

TIVOLI, RAZVOJ REZIDENC, D.O.O.

Železna cesta 18
1000 Ljubljana
ID number: 8111774000

Balance sheet on 31.12.2020

Data displayed is in EUR with cents

	2020	2019
ASSETS	33.853.429,05	23.945.107,50
A. LONG-TERM ASSETS	0,00	0,00
I. Intangible assets and long-term deferred costs and accrued revenue	0,00	0,00
1. Intangible assets	0,00	0,00
2. Long-term deferred costs and accrued revenue	0,00	0,00
II. Tangible assets	0,00	0,00
III. Investments in real estate	0,00	0,00
IV. Long-term financial investments	0,00	0,00
1. Long-term financial investments other than loans	0,00	0,00
2. Long-term loans	0,00	0,00
V. Long-term operating receivables	0,00	0,00
VI. Deferred receivables for tax	0,00	0,00
B. CURRENT ASSETS	33.743.956,31	23.934.107,50
I. Assets (disposal groups) intended for sale	0,00	0,00
II. Inventories	32.772.976,45	23.153.798,39
III. Short-term financial investments	817.931,20	464.000,00
1. Short-term financial investments other than loans	0,00	0,00
2. Short-term loans	817.931,20	464.000,00
IV. Short-term operating receivables	145.730,23	313.745,16
V. Cash	7.318,43	2.563,95
C. SHORT-TERM DEFERRED COSTS (EXPENSES) AND ACCRUED REVENUE	109.472,74	11.000,00
Off-balance assets	6.154.019,87	0,00
LIABILITIES	33.853.429,05	23.945.107,50
A. EQUITY CAPITAL	8.642.535,52	7.000.135,70
I. Called capital	20.000,00	20.000,00

	2020	2019
1. Share capital	20.000,00	20.000,00
2. Uncalled capital (deduction item)	0,00	0,00
II. Capital surplus	8.636.273,26	6.976.592,74
III. Profit reserves	2.000,00	2.000,00
IV. Revaluation reserves	0,00	0,00
V. Fair value reserves	0,00	0,00
VI. Retained net profit or loss from previous periods	0,00	1.542,96
VII. Net profit or loss for the period	(-15.737,74)	0,00
B. PROVISIONS AND LONG-TERM ACCRUED COSTS AND DEFERRED REVENUE	0,00	0,00
1. Provisions	0,00	0,00
2. Long-term accrued costs and deferred revenue	0,00	0,00
C. LONG-TERM LIABILITIES	0,00	16.500.000,00
I. Long-term financial liabilities	0,00	16.500.000,00
II. Long-term operating liabilities	0,00	0,00
III. Deferred liabilities for tax	0,00	0,00
Č. SHORT-TERM LIABILITIES	21.919.414,34	310.711,52
I. Liabilities included in the disposal groups	0,00	0,00
II. Short-term financial liabilities	18.500.000,00	0,00
III. Short-term operating liabilities	3.419.414,34	310.711,52
D. SHORT-TERM ACCRUED COSTS (EXPENSES) AND DEFERRED REVENUE	3.291.479,19	134.260,28
Off-balance liabilities	6.154.019,87	0,00

Income statement for the period from 1.1. until 31.12.2020

Data displayed is in EUR with cents

	2020	2019
1. NET SALES	8.908,46	8.272,00
2. CHANGE IN THE VALUE OF INVENTORIES OF PRODUCTS AND WORK IN PROGRESS	9.209.699,57	3.608.654,13
3. CAPITALIZED OWN PRODUCTS AND SERVICES	0,00	0,00
4. OTHER OPERATING REVENUE	0,00	0,00
5. Costs of goods, materials and services	5.526.130,12	3.314.176,79
a) Costs of goods and materials sold and costs of materials used	51.693,76	26,64
b) Costs of services	5.474.436,36	3.314.150,15

	2020	2019
6. Labor costs	0,00	0,00
a) Wages and salaries	0,00	0,00
b) Retirement insurance costs	0,00	0,00
c) Other social insurance costs	0,00	0,00
č) Other labor costs	0,00	0,00
7. Write-downs in value	0,00	0,00
a) Depreciation and amortisation expense	0,00	0,00
b) Revaluation operating expenses associated with intangible assets and tangible assets	0,00	0,00
c) Revaluation operating expenses associated with operating current assets	0,00	0,00
8. Other operating expenses	1.089,45	0,00
9. Financial revenue from equity capital interests	0,00	0,00
10. Financial revenue from loans granted	4.947,68	213,62
11. Financial revenue from operating receivables	1,46	120,84
12. Financial expenses attributable to impairments and write-offs of financial investments	0,00	0,00
13. Financial expenses from financial liabilities	3.713.286,57	313.586,27
14. Financial expenses from operating liabilities	331,40	0,00
15. OTHER REVENUE	0,28	829,66
16. OTHER EXPENSES	0,61	3,56
17. INCOME TAX	0,00	0,00
18. DEFERRED TAXES	0,00	0,00
19. NET PROFIT OR LOSS FOR THE PERIOD	(-17.280,70)	(-9.676,37)
20. AVERAGE NUMBER OF EMPLOYEES BASED ON THE NUMBER OF WORK HOURS IN THE PERIOD	0,00	0,00
21. RETAINED PROFIT OR LOSS FROM PREVIOUS PERIODS	1.542,96	11.719,33
22. DECREASE IN CAPITAL RESERVES	0,00	0,00
23. DECREASE IN PROFIT RESERVES	0,00	0,00
a) decrease in legal reserves	0,00	0,00
b) decrease in reserves for own shares and equity interests	0,00	0,00
c) decrease in statutory reserves	0,00	0,00
č) decrease in other revenue reserves	0,00	0,00
24. INCREASE IN PROFIT RESERVES	0,00	500,00

	2020	2019
a) increase in legal reserves	0,00	500,00
b) increase in reserves for own shares and equity interests	0,00	0,00
c) increase in statutory reserves	0,00	0,00
č) increase in other revenue reserves	0,00	0,00
24.a DEFERRED RESEARCH AND DEVELOPMENT COSTS ON THE ANNUAL BALANCE SHEET CUT-OFF DATE	0,00	0,00
25. BALANCE SHEET PROFIT OR LOSS	(-15.737,74)	1.542,96

LETNO POROČILO

TIVOLI d.o.o.

ZA LETO 2020

PREDSTAVITEV PODJETJA

Sedež in pravna oblika podjetja ter država

Družba je bila ustanovljena 28.12.2017 in je vpisana v sodni register pri Okrožnem sodišču v Ljubljani pod številko sklepa Srg 2017/52874, z dnem 29.8.2011, kot ILAG Tivoli d.o.o., Železna cesta 18, 1000 Ljubljana. Dne 27.11.2019 je bil spremenjen naziv družbe v Tivoli d.o.o., Železna cesta 18, 1000 Ljubljana.

Osnovni kapital družbe znaša 20.000,00 EUR. Direktorji družbe so gospod Jože Anderlič, ki družbo zastopa samostojno, gospod Matej Sodin in gospa Tina Anderlič Jelenc, ki družbo zastopata skupno.

Matična številka družbe je 8111774000, davčna številka SI 86821563, šifra dejavnosti pa 68.100 (Trgovanje z lastnimi nepremičninami). Družba ima dva transakcijska računa, in sicer;

- račun št. SI56 0700 0000 3468 228, odprt pri Gorenjski banki d.d., Kranj
- račun št. AT303200000012658043, odprt pri RAIFFEISENLANDESBANK NIEDEROESTERREICH-WIEN AG, AVSTRJA

Družba spada med mikro družbe. Poslovno leto je enako koledarskemu.

Narava poslovanja in pomembnejše dejavnosti

Osnovna dejavnost družbe je trgovanje z lastnimi nepremičninami. Registrirana je še za opravljanje drugih dejavnosti, med katerimi so najpomembnejše: organizacija izvedbe stavbnih projektov, gradnja stanovanjskih in nestanovanjskih stavb.

Družba je v novembru 2019 pridobila gradbeno dovoljenje, ki je postalo dokončno 13.12.2019 na podlagi katerega je pričela z gradnjo Vile in Palače Schellenburg na zemljišču v izmeri 9.932 m² k.o. Ajdovščina. Projekt predvideva izgradnjo poslovnih in stanovanjskih površin za prodajo na trgu v bruto površini 55.629 m².

Podatki o povezanih osebah

Povezane osebe in družbe po določilih MRS 24 so naslednje:

Reitenburg d.o.o.,
Reitenburg GmbH,
Reitenburg Development GmbH,
Hotel Mons d.o.o.,
Vesora d.o.o.,
Projekt Noricum d.o.o.,
Jože Anderlič,
Matej Sodin,
Tina Anderlič Jelenc.

Poslovanje družbe s povezanimi osebami v letu 2020 (odprta stanja, promet) je pojasnjeno v tekstu Pojasnil k računovodskemu izkazom in v posebni preglednici.

Podatki o zaposlenih

Na koncu poslovnega leta družba ni imela zaposlencev.

RAČUNOVODSKO POROČILO DRUŽBE za leto 2020

Računovodski izkazi za poslovno leto 2020 vsebujejo izkaz celotnega vseobsegajočega donosa, bilanco stanja in izkaz gibanja kapitala ter izkaz denarnih tokov.

Podlaga za sestavitev računovodskih izkazov

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

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

BILANCA STANJA NA DAN 31.12.2020

v EUR

Postavka	Pojasnilo	31.12.2020	31.12.2019
SREDSTVA		33.853.429	23.945.107
A. DOLGOROČNA SREDSTVA		0	0
I. Neopredmetena sredstva in dolgoročne časovne razmejitve	1	0	0
1. Neopredmetena sredstva		0	0
a) Premoženjske pravice		0	0
b) Dobro ime		0	0
II. Opredmetena osnovna sredstva	2	0	0
1. Zemljišča		0	0
2. Zgradbe		0	0
3. Proizvajalne naprave in stroji		0	0
4. Druge naprave in oprema, drobni inventar in druga oos		0	0
5. Osnovna čreda		0	0
6. Večletni nasadi		0	0
7. Opredmetena osnovna sredstva v gradnji in izdelavi		0	0
8. Predujmi za pridobitev opredmetenih osnovnih sredstev		0	0
III. Naložbene nepremičnine	3	0	0
IV Dolgoročne finančne naložbe	4	0	0
1. Dolgoročne finančne naložbe, razen posojil		0	0
a) Delnice in deleži v družbah v skupini		0	0
b) Druge dolgoročne finančne naložbe		0	0
2. Dolgoročna posojila		0	0
a) Dolgoročna posojila družbam		0	0
b) Druga dolgoročna posojila		0	0
V. Dolgoročne poslovne terjatve	5	0	0
VI. Odložene terjatve za davek	6	0	0
B. KRATKOROČNA SREDSTVA		33.743.956	23.934.107
I. Sredstva (skupine za odtujitev) za prodajo		0	0
II. Zaloge	7	32.772.976	23.153.798
1. Material		0	0
2. Nedokončana proizvodnja		32.363.498	23.153.798
3. Proizvodi		0	0
4. Trgovsko blago		0	0
5. Predujmi za zaloge		409.478	0
III. Kratkoročne finančne naložbe	8	817.931	464.000
1. Kratkoročne finančne naložbe, razen posojil		0	0
a) Druge delnice in deleži		0	0
2. Kratkoročna posojila		817.931	464.000
a) Kratkoročna posojila povezanim družbam		817.931	464.000
b) Druga kratkoročna posojila		0	0
IV. Kratkoročne poslovne terjatve	9	145.731	313.745
1. Kratkoročne poslovne terjatve do povezanih družb		599	214
2. Kratkoročne poslovne terjatve do kupcev		0	0
3. Kratkoročne poslovne terjatve do drugih		145.132	313.531
V. Denarna sredstva	10	7.318	2.564
C. AKTIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	11	109.473	11.000
Zabilančna sredstva	20	6.154.020	0

v EUR

Postavka	Pojasnilo	31.12.2020	31.12.2019
OBVEZNOSTI DO VIROV SREDSTEV		33.853.429	23.945.107
A. KAPITAL	12	8.642.535	7.000.136
I. Vpoklicani kapital		20.000	20.000
1. Osnovni kapital		20.000	20.000
II. Kapitalske rezerve		8.636.273	6.976.593
III. Rezerve iz dobička		2.000	2.000
1. Zakonske rezerve		2.000	2.000
2. Rezerve za lastne delnice in lastne poslovne deleže		0	0
3. Lastne delnice in lastni poslovni deleži (kot odbitna postavka)		0	0
IV. Rezerve nastale zaradi vrednotenja po pošteni vrednosti		0	0
V. Preneseni čisti dobiček		0	0
VI. Prenesena čista izguba		0	0
VII. Čisti poslovni izid poslovnega leta		-15.738	1.543
B. REZERVACIJE IN DOLGOROČNE PASIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	13	0	0
1. Rezervacije		0	0
C. DOLGOROČNE OBVEZNOSTI		0	16.500.000
I. Dolgoročne finančne obveznosti	14	0	16.500.000
1. Dolgoročne finančne obveznosti do podjetij v skupini		0	0
2. Dolgoročne finančne obveznosti do bank		0	0
3. Druge dolgoročne finančne obveznosti		0	16.500.000
II. Dolgoročne poslovne obveznosti	15	0	0
1. Druge dolgoročne poslovne obveznosti		0	0
III. Odložene obveznosti za davek	16	0	0
Č. KRATKOROČNE OBVEZNOSTI		21.919.414	310.711
I. Obveznosti, vključene v skupine za odtujitev		0	0
II. Kratkoročne finančne obveznosti	17	18.500.000	0
1. Kratkoročne finančne obveznosti do družb v skupini		0	0
2. Kratkoročne finančne obveznosti do bank		0	0
3. Druge kratkoročne finančne obveznosti		18.500.000	0
III. Kratkoročne poslovne obveznosti	18	3.419.414	310.711
1. Kratkoročne poslovne obveznosti do povezanih družb		138.158	5.486
2. Kratkoročne poslovne obveznosti do dobaviteljev		1.019.819	244.225
3. Kratkoročne poslovne obveznosti na podlagi predujmov		2.003.653	61.000
4. Druge kratkoročne poslovne obveznosti		257.784	0
D. KRATKOROČNE PASIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	19	3.291.480	134.260
Zabilančne obveznosti	20	6.154.020	0

IZKAZ CELOTNEGA VSEOBSEGAJOČEGA DONOSA ZA LETO 2020 (različica I)

Postavka	Pojasnilo	v EUR	
		2020	2019
1. Čisti prihodki od prodaje	21	8.908	8.272
a) Čisti prihodki od prodaje, doseženi na domačem trgu		8.908	8.272
b) Čisti prihodki od prodaje, doseženi na tujem trgu		0	0
2. Sprememba vrednosti zalog proizvod. in nedokončane proizvod.		9.209.700	3.608.654
3. Usredstveni lastni proizvodi in lastne storitve		0	0
4. Drugi poslovni prihodki (s prevrednotovalnimi poslovnimi prihodki)	21	0	0
5. Stroški blaga, materiala in storitev	22	-5.526.130	-3.314.177
a) Nabavna vrednost prodanih blaga in materiala ter stroški porabljenega materiala		-51.694	-27
b) Stroški storitev		-5.474.436	-3.314.150
6. Stroški dela	23	0	0
a) Stroški plač		0	0
b1) Stroški pokojninskih zavarovanj		0	0
b2) Stroški socialnih zavarovanj		0	0
c) Drugi stroški dela		0	0
7. Odpisi vrednosti		0	0
a) Amortizacija	24	0	0
b) Prevrednotovalni poslovni odhodki pri neopr. sredstvih in opred. osn. sredstvih		0	0
c) Prevrednotovalni poslovni odhodki pri obratnih sredstvih		0	0
8. Drugi poslovni odhodki	25	-1.089	0
9. Finančni prihodki iz deležev	26	0	0
a) Finančni prihodki iz deležev v družbah v skupini		0	0
b) Finančni prihodki iz deležev v drugih družbah		0	0
10. Finančni prihodki iz danih posojil	27	4.948	214
a) Finančni prihodki iz posojil, danih družbam v skupini		4.948	214
b) Finančni prihodki iz posojil, danih drugim		0	0
11. Finančni prihodki iz poslovnih terjatev	28	1	121
b) Finančni prihodki iz poslovnih terjatev do drugih		1	121
12. Finančni odhodki iz oslavitve in odpisov finančnih naložb	29	0	0
13. Finančni odhodki iz finančnih obveznosti	30	-3.713.287	-313.586
a) Finančni odhodki iz posojil, prejetih od povezanih družb		-172	-64.626
b) Finančni odhodki iz posojil, prejetih od bank		0	0
č) Finančni odhodki iz drugih finančnih obveznosti		-3.713.115	-248.960
14. Finančni odhodki iz poslovnih obveznosti	31	-331	0
a) Finančni odhodki iz poslovnih obveznosti do družb v skupini		0	0
b) Finančni odhodki iz obveznosti do dobaviteljev in meničnih obveznosti		-331	0
c) Finančni odhodki iz drugih poslovnih obveznosti		0	0
15. Drugi prihodki	32	0	830
16. Drugi odhodki	33	-1	-4
17. Davek iz dobička	34	0	0
18. Odloženi davki		0	0
19. Čisti poslovni izid obračunskega	35	-17.281	-9.676
20. Spremembe presežka iz prevrednotenja neopr. sr. in opr. osn. sr.		0	0
21. Spremembe presežka iz prevrednotenja finan. sr, razpolož. za prodajo		0	0
22. Dobički in izgube, ki izhajajo iz prevedbe rač. izkazov podjetij v tujini		0	0
23. Druge sestavine vseobsegajočega donosa		0	0
24. Celotni vseobsegajoči donos obračunskega obdobja		-17.281	-9.676

IZKAZ DENARNEGA TOKA LETO 2020

	2020	v EUR 2019
A. Denarni tokovi pri poslovanju		
a) Postavke izkaza poslovnega izida	3.691.058	303.696
Poslovni prihodki (razen za prevrednotenje) in finančni prihodki iz poslovnih terjatev	8.910	9.223
Poslovni odhodki brez amortizacije (razen za prevrednotenje) in finančni odhodki iz poslovnih obveznosti	3.682.148	294.474
Davki iz dobička in drugi davki, ki niso zajeti v poslovnih odhodkih	0	0
b) Spremembe čistih obratnih sredstev (in časovnih razmejitev, rezervacij ter odloženih terjatev in obveznosti za davek) poslovnih postavk bilance stanja	-5.248.521	-76.280
Začetne manj končne poslovne terjatve	168.401	-274.100
Začetne manj končne aktivne časovne razmejitve	-98.473	-11.000
Začetne manj končne odložene terjatve za davek	0	0
Začetna manj končna sredstva (skupine za odtujitev) za prodajo	0	0
Začetne manj končne zaloge	-9.619.178	-3.608.654
Končni manj začetni poslovni dolgovi	4.300.730	3.784.084
Končne manj začetne pasivne časovne razmejitve in rezervacije	0	33.390
Končne manj začetne odložene obveznosti za davek	0	0
c) Pozitivni ali negativni denarni izid pri poslovanju (a + b)	-1.557.462	227.416
B. Denarni tokovi pri investiranju		
a) Prejemki pri investiranju	1.605.762	36.000
Prejemki od dobljenih obresti in deležev v dobičku drugih, ki se nanašajo na investiranje	4.562	0
Prejemki od odtujitve neopredmetenih sredstev	0	0
Prejemki od odtujitve opredmetenih osnovnih sredstev	0	0
Prejemki od odtujitve naložbenih nepremičnin	0	0
Prejemki od odtujitve finančnih naložb	1.601.200	36.000
b) Izdatki pri investiranju	-1.627.000	-500.000
Izdatki za pridobitev neopredmetenih sredstev	0	0
Izdatki za pridobitev opredmetenih osnovnih sredstev	0	0
Izdatki za pridobitev naložbenih nepremičnin	0	0
Izdatki za pridobitev finančnih naložb	-1.627.000	-500.000
c) Pozitivni ali negativni denarni izid pri investiranju (a + b)	-21.238	-464.000
C. Denarni tokovi pri financiranju		
a) Prejemki pri financiranju	2.000.000	16.505.000
Prejemki od vplačanega kapitala	0	5.000
Prejemki od povečanja finančnih obveznosti	2.000.000	16.500.000
b) Izdatki pri financiranju	-416.545	-16.328.275
Izdatki za dane obresti, ki se nanašajo na financiranje	-416.545	-237.708
Izdatki za vračila kapitala	0	0
Izdatki za odplačila finančnih obveznosti	0	-16.090.567
Izdatki za izplačila dividend in drugih deležev v dobičku	0	0
c) Pozitivni ali negativni denarni izid pri financiranju (a + b)	1.583.455	176.725
Č. Končno stanje denarnih sredstev	7.318	2.564
x) Denarni izid v obdobju (seštevek prebitkov Ac, Bc in Cc)	4.754	-59.859
+		
y) Začetno stanje denarnih sredstev	2.564	62.423

IZKAZ GIBANJA KAPITALA ZA LETO 2020

v EUR

Stanje in spremembe kapitala /vrste kapitala	Osnovni kapital	Kapitalske rezerve	Zakonske rezerve	Prenesen čisti dobiček	Čisti dobiček poslovnega leta	Skupaj
A.1. Stanje v začetku poročevalskega obdobja	20.000	6.976.593	2.000	1.543	0	7.000.136
B.1. Spremembe lastniškega kapitala – transakcije z lastniki	0	1.659.680	0	0	0	1.659.680
a) Vnos dodatnih vplačil kapitala	0	1.659.680	0		0	1.659.680
B.2. Celotni vseobsegajoči donos poročevalskega obdobja	0	0	0	0	-17.281	-17.281
a) Vnos čistega poslovnega izida poročevalskega obdobja	0	0	0	0	-17.281	-17.281
B.3. Spremembe v kapitalu	0	0	0	-1.543	1.543	0
a) Poravnava izgube kot odbitne sestavine kapitala	0	0	0	-1.543	1.543	0
C. Končno stanje poročevalskega obdobja	20.000	8.636.273	2.000	0	-15.738	8.642.535

DODATEK K IZKAZU GIBANJA KAPITALA: IZKAZ BILANČNEGA DOBIČKA

Postavka	Znesek v EUR	
	31.12.2020	31.12.2019
A. ČISTI DOBIČEK POSLOVNEGA LETA	0	0
B. ČISTA IZGUBA POSLOVNEGA LETA (zmanjšana za pokritje čiste izgube iz kapitalskih rezerv)	-17.281	-9.676
C. PRENESENI ČISTI DOBIČEK	1.543	11.719
Č. PRENESENA ČISTA IZGUBA	0	0
D. ZMANJŠANJE KAPITALSKIH REZERV	0	0
E. ZMANJŠANJE REZERV IZ DOBIČKA	0	0
F. POVEČANJE REZERV IZ DOBIČKA	0	500
G. BILANČNI DOBIČEK	-15.738	1.543

PRILOGA K RAČUNOVODSKIM IZKAZOM

Podlaga za sestavitev računovodskih izkazov

Računovodski izkazi v tem poročilu so sestavljeni na osnovi Slovenskih računovodskih standardov (2016), ki jih je izdal Slovenski inštitut za revizijo. Pri tem so upoštevane temeljne računovodske predpostavke: upoštevanje nastanka poslovnih dogodkov in časovna neomejenost delovanja.

Izkaz stanja ima obliko dvostransko uravnotežene bilance stanja. Izkaz celotnega vseobsegajočega donosa ima obliko stopenjskega zaporednega izkaza poslovnega izida in je sestavljen po različici I. Izkaz gibanja kapitala, v katerem so resnično in pošteno prikazane spremembe sestavin kapitala, ima obliko sestavljene razpredelnice sprememb vseh sestavih kapitala. Izkaz denarnega toka je sestavljen po različici II (posredna metoda) in ima obliko zaporednega stopenjskega izkaza denarnega toka, v katerem so resnično in pošteno prikazane spremembe stanja denarnih sredstev in njihovih ustreznikov.

Kakovostne značilnosti računovodskih izkazov in s tem tudi celotnega računovodenja, so predvsem razumljivost, ustreznost, zanesljivost in primerljivost. Na ustreznost postavk vpliva njihova bistvenost (pomembnost). Znesek je bistven, če bi opustitev njegovega pripoznanja lahko vplivala na poslovne odločitve uporabnikov, ki temeljijo na računovodskih izkazih.

Izpostavljenost in obvladovanje tveganj

Valutno tveganje

Valutno tveganje je tveganje, da bo vrednost finančnih instrumentov nihala zaradi spremembe valutnih tečajev. Družba posluje predvsem v EUR in ni izpostavljena valutnim tveganjem.

Obrestno tveganje

Obrestno tveganje izvira iz finančnih obveznosti. Finančne obveznosti izpostavljajo družbo obrestnemu tveganju denarnega toka. Obrestno tveganje, ki izvira iz možnosti rasti stroškov financiranja pri virih, vezanih na spremenljivo obrestno mero, družba ustrezno obvladuje. Družba ima pogodbeno za vsa prejeta in dana posojila dogovorjene fiksne obrestne mere in ni izpostavljena tveganju spremembe obrestne mere.

Kreditno tveganje

Kreditno tveganje je tveganje, da stranka, vključena v pogodbo o finančnem instrumentu, ne bo izpolnila obveznosti in bo družbi povzročila finančno izgubo. Oslabitve finančnih instrumentov zaradi povečanega kreditnega tveganja so bile pripoznane v izkazu celotnega vseobsegajočega donosa in so upoštevane pri izkazovanju finančnih instrumentov na dan bilance stanja.

Plačilno sposobnostno tveganje

Plačilno sposobnostno tveganje je tveganje, da bo podjetje naletelo na težave pri zbiranju finančnih sredstev, potrebnih za izpolnitev finančnih obveznosti. Družba je v januarju 2021 najela dodatno posojilo in tako zagotovila dodatne finančne vire v višini 6.500.000 EUR, ki zadostujejo pokrivanju vseh tekočih obveznosti. Družba pričakuje, da bo v letu 2021 ob zapadlosti refinancirala prejeta posojila, kar ji omogoča že obstoječa pogodba o posojilu ter zagotovila dodatne finančne vire za izvedbo nepremičninskega projekta izgradnje Palače in Vile Schellenburg.

Tečaj in način preračuna v domačo valuto

Terjatve in obveznosti v tuji valuti so preračunane po tečaju, ki je naveden v pogodbi. Če tečaj v pogodbi ni naveden so terjatve, obveznosti in denarna sredstva preračunane po referenčnem tečaju ECB, ki ga objavlja Banka Slovenije, na zadnji dan obračunskega obdobja.

Spremembe računovodskih usmeritev in računovodskih ocen

Sprememb računovodskih usmeritev v letu 2020 glede na preteklo leto ni bilo. Računovodske ocene upoštevane pri pripravi računovodskih izkazov za leto 2020 so prilagojene spremenjenim okoliščinam poslovanja v tem letu.

BILANCA STANJA

Neopredmetena dolgoročna sredstva

Neopredmetena dolgoročna sredstva zajemajo usredstvene stroške naložb v tuja opredmetena osnovna sredstva, dolgoročne premoženjske pravice in druga neopredmetena osnovna sredstva.

Neopredmeteno dolgoročno sredstvo se ob začetnem pripoznanju ovrednoti po nabavni vrednosti. V nabavno vrednost se všttevajo tudi uvozne in nevračljive nakupne dajatve.

Doba koristnosti dolgoročnih premoženjskih pravic ne more presegati dobe, za katero so bile dane. To dejstvo se upošteva tudi pri preverjanju amortizacijskih stopenj.

Opredmetena osnovna sredstva

Opredmetena osnovna sredstva so zemljišča, zgradbe, oprema, biološka sredstva in opredmetena osnovna sredstva v gradnji in izdelavi. Opredmeteno osnovno sredstvo se ob začetnem pripoznanju ovrednoti po nabavni vrednosti. Sestavljajo jo njegova nakupna cena, uvozne in nevračljive nakupne dajatve ter stroški, ki jih je mogoče pripisati neposredno njegovi usposobitvi za nameravano uporabo, zlasti stroški dovoza in namestitve.

Neodpisana (knjigovodska) vrednost posameznega osnovnega sredstva ne more biti večja od vrednosti, nadomestljive v ostanku njegove dobe uporabnosti. Morebitni kasneje nastali stroški, ki so povezani z opredmetenim osnovnim sredstvom, povečujejo njegovo nabavno vrednost le v primeru, če povečujejo bodoče koristi osnovnega sredstva v primerjavi z že ocenjenimi. Za stroške, ki podaljšujejo dobo uporabnosti, se zmanjša do tega časa obračunani (nabrani) popravek vrednosti osnovnega sredstva.

Opredmeteno osnovno sredstvo, pridobljeno na podlagi finančnega najema, je sestavni del opredmetenih osnovnih sredstev skupine, ki ji pripada. Njegova nabavna vrednost je enaka pošteni vrednosti ali sedanji vrednosti najmanjše vsote najemnin, in sicer tisti, ki je manjša.

Razlika med čisto prodajno vrednostjo in knjigovodsko vrednostjo odtujenega opredmetenega osnovnega sredstva se prenese med prevrednotovalne poslovne prihodke, če je prva večja od druge, oziroma med prevrednotovalne poslovne odhodke, če je druga večja od prve.

Popravila ali vzdrževanje opredmetenih osnovnih sredstev so namenjena obnavljanju ali ohranjanju prihodnjih gospodarskih koristi, ki se pričakujejo na podlagi prvotno ocenjene stopnje učinkovitosti sredstev. Pripoznajo se kot odhodki, kadar se pojavijo.

Družba ne pripoznava pravic do uporabe sredstev iz najemnih pogodb.

Drobni inventar

Drobni inventar, katerega doba uporabnosti je daljša od enega leta, se izkazuje kot opredmeteno osnovno sredstvo, usposobljeno za uporabo.

Za drobni inventar se šteje priročno orodje in naprave ter vsi drugi predmeti z dobo uporabnosti daljšo od enega leta, če njihova posamična vrednost po dobaviteljevem obračunu ne presega vrednosti 500 EUR.

Drobni inventar, ki ne spada med opredmetena osnovna sredstva in ima življenjsko dobo krajšo od enega leta, podjetje odpisuje z enkratnim odpisom ob izdaji v uporabo in vodi o njem le količinsko evidenco.

Naložbene nepremičnine

Naložbena nepremičnina je nepremičnina, posredovana, da bi prinašala najemnino.

Naložbena nepremičnina, ki izpolnjuje pogoje za pripoznanje, se ob začetnem pripoznanju ovrednoti po nabavni vrednosti. Sestavljajo jo njegova nakupna cena in stroški, ki jih je mogoče pripisati neposredno nakupu. Takšni stroški vključujejo zasluge za pravne storitve, davke od prenosa nepremičnine in druge stroške posla.

Dolgoročne finančne naložbe

Dolgoročna finančna naložba v kapital, lastniški vrednostni papirji drugih podjetij ali dolžniški vrednostni papirji drugih podjetij ali države se ob začetnem pripoznanju ovrednotijo po nabavni vrednosti, ki je enaka bodisi plačanemu znesku denarja ali njegovih ustreznikov bodisi pošteni vrednosti drugih nadomestil za nakup, ki jih je dal naložbenik, na dan menjave.

Dolgoročna posojila

Dolgoročna finančna naložba se ob začetnem pripoznanju ovrednoti po nabavni vrednosti, ki je enaka bodisi plačanemu znesku denarja ali njegovih ustreznikov bodisi pošteni vrednosti drugih nadomestil za nakup, ki jih je dal naložbenik, na dan menjave.

Dolgoročne finančne naložbe, ki se prerazvrstijo med kratkoročne finančne naložbe, se prenašajo mednje posamično po knjigovodski vrednosti.

Zaloge

Količinska enota zaloge materiala in trgovskega blaga se ob začetnem pripoznanju ovrednoti po nabavni ceni, ki jo sestavljajo nakupna cena, uvozne in druge nevračljive dajatve ter neposredni stroški nabave. Nakupna cena se zmanjša za dobljene popuste. Pri porabi zalog uporablja družba metodo tehtanih povprečnih cen. Nedokončana proizvodnja se meri po polni lastni ceni. V vrednost zalog prehajajo stroški materiala, stroški storitev obdelave in dodelave ter stroški dela. V vrednost zalog se všttevajo stroški izposojanja, s katerimi se financirajo zaloge.

Zaloge se zaradi oslabitve prevrednotijo, če knjigovodska vrednost presega tržno vrednost ali čisto izdržljivo vrednost.

Kratkoročne finančne naložbe

Kratkoročna finančna naložba v lastniške vrednostne papirje drugih podjetij in dolžniške vrednostne papirje podjetij ali države se ob začetnem merjenju ovrednoti po nabavni vrednosti.

Naložbe v vrednostne papirje, s katerimi se trguje na organiziranem trgu, se prevrednotijo po zadnjem objavljenem tečaju posameznega vrednostnega papirja pred izdelavo bilance stanja.

Kratkoročna posojila se pripoznavajo na dan pričetka obvladovanja pogodbenih pravic ob upoštevanju pogodbenih datumov izdatkov zanje po odobrenih zneskih, ki predstavljajo glavnice, in se vrednostno zmanjšujejo s postopnim odplačevanjem glavnice. Obresti se obračunavajo mesečno.

Posojila, dana v tuji valuti, se preračunajo na dan izdelave bilance stanja po tečaju, navedenem v pogodbi. Za zavarovanje danih posojil so prejete bianco podpisane menice z menično izjavo in pooblastilom za unovčenje.

Terjatve

Terjatve vseh vrst se ob začetnem pripoznanju izkazujejo v zneskih, ki izhajajo iz ustreznih listin, ob predpostavki, da bodo poplačane. Prvotne terjatve se lahko kasneje povečajo ali pa ne, glede na prejeto plačilo ali drugačno poravnavo tudi zmanjšajo za vsak znesek, utemeljen s pogodbo.

Dani predujmi se v bilanci stanja izkazujejo v zvezi s stvarmi, na katere se nanašajo. Terjatve v posesti za trgovanje so sestavni del kratkoročnih finančnih naložb.

Terjatve, za katere se domneva, da ne bodo poravnane v rednem roku oziroma v celotnem znesku, se šteje kot dvomljive, če se je zaradi njih začel sodni postopek, pa kot sporne terjatve. Za znesek popravka terjatev se povečajo prevrednotovalni odhodki. Vsi popravki vrednosti terjatev in odpisi terjatev morajo biti predhodno odobreni od direktorja družbe.

Denarna sredstva

Denarna sredstva sestavljajo gotovina, knjižni denar, denar na poti in denarni ustrezniki. Gotovina je denar v blagajni, in sicer v obliki bankovcev, kovancev in prejetih čekov oziroma takoj udenarljivih vrednostnih papirjev. Knjižni denar je denar na računih pri banki ali drugi finančni inštituciji, ki se lahko uporablja za plačevanje. Sestavljajo ga takoj razpoložljiva denarna sredstva in denarna sredstva, vezana na odpoklic. Denar na poti je denar, ki se prenaša iz blagajne na ustrezni račun pri banki ali drugi finančni inštituciji in se istega dne še ne vpiše kot dobroimetje pri njej. Denarni ustrezniki so naložbe, ki jih je mogoče v bližnji prihodnosti pretvoriti v vnaprej znani znesek denarnih sredstev.

Kapital

Celotni kapital družbe se razčlenjuje na vpoklicani kapital, kapitalske rezerve, rezerve iz dobička, revalorizacijske rezerve, rezerve nastale zaradi vrednotenja po pošteni vrednosti, preneseni čisti poslovni izid in čisti poslovni izid poslovnega leta.

Osnovni kapital družbe je vpoklicani osnovni kapital in je bil vpisan in vplačan v celoti.

Rezervacije in dolgoročne časovne razmejitve

Dolgoročne rezervacije so lahko dolgoročne rezervacije na račun dolgoročno odloženih prihodkov ali dolgoročne rezervacije na račun dolgoročno vnaprej vračunanih stroškov oziroma odhodkov.

Dolgoročne obveznosti

Dolgoročne obveznosti so finančne obveznosti, poslovne obveznosti in odložene obveznosti za davek.

Dolgoročne finančne obveznosti

Dolgoročne finančne obveznosti družbe predstavljajo dolgoročne finančne obveznosti do financerjev. Izhajajo iz najetih posojil in temeljijo na posojilnih pogodbah.

Kot obveznost se pripoznajo, ko ob upoštevanju pogodbenega datuma ali datuma prejemkov in z njimi povezanih obračunov nastane obveznost, določena v pogodbi. Ovrednotijo se z zneski iz ustreznih listin o njihovem nastanku, ki dokazujejo prejem denarnih sredstev. Povečujejo se neposredno, zmanjšujejo pa se skladno z opravljenimi plačili.

Knjigovodska vrednost dolgoročnih dolgov je enaka njihovi izvirni vrednosti, zmanjšani za odplačila glavnice in prenose med kratkoročne dolgove, dokler se ne pojavi potreba po prevrednotenju dolgoročnih dolgov. Dolgovi se merijo po z odplačni vrednosti po metodi efektivnih obresti.

Dolgoročne finančne obveznosti družbe izražene v tuji valuti se na dan bilanciranja prevrednotijo po pogodbenem tečaju.

Dolgoročne poslovne obveznosti

Dolgoročne poslovne obveznosti se pripoznajo, ko ob upoštevanju pogodbenega datuma nastane obveznost, določena v pogodbi. Ovrednotijo se z zneski iz ustreznih listin o njihovem nastanku. Povečujejo se za pripisane obresti, zmanjšujejo pa se za odplačane zneske glavnice in obresti.

Dolgoročne poslovne obveznosti družbe izražene v tuji valuti se na dan bilanciranja prevrednotijo po referenčnem tečaju ECB, ki ga objavlja Banka Slovenije.

Kratkoročne obveznosti

Kratkoročne obveznosti so obveznosti, vključene v skupine za odtujitev, kratkoročne finančne obveznosti in kratkoročne poslovne obveznosti.

Kratkoročne finančne obveznosti

Kratkoročne finančne obveznosti so dobljena posojila. Na dan bilanciranja se med kratkoročne finančne obveznosti všttevajo tudi deli dolgoročnih obveznosti, ki zapadejo v plačilo v obdobju do enega leta po datumu bilance stanja.

Kratkoročne finančne obveznosti se izkazujejo z zneski, ki izhajajo iz ustreznih listin. Merijo se po odplačni vrednosti po metodi efektivnih obresti.

Kratkoročne finančne obveznosti družbe, izražene v tuji valuti, se na dan bilanciranja prevrednotijo po pogodbenem tečaju.

Kratkoročne poslovne obveznosti

Kratkoročne poslovne obveznosti družbe predstavljajo kratkoročne poslovne obveznosti do družb v skupini, kratkoročne poslovne obveznosti do dobaviteljev in kratkoročne poslovne obveznosti do drugih.

Kratkoročne obveznosti vseh vrst se ob začetnem pripoznanju izkazujejo z zneski, ki izhajajo iz ustreznih listin, ob predpostavki, da upniki zahtevajo njihovo poplačilo. Povečujejo se neposredno z nastankom poslovnega dogodka, zmanjšujejo pa skladno z opravljenimi plačili ali drugače dogovorjenimi oblikami poravnave. Med kratkoročne obveznosti se všttevajo tisti deli dolgoročnih obveznosti, ki zapadejo v plačilo v letu dni po datumu bilance stanja.

Kratkoročne časovne razmejitve

Aktivne kratkoročne časovne razmejitve zajemajo kratkoročno odložene stroške in kratkoročno nezaračunane prihodke. Pasivne kratkoročne časovne razmejitve zajemajo vnaprej vračunane stroške in kratkoročno odložene prihodke.

IZKAZ CELOTNEGA VSEOBSEGAJOČEGA DONOSA

Pripoznavanje prihodkov

Prihodki se pripoznajo, če je povečanje gospodarskih koristi v obračunskem obdobju povezano s povečanjem sredstva ali z zmanjšanjem dolga in je povečanje mogoče zanesljivo izmeriti. Prihodki se pripoznajo, ko se upravičeno pričakuje, da bodo vodili do prejemkov, če ti niso uresničeni že ob nastanku.

Poslovni prihodki

Prihodki od prodaje proizvodov, trgovskega blaga in materiala se merijo na podlagi prodajnih cen, navedenih v računih ali drugih listinah, zmanjšanih za popuste, odobrene ob prodaji ali kasneje, tudi zaradi zgodnejšega plačila.

Prihodki od opravljenih storitev, razen od opravljenih storitev, ki vodijo do finančnih prihodkov, se merijo po prodajnih cenah dokončanih storitev ali po prodajnih cenah nedokončanih storitev glede na stopnjo njihove dokončnosti.

Prihodki od prodaje se pripoznajo v znesku, ki odraža transakcijsko ceno, ki se razporedi na samostojno izvršitveno obvezo. Transakcijska cena je znesek nadomestila, do katerega organizacija pričakuje, da bo upravičena v zameno za prenos blaga ali storitev na kupca, razen zneskov, ki se zbirajo v imenu tretjih oseb. Prihodki od prodaje izdelkov in blaga ter materiala se priznajo na podlagi dogovorjenih prodajnih cen, navedenih na računih, pogodbah in drugih listinah, zmanjšanih za popuste, odobrene ob prodaji ali kasneje, tudi zaradi zgodnejšega plačila (finančni popusti oziroma kasaskonti) ob izpolnitvi izvršitvene zaveze - dobavi. Prihodki od opravljenih storitev se merijo po prodajnih cenah dokončanih storitev, ali po prodajnih cenah nedokončanih storitev glede na stopnjo njihove dokončnosti v času izpolnjevanja izvršitvene zaveze.

Prevrednotovalni poslovni prihodki se pojavijo ob odtujitvi opredmetenih osnovnih sredstev in neopredmetenih dolgoročnih sredstev ob upoštevanju predhodnega prevrednotovalnega popravka kapitala iz naslova predhodne okrepitve sredstev.

Finančni prihodki

Finančni prihodki so prihodki iz naložbenja. Pojavljajo se v zvezi z dolgoročnimi in kratkoročnimi finančnimi naložbami in tudi v zvezi s terjatvami.

Finančni prihodki se priznavajo ob obračunu ne glede na prejemke, če ne obstaja utemeljen dvom glede njihove velikosti, zapadlosti v plačilo in poplačljivosti.

Obresti se obračunavajo v sorazmerju s pretečenim obdobjem ter glede na neodplačni del glavnice in veljavno obrestno mero.

Drugi prihodki

Druge prihodke sestavljajo neobičajne postavke, ki v obravnavanem poslovnem letu povečujejo poslovni izid (izterjane odpisane terjatve, prejete odškodnine in podobno). Pripoznajo se ob nastanku v dejansko nastalih zneskih.

Stroški blaga, materiala in storitev

Stroški materiala so cenovno izraženi potroški neposrednega materiala in tistega dela materiala, na katerega se nanašajo posredni proizvodjalni stroški ter posredni stroški nabavljanja, prodajanja in splošnih služb. Stroški storitev so stroški, ki se ne štejejo kot stroški materiala, amortizacije ali dela.

Stroški materiala in storitev se razvrščajo po izvornih vrstah.

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

Nabavno vrednost prodanih količin trgovskega blaga predstavljajo stroški nabave blaga.

Stroški dela

Stroški dela se pripoznajo na podlagi listin, ki dokazujejo opravljeno delo in druge podlage za obračun plač v kosmatem znesku oziroma upravičenost do nadomestila plač.

Stroški dela in stroški povračil zaposlencem se obračunavajo skladno z zakonom, splošnim aktom družbe o nagrajevanju in pogodbo o zaposlitvi.

Amortizacija

Neodpisana vrednost opredmetenega osnovnega sredstva in neopredmetenega dolgoročnega sredstva se zmanjšuje z amortiziranjem. Opredmeteno osnovno sredstvo se začne amortizirati prvi dan naslednjega meseca potem, ko je razpoložljivo za uporabo.

Amortizacija opredmetenih osnovnih sredstev, neopredmetenih sredstev in naložbenih nepremičnin se kot prihodek prizna v obračunanem znesku z uporabo metode enakomernega časovnega amortiziranja ter najvišjih amortizacijskih stopenj, ki jih določa zakon.

Stroški amortizacije s finančnim najemom pridobljenih osnovnih sredstev se obračunajo posebej.

V primeru okrepitve sredstev v preteklem obdobju se del amortizacije iz te razlike pokriva v breme posebnega prevrednotovalnega popravka kapitala.

Zmanjšanje vrednosti amortizirljivih sredstev zaradi oslabitve ni strošek amortizacije, temveč prevrednotovalni poslovni odhodek v zvezi z amortizirjivimi sredstvi, razen če je bil pri njihovi prejšnji okrepitvi povečan prevrednotovalni popravek kapitala. V takem primeru ga je treba porabiti, preden se za razliko poveča prevrednotovalni poslovni odhodek v zvezi s temi sredstvi.

Prevrednotovalni poslovni odhodki se pripoznavaajo, ko je opravljeno ustrezno prevrednotenje, ne glede na njihov vpliv na poslovni izid.

Finančni odhodki

Finančni odhodki so odhodki za financiranje in odhodki za naložbenje. Pripoznajo se po obračunu ne glede na plačila, ki so povezana z njimi.

Finančne odhodke družbe predstavljajo stroški pogodbeno določenih obresti za najeta posojila (po metodi efektivnih obresti), prevrednotovalni finančni odhodki in negativne tečajne razlike. Odhodki za obresti se pripoznavaajo ob njihovem obračunu, negativne tečajne razlike pa ob nastanku. Osnova za obračun tečajnih razlik je pogodbeni tečaj ali referenčni tečaj ECB, ki ga objavlja Banka Slovenije na dan bilanciranja.

Drugi odhodki

Druge odhodke predstavljajo neobičajne postavke, ki v obravnavanem poslovnem letu zmanjšujejo poslovni izid (denarne kazni, odškodnine in podobno). Izkazujejo se v dejansko nastalih zneskih in se pripoznavaajo ob nastanku in v celoti.

POJASNILA POSTAVK V RAČUNOVODSKIH IZKAZIH

Družba je popisala svoja sredstva in obveznosti do njihovih virov na dan 31.12.2020. Ugotovitve je v poslovnih knjigah ustrezno evidentirala.

Računovodski izkazi so sestavljeni v evrih, ki je predstavitevna in funkcionalna valuta. Zaokroženi so na eno enoto. Zaradi zaokroževanja lahko v računovodskih izkazih in pojasnilih k njim prihaja do zaokrožitvenih razlik.

ČLENITVE IN POJASNILA POSTAVK V BILANCI STANJA

1. Neopredmetena sredstva in dolgoročne aktivne časovne razmejitve

Na dan 31.12.2020 družba ne izkazuje neopredmetenih sredstev in dolgoročnih aktivnih časovnih razmejitev.

2. Opredmetena osnovna sredstva

Na dan 31.12.2020 družba ne izkazuje opredmetenih osnovnih sredstev.

3. Naložbene nepremičnine

Na dan 31.12.2020 družba ne izkazuje naložbenih nepremičnin.

4. Dolgoročne finančne naložbe

Na dan 31.12.2020 družba ne izkazuje dolgoročnih finančnih naložb.

5. Dolgoročne poslovne terjatve

Na dan 31.12.2020 družba ne izkazuje dolgoročnih poslovnih terjatev.

6. Odložene terjatve za davek

Na dan 31.12.2020 družba ne izkazuje odloženih terjatev za davek.

7. Zaloge

Družba na dan 31.12.2020 izkazuje stanje zaloge v višini **32.772.976 EUR** iz naslova nastalih stroškov nedokončane proizvodnje, vezanih na projekt Schellenburg v Ljubljani v višini 32.363.498 EUR in danih predujmov za zaloge v višini 409.478 EUR.

8. Kratkoročne finančne naložbe

Družba na dan 31.12.2020 izkazuje kratkoročne finančne naložbe v višini **817.931 EUR** iz naslova posojila danega družbi Reitenburg d.o.o..

9. Kratkoročne poslovne terjatve

Družba na dan 31.12.2020 izkazuje kratkoročne poslovne terjatve v višini **145.731 EUR**.
Kratkoročne poslovne terjatve so sestavljene iz poslovnih terjatev do povezanih družb v višini 599 EUR in poslovnih terjatev do drugih v višini 145.132 EUR.

Kratkoročne poslovne terjatve do povezanih družb so terjatve do družbe Reitenburg d.o.o., terjatve do drugih so terjatve za davke.

10. Denarna sredstva

Denarna sredstva na zadnji dan poslovnega leta znašajo **7.318 EUR** in predstavljajo stanja na transakcijskih računih.

11. Kratkoročne aktivne časovne razmejitve

Kratkoročne aktivne časovne razmejitve v višini **109.473 EUR** zajemajo odložene stroške za gradbeno zavarovanje v višini 89.361 EUR, najem licence v višini 9.112 EUR in DDV od prejetih predujmov v višini 11.000 EUR.

12. Kapital

Podrobnejše gibanje kapitala je razvidno iz izkaza gibanja kapitala za poslovno leto. V letu 2020 sta družbenika sprejela sklep od naknadnih vplačil kapitala v skupni višini 1.659.681 EUR, ki se je izvedlo s konverzijo terjatev družbenika Reitenburg d.o.o. v kapitalske rezerve.

Lastnik družbe Tivoli d.o.o. sta družbi Reitenburg GmbH, Dunaj, ki ima 75% poslovni delež in Reitenburg d.o.o., ki ima 25% poslovni delež.

13. Rezervacije in dolgoročne pasivne časovne razmejitve

Rezervacij in dolgoročnih pasivnih časovnih razmejitev družba nima.

DOLGOROČNE OBVEZNOSTI

14. Dolgoročne finančne obveznosti

Na dan 31.12.2020 družba ne izkazuje dolgoročnih finančnih obveznosti.

15. Dolgoročne poslovne obveznosti

Na dan 31.12.2020 družba ne izkazuje dolgoročnih poslovnih obveznosti.

16. Odložene obveznosti za davek

V letu 2020 družba ni oblikovala odloženih obveznosti za davek.

KRATKOROČNE OBVEZNOSTI

17. Kratkoročne finančne obveznosti

Družba na dan 31.12.2020 izkazuje kratkoročne finančne obveznosti v višini 18.500.000 EUR iz naslova prejetega mezzanine posojila od družbe MADISON DEBT HOLDINGS IV S.A.R.L., L-2449 LUXEMBOURG za projekt Schellenburg v Ljubljani, ki ima datum prenehanja 29.11.2021 z možnostjo podaljšanja za 1 leto oziroma do 29.7.2023.

Posojilo je zavarovano s hipoteko na nepremičninah v lastni družbe Tivoli d.o.o. na katerih se izvaja projekt Schellenburg ter nepremičninah v lasti povezanih družb in zastavo poslovnih deležev v družbi Tivoli d.o.o..

Knjigovodska vrednost obveznosti ni višja od njihove poštene vrednosti.

18. Kratkoročne poslovne obveznosti

Družba na dan 31.12.2020 izkazuje kratkoročne poslovne obveznosti v višini **3.419.414 EUR**, ki izhajajo do družb v skupini, do dobaviteljev in do drugih.

Obveznosti do družb v skupini znašajo 138.158 EUR in so do družbe Reitenburg d.o.o., obveznosti do dobaviteljev znašajo 1.019.819 EUR in do drugih 2.261.437 EUR. Obveznosti do drugih predstavljajo prejete predujme v višini 61.000 EUR in prejete are za nakupe stanovanj in parkirnih mest v palači in vili Schellenburg v višini 1.942.653 EUR, obveznosti za davke v višini 118.261 EUR in obveznosti za obresti v višini 139.523 EUR.

Knjigovodska vrednost obveznosti ni višja od njihove poštene vrednosti.

19. Kratkoročne pasivne časovne razmejitve

Pasivne časovne razmejitve na zadnji dan poslovnega leta 2020 znašajo **3.291.479 EUR** in se nanašajo na vnaprej vračunane stroške in odhodke v povezavi z mezzanine posojilom.

20. Zabilančna sredstva / obveznosti

Družba na dan 31.12.2020 izkazuje **6.154.020 EUR** zabilančnih sredstev in obveznosti iz naslova prejete bančne garancije za dobro izvedbo del v višini 64.954 EUR in stroškov vezanih na projekt Schellenburg, ki so jih v preteklosti plačale povezane družbe v skupni višini 6.089.066 EUR in **niso vključene v vrednost nedokončane proizvodnje**.

POJASNILA POSTAVK V IZKAZU CELOTNEGA VSEOBSEGAJOČEGA DONOSA

Čisti prihodki od prodaje

21. Poslovni prihodki

Družba je v letu 2020 realizirala za 8.908 EUR čistih prihodkov iz naslova reklam na gradbenih ograjah.

22. Stroški blaga, materiala in storitev

Stroški materiala v višini 51.694 izhajajo iz materiala za gradnjo objekta Vila in Palača Schellenburg.

Stroški storitev v višini 5.747.436 EUR izhajajo predvsem iz storitev vezanih na projekt Schellenburg, v manjšem delu iz stroškov tekočega poslovanja družbe.

23. Stroški dela

Družba v letu 2020 ni imela stroškov dela, saj projekt razvija in vodi družba Reitenburg d.o.o..

24. Odpisi vrednosti

Družba v letu 2020 ni imela stroškov odpisa in amortizacije.

25. Drugi poslovni odhodki

Druge poslovne odhodke v višini **1.089 EUR** predstavljajo stroški plačanih taks.

26. Finančni prihodki iz deležev

V letu 2020 ni realiziranih prihodkov iz deležev.

27. Finančni prihodki iz danih posojil

Finančni prihodki iz danih posojil znašajo **4.948 EUR** in izhajajo iz obresti od danih posojil družbi Reitenburg d.o.o..

28. Finančni prihodki iz poslovnih terjatev

Finančni prihodki iz poslovnih terjatev znašajo 1 EUR.

29. Finančni odhodki iz oslabitve in odpisov finančnih naložb

V letu 2020 družba ne izkazuje finančnih odhodkov iz oslabitev in odpisov finančnih naložb.

30. Finančni odhodki iz finančnih obveznosti

Finančni odhodki iz finančnih obveznosti znašajo **3.713.287 EUR** in izhajajo iz obresti in stroškov za prejeto mezzanine posojilo.

31. Finančni odhodki iz poslovnih obveznosti

Finančni odhodki iz poslovnih obveznosti znašajo **331 EUR** in izhajajo iz naslova zamudnih obresti.

32. Drugi prihodki

V letu 2020 ni realiziranih drugih prihodkov.

33. Drugi odhodki

Drugi odhodki znašajo **1 EUR**.

34. Davek iz dobička

Iz davčnega izkaza povzemamo pomembnejše podatke:

	(v EUR)	
Postavka	2020	2019
Prihodki (v skladu z določbami ZDDPO)	9.223.557	3.618.090
Odhodki (v skladu z določbami ZDDPO)	-9.240.838	-3.627.766
Neobdavčljivi prihodki	0	0
Popravek prihodkov na raven davčno priznanih	0	0
Druga povečanja in zmanjšanja davčne osnove	0	0
Popravek odhodkov na raven davčno priznanih	99	737
Zmanjšanje davčne osnove za davčno olajšavo	0	
Osnova za davek	-17.182	-8.939
Skupaj obveznost za plačilo davka iz dobička	0	0

35. Čisti dobiček/izguba poslovnega leta

V poslovnem letu je družba ugotovila izgubo v višini **17.281 EUR**.

36. Dogodki po datumu bilance stanja

Družba je v januarju 2021 pridobila dodatno mezzanine posojilo v višini 6.500.000 EUR z možnostjo dodatnega financiranja projekta Schellenburg do zneska 20.000.000 EUR.

37. Pregled odnosov s povezanimi družbami in osebami

Povezana oseba/postavka	v EUR			
	Stanje 31.12.2019	v breme	v dobro	Stanje 31.12.2020
Jože Anderlič				
prejete are	0	0	328.131	-328.131
Reitenburg d.o.o.				
terjatve do kupcev	0	3.786	4.138	-351
terjatve za obresti	214	4.948	4.562	599
kratk. dana posojila	464.000	1.955.131	1.601.200	817.931
obveznosti do dobaviteljev	-5.486	2.376.928	2.509.601	-138.158
kratk. prejeta posojila	0	356.850	356.850	0
obveznosti za obresti	0	172	172	0
Matej Sodin				
prejete are	0	0	39.278	-39.278

Ljubljana, 12.02.2021

Direktor
Matej Sodin



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