Poslovni odhodki so v načelu enaki vračunanim stroškom v obračunskem obdobju. Prevrednotovalni poslovni odhodki se pojavljajo v zvezi z opredmetenimi osnovnimi sredstvi, naložbenimi nepremičninami in obratnimi sredstvi zaradi njihove slabitve. Finančni odhodki so odhodki za financiranje in naložbenje. Druge odhodke sestavljajo neobičajne postavke.

Obdavčitev

Davek poslovnega leta obsega odmerjeni in odloženi davek. Odmerjeni davek je izkazan v izkazu poslovnega izida, razen v tistem delu, v katerem se odloženi davek nanaša na postavke, ki se izkazujejo neposredno v kapitalu in se zato izkazuje v drugem vseobsegajočem donosu.

Odmerjeni davek je davek, za katerega se pričakuje, da bo plačan od obdavčljivega dobička za poslovno leto ob uporabi davčnih stopenj, uveljavljenih na datum poročanja, in morebitne prilagoditve davčnih obveznosti v povezavi s preteklimi poslovnimi leti.

Odloženi davek se izkazuje po metodi obveznosti po bilanci stanja, pri čemer se upoštevajo začasne razlike med knjigovodsko vrednostjo sredstev in obveznosti za potrebe finančnega poročanja in zneskov za potrebe davčnega poročanja.

Odložena terjatev za davek se pripozna v obsegu, za katerega obstaja verjetnost, da bo na razpolago prihodnji obdavčljivi dobiček, v breme katerega bo v prihodnje mogoče uporabiti odloženo terjatev. Odložene terjatve za davek se zmanjšajo za znesek, za katerega ni več verjetno, da bo mogoče uveljaviti davčno olajšavo, povezano s sredstvom. Odložena terjatev za davek se odpravi tudi, ko se porabi davčna olajšava ali nepriznani odhodki.

Čista izguba/dobiček na delnico

Družba pri navadnih delnicah izkazuje osnovno dobičkonosnost delnice. Osnovna dobičkonosnost delnice se izračuna tako, da delimo čisto izgubo/dobiček, ki pripada navadnim delničarjem, s tehtnim povprečnim številom navadnih delnic v poslovнем letu.

Popravljeni čisti dobiček/izguba na delnico je enak čistemu dobičku/izgubi na delnico, ker družba nima prednostnih delnic ali zamenljivih obveznic.

Izkaz drugega vseobsegajočega donosa

Izkaz vseobsegajočega donosa vsebuje tiste postavke prihodkov in odhodkov, ki niso pripoznane v poslovнем izidu, vplivajo pa na velikost lastniškega kapitala.

Izkaz denarnega toka

V izkazu denarnega toka prikazujemo spremembe stanja denarnih sredstev in denarnih ustreznikov za poslovno leto, za katero se sestavlja. Izkaz denarnega toka je sestavljen po neposredni metodi iz podatkov v poslovnih knjigah, na podlagi evidenc transakcijskega računa in drugih knjigovodskih evidenc.

Določanje poštene vrednosti

Glede na računovodske usmeritve družbe in razčlenitve je v več primerih potrebna določitev poštene vrednosti tako finančnih kot tudi nefinančnih sredstev in obveznosti. Poštene vrednosti posameznih skupin sredstev za potrebe merjenja oziroma poročanja je družba določila po metodah, ki so opisane v nadaljevanju.

Kjer so potrebna dodatna pojasnila v zvezi s predpostavkami za določitev poštenih vrednosti, so ta navedena v razčlenitvah k posameznim postavкам sredstev oziroma obveznosti družbe.

Naložbe v lastniške in dolžniške vrednostne papirje

Poštena vrednost za prodajo razpoložljivih finančnih sredstev, s katerimi se trguje, se določa glede na ponujeno nakupno ceno na datum poročanja. Poštena vrednost vrednostnih papirjev, s katerimi se ne trguje, se oceni na podlagi zadnjih transakcij.

Poslovne in druge terjatev

Poštena vrednost poslovnih in drugih terjatev se izračuna kot sedanja vrednost prihodnjih denarnih tokov, razobrestenih po tržni obrestni meri na datum poročanja.

Neizpeljane finančne obveznosti

Poštena vrednost se za potrebe poročanja izračuna na podlagi sedanje vrednosti bodočih izplačil glavnice in obresti, diskontirani po tržni obrestni meri na datum poročanja. Pri finančnih najemih se tržna obrestna mera določi s primerjavo s podobnimi najemnimi pogodbami.

Upravljanje s kapitalom

Družba še vedno ohranja visok kapital, ki zagotavlja trajnostni razvoj družbe. Lastniški kapital predstavlja na dan 31.12.2016 v kapitalu in dolgovih 76 % (81,5 % na dan 31.12.2015). V zvezi z ohranjanjem kapitala se določa ustrezna dividendna politika

9. REVIZORJEVO Poročilo



POROČILO NEODVISNEGA REVIZORJA

Lastniku gospodarske družbe Triglav, Upravljanje nepremičnin, d.d.

Mnenje

Revidirali smo računovodske izkaze gospodarske družbe Triglav, Upravljanje nepremičnin, d.d. ("družba"), ki vključujejo bilenco stanja na dan 31. decembra 2016 ter izkaz poslovnega izida, izkaz drugega vseobsegajočega donosa, izkaz gibanja kapitala in izkaz denarnih tokov za tedaj končano leto ter povzetek bistvenih računovodskeh usmeritev in druge pojasnjevalne informacije.

Po našem mnenju so priloženi računovodski izkazi v vseh pomembnih pogledih poštena predstavitev finančnega položaja družbe Triglav, Upravljanje nepremičnin, d.d. na dan 31. decembra 2016 ter njenega poslovnega izida in denarnih tokov za tedaj končano leto v skladu s Slovenskimi računovodskimi standardi.

Podlaga za mnenje

Revizijo smo opravili v skladu z mednarodnimi standardi revidiranja. Naše odgovornosti na podlagi teh pravil so opisane v tem poročilu v odstavku Revizorjeva odgovornost za revizijo računovodskih izkazov. V skladu s Kodeksom etike za računovodske strokovnjake, ki ga je izdal Odbor za mednarodne standarde etike za računovodske strokovnjake (Kodeks IESBA) ter etičnimi zahtevami, ki se nanašajo na revizijo računovodskih izkazov v Sloveniji, potrjujemo svojo neodvisnost od družbe in, da smo izpolnili vse druge etične zahteve v skladu s temi zahtevami in Kodeksom IESBA.

Verjamemo, da so pridobljeni revizijski dokazi zadostna in ustrezna podlaga za naše revizijsko mnenje.

Druge informacije

Druge informacije obsegajo informacije v letnem poročilu, razen računovodskih izkazov in našega mnenja o teh računovodskih izkazih. Poslovodstvo je odgovorno za te druge informacije.

Naše mnenje o računovodskih izkazih ne vključuje drugih informacij in zato o njih ne izražamo nikakršnega zagotovila ali sklepa.

V zvezi z revizijo računovodskih izkazov je naša odgovornost, da te druge informacije preberemo in presodimo, ali so pomembno neskladne z računovodskimi izkazi ali našim poznavanjem, pridobljenim pri revidiranju, ali kako drugače zgledejo pomembno napačne.. Poleg tega je naša odgovornost da ocenimo, ali so bile druge informacije v vseh pomembnih pogledih pripravljene v skladu z veljavnim zakonom ali predpisi in predvsem, ali so te druge informacije usklajene z zakonom ali predpisi glede formalnih zahtev in postopkov za pripravo drugih informacij z vidika pomembnosti in, ali bi neskladnost s temi zahtevami lahko vplivala na presoje, zasnovane na teh drugih informacijah.

Na podlagi opravljenih postopkov poročamo, kolikor lahko ocenimo, da:

- so druge informacije, ki opisujejo dejstva predstavljena v računovodskih izkazih, v vseh pomembnih pogledih usklajene z računovodskimi izkazi; in
- da so druge informacije pripravljene v skladu z veljavnim zakonom in predpisi.

Poleg tega je naša odgovornost da, na podlagi našega poznavanja in razumevanja družbe, ki smo ga pridobili med revizijo, poročamo o tem, ali druge informacije vsebujejo pomembno napačno navedbo. Na podlagi opravljenih postopkov v zvezi z drugimi informacijami nismo ugotovili nobenih pomembnih napačnih navedb.

Odgovornost poslovodstva in nadzornega sveta za računovodske izkaze

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

Poslovodstvo je pri pripravi računovodskih izkazov družbe odgovorno za oceno njene sposobnosti, da nadaljuje kot delajoče podjetje, razkritje začetek, povezanih z delajočim podjetjem in uporabo predpostavke delajočega podjetja kot podlago za računovodenje, razen če namenava poslovodstvo družbo likvidirati ali zaustaviti poslovanje, ali če nima druge možnosti, kot da napravi eno ali drugo.

Nadzorni svet je odgovoren za nadzor nad pripravo računovodskih izkazov.

Revizorjeva odgovornost za revizijo računovodskih izkazov

Naši cilji so pridobiti sprejemljivo zagotovilo o tem ali so računovodski izkazi kot celota brez pomembno napačne navedbe zaradi prevare ali napake, in izdati revizorjevo poročilo, ki vključuje naše mnenje. Sprejemljivo zagotovilo nudi visoko stopnja zagotovila, vendar ni jamstvo, da bo revizija, opravljena v skladu z mednarodnimi standardi revidiranja, vedno odkrila pomembno napačno navedbo, če ta obstaja. Napačne navedbe lahko izhajajo iz prevare ali napake, ter se smatrajo za pomembne, če je upravičeno pričakovati, da posamično ali skupaj, vplivajo na gospodarske odločitve uporabnikov, sprejete na podlagi teh računovodskih izkazov.

Med izvajanjem revidiranja v skladu s pravili revidiranja uporabljamo strokovno presojo in ohranjamо poklicno nezaupljivost. Prav tako:

- ▶ prepoznamo in ocenimo tveganja pomembno navedbe v računovodskih izkazih, bodisi zaradi napake ali prevare, oblikujemo in izvajamo revizijske postopke kot odzive na ocenjena tveganja ter pridobivamo zadostne in ustrezne revizijske dokaze, ki zagotavljajo podlago za naše mnenje. Tveganje, da ne bomo odkrili napačne navedbe, ki izvira iz prevare, je višje od tistega, povezanega z napako, saj prevara lahko vključuje skrívne dogovore, ponarejanje, namerno opuslitev, napačno razlagi ali izogibanje notranjih kontrol;
- ▶ pridobimo razumevanje notranjih kontrol, 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 sprejemljivost računovodskih ocen ter z njimi povezanih razkritij poslovodstva;
- ▶ na podlagi pridobljenih revizijskih dokazov o obstoju pomembne negotovosti glede dogodkov in okoliščin, ki zbujujo dvom v sposobnost družbe, da nadaljuje kot delujoče podjetje, sprejmemo sklep o ustreznosti poslovodske uporabe predpostavke delujočega podjetja, kot podlage računovodenja. Če sprejmemo sklep o obstoju pomembne negotovosti, smo dolžni v revizorjevem poročilu opozoriti na ustrezna razkritja v računovodskih izkazih ali, če so tako razkritja neustrezna, prilagoditi mnenje. Revizorjevi sklepi temeljijo na revizijskih dokazih pridobljenih do datuma izdaje revizorjevega poročila. Vendar kasnejši dogodki ali okoliščine lahko povzročijo prenehanje družbe kot delujočega podjetja;
- ▶ ovrednotimo splošno predstavitev, strukturo, vsebino računovodskih izkazov vključno z razkritji, in ali računovodski izkazi predstavljajo zadevne posle in dogodke na način, da je dosežena poštena predstavitev;

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

Ljubljana, 19. april 2017

Janez Urančič
Direktor
Ernst & Young d.o.o.
Dunajska 110, Ljubljana

ERNST & YOUNG
Revizija, poslovno
svetovanje d.o.o., Ljubljana

Primož Kovačič
Pooblaščeni revizor

10. RAČUNOVODSKI IZKAZI ZA LETO 2016

10.1.1. Bilanca stanja

Postavke v EUR	Pojasnilo št.strani	Realizacija 31.12.2016	Realizacija 31.12.2015
SREDSTVA		45.328.731	48.959.816
DOLGOROČNA SREDSTVA		38.622.863	32.517.100
Neopredmetena sredstva in dolgoročne AČR	38	27.646	36.711
Opredmetena osnovna sredstva	39	70.356	14.687.261
1. Zemljišča		-	13.801.500
2. Zgradbe		-	509.144
4. Druge naprave in oprema, dr. inv. in druga opredm. OS		70.356	157.134
6. Opredmetena OS v gradnji in izdelavi		-	219.483
Naložbene nepremičnine	40-42	22.512.310	9.304.395
1. Zemljišča		9.022.068	5.689.647
2. Zgradbe		12.406.162	3.614.748
3. Naložbene nepremičnine v gradnji in izdelavi		1.084.080	-
Dolgoročne finančne naložbe	42-43	13.864.533	8.353.541
1. Dolgoročne finančne naložbe, razen posojil	"	12.343.446	7.001.705
a) Delnice in deleži v družbah v skupini	"	10.619.256	5.625.333
b) Druge delnice in deleži	"	1.724.190	1.376.372
2. Dolgoročna posojila	"	1.521.087	1.351.836
a) Dolgoročna posojila družbam v skupini	"	387.559	-
b) Druga dolgoročna posojila	"	1.133.528	1.351.836
Dolgoročne poslovne terjatve	43-44	1.899.379	135.192
Odložene terjatve za davek	44	248.639	-
KRATKOROČNA SREDSTVA		6.702.300	16.245.169
Sredstva (skupine za odtujitev) za prodajo	44	1.020.293	14.342.317
Kratkoročne finančne naložbe	45	-	314.871
1. Kratkoročne finančne naložbe, razen posojil	"	-	36.760
2. Kratkoročna posojila	"	-	278.111
a) Kratkoročna posojila družbam v skupini	"	-	278.111
Kratkoročne poslovne terjatve	45	1.856.712	499.434
1. Kratkoročne poslovne terjatve do družb v skupini	"	125.593	52.238
2. Kratkoročne poslovne terjatve do kupcev	"	1.293.111	34.784
2. Kratkoročne poslovne terjatve do kupcev-obresti	"	753	1.067
2. Kratkoročne poslovne terjatve do kupcev v skupini obr	"	5.910	-
3. Kratkoročne poslovne terjatve do drugih	"	431.345	411.345
Denarna sredstva	44	3.825.295	1.088.547
KRATKOROČNE AČR	46	3.568	197.547
OBVEZNOSTI DO VIROV SREDSTEV		45.328.731	48.959.816
KAPITAL	47	34.453.950	39.886.531
Vpklicani kapital	"	3.160.113	1.395.181
Kapitalske rezerve	"	19.849.289	21.189.185
Rezerve iz dobička	"	1.478.195	1.478.195
Revalorizacijske rezerve	47	206.687	17.163.866
Čisti poslovni izid poslovnega leta	48	9.759.666	-
Čista poslovna izguba poslovnega leta	"	-	1.339.896
REZERVACIJE IN DOLGOROČNE PČR	49	292.159	391.335
Rezervacije	"	292.159	391.335
DOLGOROČNE OBVEZNOSTI	49	7.521.694	2.130.099
Dolgoročne finančne obveznosti do družb v skupini	"	7.521.694	-
Odložene obveznosti za davek	48	-	2.130.099
KRATKOROČNE OBVEZNOSTI		1.579.487	6.447.416
Kratkoročne finančne obveznosti	49	-	6.043.201
Kratkoročne finančne obveznosti do družb v skupini	"	-	5.788.133
Druge kratkoročne finančne obveznosti	"	-	255.068
Kratkoročne poslovne obveznosti	49-50	1.579.487	404.215
Kratkoročne poslovne obveznosti do družb v skupini	"	20.178	32.642
Kratkoročne poslovne obveznosti do dobaviteljev	"	513.236	198.404
Druge kratkoročne poslovne obv.-davek od dohodka	"	796.376	-
Druge kratkoročne poslovne obveznosti	"	249.697	173.169
KRATKOROČNE PČR	50	1.481.441	104.435
Zabilančne obveznosti	50	2.752.952	13.736.383

*Pojasnila k računovodskim izkazom so njihov sestavni del in jih je potrebno brati v povezavi z njimi.

10.1.2. Izkaz poslovnega izida

Postavke v EUR	Pojasnilo št.strani	Realizacija 01-12 2016	Realizacija 01-12 2015
ČISTI PRIHODKI OD PRODAJE	51	3.184.436	1.229.237
Čisti prihodki od prodaje na domačem trgu		3.138.739	1.228.037
Čisti prihodki od prodaje proizv. in storitev razen najemnih		2.378.157	777.299
Čisti prihodki od najemnin		760.582	450.738
Čisti prihodki od prodaje na trgu izven EU	51	45.697	1.200
Čisti prihodki od prodaje najemnin na trgu izven EU		45.697	1.200
DRUGI POSLOVNI PRIHODKI	51	10.801.319	58.160
POSLOVNI PRIHODKI	51	13.985.755	1.287.397
POSLOVNI ODHODKI	51	2.748.787	2.391.858
Stroški blaga, materiala in storitev	52	898.806	501.821
Stroški porabljenega materiala	52	112.147	65.427
a) stroški materiala		14.499	8.064
b) stroški energije		92.569	57.323
c) drugi stroški materiala		5.079	40
Stroški storitev	52	786.659	436.394
a) najemnine		127.331	78.722
b) povračila stroškov zaposlencem v zvezi z delom		6.364	5.329
c) drugi stroški storitev		652.963	352.343
Stroški dela	53	1.309.612	836.579
a) stroški plač		943.801	615.481
b) stroški pokojninskih zavarovanj		74.735	54.470
c) stroški drugih socialnih zavarovanj		81.462	47.026
d) drugi stroški dela		209.614	119.602
Odpisi vrednosti	53	216.287	833.647
a) amortizacija		193.299	106.133
b) prevrednotovalni poslovni odhodki pri NS in OOS		-	633.988
c) prevrednotovalni poslovni odhodki pri obratnih sredstvih		22.988	93.526
Drugi poslovni odhodki	54	324.082	219.811
a) rezervacije		20.581	38.310
b) drugi stroški		303.501	181.501
DOBIČEK IZ POSLOVANJA		11.236.968	-
IZGUBA IZ POSLOVANJA		-	1.104.461
FINANČNI PRIHODKI	54	657.983	77.058
Finančni prihodki iz deležev		588.065	1.766
Finančni prihodki iz deležev v družbah v skupini		586.230	-
Finančni prihodki iz drugih naložb		1.835	1.766
Finančni prihodki iz danih posojil		18.900	50.248
Finančni prihodki iz posojil, danih družbam v skupini		18.900	11.111
Finančni prihodki iz posojil, danih drugim		-	39.137
Finančni prihodki iz poslovnih terjatev		51.018	25.044
Finančni prihodki iz poslovnih terjatev do drugih-obresti		49.849	20.509
Finančni prihodki iz poslovnih terjatev do drugih-ostalo		1.169	4.535
FINANČNI ODHODKI	54-55	252.216	313.248
Finančni odhodki iz oslabitve in odpisov iz finančnih naložb		195.000	-
Finančni odhodki iz oslabitve finančnih naložb		195.000	-
Finančni odhodki iz finančnih obveznosti	54-55	56.809	310.115
Finančni odhodki iz posojil, prejetih od družb v skupini		56.379	309.610
Finančni odhodki iz drugih finančnih obveznosti		430	505
Finančni odhodki iz poslovnih obveznosti	54-55	407	3.133
CELOTNI DOBIČEK	55	11.642.735	-
CELOTNA IZGUBA		-	1.340.651
DAVEK IZ DOBIČKA		796.376	-
ODLOŽENI DAVKI		1.086.693	-
ČISTI DOBIČEK OBRAČUNSKEGA OBDOBJA	55	9.759.666	-
ČISTA IZGUBA OBRAČUNSKEGA OBDOBJA	55	-	1.339.896
POVPR. ŠT. ZAPOSLENCEV NA PODLAGI DEL. UR V OBRAČ. OBDOBJU		22	19
ŠTEVilo mesecev poslovanja		12	12

*Pojasnila k računovodskim izkazom so njihov sestavni del in jih je potrebno brati v povezavi z njimi.

10.1.3. Izkaz denarnih tokov

Postavke v EUR	31.12.2016	31.12.2015
DENARNI TOKOVI PRI POSLOVANJU		
Prejemki pri poslovanju	4.586.252	1.894.033
Prejemki od prodaje proizvodov in storitev	3.636.423	1.866.678
Drugi prejemki pri poslovanju	949.829	27.355
Izdatki pri poslovanju	- 6.574.334	- 2.882.381
Izdatki za nakupe materiala in storitev	- 902.731	- 666.994
Izdatki za plače in deleže zaposlencev v dobičku	- 1.203.571	- 797.581
Izdatki za dajatve vseh vrst	- 4.128.727	- 1.322.880
Izdatki za davek od dobička	- 290.416	-
Drugi izdatki pri poslovanju	- 48.889	- 94.926
Pozitivni ali negativni denarni izid pri poslovanju (a+b)	- 1.988.082	- 988.348
DENARNI TOKOVI PRI INVESTIRANJU		
Prejemki pri investiranju	22.180.281	797.771
Prejemki od dobljenih obresti	49.930	34.888
Prej. od dobljenih deležev v dobičku drugih	5.048.571	60.780
- od tega: družbe v skupini	3.737.000	60.780
Prejemki od odtujitve opredmetenih osnovnih sredstev	-	261.923
Prejemki od odtujitve naložbenih nepremičnin	17.064.233	438.414
Prejemki od odtujitve dolgoročnih finančnih naložb	1.835	1.766
Prejemki od odtujitve kratkoročnih finančnih naložb	15.712	-
Izdatki pri investiranju	- 19.132.616	- 101.301
Izdatki za pridobitev opredmetenih osnovnih sredstev	- 22.100	- 101.301
Izdatki za pridobitev naložbenih nepremičnin	- 8.680.260	-
Izdatki za pridobitev dolgoročnih finančnih naložb	- 10.330.256	-
- od tega: družbe v skupini	- 10.330.256	-
Izdatki za pridobitev kratkoročnih finančnih naložb	- 100.000	-
- od tega: družbe v skupini	- 100.000	-
Pozitivni ali negativni denarni izid pri investiranju (a+b)	3.047.665	696.470
DENARNI TOKOVI PRI FINANCIRANJU		
Prejemki pri financiranju	7.500.000	6.195.010
Prejemki od vplačanega kapitala	-	6.195.010
Prejemki od povečanja dolgoročnih finančnih obveznosti	7.500.000	
- od tega: družbe v skupini	7.500.000	
Izdatki pri financiranju	- 5.822.835	- 6.196.747
Izdatki za dane obresti, ki se nanašajo na financiranje	- 284.922	- 1.290.115
- od tega: družbe v skupini	- 284.904	- 1.290.115
Izdatki za odplačila kratkoročnih finančnih obveznosti	- 5.537.913	- 4.906.632
- od tega: družbe v skupini	- 5.537.913	- 4.906.630
Pozitivni ali negativni denarni izid pri financiranju (a+b)	1.677.165	- 1.737
KONČNO STANJE DENARNIH SREDSTEV	3.825.295	1.088.547
Denarni izid v obdobju	2.736.748	- 293.615
Začetno stanje denarnih sredstev	1.088.547	1.382.162

*Pojasnila k računovodskim izkazom so njihov sestavni del in jih je potrebno brati v povezavi z njimi.

10.1.4. Izkaz drugega vseobsegajočega donosa za leto 206

<i>Postavke v EUR</i>	<i>Pojasnilo</i>	<i>Realizacija</i>	<i>Realizacija</i>
		<i>01-12 2016</i>	<i>01-12 2015</i>
<i>Vnos čistega poslovnega izida poslovnega leta</i>		9.759.666	- 1.339.896
<i>Drugi vseobsegajoči donos:</i>			
<i>Postavke, ki bodo nekoč preraž.v poslovni izid družbe:</i>		- 16.957.179	107.392
<i>Sprememba revalorizacijskih rezerv iz prevrednotenja opredmetenih osnovnih sredstev</i>		- 17.163.866	-
<i>Sprememba rezerv, nastalih zaradi vrednotenja finančnih naložb po pošteni vrednosti</i>		216.765	107.392
<i>Druge sestavine vseobsegajočega donosa poročevalskega obdobja</i>		- 10.078	-
<i>Celotni vseobsegajoči donos obračunskega obdobja</i>		- 7.197.513	- 1.232.504

*Pojasnila k računovodskim izkazom so njihov sestavni del in jih je potrebno brati v povezavi z njimi.

10.1.5. Izkaz gibanja kapitala

za leto 2016

	<i>Postavka v EUR</i>	<i>Osnovni kapital</i>	<i>Kapitalske rezerve</i>	<i>Zakonske rezerve</i>	<i>Rezerve, nastale zaradi vrednotenja po pošteni vrednosti</i>	<i>Revalorizacijske rezerve</i>	<i>Preneseni čisti dobiček/izguba</i>	<i>Čisti dobiček poslovnega leta</i>	<i>SKUPAJ KAPITAL</i>
A.2.	<i>Stanje 1.1.2016</i>	1.395.181	21.189.185	1.478.195	107.392	17.056.474	- 1.339.896	-	39.886.531
B.1.	<i>Transakcije z lastniki</i>	1.764.932	-	-	-	-	-	-	1.764.932
a)	<i>Vpis vpoklicanega osnovnega kapitala</i>	1.764.932							1.764.932
B.2.	<i>Spremembe celotnega vseobsegajočega donosa</i>	-	-	-	99.295	- 17.056.474	-	9.759.666	- 7.197.513
a)	<i>Vnos čistega poslovnega izida poročevalskega leta</i>	-	-	-	-	-	-	9.759.666	9.759.666
b)	<i>Sprememba revalorizacijskih rezerv iz prevrednotenja opredmetenih osnovnih sredstev</i>	-	-	-	-	- 17.056.474	-	-	- 17.056.474
c)	<i>Sprememba rezerv, nastalih zaradi vrednotenja finančnih naložb po pošteni vrednosti</i>				109.373	-			109.373
c)	<i>Druge sestavine vseobsegajočega donosa poročevalskega obdobja</i>				- 10.078	-			- 10.078
B.3.	<i>Spremembe v kapitalu</i>	-	- 1.339.896	-	-	-	1.339.896	-	-
b)	<i>Razporeditev dela čiste izgube poroč obdobja na druge sestavine kapitala</i>	-	- 1.339.896	-	-	-	1.339.896	-	-
C	<i>Stanje 31.12.2016</i>	3.160.113	19.849.289	1.478.195	206.687	-	-	9.759.666	34.453.950

*Pojasnila k računovodskim izkazom so njihov sestavni del in jih je potrebno brati v povezavi z njimi.

za leto 2015

	<i>Postavka v EUR</i>	<i>Osnovni kapital</i>	<i>Kapitalske rezerve</i>	<i>Zakonske rezerve</i>	<i>Rezerve, nastale zaradi vrednotenja po pošteni vrednosti</i>	<i>Revalorizacijske rezerve</i>	<i>Preneseni čisti dobiček/izguba</i>	<i>Čisti dobiček poslovnega leta</i>	<i>SKUPAJ KAPITAL</i>
A.1.	<i>Stanje 1.1.2015</i>	800.667	1.276.567	-	-	16.760.898	- 6.136.128	-	12.702.004
a)	<i>priporočitev Slovenijales d.d.</i>		16.523.152	1.478.195	-	295.576	794.315		19.091.238
A.2.	<i>Stanje 30.6.2015</i>	800.667	17.799.719	1.478.195	-	17.056.474	- 5.341.813	-	31.793.242
B.1.	<i>Transakcije z lastniki</i>	594.514	8.731.278	-	-	-	-	-	9.325.792
a)	<i>Vpis vpoklicanega osnovnega kapitala</i>	594.514	-	-	-	-	-	-	594.514
d)	<i>Druge spremembe lastniškega kapitala</i>	-	8.731.278	-	-	-	-	-	8.731.278
B.2.	<i>Spremembe celotnega vseobsegajočega donosa</i>	-	-	-	107.392	-	-	- 1.339.896	- 1.232.504
a)	<i>Vnos čistega poslovnega izida poročevalskega leta</i>	-	-	-	-	-	-	- 1.339.896	- 1.339.896
b)	<i>Sprememba rezerv, nastalih zaradi vrednotenja finančnih naložb po pošteni vrednosti</i>	-	-	-	107.392	-	-	-	107.392
B.3.	<i>Spremembe v kapitalu</i>	-	- 5.341.812	-	-	-	5.341.812	-	-
b)	<i>Razporeditev dela čiste izgube poroč obdobja na druge sestavine kapitala</i>	-	- 5.341.812	-	-	-	5.341.812	-	-
C	<i>Stanje 31.12.2015</i>	1.395.181	21.189.185	1.478.195	107.392	17.056.474	-	- 1.339.896	39.886.531

*Pojasnila k računovodskim izkazom so njihov sestavni del in jih je potrebno brati v povezavi z njimi.

11. POJASNILA K RAČUNOVODSKIM IZKAZOM

V nadaljevanju so prikazane postavke bilance stanja na dan 31.12.2016 in primerjalno bilance stanja na dan 31.12.2015 ter postavke izkaza poslovnega izida, izkaza denarnih tokov in izkaza gibanja kapitala za leto 2016 in primerjalno za leto 2015. Pojasnila se nanašajo na posamezne postavke računovodskih izkazov za leto 2016, razen, če ni navedeno drugače.

V nadaljevanju bomo pojasnili tiste zbirne postavke, ki predstavljajo pomembne pozicije in so zato pomembne za razumevanje računovodskih izkazov družbe.

Neopredmetena osnovna sredstva

V letu 2016

<i>Postavke v EUR</i>	<i>Premoženjske pravice</i>	<i>Dolgoročne AČR</i>	<i>Skupaj</i>
NABAVNA VREDNOST			
<i>Stanje 01.01.2016</i>	117.386	19.418	136.804
<i>Pridobitve</i>	1.306	9.584	10.890
<i>Odtujitve</i>	- 13.457	- 2.929	- 16.386
<i>Stanje 31.12.2016</i>	105.235	26.073	131.308
POPRAVEK VREDNOSTI			
<i>Stanje 01.01.2015</i>	- 100.093	-	- 100.093
<i>Odtujitve</i>	13.457	-	13.457
<i>Amortizacija</i>	- 17.026	-	- 17.026
<i>Stanje 31.12.2015</i>	103.662	-	103.662
NEODPISANA VREDNOST			
<i>Stanje 01.01.2016</i>	17.293	19.418	36.711
<i>Stanje 31.12.2016</i>	1.573	26.073	27.646

V letu 2015

<i>Postavke v EUR</i>	<i>Premoženjske pravice</i>	<i>Dolgoročne AČR</i>	<i>Skupaj</i>
NABAVNA VREDNOST			
<i>Stanje 01.01.2015</i>	-	-	-
<i>Pripojitev Slovenijales d.d./stanje 1.7.2015</i>	123.076	15.198	138.274
<i>Pridobitve</i>	-	4.792	4.792
<i>Odtujitve</i>	- 5.690	- 572	- 6.262
<i>Stanje 31.12.2015</i>	117.386	19.418	136.804
POPRAVEK VREDNOSTI			
<i>Stanje 01.01.2015</i>	-	-	-
<i>Pripojitev Slovenijales d.d.</i>	- 97.040	-	- 97.040
<i>Odtujitve</i>	5.690	-	5.690
<i>Amortizacija</i>	- 8.743	-	- 8.743
<i>Stanje 31.12.2015</i>	100.093	-	100.093
NEODPISANA VREDNOST			
<i>Stanje 01.01.2015</i>	-	-	-
<i>Stanje 31.12.2015</i>	17.293	19.418	36.711

Stroški izposojanja v letu 2016 niso bili pripisani neopredmetenim sredstvom. Premoženjske pravice predstavljajo računalniški programi in licence. Stanje na dan 31.12.2016 znaša 27.646 EUR. (Na dan 31.12.2015 36.711 EUR).

Opredmetena osnovna sredstva v letu 2016

<i>Postavke</i>	<i>v EUR</i>	<i>Zemljišča</i>	<i>Zgradbe</i>	<i>Oprema</i>	<i>Investicije v teku</i>	<i>Skupaj</i>
<i>Stanje na dan 31.12.2016</i>						
<i>Knjigovodska vrednost</i>	-	-	70.356	-	70.356	
<i>Poštrena vrednost</i>	-	-	70.356	-	70.356	

Gibanje opredmetenih osnovnih sredstev

v letu 2016

<i>Postavke</i>	<i>v EUR</i>	<i>Zemljišča</i>	<i>Zgradbe</i>	<i>Oprema</i>	<i>Investicije v teku</i>	<i>Skupaj</i>
NABAVNA VREDNOST						
<i>Stanje 01.01.2016</i>	34.618.325	745.021	249.450	219.483	35.832.279	
<i>Pridobitve</i>	-	-	-	22.666	22.666	22.666
<i>Prenos v uporabo</i>	-	-	22.666	-	22.666	-
<i>Odtujitve</i>	-	-	-	146.464	-	146.464
<i>Prenos iz OOS na NN</i>	- 34.618.325	- 745.021	-	- 219.483	-	35.582.829
<i>Stanje 31.12.2016</i>	-	-	125.652	-	-	125.652
POPRAVEK VREDNOSTI						
<i>Stanje 01.01.2016</i>	- 20.816.825	- 235.877	- 92.316	-	-	21.145.018
<i>Odtujitve</i>	-	-	77.724	-	-	77.724
<i>Prenos iz OOS na NN</i>	20.816.825	235.877	-	-	-	21.052.702
<i>Amortizacija</i>	-	-	- 40.704	-	-	40.704
<i>Stanje 31.12.2016</i>	-	-	55.296	-	-	55.296
NEODPISANA VREDNOST						
<i>Stanje 01.01.2016</i>	13.801.500	509.144	157.134	219.483	14.687.261	
<i>Stanje 31.12.2016</i>	-	-	70.356	-	-	70.356

v letu 2015

<i>Postavke</i>	<i>v EUR</i>	<i>Zemljišča</i>	<i>Zgradbe</i>	<i>Oprema</i>	<i>Investicije v teku</i>	<i>Skupaj</i>
NABAVNA VREDNOST						
<i>S tanje 01.01.2015</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>53.637</i>	<i>0</i>	<i>53.637</i>	
<i>Priporočitev Slovenijales d.d., stanje 1.7.2015</i>	1.073.860	745.021	332.146	132.986	2.284.013	
<i>Pridobitve</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>110.653</i>	<i>110.653</i>	
<i>Prenos v uporabo</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>18.114</i>	<i>-24.156</i>	<i>-6.042</i>	
<i>Odtujitve</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>-154.447</i>	<i>0</i>	<i>-154.447</i>	
<i>Prenos iz NN</i>	<i>68.659.890</i>	<i>0</i>			<i>68.659.890</i>	
<i>Prenos na sredstva za prodajo</i>	<i>-35.115.425</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>-35.115.425</i>	
<i>S tanje 31.12.2015</i>	34.618.325	745.021	249.450	219.483	35.832.279	
POPRAVEK VREDNOSTI						
<i>S tanje 01.01.2015</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>-16.717</i>	<i>0</i>	<i>-16.717</i>	
<i>Priporočitev Slovenijales d.d., stanje 1.7.2015</i>		-228.755	-203.569	0	-432.324	
<i>Odtujitve</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>154.270</i>	<i>0</i>	<i>154.270</i>	
<i>Prenos iz NN</i>	<i>42.608.546</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>42.608.546</i>	
<i>Prenos na sredstva za prodajo</i>	<i>-21.791.721</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>-21.791.721</i>	
<i>Amortizacija</i>	<i>0</i>	<i>-7.122</i>	<i>-26.300</i>	<i>0</i>	<i>-33.422</i>	
<i>S tanje 31.12.2015</i>	20.816.825	-235.877	-92.316	0	21.145.018	
NE ODPISANA VREDNOST						
<i>S tanje 01.01.2015</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>36.920</i>	<i>0</i>	<i>36.920</i>	
<i>S tanje 31.12.2015</i>	13.801.500	509.144	157.134	219.483	14.687.261	

Družba je v letu 2016 aktivirala za 22.666 EUR opredmetenih osnovnih sredstev (v letu 2015 za 18.114 EUR). Slabitev opredmetenih osnovnih sredstev v obravnavanem in primerjalnem obdobju ni bilo. Za nakup opredmetenih osnovnih sredstev nimamo zavezujočih pogodb.

Naložbene nepremičnine v letu 2016

<i>Postavke v EUR</i>	<i>Zemljišča</i>	<i>Zgradbe</i>	<i>Investicije v teku</i>	<i>Skupaj</i>
S tanje na dan 31.12.2016				
<i>Knjigovodska vrednost</i>	<i>9.022.068</i>	<i>12.406.162</i>	<i>1.084.080</i>	<i>22.512.310</i>
<i>Poštena vrednost</i>	<i>9.022.068</i>	<i>12.406.162</i>	<i>1.084.080</i>	<i>22.512.310</i>

Gibanje naložbenih nepremičnin

v letu 2016

Postavke v EUR	Zemljišča	Zgradbe	Investicije v teku	Skupaj
NABAVNA VREDNOST				
<i>Stanje 01.01.2016</i>	5.689.645	5.394.000	-	16.232.011
Pridobitve	-	10.722.769	9.445.245	20.168.014
Prenos v uporabo	-	-	8.580.646	8.580.646
Prekazišča DC20	-	3.573.728	-	3.573.728
Odtujitve	10.469.079	1.949	-	10.471.028
Prenos iz OOS	34.618.325	745.021	219.483	35.582.829
Zmanjšanje zaradi oslabitve	-	-	-	-
<i>Stanje 31.12.2016</i>	29.838.891	13.286.113	1.084.082	49.357.452
POPRAVEK VREDNOSTI				
<i>Stanje 01.01.2016</i>	-	1.779.250	-	6.927.616
Pridobitve	-	-	-	-
Prekazišča DC20	-	1.270.746	-	1.270.746
Prenos iz OOS	20.816.825	235.877	-	21.052.702
Amortizacija	-	135.570	-	135.570
<i>Stanje 31.12.2016</i>	20.816.825	879.951	-	26.845.142
NEODPISANA VREDNOST				
<i>Stanje 01.01.2016</i>	5.689.645	3.614.750	-	9.304.395
<i>Stanje 31.12.2016</i>	9.022.066	12.406.162	1.084.082	22.512.310

v letu 2015

Postavke	v EUR	Zemljišča	Zgradbe	Investicije v teku	Skupaj
NABAVNA VREDNOST					
<i>Stanje 01.01.2015</i>	68.816.077	222.299	-	-	69.038.376
<i>Priporočitev Slovenijales d.d./stanje 1.7.2015</i>	11.671.437	5.171.701	-	-	16.843.138
Pridobitve	-	-	-	-	-
Odtujitve	534.560	-	-	-	534.560
Prenos na OOS	68.659.890	-	-	-	68.659.890
Zmanjšanje zaradi oslabitve	455.053	-	-	-	455.053
<i>Stanje 31.12.2015</i>	10.838.011	5.394.000	-	-	16.232.011
POPRAVEK VREDNOSTI					
<i>Stanje 01.01.2015</i>	- 42.608.547	- 4.446	-	-	42.612.993
<i>Priporočitev Slovenijales d.d.</i>	- 5.266.790	- 1.710.836	-	-	6.977.626
Pridobitve	-	-	-	-	-
Odtujitve	118.425	-	-	-	118.425
Prenos na OOS	42.608.546	-	-	-	42.608.546
Amortizacija	-	63.968	-	-	63.968
<i>Stanje 31.12.2015</i>	5.148.366	1.779.250	-	-	6.927.616
NEODPISANA VREDNOST					
<i>Stanje 01.01.2015</i>	26.207.530	217.853	-	-	26.425.383
<i>Stanje 31.12.2015</i>	5.689.645	3.614.750	-	-	9.304.395

Na dan 31.12.2016 knjigovodska vrednost naložbenih nepremičnin znaša 22.512.310 EUR. V

Prihodki od najemnin za naložbene nepremičnine v letu 2016 znašajo 806.279 EUR (v letu 2015 so znašali 354.802EUR). Iz naslova realiziranih investicij, se je tako v letu 2016 povečala vrednost nepremičnine na lokaciji DC20 za 8.3 mio EUR (1,5 mio EUR nakup delov nepremičnine in 6,8 mio EUR investicije v obnovo lokacije). Slabitev naložbenih nepremičnin v obravnavanem obdobju ni bilo. Za nakup naložbenih nepremičnin nimamo zavezujočih pogodb, prav tako nimamo naložbenih nepremičnin, ki bi bile pridobljene na podlagi finančnega ali poslovnega najema.

Finančne naložbe

Dolgoročne finančne naložbe

Postavke v EUR	2016	2015
Naložbe v deleže odvisnih družb	10.619.256	5.054.000
Naložbe v deleže pridruženih družb	1.157.102	1.372.376
Naložbe v druge deleže in delnice	567.088	573.382
Obveznice	-	1.946
Dolgoročna posojila	1.521.087	1.351.837
Skupaj	13.864.533	8.353.541

Dolgoročne finančne naložbe na dan 31.12.2016 znašajo 13.864.533 EUR (na dan 31.12.2015 8.353.541 EUR). Na dan 31.12.2016 družba izkazuje za 10.619.256 EUR finančnih naložb v družbah v skupini; naložbe razpoložljive za prodajo v znesku 1.724.190 EUR; v posojila skupaj z obrestmi ter depozite izkazuje 1.521.087 EUR; od tega 387.559 EUR posojil danih družbam v skupini. Na dan 31.12.2016 ima družba v lasti 24.312 delnic Zavarovalnice Triglav, d.d.. Tržna vrednost delnic ZVTG na dan 31.12.2016 znaša 564.038 EUR (Na dan 31.12.2015 571.332 EUR). Zaradi prevrednotenja na pošteno vrednost, se je vrednost delnic v primerjavi z preteklim obdobjem zmanjšala za 7.294 EUR.

Podatki o neposrednih naložbah v odvisne družbe

Postavke v EUR	Delež %	Višina kapitala
Golf Arboretum d.o.o.	80,10	456.742
AKM d.o.o.	100,00	3.913.955
Hotel Grad Podvin	100,00	411.304
Triglav Upravljanje nekretninama d.o.o., Podgorica	100,00	3.318.847
Triglav Upravljanje nekretninama d.o.o., Zagreb	100,00	3.334.156

Gibanje dolgoročnih finančnih naložb

Postavke v EUR	2016	2015
Stanje 01.01.	8.353.541	5.187.504
Povečanje	10.451.815	1.335.617
Povečanje-prenos iz kratkoročnih fin.naložb	267.000	
Povečanje v deleže odvisnih družb	-	484.000
Povečanje v deleže pridruženih družb	-	1.372.376
Zmanjšanje	4.571.946	-
Oslabitev preko poslovnega izida	195.000	-
Prevrednotovanje na pošteno vrednost	440.877	24.190
Stanje 31.12.	13.864.533	8.353.541

Na povečanje dolgoročnih finančnih naložb so vplivale naslednje pridobitve:

- v februarju je družba pridobila 100 % poslovni delež v družbi AKM Nepremičnine d.o.o. (prej Slovenijales Trgovina nepremičnine, d.o.o.) v vrednosti 3.737.000 EUR.
- v juliju pa je družba od Zavarovalnice Triglav kupila 1.110.873 navadnih imenskih kosovnih delnic družbe HGP, ki predstavljajo 100% osnovnega kapitala družbe. Dogovorjena kupnina je znašala 1.000 EUR.

V zadnjem kvartalu leta 2016, družba TUN je pridobila dve hčerinski družbi v tujini, in sicer:

- dne 22.9.2016 je od družbe LOVO kupila družbo Triglav upravljanje nekretninama s sedežem v Podgorici, Črna Gora, za 3.259.100 EUR.
- dne 23.12.2016 je od družbe Triglav osiguranje Zagreb kupila družbo Triglav upravljanje nekretninama s sedežem v Zagrebu, Hrvaška, za 3.334.156 EUR.

Na zmanjšanje postavke dolgoročnih finančnih naložb je vplivala slabitev finančne naložbe v družbi Golf arboretum d.o.o. v višini 195.000 EUR in prodaja 100 % deleža v družbi Slovenijales Trgovina d.o.o. kupcu Jelovica d.d.. Dne 23.5. je bila sklenjena pogodba o prodaji 100 % deleža, pogoji za prodajo so bili izpolnjeni 29.7.2016.

Pri vnovčenju obveznic v letu 2016 je bil dosežen dobiček 1.946 EUR.

Dolgoročne poslovne terjatve

Postavke v EUR	2016	2015
Stanje 01.01.	135.192	-
Pripojitev Slovenijales d.d./stanje 1.7.2015	-	59.244
Povečanje	1.764.932	78.724
Prenos na kratkoročni del	745	2.776
Stanje 31.12.	1.899.379	135.192

Dolgoročne poslovne terjatve znašajo 1.899.379 EUR. V juliju 2016 je TUN dokapitaliziran s stvarnimi vložki, ki so bili zagotovljeni v obliki prenosa in izročitve finančnih terjatev do družbe Hotel Grad Podvin v višini 1.764.931 EUR.

Preostali del dolgoročnih terjatev sestavljajo terjatve iz danega predujma tujini v višini 45.000 EUR ter terjatev iz naslova prodaje stanovanj fizičnim osebam v tujini v višini 10.723 EUR.

Odložene terjatve za davek

Druge dolgoročne poslovne terjatve v višini 248.639 EUR, so terjatve za odloženi davek zaradi popravkov terjatev in prevrednotenja finančnih naložb.

Sredstva za prodajo

Postavke v EUR	2016	2015
<i>S tanje na dan 31.12.</i>		
<i>Knjigovodska vrednost</i>	1.020.293	14.342.317
<i>Poštена vrednost</i>	1.020.293	14.342.317

Postavke v EUR	2016	2015
<i>S tanje 01.01.</i>	14.342.317	-
<i>Priporočitev Slovenskemu d.d./stanje</i>	-	1.208.810
<i>Povečanje-prenos iz opred.os nov.sredstev</i>	-	13.323.703
<i>Povečanje</i>	1.679	-
<i>Zmanjšanje zaradi prodaje</i>	-	13.323.703
<i>Zmanjšanje zaradi oslabitve</i>	-	177.944
<i>Prenos na opredmetena os.n.sredstva</i>	-	12.252
<i>S tanje 31.12.</i>	1.020.293	14.342.317

Sredstva za prodajo na dan 31.12.2016 znašajo 1.020.293 EUR. Skladno z Novimi računovodskimi standardi, ki so bili objavljeni v Uradnem listu RS, št. 95/2015, je družba v decembru 2015 sprejela sklep, s katerim se je spremenila računovodska ocene za vrednotenje zemljišča na lokaciji BTC. Na podlagi sprejetega sklepa je družba na dan 31.12.2015 iz opredmetenih osnovnih sredstev na nekratkoročna sredstva za prodajo prenesla vrednost 13.323.703 EUR. V januarju 2016 iz naslova realizacije prodaje dela zemljišča na lokaciji BTC, so se sredstva v enaki višini zmanjšala.

Kratkoročne finančne naložbe

Postavke v EUR	2016	2015
<i>Kratkoročna posojila dana družbam v Druge kratkoročne finančne naložbe</i>	-	267.000,00
Skupaj	-	303.760,00

Gibanje kratkoročnih finančnih naložb

Postavke v EUR	2016	2015
Stanje 01.01.	303.760	-
<i>Povečanje</i>	-	303.760
<i>Zmanjšanje-prenos na dolgoročni del</i>	267.000	-
<i>Prevrednotovanje na pošteno vrednost</i>	36.760	-
Stanje 31.12.	-	303.760

Na dan 31.12.2016 družba ne izkazuje kratkoročnih finančnih naložb. Posojila dana družbi v skupini v višini 267.000 EUR so se zaradi podaljšanja roka zapadlosti prenesla na dolgoročni del. Na dan 31.12.2015 so finančne naložbe znašale 303.760 EUR; od tega posojilo 267.000 EUR dano družbi v skupini.

Kratkoročne poslovne terjatve

Postavke v EUR	2016	2015
<i>Kratkoročne terjatve do kupcev v državi</i>	1.701.982	622.138
- popravek terjatev do kupcev v državi	456.228	541.822
<i>Kratkoročne terjatve do kupcev izven EU</i>	28.275	31.690
<i>Kratkoročne terjatve do kupcev v tujini</i>	30.204	-
- popravek terjatev do kupcev v tujini	-	-
- popravek terjatev do kupcev izven EU	23.115	28.816
<i>Kratkoročne terjatve do kupcev v skupini</i>	46.394	3.832
- popravek terjatev do kupcev v skupini	16.470	-
<i>Kratkoročne terjatve iz financiranja</i>	11.298	39.990
- popravek tvrednosti terjatev iz financiranja	10.545	38.924
<i>Kratkoročne terjatve iz financiranja v skupini</i>	117.110	-
- popravek tvrednosti terjatev iz fina.v skupini	3.541	-
<i>Dani predujmi</i>	3.806	2.966
<i>Druge kratkoročne terjatve</i>	822.029	864.558
- popravek drugih kratkoročnih terjatve	397.295	456.178
<i>Terjatve od Tavarovalnice Triglav</i>	2.804	-
Stanje 31.12.	1.856.708	499.434

Kratkoročne poslovne terjatve do kupcev vključujejo vrednost izdanih, do zaključka poslovnega leta neplačanih računov za opravljene storitve in najemnine. Vključujejo celotne vrednosti izdanih računov, skupaj z zaračunanimi davščinami. Terjatve niso zavarovane.

Denarna sredstva

Postavke v EUR	2016	2015
<i>Denar na TRR</i>	3.807.183	21.053
<i>Devizna sredstva na računih izven EU</i>	18.112	18.494
<i>Depozit na odpoklic</i>	0	1.049.000
Stanje 31.12.	3.825.295	1.088.547

Denarna sredstva predstavljajo sredstva na transakcijskih računih pri bankah doma in v državah izven EU..

Aktivne časovne razmejitve

Postavke v EUR	2016	2015
<i>Kratkoročno odloženi stroški</i>	3.568	197.547
Stanje 31.12.	3.568	197.547

Znesek aktivnih časovnih razmejitev predstavlja kratkoročno odložene stroške. V primerjavi s preteklim letom so nižji za 193.979 eur, od tega 190.000 eur, so vkalkulirani stroški rušitvenih del na lokaciji Industrijska cesta 2 v Ljubljani.

12. KAPITAL

Postavke v EUR	2016	2015
Vpoklicani kapital	3.160.113	1.395.181
Kapitalske rezerve	19.849.289	21.189.185
Rezerve iz dobička	1.478.195	1.478.195
Revalorizacijske rezerve	206.687	17.163.866
Čisti poslovni izid poslovnega leta	9.759.666	-
Čista poslovna izguba poslovnega leta	-	1.339.896
Stanje 31.12.	34.453.950	39.886.531

Na dan 31.12.2016 znaša celotni kapital 34.453.950 EUR ali 76% celotne pasive. Na dan 31.12.2015 je znašal 39.886.531 EUR ali 82% celotne pasive.

V letu 2015 je družba bila večkrat dokapitalizirana, kar je vplivalo na spremembo strukture kapitalskih postavk, predvsem osnovnega kapitala in kapitalskih rezerv.

V juliju 2016 je večinska lastnica Zavarovalnica Triglav, d.d. s stvarnim vložkom povečala svojo udeležbo v kapital TUN-a. V kapital TUN-a je vložila za 1.764.931 EUR svojih finančnih terjatev do družbe Hotel Grad Podvin d.o.o. Dokapitalizacija je izvedena s stvarnim vložkom, ki so bili zagotovljeni v obliki prenosa in izročitve terjatev (dolgoročna posojila) do družbe Hotel Grad Podvin, in sicer po ocenjeni tržni vrednosti 1.764.931 EUR. Po izvedeni dokapitalizaciji se je struktura kapitala TUN spremenila v korist osnovnega kapitala tako, da se je osnovni kapital družbe povečal iz 1.395.181 EUR na 3.160.113 EUR.

Konec leta 2016, dne 30.11.2016 je bil sprejet sklep o pokrivanju izgube s kapitalskimi rezervami v višini 1.339.896 EUR.

Revalorizacijske rezerve in rezerve, nastale zaradi vrednotenja po pošteni vrednosti

Na dan 31.12.2016, so rezerve, nastale zaradi vrednotenja po pošteni vrednosti znašale 212.048 EUR; od tega se je 222.126 EUR nanašalo na rezerve, nastale zaradi vrednotenja dolgoročnih finančnih naložb po pošteni vrednosti; 10.078 EUR pa je aktuarskih izgub, ki so nastale pri uskladitvi stanja rezervacij za odpravnine ob upokojitvi na podlagi aktuarskih izračunov.

Na dan 31.12.2015 je družba na tej postavki izkazovala revalorizacijske rezerve iz prevrednotenja zemljišč v višini 17.163.866 EUR; od tega iz prevrednotenja v zemljišča na lokaciji BTC znesek 16.760.898 EUR.

Skladno z Novimi računovodskimi standardi, ki so bili objavljeni v Uradnem listu RS, št. 95/2015, je v decembru 2015 družba sprejela sklep, s katerim se je spremenila računovodska ocena za vrednotenje zemljišča na lokaciji BTC. Na podlagi sprejetega sklepa je družba na dan 1.1.2016 razknjižila neto vrednost 16.760.898 EUR iz naslova revalorizacijskih rezerv iz prevrednotenja zemljišč (revalorizacijske rezerve iz prevrednotenja zemljišč 20.193.854 EUR; popravek vrednosti

za odložene obveznosti za davek 3.432.955 EUR). V januarju 2016 pa se je iz naslova realizacije posla z IKEO iz revalorizacijskih rezerv iz prevrednotenja zemljišč v prihodke prenesla vrednost 10.295.119 EUR.

Delniški kapital

	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2014
Število delnic	757.587	334.342	191.872
<i>Knjigovodska vrednost delnice</i>	45,48	119,30	66,20

Največji delničarji:

Delničar	Lastniški delež (v %)	Število delnic
Zavarovalnica Triglav, d.d., Ljubljana	100%	757.587

Razporeditev bilančnega dobička

Postavke v EUR	Znesek
Bilančni dobiček 01.01.2016	- 1.339.896
-pokrivanje čiste izgube preteklih let	1.339.896
-čisti poslovni dobiček poslovnega leta	9.759.666
Bilančni dobiček 31.12.2016	9.759.666

Obveznosti za odložene davke

Postavka v EUR	Bilanca stanja		Izkaz poslovnega izida	Gibanje kapitala
	31.12.2016	31.12.2015		
Odložene terjatve za davek:				
Priporočitev Slovenijales d.d./stanje 1.7.2015	-	302.009	-	-
Popravek terjatev	141.933	21.026	22.857	-
Finančne naložbe	157.961	-	-	-
Davčne izgube	-	1.062.797	-	-
Skupaj odložene terjatve za davek	299.894	1.385.832	22.857	-
Odložene obveznosti za davek:				
Priporočitev Slovenijales d.d./stanje 1.7.2015	-	60.540	-	-
Prevrednotenje finančnih naložb na pošteno vrednost	51.255	23.191	-	-
Prevrednotenje zaemljija na pošteno vrednost	-	3.432.955	-	-
Skupaj odložene terjatve za davek	51.255	3.516.686	-	-
Skupaj odloženi davki	- 248.639	2.130.854	- 22.857	-

Kot dolgoročne poslovne terjatve družba izkazuje znesek 248.639 EUR, kot terjatev za odložene davke v pobotanem znesku terjatev in obveznosti za istovrstni davek (DDPO), in sicer: terjatev za odloženi davek zaradi popravkov terjatev in prevrednotenje finančnih naložb.

Rezervacije in dolgoročne pasivne razmejitve

Postavke v EUR	2016	2015
<i>Rezervacije za tožbe</i>	262.891	366.310
<i>Rezervacije za jubilejne nagrade</i>	8.608	4.973
<i>Rezervacije za odpravnine</i>	20.660	20.052
Stanje 31.12.	292.159	391.335

Na dan 31.12.2016 znašajo 292.159 EUR. Od tega 262.891 EUR, je rezervacij za potencialne bodoče obveznosti in za pokrivanje obveznosti iz preteklega poslovanja.

Dolgoročne finančne obveznosti

Na dan 31.12.2016 družba izkazuje 7.521.694 EUR dolgoročnih finančnih obveznosti iz naslova prejetega posojila s strani Zavarovalnice Triglav, d.d. (glavnica 7.500.000 EUR, obresti 21.694 EUR). Obrestna mera za dano posojilo znaša 2,75%, zapadlost posojila 31.12.2021.

Kratkoročne finančne obveznosti

Na dan 31.12.2016 družba ne izkazuje kratkoročnih finančnih obveznosti. Na dan 31.12.2015 je družba imela za 6.043.201 EUR finančnih obveznosti; od tega 5.788.133 EUR obveznosti od posojil prejetih od obvladujoče družbe.

Kratkoročne poslovne obveznosti

Postavke v EUR	2016	2015
<i>Kratkoročne obveznosti do družb v skupini</i>	20.178	32.642
<i>Kratkoročne obveznosti do dobaviteljev</i>	513.236	198.404
<i>Obveznosti do državnih inštitucij</i>	862.772	20.186
<i>Druge kratkoročne obveznosti</i>	183.301	152.983
Stanje 31.12.	1.579.487	404.215

Kratkoročne poslovne obveznosti do dobaviteljev so zneski prejetih, do datuma bilance stanja neplačanih računov za podjetju opravljene storitve oz. prejeti material. Na dan 31.12.2016 družba izkazuje 20.178 EUR kratkoročnih poslovnih obveznosti do družb v skupini, do dobaviteljev s sedežem v Sloveniji 497.993 EUR, od tega do dobaviteljev za osnovna sredstva 455.886 EUR; do dobaviteljev s sedežem izven EU 15.243 EUR. Družba nima obveznosti, ki bi bile zavarovane s stvarnim jamstvom.

Kratkoročne poslovne obveznosti do državnih inštitucij znašajo 862.772 EUR: od tega pretežni del 796.376 EUR predstavlja obveznosti za plačilo davka od dohodkov pravnih oseb, za večji izstopni davek na dodano vrednost od vstopnega za zadnje četrletje izkazuje obveznost v višini 56.157 EUR. Iz naslova davka in prispevkov na plače ter na izplačila po poslovodni pogodbi za december 2016 v višini 10.239 EUR;

Kratkoročne pasivne časovne razmejitve

Postavke v EUR	2016	2015
<i>Kratkoročno odloženi stroški</i>	<i>166.331</i>	<i>103.368</i>
<i>Kratkoročno odloženi prihodki</i>	<i>1.315.110</i>	<i>1.067</i>
Stanje 31.12.	1.481.441	104.435

Pasivne časovne razmejitve znašajo 1.481.441 EUR; od tega 1.200.000 EUR, so odložene obveznosti oziroma zadržana sredstva, ki jih bo TUN v letu 2017 namenil ureditvi in izgradnji parka, skladno s predhodnim dogovorom. Sredstva so bila zajeta v kupnini za prodajo zemljišča v BTC kupcu IKEA.

Na tej postavki ima družba evidentirane tudi odložene prihodke od najemnin in stroškov povezanih z najemom v prostorih DC20, najemniku EU v višini 115.110 EUR. Vnaprej vračunani stroški so izkazani v višini 166.330 EUR; od tega 50.000 EUR, so stroški odvetniških storitev v tujini-Srbija, stroški zavarovanja 4.400 EUR, vkalkulirani stroški za neizkorisčen dopust 50.281 EUR ter vkalkulirane nagrade upravi družbe v višini 61.649 EUR.

Zabilančna evidenca

Na dan 31.12.2015 družba izkazuje 2.752.952 EUR zabilančnih sredstev in obveznosti. Na dan 31.12.2015 je družba izkazovala 13.736.383 EUR zabilančnih sredstev in obveznosti

13. Izkaz poslovnega izida

Poslovni prihodki

Postavke v EUR	2016	2015
Prihodki od prodaje proiz. in storitev na domačem trgu in trgu EU	2.378.157	777.299
Prihodki od najemnin	760.582	450.738
Prihodki od najemnin na trgu izven EU	45.697	1.200
Prihodki od prodaje	3.184.436	1.229.237
Drugi poslovni prihodki	10.801.319	58.160
- dobiček od prodaje osnovnih sredstev	123	850
- dobiček od prodaje naložbenih nepremičnin	10.492.941	42.280
- odpisi obveznosti iz prejšnjih let	-	446
- odprava oslabitev terjatev iz prejšnjih let	89.645	2.314
- prihodki od odprave rezervacij	124.000	-
- drugi poslovni prihodki	94.610	12.270
Skupaj	13.985.755	1.287.397

Celotni prihodki znašajo 14.643.738 EUR, pri čemer poslovni prihodki predstavljajo 96 % in finančni prihodki 4 % vseh celotnih prihodkov.

Prihodki ustvarjeni na domačem trgu znašajo 3.138.739 EUR in na tujem trgu 45.697 EUR, ter predstavljajo 23% vseh poslovnih prihodkov.

Drugi poslovni prihodki znašajo 10.801.319 EUR in v pretežni meri predstavljajo prihodke od prodaje naložbenih nepremičnin.

Čisti prihodki od prodaje so v obdobju I.-XII. 2016 znašali 13.985.755 EUR in so v primerjavi z enakim obdobjem preteklega leta desetkrat večji.. V strukturi poslovnih prihodkov predstavljajo prihodki od prodaje storitev 2.378.157 EUR oziroma 17 %, najemnine 806.279 EUR oziroma 6 %, drugi poslovni prihodki 10.801.319 EUR oziroma 77% vseh poslovnih prihodkov.

Odhodki

V strukturi celotnih odhodkov, ki znašajo 3.001.003 EUR predstavljajo odhodki iz poslovanja 92%, odhodki iz financiranja pa 8%.

Odhodki iz poslovanja

Poslovni odhodki znašajo 2.748.787 EUR in so nad lanskoletno realizacijo večji za 356.929 EUR. Stroški so se povečali s pripojitvijo družbe Slovenijales k TUN-u. Takrat je družba TUN vstopila v lastništvo nepremičnin, ki so bile predhodno v lasti družbe Slovenijales, s tem pa so na družbo prešli tudi stroški, povezani z nepremičninami. Pomembno povečanje zlasti na stroških dela pa pomeni prenos opravljanja nepremičninske dejavnosti z ZT na TUN, skupaj s prehodom 10 zaposlenih.

Stroški blaga, materiala in storitev

Postavke v EUR	2016	2015
<i>Stroški energije</i>	92.569	57.323
<i>Stroški porabljenega materiala</i>	19.578	8.104
<i>Stroški storitev od tega:</i>		
- vzdrževanje in varovanje OS, stroški kumunale in porabljene	253.248	43.721
- stroški za telefon, poštne storitve	100.750	18.151
- stroški plačilnega prometa, zavarovanj, bančnih storitev	22.038	13.585
- stroški intelektualnih storitev	188.715	198.317
- stroški reklame in reprezentance	2.581	2.705
- podjemne pogodbe, sejnine, članarine	85.632	67.113
- stroški zaposlencem v zvezi z delom	6.364	5.329
- stroški najemnin	127.331	78.722
- stroški drugih storitev	-	8.751
Skupaj	898.806	501.821

Stroški materiala znašajo 112.147 EUR in predstavljajo 4% vseh poslovnih odhodkov. Stroški materiala so nad lanskoletno realizacijo in pod dinamičnim planom. V strukturi materialnih stroškov največji delež predstavlja strošek energije v višini 92.569 EUR; od tega stroški ogrevanja 53.917 EUR, stroški električne energije 27.386 EUR, stroški pogonskega goriva 10.766 EUR, stroški porabe plina 500 EUR. Ostalo so stroški pisarniškega materiala in strokovne literature, kot tudi stroški nadomestnih delov za osnovna sredstva ter drugi stroški materiala.

Stroški storitev znašajo 786.659 EUR in predstavljajo 29% vseh poslovnih odhodkov. Stroški storitev, so nad lanskoletno realizacijo, in so za 13% nižji od planiranih. V strukturi stroškov storitev, stroški vzdrževanja nepremičnin znašajo 253.248 EUR.

Ostale pomembnejše postavke znotraj stroškov storitev znašajo 416.796 EUR in predstavljajo 53% vseh stroškov storitev, sestavljajo pa jih:

- stroški intelektualnih storitev v višini 188.715 EUR; od tega odvetniške storitve 84.345 EUR, storitve prevajalskih, revizorskih in notarskih storitev 14.370 EUR, stroški delovanja računalnikov 38.529 EUR, stroški storitev IT podpore s strani ZT 12.812 EUR, storitve zaradi izvedenih cenitev ter stroški ostalih intelek.in osebnih storitev znašajo 30.707 EUR.
- stroški najemnin znašajo 129.431 EUR; od tega je 125.231 EUR stroškov, ki izhajajo iz pogodbenih razmerij z Zavarovalnico Triglav d.d.. Stroški najema strežnika dobavitelja Zupo d.o.o. znašajo 4.200 EUR.
- stroški storitev fizičnih oseb 85.632 EUR; od tega stroški pogodb o poslovodenju 28.514 EUR stroški podjemnih pogodb 29.378 EUR; stroški sejin in nagrad nadzornemu svetu 10.399 EUR, stroški študentskega dela 10.154 EUR, stroški vkalkuliranih nagrad poslovodstva 7.188 EUR.
- Stroški drugih storitev v višini 100.750 EUR; od tega stroški za varstvo premoženja doma 20.579 EUR, v tujini 21.618 EUR, stroški za telefon in poštne storitve 20.279 EUR, stroški arhiviranja 12.828 EUR.

Stroški dela

Postavke v EUR	2016	2015
<i>Stroški plač</i>	943.801	615.481
<i>Stroški drugih socialnih zavarovanj</i>	156.197	101.496
<i>Drugi stroški dela</i>	209.614	119.602
Skupaj	1.309.612	836.579

Stroški dela znašajo 1.309.612 EUR in so v primerjavi z enakim obdobjem lanskega leta višji za 57% in so v višini planiranih. Od tega znašajo stroški plač 943.801 EUR, stroški socialnih zavarovanj in dodatnega pokojninskega zavarovanja 156.197 EUR ter drugi stroški dela 209.614 EUR.

Stroški dela so v obdobju poročanja višji zaradi novih zaposlitev, obračunanih in izplačanih odpravnin v višini 49.262 EUR, vkalkulirani stroški za neizrabljen dopust 50.282 EUR, stroški vkalkuliranih nagrad poslovodstva 49.195 EUR. Dne 1.5.2016 je TUN od Zavarovalnice Triglav d.d., skupaj s prevzemom dejavnosti upravljanja nepremičnin prevzel 10 zaposlenih.

Med stroški dela, družba ne izkazuje stroškov dela v zvezi z agencijami za posredovanje delovne sile. Po stanju na dan 31.12.2016 je bilo v družbi zaposlenih 29 delavcev, po stanju na dan 31.12.2015 pa 23 delavcev.

Odpisi vrednosti

Postavke v EUR	2016	2015
<i>Amortizacija od tega:</i>	193.299	106.133
- amortizacija neopredmetenih sredstev	17.026	8.743
- amortizacija opredmetenih sredstev	40.703	33.422
- amortizacija naložbenih nepremičnin	135.570	63.968
<i>Prevrednotovalni poslovni odhodki od tega:</i>	22.988	727.514
- izguba pri prodaji OS, NN, pop. primanjklaji	-	991
- slabitev vrednosti zemljišč	-	632.997
- popravek vrednosti terjatev	22.988	93.526
Skupaj	216.287	833.647

Amortizacija neopredmetenih in opredmetenih osnovnih sredstev ter naložbenih nepremičnin znaša 193.299 EUR in predstavlja 7% vseh poslovnih odhodkov.

Prevrednotovalni poslovni odhodki so popravki rednih terjatev in terjatev iz preteklih let in znašajo 22.988 EUR ter predstavljajo 1% vseh poslovnih odhodkov.

Drugi poslovni odhodki

Postavke v EUR	2016	2015
<i>Stavbno zemljišče</i>	195.607	115.315
<i>Odbitni delež DDV</i>	32.473	44.313
<i>Sodni stroški in taksa</i>	41.896	6.759
<i>Stroški tečajev</i>	9.051	5.650
<i>Rezervacije</i>	20.581	38.310
<i>Članarine</i>	-	1.662
<i>Drugo</i>	24.474	7.802
Skupaj	324.082	219.811

Dajatve, ki niso odvisne od poslovnega izida, sestavlja predvsem prispevek za mestno zemljišče v znesku 195.607 EUR in neodbitni vstopni davek na dodano vrednost v znesku 32.473 EUR. V letu 2016 je družba oblikovala za 20.581 EUR rezervacij za pokrivanje potencialnih obveznosti.

Finančni prihodki

Postavke v EUR	2016	2015
<i>Prihodki iz deležev v družbah v skupini - dividende</i>	586.230	0
<i>Prihodki iz drugih naložb</i>	1.835	1.766
<i>Prihodki od obresti</i>	68.749	70.757
<i>- od tega prihodki iz posojil, danih družbam v skupini</i>	18.900	11.111
<i>Drugo</i>	1.169	4.535
Skupaj	657.983	77.058

Prihodki iz financiranja znašajo 657.983 EUR; od tega 586.230 EUR oziroma 89 % je prihodkov iz deležev v družbah v skupini. Prihodki od obresti znašajo 68.749 EUR, kar predstavlja 10 % vseh finančnih prihodkov, od tega 18.900 EUR so prihodki od obresti iz posojil, danih družbam v skupini.

Finančni odhodki

Finančni odhodki iz slabitve in odpisov finančnih naložb

Postavke v EUR	2016	2015
<i>Oslabitev finančne naložbe</i>	195.000	-
Skupaj	195.000	-

Postavke v EUR	2016	2015
<i>Odhodki za obresti do družb v skupini</i>	56.379	309.610
<i>Odhodki za obresti do drugih</i>	213	2.543
<i>Odhodki od prevred. zaradi ohranjanja vred.-neg. TR</i>	624	1.095
Skupaj	57.216	313.248

Finančni odhodki znašajo 252.216 EUR: od tega 195.000 EUR so odhodki iz naslova slabitve finančne naložbe v kapital odvisne družbe; 56.379 EUR so odhodki za obresti od najetih posojil pri Zavarovalnici Triglav, d.d..

Poslovni rezultat pred davki, davek od dohodka pravnih oseb, odloženi davki in čisti poslovni izid

Postavke v EUR	2016	2015
Izid iz poslovanja	11.236.968	- 1.104.461
Izid iz financiranja	405.767	- 236.190
Poslovni izid obdobja	11.642.735	- 1.340.651
Davek iz dobička	- 796.376	-
Odloženi davki	- 1.086.693	755
Čisti poslovni izid obračunskega obdobja	9.759.666	- 1.339.896

Poslovni rezultat pred obdavčitvijo je dobiček v znesku 11.642.735 EUR. Davek od dohodkov pravnih oseb je bil obračunan v višini 796.376 EUR. Z upoštevanjem spremembe na terjatvah za odloženi davek v 1.086.693 EUR znaša čisti dobiček poslovnega leta 9.759.666 EUR.

14. Druga razkritja

Podatki o povezanih osebah

Družba Triglav, upravljanje nepremičnin d.d., Ljubljana je v poslovнем letu 2016 z obvladujočo družbo Zavarovalnico Triglav, d.d., Ljubljana in njenimi povezanimi družbami opravila naslednje pravne posle:

Specifikacija prihodkov in odhodkov, izpolnitev in nasprotna izpolnitev za posle med povezanimi družbami v obdobju januar - december 2016

	AKM Nepremičnine d.o.o.	Slovenijales trgovina d.o.o.	GOLF ARBORETUM, d.o.o.	TRIGLAV, Zdravstvena zavarovalnica , d.d.	Zavarovalnica Triglav, d.d.	Triglav Avtoservis, d.o.o.	Triglav INT, d.d.	Triglav upravljanje nekret.HR	Triglav upravljanje nekret.ČG	Hotel grad Podvin, d.d.	IF Prof Plus
Prihodki iz naslova najemnin				3.056	52.800		329				
Prihodki od ostalih storitev	14.920	21.170	14.700		782.473						
Finančni prihodki		25.074	18.900		60.894						
Stroški		-57.893			-64.503	-4.395					
Stroški za najemnine					-125.231						
Stroški za zavarovanja	-13.144	-16.886		-4.146	-24.716						
Finančni odhodki					56.379						
Do končne finančne naložbe, razen posojil											
- Stanje na dan 31.12.2015	3.737.000		289.000		564.038			3.334.156	3.259.100	1.000	1.157.102
Terjatve za zaračunane storitve											
- Odprte terjatve za zaračunane storitve na dan 31.12.2016		28.264	17.934								
Terjatve iz naslova finančiranja											
- Terjatve iz naslova deleža v dobičku na dan 31.12.2016	107.659										
- Terjatve iz naslova cesij na dan 31.12.2016	3.593				2.804						
- Terjatve iz naslova financiranja na dan 31.12.2016 obresti			9.451								
- Terjatve iz naslova financiranja na dan 31.12.2016 kredit			387.559								
Obveznosti											
- Odprte obveznosti na dan 31.12.2016		214		436	19.722	20					
Obveznosti iz naslova financiranja											
- Odprte finančne obveznosti iz cesij na dan 31.12.2016	3.593										
- Odprte finančne obveznosti na dan 31.12.2016 - obresti					21.694						
- Odprte finančne obveznosti na dan 31.12.2016 - kredit					7.500.000						

Prejemki članov uprave in nadzornega sveta

Prejemki v letu 2016

Član	Prejemki						v EUR	
	Fiksni	Variabilni	Nagrade	Povračila stroškov	Bonitete	Druga dodatna	SKUPAJ	
							bruto	neto
Krešo ŠAVRIČ predsednik uprave	76.129	-	20.774	1.694	6.230	1.837	104.970	51.538
Mitja SELAN predsednik uprave	51.757	-	-	1.274	3.100	1.225	56.082	28.348
Aleš VAHČIČ član uprave	20.176	-	1.980	-	1.923	-	24.079	14.988
Nadzorni svet TUN (Pivk, Zajc, Stradar Iglič, Peterle)	9.507	-	-	-	-	-	9.507	6.914

Prejemki v letu 2015

Član	Prejemki						v EUR	
	Fiksni	Variabilni	Nagrade	Povračila stroškov	Bonitete	Druga dodatna	SKUPAJ	
							bruto	neto
Krešo ŠAVRIČ direktor družbe	65.189	-	548	881	3.609	395	69.741	38.304
(SLOD do 30.06.2015 - pripojitev k TUN)	21.900			841	2.692	395	24.987	12.698
Mitja SELAN prokurist	12.000	-	-	96	-	-	12.000	8.524
Aleš VAHČIČ prokurist	20.700	-	2.835	291	2.328	-	25.863	16.126
Nadzorni svet TUN (Pivk, Zajc, Stradar Iglič)	4.373	-	-	-	-	-	4.373	3.181
Nadzorni svet SLOD (Vukovič Kačar, Stradar Iglič, Planinc, Kepec)	3.736	-	-	-	-	-	3.736	2.717