



**2011**

***Devetmesečno poročilo družbe Slovenijales d.d.  
in Skupine SLOVENIJALES***

*Ljubljana, november 2011*

## **OSNOVNI PODATKI O DRUŽBI IN SKUPINI SLOVENIJALES**

### **PODATKI O MATIČNI DRUŽBI SLOVENIJALES D.D.**

<b>Firma:</b>	<b>SLOVENIJALES</b> družba za trgovino in druge storitve, d.d.
<b>Skrajšana firma:</b>	<b>SLOVENIJALES d.d.</b>
<b>Sedež:</b>	<b>Dunajska cesta 22, 1000 Ljubljana, Slovenija</b>
<b>Vpis v register:</b>	<b>vl. št. 1/01026/00 pri Okrožnem sodišču v Ljubljani</b>
<b>Osnovni kapital:</b>	<b>11.417.292,61 EUR</b>
<b>Matična številka:</b>	<b>5005710</b>
<b>Davčna številka:</b>	<b>66819539</b>
<b>Velikost:</b>	<b>velika družba</b>
<b>Poslovni račun:</b>	<b>pri NLB d.d. 02922-0018339494</b> <b>pri UniCredit Banka d.d.: 2900-0003000164</b> <b>pri SKB d.d.: 0310-01002476185</b> <b>pri Gorenjski Banki d.d.: 0700-00001190765</b>

### **DEJAVNOST**

**Družba deluje kot holdinško podjetje in daje poslovne prostore v najem.**

### **UPRAVLJANJE, NADZIRANJE IN REVIDIRANJE DRUŽB**

**Organi družbe so Skupščina, Nadzorni svet in generalni direktor.**

#### **Generalni direktor:**

**Blaž Jakič od 01.10.2011, Mag. Goran Čelesnik do 30.09.2011**

#### **Člani Nadzornega sveta:**

**Mag. Uroš IVANC – predsednik**

**Aleksandra Vukovič Kačar – namestnica predsednika,**

**Janka Planinc**

**Dr. Dušan Mežnar**

**Dr. Marko Pahor**

#### **Revizijska komisija:**

**Mag. Uroš IVANC - predsednik,**

**Dr. Marko Pahor - član,**

**Tina CVAR - zunanji član**

**Za revizorja za poslovno leto 2011 je imenovana revizijska družba KPMG Slovenija d.o.o., Ljubljana.**

## **Družbe, vključene v konsolidacijo**

V konsolidacijo za obdobje I.-IX.2011 je vključena matična družba Slovenijales d.d. in odvisna družba Slovenijales Trgovina d.o.o.. Odvisni družbi Slovenijales Bivanje d.o.o., Ljubljana in Lesnina LGM d.o.o., Zrenjanin, ki sta bili v letu 2010 še vključeni v konsolidacijo, sta bili v tem letu zaradi prenehanja izbrisani iz sodnega registra.

Dejavnost družb v obdobju od 31.12.2010 do 30.09.2011 ostaja nespremenjena s tem, da od 01.01.2011 dalje nepremičninsko dejavnost v imenu in za račun družbe Slovenijales d.d. opravlja družba Slovenijales Trgovina d.o.o., na katero so z dnem 01.01.2011 prešli tudi vsi zaposleni.

Lastništvo družbe Slovenijales d.d.

Lastnik	30.09.2011		31.12.2010	
	Število delnic	%	Število delnic	%
Zavarovalnica Triglav, d.d.	168.913	61,74	168.913	61,74
Kapitalska družba, d.d.	29.847	10,91	29.847	10,91
Odškodninska družba, d.d.	29.847	10,91	29.847	10,91
PS Modra linija-delniški sklad	4.927	1,80	4.927	1,80
Ostali delničarji	40.070	14,64	40.070	14,64
Skupaj	273.604	100,00	273.604	100,00

Lastništvo družbe se po 31.12.2010 ni spremenilo. Na dan 30.09.2011 je 1212 delničarjev družbe.

Uprava in člani Nadzornega sveta na dan 30.09.2011 nimajo v lasti delnic družbe Slovenijales d.d..

Delnica kotira na trgu delnic v vstopni kotaciji.

	Knjigovodska vrednost*		Tržna vrednost
	Skupina	Slovenijales d.d.	
na dan 31.12.2010	135,00 EUR	104,22 EUR	17,50 EUR
na dan 30.09.2011	135,38 EUR	104,44 EUR	25,90 EUR

\* knjig. vrednost delnice = celotni kapital, vključno s čisto izgubo/dobičkom tekočega obrač. obdobja /skupno število delnic

V obravnavanem obdobju dividende delničarjem niso bile izplačane.

## **Poslovanje družbe SLOVENIJALES d.d. in skupine SLOVENIJALES v obdobju januar – september 2011**

Družba Slovenijales d.d.

### Izkaz poslovnega izida

Družba Slovenijales d.d. je v obdobju I.-IX.2011 dosegla 303 TEUR čistega dobička, v enakem obdobju preteklega leta je znašala čista izguba 468 TEUR. Poslovni prihodki znašajo 4.144 TEUR, v katerih so zajeti drugi poslovni prihodki v višini 396 TEUR (iz naslova odtujitve naložbene nepremičnine 290 TEUR in prihodki od izterjanih prej odpisanih terjatev 106 TEUR).

Najemnine, ki so glavni vir prihodkov družbe, so v obdobju I.-IX.2011 v primerjavi z enakim obdobjem preteklega leta nižje za 8,5%, plan je dosežen 62,6% (kor. indeks 84). Ocenjujemo, da bo plan prihodkov iz naslova najemnin do konca leta dosežen v višini 84%. Prihodki od najemnin niso doseženi zaradi izpada prihodkov na lokaciji Prodajni center, ki bo polno zaseden le zadnji kvartal v letu ter izpada prihodkov na lokacijah, ki so bile predmet v februarju in marcu izvedene dokapitalizacije družbe Slovenijales Trgovina d.o.o..

Poslovni odhodki znašajo 3.792 TEUR in so v primerjavi z enakim obdobjem preteklega leta nižji za 22,1%. Med poslovnimi odhodki so zajeti prevrednotovalni poslovni odhodki v višini 35 TEUR, v enakem obdobju preteklega leta so znašali 694 TEUR. Zaradi prenosa dejavnosti in zaposlenih na družbo Slovenijales Trgovina d.o.o. so večji stroški storitev, manjši pa stroški dela. Brez upoštevanja prevrednotovalnih poslovnih odhodkov so stroški storitev, materiala in drugi stroški skupaj v primerjavi s preteklim letom nižji za 10% oziroma za 420 TEUR.

Izid iz financiranja je negativen v višini 44 TEUR, v obdobju I.-IX.2010 je bil negativen v višini 533 TEUR. V obdobju I.-IX.2011 finančni izid predstavljajo pretežno obresti, v preteklem letu pa poleg obresti tudi prihodki od prodaje deleža v odvisni družbi (580 TEUR) ter popravki finančnih naložb (960 TEUR).

V izkazu poslovnega izida za obdobje I.-III.2011 in I.-VI.2011 so bili zaradi odtujitve naložbenih nepremičnin, ki so bile predmet dokapitalizacije družbe Slovenijales Trgovina d.o.o., izkazani prihodki v višini 4.449 TEUR. Stališče Slovenskega inštituta za revizijo je, da se skladno s SRS in MSRP stvarne vložke v odvisni družbi, katerih edina lastnica je obvladujoča družba, evidentira po njihovi knjigovodski vrednosti in iz tega naslova pri obvladujoči družbi ne morejo nastati prihodki. V izkazu poslovnega izida za obdobje I.-IX.2011 navedeni prihodki zato niso več izkazani.

### Bilanca stanja

Bilančna vsota na dan 30.09.2011 znaša 46.726 TEUR.

Dolgoročna sredstva predstavljajo 70,6%, kratkoročna sredstva in aktivne časovne razmejitve pa 29,4% celotnih sredstev.

V dolgoročnih sredstvih predstavljajo opredmetena osnovna sredstva in naložbene nepremičnine 76,8% (86,2% na dan 31.12.2010), dolgoročne finančne naložbe 22,2 % (12,9% na dan 31.12.2010) ter ostala dolgoročna sredstva 1%.

Struktura dolgoročnih sredstev na dan 30.09.2011 se je v primerjavi s stanjem na dan 31.12.2010 spremenila zaradi dokapitalizacije družbe Slovenijales Trgovina d.o.o. s stvarnimi vložki. Zmanjšale so se naložbene nepremičnine ter povečale dolgoročne finančne naložbe.

Med kratkoročnimi sredstvi so najpomembnejša postavka denarna sredstva, ki znašajo 5.522 TEUR. Prosto razpoložljivih sredstev je 32 TEUR, ostalo so blokirana sredstva po predhodni odredbi v zadevi Jugobanka.

V primerjavi s stanjem na dan 31.12.2010 so se neto povečala kratkoročna sredstva za 1.947 TEUR delno zaradi rubeža terjatev do Ministrstva za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano ter Ministrstva za javno upravo, delno pa zaradi gibanja terjatev do Zavarovalnice Triglav d.d.

Struktura obveznosti do virov sredstev na dan 30.09.2011 se je v primerjavi s stanjem na dan 31.12.2010 spremenila tako, da se je povečal delež obveznosti, ki znaša 38,8% (35,5% na dan 31.12.2010) in zmanjšal delež kapitala, ki znaša 61,2% (64,5% na dne 31.12.2010). Kratkoročne obveznosti so se neto povečale za 41,3% oziroma za 2.509 TEUR. Zmanjšale so se obveznosti po kreditih v višini 3.216 TEUR, povečala se je obveznost do Zavarovalnice Triglav d.d. za 5.714 TEUR.

Rezervacije po tožbi Jugobanka znašajo 9.170 TEUR. V obdobju I.-IX.2011 nismo oblikovali dodatnih rezervacij. Tožba predstavlja za družbo določeno negotovost in lahko v primeru morebitnega negativnega izida tožb pomembno vpliva na poslovanje družbe. Še vedno so v teku sodni postopki in v veljavi predhodna odredba v višini 7.295 TEUR spp, na podlagi katere je blokiranih 5.490 TEUR denarnih sredstev na transakcijskem računu, vpisana predznamba zastavne pravice na prodajnem centru, Dunajska c. 20 in na nepremičnini Medlog pri Celju ter zarubljena terjatev na podlagi najemne pogodbe z Ministrstvom za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano ter Ministrstvom za javno upravo.

## Skupina SLOVENIJALES

### Izkaz poslovnega izida

Skupina SLOVENIJALES je v obdobju I.-IX.2011 dosegla 26.332 TEUR čistih prihodkov od prodaje, kar je za 6,2% manj kot v enakem obdobju preteklega leta, letni plan je dosežen 68,3% (kor. indeks 91). Odstopanje od planiranih prihodkov od prodaje je tako v trgovski dejavnosti kot tudi v nepremičninski dejavnosti.

V trgovski dejavnosti so razlogi za nedoseganje prodaje predvsem limitiranje prodaje insolventnim in manj donosnim kupcem. Delež razlike v ceni v prihodkih od prodaje blaga v obdobju I.-IX.2011 znaša 17,2% in je na nivoju lanskega primerjalnega obdobja. V nepremičninski dejavnosti je bila planirana polna zasedenost prodajnega centra na Dunajski cesti skozi celo leto 2011, dejansko pa bo v celoti zasedena šele meseca oktobra 2011. Zato izpada planiranih prihodkov do konca leta ne bo mogoče nadomestiti.

Poslovni odhodki so v primerjavi z enakim obdobjem preteklega leta nižji za 10,3%, poslovni odhodki brez nabavne vrednosti prodanega blaga pa so nižji za 15,6%, kar je posledica izvajanja sanacijskega programa v obeh dejavnostih.

Čisti dobiček skupine v obdobju I.-IX.2011 znaša 348 TEUR, v enakem obdobju preteklega leta je bila dosežena izguba v višini 162 TEUR.

#### Izkaz finančnega položaja

Bilančna vsota Skupine SLOVENIJALES znaša 66.210 TEUR. Nekratkoročna sredstva predstavljajo 64,5%, kratkoročna pa 35,5% celotne aktive. Med nekratkoročnimi sredstvi predstavljajo opredmetena osnovna sredstva 17,6% (34,4 % na dan 31.12.2010), naložbene nepremičnine 78,7 % (61,3% na dan 31.12.2010) ter ostala dolgoročna sredstva 3,7%. V letu 2011 je bila iz opredmetenih osnovnih sredstev med naložbene nepremičnine razvrščena nepremičnina PPC 1 zaradi oddaje v najem najemniku izven skupine.

Med kratkoročnimi sredstvi so pomembne postavke poslovne terjatve, zaloge in denarna sredstva. V primerjavi s stanjem na dan 31.12.2010 so se neto povečale poslovne terjatve za 17,8% oziroma za 1.933 TEUR. Povečale so se terjatve do Ministrstva za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano ter Ministrstva za javno upravo zaradi rubeža po predhodni odredbi ter terjatve do Zavarovalnice Triglav d.d., zmanjšale pa terjatve do ostalih kupcev. Stanje zalog se v primerjavi s stanjem na dan 31.12.2010 ni bistveno spremenilo. Blokirana denarna sredstva po predhodni odredbi v korist družbe Fincor Invest Anstalt znašajo 5.490 TEUR in so se glede na stanje 31.12.2010 povečale za 174 TEUR.

Rezervacije po tožbi Jugobanka znašajo 9.170 TEUR. V obdobju I.-IX.2011 nismo oblikovali dodatnih rezervacij.

Nekratkoročne finančne obveznosti znašajo 2.415 TEUR. V primerjavi s stanjem na dan 31.12.2010 so večje za 40,8% oziroma za 700 TEUR zaradi črpanja kredita pri Zavarovalnici Triglav d.d..

Kratkoročne finančne obveznosti znašajo 8.401 TEUR. V primerjavi s stanjem na dan 31.12.2010 so neto večje za 18,6% oziroma za 1.319 TEUR.

V obdobju po 31.12.2010 so bile zmanjšane finančne obveznosti po kreditih v višini 4.395 TEUR ter povečane obveznosti do Zavarovalnice Triglav d.d. v višini 5.714 TEUR.

Kratkoročne poslovne obveznosti znašajo 6.100 TEUR. V primerjavi s stanjem na dan 31.12.2010 so nižje za 19% oziroma za 1.434 TEUR.

Celotni kapital Skupine znaša 37.041 TEUR oziroma 55,9% celotne pasive (56,3% na dan 31.12.2010).

Povzetek izkazov poslovnega izida za obdobje I.-IX.2011 v primerjavi z obdobjem I.-IX.2010 in planom za leto 2011

Izkaz poslovnega izida

Postavka v EUR	Slovenijales d.d.		
	I.-IX.2011	I.-IX.2010	Plan 2011
Čisti prihodki od prodaje	3.747.605	4.067.941	5.929.504
Drugi poslovni prihodki	396.131	867.500	0
Poslovni izid iz poslovanja	351.949	65.876	595.640
Poslovni izid iz rednega delovanja	308.042	-467.217	332.050
Čisti posl. izid obračunskega obdobja	303.214	-467.644	332.050
Vseobsegajoči donos v obdobju	59.799	-671.424	332.050

Bilanca stanja

Postavka v EUR	Slovenijales d.d.	
	30.9.2011	31.12.2010
<b><u>SREDSTVA</u></b>	46.725.936	44.202.817
Opredmetena sredstva	275.769	285.496
Naložbene nepremičnine	25.052.841	27.785.499
Dolgoročne finančne naložbe	7.335.261	4.192.791
Ostala dolgoročna sredstva	320.092	314.735
Kratkoročne poslovne terjatve	7.113.872	5.370.000
Denarna sredstva	5.522.149	5.315.531
Ostala kratkoročna sredstva	1.105.952	938.765
<b><u>OBVEZNOSTI DO VIROV SREDSTEV</u></b>	46.725.936	44.202.817
Kapital	28.575.218	28.515.419
Rezervacije in dolgoročne PČR	9.280.054	9.254.408
Dolgoročne obveznosti	51.122	96.587
Kratkoročne obveznosti in krat. PČR	8.819.542	6.336.403

Konsolidiran izkaz poslovnega izida

Postavka v EUR	Skupina Slovenijales		
	I.-IX.2011	I.-IX.2010	Plan 2011
Čisti prihodki od prodaje	26.322.356	28.050.233	38.558.631
Drugi poslovni prihodki	149.626	525.176	0
Poslovni izid iz poslovanja	323.186	-573.084	1.148.235
Poslovni izid pred obdavčitvijo	303.862	-247.684	996.909
Čisti posl. izid obračunskega obdobja	348.152	-161.507	989.937
Vseobsegajoči donos v obdobju	104.737	-348.061	989.937

Konsolidiran izkaz finančnega položaja

Postavka	Skupina SLOVENIJALES		
	v EUR	30.9.2011	31.12.2010
<b>SREDSTVA</b>		66.210.110	65.607.320
Nepremičnine, naprave in oprema		7.539.291	15.086.507
Naložbene nepremičnine		33.619.234	26.925.957
Ostala nekratkoročna sredstva		1.563.579	1.880.630
Zaloge		3.573.665	3.694.029
Kratkoročne poslovne terjatve		12.787.763	10.854.707
Denar in denarni ustrezniki		5.626.601	5.770.546
Ostala kratkoročna sredstva		1.499.977	1.394.944
<b>KAPITAL IN DOLGOVI</b>		66.210.110	65.607.320
Kapital		37.040.640	36.935.903
Rezervacije		9.639.048	9.631.663
Nekratkoročni dolgovi		5.029.728	4.424.261
Kratkoročni dolgovi		14.500.694	14.615.493

Skupina nima lastnikov neobvladujočega deleža kapitala.

Računovodski izkazi družbe Slovenijales d.d. so izdelani skladno s Slovenskimi računovodskimi standardi, računovodski izkazi Skupine pa skladno z Mednarodnimi standardi računovodskega poročanja. Računovodski izkazi niso revidirani.

Dogodki po datumu bilance stanje

Po datumu bilance stanja ni bilo dogodkov, ki bi vplivali na računovodske izkaze družbe Slovenijales d.d. in Skupine SLOVENIJALES za obdobje I-IX.2011.