



NEREVIDIRANO POROČILO O POSLOVANJU

DRUŽBE NAMA D.D. V PRVEM POLLETJU 2022

1. UVOD

Na podlagi Pravil Ljubljanske borze, Zakona o trgu finančnih instrumentov in druge veljavne zakonodaje družba NAMA d.d. Ljubljana objavlja Nerevidirano poročilo o poslovanju družbe NAMA d.d. Ljubljana v prvem polletju 2022.

Nerevidirano poročilo o poslovanju družbe NAMA d.d. Ljubljana v prvem polletju 2022 je dostopno na spletnih straneh Ljubljanske borze v sklopu sistema elektronskega obveščanja SEOnet (<http://seonet.ljse.si>).

Nadzorni svet družbe je poročilo obravnaval na redni seji dne 15.9.2022.

Vse pomembnejše spremembe podatkov, ki jih vsebuje prospekt za borzno kotacijo, družba NAMA d.d. Ljubljana objavlja v sistemu elektronskega obveščanja Ljubljanske borze SEOnet.

1.1. Osnovni podatki o družbi NAMA d.d. Ljubljana

Naziv podjetja:	Nama, upravljanje z nepremičninami, d.d. Ljubljana
Skrajšan naziv podjetja:	NAMA d.d. Ljubljana
Sedež:	Tomšičeva ulica 1, Ljubljana
Spletna stran:	www.nama.si
E-mail:	info@nama.si
Matična številka:	5024811000
Davčna številka:	SI22348174
Sodni register:	Okrožno sodišče v Ljubljani, št. reg. vl. 1/00837/00
Transakcijski računi:	NLB: SI56 0292 3001 4068 729 SKB: SI56 0310 0100 0011 415

Dejavnosti družbe, vpisane v sodni register, so oddajanje in obratovanje lastnih ali najetih nepremičnin, trgovanje z lastnimi nepremičninami in druge storitvene dejavnosti.

V skladu s 55. členom ZGD-1 se družba razvršča med velike družbe.

1.2. Organi vodenja in nadzora

Organi vodenja in nadzora družbe so uprava, nadzorni svet in skupščina družbe.

1.2.1. Uprava družbe

Posle družbe vodi uprava, ki je v skladu s statutom družbe lahko dvočlanska. Uprava vodi družbo samostojno.

Na dan 30.6.2022 je družbo zastopala in vodila predsednica uprave Simona Kozjek.

1.2.2. Nadzorni svet

Skladno s statutom ima družba štiričlanski nadzorni svet. Na dan 30.6.2022 je tako nadzorni svet deloval v sestavi: predsednik Miha Grilec, namestnik predsednika Matej Runjak ter člana Zoran Bošković in Jaka Kirn.

Znotraj nadzornega sveta delujeta kot stalni komisiji revizijska in kadrovska komisija.

2. POSLOVNO POROČILO

2.1. Poslovanje družbe NAMA d.d. Ljubljana v prvem polletju leta 2022

Čisti poslovni izid družbe v prvem polletju leta 2022 znaša 512.761 EUR, kar je za 55% manj kot v enakem obdobju preteklega leta, ko je družba ustvarila čisti poslovni izid v višini 1.148.647 EUR, pri čemer ta rezultat vključuje tudi dobiček pri prodaji nepremičnine v Novigradu v višini 625.479 EUR. Družba v prvem polletju 2022 ni ustvarila prihodkov od prodaje nepremičnin. Brez učinkov prodaje nepremičnin bi poslovni izid v prvem polletju 2021 tako znašal 523.168 EUR.

Čisti prihodki od prodaje so v obdobju 1.1. do 30.6.2022 znašali 1.372.279 EUR in so bili za 12% višji kot v primerljivem obdobju lani, ko so znašali 1.224.431 EUR. Višja realizacija čistih prihodkov od prodaje v prvih šestih mesecih leta 2022 napram primerljivem obdobju lani, je posledica predvsem novih investicij v naložbene nepremičnine ter višjih doseženih najemninah pri določenih najemnikih.

Družba je v prvih šestih mesecih leta 2022 realizirala za 5.344 EUR drugih poslovnih prihodkov (1.1. – 30.6.2021: 632.944 EUR). V preteklem obdobju se večji del teh prihodkov nanaša na že omenjene dobičke pri prodaji nepremičnin.

Stroški blaga, materiala in storitev so v obdobju 1.1. do 30.6.2022 znašali 361.745 EUR in so bili za 23% višji kot v primerljivem obdobju lani, ko so znašali 294.340 EUR. Razlog so predvsem višje cene storitev povezanih z upravljanjem in obratovanjem nepremičnin.

Stroški dela so v obdobju 1.1. do 30.6.2022 znašali 139.008 EUR in so na enakem nivoju kot v primerljivem obdobju lani, ko so znašali 130.493 EUR.

Družba je v obdobju 1.1. do 30.6.2022 realizirala 167.968 EUR drugih poslovnih odhodkov (1.1. – 30.6.2021: 101.493 EUR). Povišanje drugih poslovnih odhodkov v prvem polletju 2022 napram primerljivem obdobju lani je posledica odpisa najemnin obstoječim najemnikom, zlasti v prvem kvartalu 2022.

2.2. Finančni položaj družbe NAMA d.d. Ljubljana na dan 30.6.2022

Bilančna vsota družbe na dan 30.6.2022 znaša 11.568.486 EUR in je na enakem nivoju kot bilančna vsota, izkazana na dan 31.12.2021, ko je ta znašala 11.694.250 EUR.

Največji del sredstev družbe se nanaša na osnovna sredstva in naložbene nepremičnine, ki skupaj predstavljajo 51% bilančne vsote (31.12.2021: 46%). Višina naložbenih nepremičnin se je v prvih šestih mesecih leta 2022 povečala za 14%, predvsem iz naslova nakupa dodatnih poslovnih prostorov razpoložljivih za oddajo.

40% sredstev družbe predstavljajo finančne naložbe in denarna sredstva, ki na 30.6.2022 znašajo 4.605.900 EUR (31.12.2021: 5.955.764 EUR).

Ostala sredstva družbe se nanašajo predvsem na poslovne terjatve, ki na dan 30.6.2022 znašajo 886.753 EUR (31.12.2021: 295.895 EUR).

89% sredstev družbe je financiranih iz lastniškega kapitala. Družba svojega poslovanja ne financira z zadolževanjem.

Poslovne obveznosti na dan 30.6.2022 znašajo 640.240 EUR in so v primerjavi z 31.12.2021, ko so znašale 982.400 EUR, nižje za 35%.

2.3. Ključni finančni kazalniki

EBITDA v obdobju 1.1. – 30.6.2022 znaša 708.903 EUR (1.1. – 30.6.2021: 1.331.050 EUR), EBITDA marža pa 51,7% (1.1. – 30.6.2021: 108,7%). V primerljivem obdobju preteklega leta ima ustvarjen dobiček pri prodaji nepremičnin izrazit vpliv tako na EBITDA kot na EBITDA maržo. Prilagojena EBITDA marža za prihodke od prodaje nepremičnin v obdobju 1.1. do 30.6.2021 znaša 57,6%.

	30.6.2022 oz. I-VI 2022	31.12.2021 oz. I-VI 2021
Stopnja lastniškosti financiranja	0,94	0,90
Stopnja dolgoročnosti financiranja	0,97	0,94
Stopnja osnovnosti investiranja	0,05	0,05
Stopnja dolgoročnosti investiranja	0,72	0,67
Koeficient kapitalske pokritosti osnovnih sredstev	18,34	16,57
Koeficient kapitalske pokritosti dolgoročnih sredstev	1,30	1,34
Koeficient neposredne pokritosti kratkoročnih obveznosti (hitri koeficient)	2,82	3,07
Koeficient pospešene pokritosti kratkoročnih obveznosti (pospešeni koeficient)	5,56	3,49
Koeficient kratkoročne pokritosti kratkoročnih obveznosti (kratkoročni koeficient)	9,77	5,44
Koeficient gospodarnosti poslovanja	1,58	2,62

2.4. Informacije o delnici in delničarjih

Osnovni podatki o delnici družbe Nama d.d. Ljubljana na dan 30.6.2022

Osnovni podatki o delnici	
Oznaka	NALN
Kotacija	Standardna kotacija Ljubljanske borze
Osnovni kapital (v EUR)	3.977.324 EUR
Število navadnih kosovnih delnic	953.795
Število lastnih delnic	68
Število delničarjev	33

V obdobju od 1.1. do 30.6.2022 se lastniška struktura ni pomembno spremenila in je na dan 30.6.2022 naslednja:

Lastniška struktura na dan	30.6.2022	31.12.2021
Zavarovalnica Triglav, d.d.	39,07%	39,07%
Generali d.d., Sklad neživiljenjskih zavarovanj	33,19%	33,19%
Generali d.d.	15,32%	15,32%
Triglav vzajemni skladi - Delniški Triglav Steber Global	10,97%	10,97%
Mali delničarji	1,45%	1,45%
Skupaj:	100,00%	100,00%

Tečaj delnice družbe NAMA d.d. Ljubljana z oznako NALN je na zadnji trgovni dan v juniju 2022 znašal 21,00 EUR. Tečaj delnice se je glede na 31.12.2021 zvišal za 1,0%.

Knjigovodska vrednost delnice, izračunana kot razmerje med celotnim kapitalom družbe in številom vseh delnic, na dan 30.6.2022 znaša 11,35 EUR (31.12.2021: 11,09 EUR).

Čisti dobiček na delnico je v obdobju 1.1. do 30.6.2022 znašal 0,54 EUR (1.1. – 30.6.2021: 1,20 EUR).

2.5. Ključne strateške usmeritve družbe

Nadzorni svet družbe je konec leta 2021 potrdil strategijo družbe za obdobje od leta 2022 do leta 2026, ki je usmerjena zlasti v razvoj in tržno optimiziranje obstoječih nepremičnin. Strategija družbe je projektne narave in vključuje razvoj posameznih nepremičnin v smeri najoptimalnejše rabe in najvišje donosnosti.

2.6. Sistem notranjih kontrol in revizija

Družba ima vzpostavljen sistem notranjih kontrol, ki zagotavlja učinkovitost delovanja, zanesljivost računovodskega poročanja in skladnost poslovanja z veljavno zakonodajo.

Pravilnost, popolnost in resničnost računovodskega poročanja se zagotavlja z izvajanjem notranjih kontrol ob evidentiranju poslovnih dogodkov. Zagotovljena je ustrezna razmejitev dolžnosti in odgovornosti. Računovodsko področje je informacijsko podprto, v informacijske sisteme so vgrajene sistemske kontrole.

V okviru nadzornega sveta deluje revizijska komisija, ki spremlja postopek računovodskega poročanja, nadzoruje neoporečnost finančnih informacij družbe, spremlja učinkovitost in uspešnost vzpostavljenih notranjih kontrol ter pripravlja priporočila za njihove izboljšave.

Služba notranje revizije v družbi ni vzpostavljena.

2.7. Spremljanje in obvladovanje tveganj

V družbi Nama d.d. Ljubljana posebno pozornost namenjamo upravljanju tveganj, ki zajema ugotavljanje, merjenje, obvladovanje in spremljanje tveganj, ki jim je ali bi jim lahko bila družba izpostavljena pri svojem poslovanju.

Družba se pri svojem poslovanju srečuje z naslednjimi tveganji:

- Strateška in poslovna tveganja
- Operativna tveganja (prodajna tveganja in nabavna tveganja)
- Finančna tveganja (kreditno tveganje, likvidnostno tveganje in tveganje plačilne sposobnosti, tržna tveganja)

Največje strateško in poslovno tveganje družbe, ki bi lahko vodilo v nedoseganje ciljev, so predvsem tveganja povezana z epidemijo Covid-19. In sicer:

- tveganje poslabšanja epidemioloških razmer v Republiki Sloveniji, ter morebitno zaostrovanje in sprejemanje vladnih odlokov, s katerimi bi se omejilo ali celo prepovedalo ponujanje blaga in storitev potrošnikom v Republiki Sloveniji in s tem otežilo poslovanje trgovinskih in gostinskih najemnikov, ter posledično vplivalo na njihovo finančno sposobnost;
- tveganje spremenjenih poslovnih navad podjetij kot posledica Covid-19 v obliki dela od doma in morebiten vpliv na realizirano višino najemnin poslovnih prostorov in stopnjo oddanosti poslovnih nepremičnin.

Poslovanje družbe je v prvem polletju leta 2022 še vedno potekalo pod vplivom razmer epidemije Covid-19. Družba je v tem času sprejela določene ukrepe ter z delnim zniževanjem in odpisovanjem pogodbениh najemnin v čim večji možni meri skušala zadržati najemnike.

Na področju nepremičninske dejavnosti predstavlja prodajno tveganje, tveganje nezmožnosti zadržanja obstoječih najemnikov in realiziranja predvidenih prilivov iz naslova najemnin. Tveganje se obvladuje s spremljanjem strukture najemnikov, spremljanjem odzivov trga ter spremljanjem aktivnosti konkurentov.

Med finančnimi tveganji je najpomembnejše kreditno tveganje. To je tveganje, da nam zaradi slabe kreditne sposobnosti naši poslovni partnerji ne bodo mogli poravnati zneskov, ki nam jih dolgujejo. Kreditno tveganje se v družbi pojavlja v zvezi s terjatvami do kupcev in najemnikov ter finančnimi naložbami. V primeru poslovnih odnosov z najemniki se ob sklenitvi pogodbe pridobijo ustrezna zavarovanja, s čimer se pomembno zniža izpostavljenost do kreditnega tveganja posameznega najemnika. Družba tveganje neplačil s strani kupcev obvladuje s spremljanjem bonitete novih poslovnih partnerjev, aktivnim spremljanjem kreditne sposobnosti obstoječih poslovnih partnerjev, sistematičnim spremljanjem odprtih terjatev in sistemom rednega opominjanja. Kreditno tveganje, povezano s finančnimi naložbami, družba obvladuje s politiko nalaganja sredstev v prvovrstne finančne instrumente.

Likvidnostno tveganje je tveganje, da družba zaradi neusklajenosti med dospelimi sredstvi in obveznostmi ne bo imela zadosti likvidnih sredstev za poplačilo zapadlih obveznosti. Likvidnostno tveganje družba obvladuje z rednim načrtovanjem in usklajevanjem denarnih tokov. Poleg tega ima družba z bankami sklenjene pogodbe, na podlagi katerih lahko v zelo kratkem času črpa kratkoročna sredstva v primeru povečanih potreb.

Ker tekoči prilivi zadoščajo za redno pokrivanje tekočih poslovnih obveznosti, tudi tveganje plačilne sposobnosti za družbo ni visoko.

Med tržna tveganja uvrščamo obrestno tveganje, valutno tveganje in tveganje iz naslova trgovanja z vrednostnimi papirji. Izpostavljenost obrestnemu tveganju za družbo je zelo nizka, saj družba svojega poslovanja ne financira z dolgovi, prav tako pa nima danih posojil. Družba posluje večinoma v domači valuti, zato valutno tveganje ocenjujemo kot nizko.

V preostalih šestih mesecih leta 2022 bomo še naprej redno spremljali tveganja, povezana z epidemijo Covid-19 in izvajali vse potrebne ukrepe za zamejevanje okužb in varovanja zaposlenih in strank. Družba ne pričakuje drugih pomembnih sprememb v tveganjih, ki jim je izpostavljena.

2.8. Posli s povezanimi osebami

Kot povezane osebe družbe Nama d.d. Ljubljana na 30.6.2022 smo opredelili družbe v Skupini Nama, družbe v Skupini Triglav in družbe v Skupini Generali.

Povezane osebe družbe so tudi člani organov vodenja in nadzora in z njimi povezane osebe.

Prihodki in stroški, ustvarjeni v obdobju 1.1.2022 do 30.6.2022 s povezanimi družbami v Skupinah Triglav in Generali, so nepomembni z vidika računovodskih izkazov družbe Nama d.d. Ljubljana. Posli oziroma transakcije se nanašajo na sklenjene zavarovalne pogodbe.

Posli oziroma transakcije z družbami v Skupini Nama se nanašajo na oddajanje nepremičnin v najem, zaračunavanje obratovalnih stroškov, ter prejemanje storitev podpore poslovanju.

V obdobju 1.1. do 30.6.2022 ni prišlo do sprememb v poslih s povezanimi osebami, ki bi pomembno vplivale na poslovanje družbe.

2.9. Pomembnejši poslovni dogodki v obdobju 1.1. do 30.6.2022

Poslovanje družbe v mesecu januarju je zaznamovala epidemija Covid-19, ki je tedaj dosegla vrhunec glede števila okuženih v Republiki Sloveniji. Posledično je bilo oteženo zlasti poslovanje najemnikov lokalov, v katerih se izvaja trgovinska ali gostinska dejavnost. V mesecu februarju se je pričelo stanje postopoma izboljševati, razmere pa so se bistveno izboljšale po 15.2.2022, ko je bila ukinjena omejitev vstopa v zaprte prostore brez predložitve izpolnjevanja PCT pogoja.

Konec februarja in začetek marca 2022 je zaznamoval vpliv pričetka rusko-ukrajinske vojne. Splošna zaskrbljenost prebivalstva v kombinaciji z napovedanimi podražitvami energentov in drugih pomembnih življenjskih potrebščin je močno vplivala na nakupe nenujnih izdelkov. Posledično so bili tako ponovno prizadeti zlasti najemniki trgovinskih prostorov.

V mesecu maju je matična družba uspela odkupiti preostala lastniška deleža preostalih dveh lastnikov na nepremičnini na Slovenčevi in tako postala edina lastnica omenjene nepremičnine, s čimer je izpolnjen pogoj za pričetek vseh potrebnih postopkov za spremembo namembnosti omenjenega območja.

Dne 17.5.2022 je bila izvedena 31. redna skupščina delničarjev družbe. Na skupščini so bili prisotni delničarji, ki so predstavljali 99,55% delnic z glasovalnimi pravicami. Vsi sklepi so bili podprti soglasno. Zoper noben sklep ni bila napovedana izpodbojna tožba.

Na seji nadzornega sveta dne 9.6.2022 je nadzorni svet podelil nov petletni mandat predsednici uprave Simoni Kozjek, ki prične teči z dnem 3.2.2023.

V mesecu juniju je družba podpisala pogodbo za najem kletne etaže v veleblagovnici Ljubljana.

2.10. Pomembnejši poslovni dogodki po presečnem datumu

V času po presečnem datumu in do datuma objave tega poročila ni prišlo do drugih poslovnih dogodkov, ki bi pomembno vplivali na poslovanje družbe.

3. POVZETEK RAČUNOVODSKEGA POROČILA

3.1. Povzetek bilance stanja na dan 30.6.2022

(v EUR)	30.06.2022	31.12.2021
Dolgoročna sredstva	8.339.874	7.866.978
Neopredmetena sredstva in dolgoročne aktivne časovne razmejitve	37.088	44.038
Opredmetena osnovna sredstva	590.480	638.101
Naložbene nepremičnine	5.363.791	4.724.348
Dolgoročne finančne naložbe	2.329.334	2.442.860
Dolgoročne poslovne terjatve	18.458	17.631
Odložene terjatve za davek	722	0
Kratkoročna sredstva	3.163.319	3.808.798
Kratkoročne finančne naložbe	1.362.757	1.368.208
Kratkoročne poslovne terjatve	886.753	295.895
Denarna sredstva	913.809	2.144.696
Kratkoročne aktivne časovne razmejitve	65.293	18.475
SKUPAJ SREDSTVA	11.568.486	11.694.250
<hr/>		
Kapital	10.828.963	10.574.707
Vpoklicani kapital	3.977.325	3.977.325
Kapitalske rezerve	3.359.188	3.359.188
Rezerve iz dobička	2.751.424	2.751.424
Rezerve, nastale zaradi vrednotenja po pošteni vrednosti	100.483	196.854
Preneseni čisti poslovni izid	127.783	364.648
Čisti poslovni izid poslovnega leta	512.761	-74.731
Rezervacije in dolgoročne pasivne časovne razmejitve	51.572	56.782
Dolgoročne obveznosti	316.488	307.994
Dolgoročne poslovne obveznosti	316.488	286.110
Odložene obveznosti za davek	0	21.883
Kratkoročne obveznosti	323.752	699.513
Kratkoročne finančne obveznosti	0	3.224
Kratkoročne poslovne obveznosti	323.752	696.289
Kratkoročne pasivne časovne razmejitve	47.711	55.253
SKUPAJ OBVEZNOSTI DO VIROV SREDSTEV	11.568.486	11.694.250

3.2. Povzetek izkaza celotnega vseobsegajočega donosa za obdobje 1.1. do 30.6.2022

(v EUR)	1.1.-30.6.2022	1.1.-30.6.2022
Čisti prihodki od prodaje	1.372.279	1.224.431
Drugi poslovni prihodki (s prevrednotovalnimi poslovnimi prihodki)	5.344	632.944
Stroški blaga, materiala in storitev	-361.745	-294.340
Stroški dela	-139.008	-130.493
Odpisi vrednosti	-202.743	-183.372
Drugi poslovni odhodki	-167.968	-101.493
Poslovni izid iz poslovanja	506.160	1.147.678
Finančni prihodki iz finančnih naložb	669	392
Finančni prihodki od obresti	74	7
Finančni prihodki iz poslovnih terjatev	0	0
Finančni odhodki iz finančnih obveznosti	0	0
Finančni odhodki iz poslovnih obveznosti	-38	-4
Poslovni izid iz financiranja	705	394
Drugi prihodki	5.901	575
Drugi odhodki	-5	0
Davek iz dobička	0	0
Odloženi davki	0	0
ČISTI POSLOVNI IZID OBRAČUNSKEGA OBDOBJA	512.761	1.148.647
Sprememba rezerv, nastalih zaradi vrednotenja po pošteni vrednosti	-96.372	44.200
CELOTNI VSEOBSEGAJOČI DONOS OBRAČUNSKEGA OBDOBJA	416.389	1.192.847

3.3. Pojasnila k povzetkom računovodskih izkazov

Povzetki računovodskih izkazov za obdobje 1.1. do 30.6.2022 so izdelani na podlagi Slovenskih računovodskih standardov (SRS 2019) ter so skladni z zahtevami Zakona o gospodarskih družbah (ZGD-1) in Zakona o trgu finančnih instrumentov (ZTFI). Upoštevani sta temeljni računovodski predpostavki; upoštevanja nastanka poslovnih dogodkov in upoštevanje časovne neomejenosti delovanja.

Pri pripravi povzetkov računovodskih izkazov so bila upoštevana enaka načela pripoznavanja in vrednotenja kot pri pripravi letnega računovodskega poročila.

Povzetki računovodskih izkazov za obdobje 1.1. do 30.6.2022 niso revidirani in jih je potrebno brati skupaj z zadnjim objavljenim revidiranim letnim poročilom.

Postavke v povzetkih računovodskih izkazov so prikazane v evrih, ki so funkcijska in predstavitevna valuta družbe.

Računovodske usmeritve, ki so bile uporabljene pri pripravi povzetkov računovodskih izkazov na dan 30.6.2022, so enake kot pri pripravi računovodskih izkazov za poslovno leto, ki se je zaključilo na dan 31.12.2021.

V obdobju 1.1. do 30.6.2022 ni prišlo do sprememb pri pripravi računovodskih ocen. Ključne poslovodske presoje in ocene se nanašajo na določanje dobe koristnosti opredmetenih osnovnih sredstev, naložbenih nepremičnin in pravice do uporabe najetih sredstev, presojo oslabilnosti sredstev ter oceno obveznosti iz naslova bodočih izplačil odpravnin in jubilejnih nagrad.

Zaradi pandemije Covid-19, ki je povzročila pomemben vpliv na ekonomske in finančne trge, je poslovodstvo dodatno preverilo ustreznost računovodskih usmeritev, ocen in predpostavk, ki se uporabljajo pri pripravi računovodskih izkazov. Na osnovi dodatne preveritve poslovodstvo ugotavlja, da spremembe usmeritev, ocen in predpostavk niso potrebne in da je tveganje nedelujočega podjetja nizko.

3.3.1. Pojasnila k postavkam povzetka bilance stanja

Med opredmetenimi osnovnimi sredstvi in naložbenimi nepremičninami, ki na dan 30.6.2022 skupaj znašajo 5.954.271 EUR (31.12.2021: 5.362.448 EUR), družba izkazuje zemljišča, zgradbe in opremo, namenjeno opravljanju poslovne dejavnosti. Znesek opredmetenih osnovnih sredstev in naložbenih nepremičnin se je v primerjavi s preteklim bilančnim datumom povečal za 591.823 EUR. Obračunana amortizacija v tem obdobju znaša 202.351 EUR. Razliko predstavljajo nove investicije, zmanjšane za odpise sredstev.

Med dolgoročnimi finančnimi naložbami, ki na dan 30.6.2022 znašajo 2.329.334 EUR (31.12.2021: 2.442.860 EUR), družba izkazuje naložbe v delnice, ki so razvrščene v skupino za prodajo razpoložljivih finančnih sredstev in posledično vrednotene po pošteni vrednosti prek kapitala. Transakcij z vrednostnimi papirji v obdobju 1.1. do 30.6.2022 ni bilo, sprememba vrednosti delnic je le posledica spremembe tržnih cen vrednostnih papirjev. Poleg tega družba med dolgoročnimi finančnimi naložbami izkazuje še naložbo v odvisno družbo NAMA IN d.o.o..

Dolgoročne poslovne terjatve družbe na dan 30.6.2022 znašajo 18.458 EUR (31.12.2021: 17.631 EUR). Nanašajo se na vplačila v rezervni sklad.

Kratkoročne finančne naložbe družbe na dan 30.6.2022 znašajo 1.362.757 EUR (31.12.2021: 1.368.208 EUR) in se nanašajo na naložbe v vzajemne sklade. Naložbe v vzajemne sklade se v skladu s SRS 2019 razvrščajo v skupino za prodajo razpoložljivih finančnih sredstev in se vrednotijo po pošteni vrednosti prek kapitala.

Med kratkoročnimi poslovnimi terjatvami, ki na dan 30.6.2022 znašajo 886.753 EUR (31.12.2021: 295.895 EUR), pretežni del predstavljajo terjatve do kupcev, ki na dan 30.6.2022 znašajo 753.087 EUR (31.12.2021: 287.078 EUR). Terjatve do kupcev so višje predvsem zaradi povečanja nezapadlih terjatev iz naslova najemnin do povezanih družb. Kratkoročne poslovne terjatve do drugih predstavljajo predvsem terjatve do države, ki na dan 30.6.2022 znašajo 126.077 EUR (31.12.2021: 8.213 EUR). Povišanje terjatev do države je posledica višjih terjatev iz naslova davka od dohodka pravnih oseb v višini 115.240 EUR.

Kapital družbe na 30.6.2022 znaša 10.828.963 EUR (31.12.2021: 10.574.707 EUR). Na njegovo višino sta v prvih šestih mesecih leta 2022 vplivala pripis tekočega dobička v višini 512.761 EUR, izplačilo dividend v višini 162.134 EUR in zmanjšanje rezerve, nastale zaradi vrednotenja finančnih naložb po pošteni vrednosti v višini 96.372 EUR.

Med rezervacijami in dolgoročnimi pasivnimi časovnimi razmejitvami, ki na dan 30.6.2022 znašajo 51.572 EUR (31.12.2021: 56.782 EUR), družba izkazuje za 14.767 EUR rezervacij za zaposlene (31.12.2021: 14.767 EUR) in za 36.805 EUR dolgoročno razmejenih prihodkov od subvencij (31.12.2021: 42.015 EUR).

Med kratkoročnimi poslovnimi obveznostmi, ki na dan 30.6.2022 znašajo 323.752 EUR (31.12.2021: 696.289 EUR), največji delež predstavljajo obveznosti do dobaviteljev, ki na 30.6.2022 znašajo 124.835 EUR (31.12.2021: 204.053 EUR) in druge kratkoročne poslovne obveznosti, ki na dan 30.6.2022 znašajo 128.385 EUR (31.12.2021: 394.709 EUR).

Kratkoročne pasivne časovne razmejitve se nanašajo na vnaprej vračunane stroške in kratkoročno odložene prihodke iz naslova prejetih subvencij.

3.3.2. Pojasnila k postavkam povzetka celotnega izkaza vseobsegajočega donosa

Čisti prihodki od prodaje so v obdobju 1.1. do 30.6.2022 znašali 1.372.279 EUR (1.1. do 30.6.2021: 1.224.431 EUR).

Med čistimi prihodki od prodaje največji znesek predstavljajo prihodki od najemnin, ki v tem obdobju znašajo 1.365.273 EUR (1.1. do 30.6.2021: 1.212.071 EUR).

Drugi poslovni prihodki v prvem polletju leta 2022 znašajo 5.334 EUR (1.1. do 30.6.2021: 632.944 EUR). Med drugimi poslovnimi prihodki v primerljivem obdobju družba v pretežni meri izkazuje dobičke pri prodaji nepremičnine v Novigradu.

Stroški blaga, materiala in storitev v obdobju 1.1. do 30.6.2022 znašajo 361.745 EUR (1.1. do 30.6.2021: 294.340 EUR). Največji del postavke predstavljajo stroški storitev in sicer so ti v prvem polletju leta 2022 znašali 290.727 EUR (1.1. do 30.6.2021: 247.945 EUR). Stroški blaga in materiala so v prvem polletju 2022 napram preteklem obdobju lani višji za 24.624 EUR na račun višjih stroškov materiala za vzdrževanje ter višjih stroškov energije. Medtem ko so se na strani stroškov storitev, ki so napram preteklem obdobju lani višji za 42.781 EUR, povišali predvsem stroški drugih storitev povezanih z obratovanjem nepremičnin.

Stroški dela so v obdobju 1.1. do 30.6.2022 znašali 139.008 EUR (1.1. do 30.6.2021: 130.493 EUR).

Odpisi vrednosti, ki v prvem polletju leta 2022 znašajo 202.351 EUR (1.1. do 30.6.2021: 183.372 EUR), se v pretežni meri nanašajo na amortizacijo neopredmetenih sredstev, opredmetenih osnovnih sredstev in naložbenih nepremičnin.

Drugi poslovni odhodki so v obdobju 1.1. do 30.6.2022 znašali 167.968 EUR in so glede na preteklo obdobje lani višji za 66.476 EUR. Med drugimi poslovnimi odhodki ima družba skupaj 157.762 EUR odhodkov iz naslova odpisa najemnin, od tega znašajo odpisi najemnin družbam v skupini 128.573 EUR (1-6 2021; 37.160 EUR), ter odpisi najemnin preostalim najemnikom v višini 29.189 EUR (1-6 2021; 54.215 EUR).

Kot povezane osebe družbe Nama d.d. Ljubljana na 30.6.2022 smo opredelili družbe v Skupini Nama, družbe v Skupini Triglav in družbe v Skupini Generali. Povezane osebe družbe so tudi člani organov vodenja in nadzora in z njimi povezane osebe, kot to določa MRS 24.

Posli med družbami v Skupini Nama v prvem polletju 2022 so prikazani v spodnji tabeli:

PRIHODKI IN ODHODKI V OBDOBJU	Nama IN d.o.o.		Grefino d.o.o.	
	1-6 2022	1-6 2021	1-6 2022	1-6 2021
Prihodki od najemnin	440.996	440.996	18.083	18.792
Prihodki od zaračunanih obratovalnih stroškov	58.254	58.525	638	636
Prihodki od podpore poslovanju	3.783	6.350	0	0
Odhodki iz odpisa najemnin	122.192	33.260	6.381	3.900
Stroški podpore poslovanju	45.000	45.000	0	0
TERJATVE IN OBVEZNOSTI NA DAN	30.06.2022	31.12.2021	30.06.2022	31.12.2021
Terjatve	529.126	176.891	0	568
Obveznosti	10.833	38.193	3.500	0

Prihodki in stroški, ustvarjeni v prvem polletju 2022, s povezanimi družbami v Skupinah Triglav in Generali, so nepomembni z vidika računovodskih izkazov družbe Nama d.d. Ljubljana.

3.4. Pomembnejši poslovni dogodki po presečnem datumu

V času po presečnem datumu in do datuma objave tega poročila ni prišlo do drugih dogodkov, ki bi pomembno vplivali na računovodske izkaze družbe po stanju na dan 30.6.2022 oz. za obdobje 1.1. do 30.6.2022.

4. IZJAVA O ODGOVORNOSTI UPRAVE



IZJAVA O ODGOVORNOSTI UPRAVE

Uprava družbe je odgovorna za pripravo Nerevidiranega poročila o poslovanju družbe NAMA d.d. Ljubljana v prvem polletju 2022 s pripadajočimi pojasnili, ki po njenem najboljšem vedenju vključujejo pošten prikaz razvoja in izidov poslovanja družbe in njenega finančnega položaja, vključno z opisom bistvenih vrst tveganj, ki jim je družba izpostavljena.

Uprava družbe potrjuje, da so bile pri izdelavi poročila dosledno uporabljene ustrezne računovodske usmeritve, da so bile računovodske ocene izdelane po načelu previdnosti in dobrega gospodarjenja in da vključeni povzetki računovodskih izkazov predstavljajo resnično in pošteno sliko premoženjskega stanja družbe in izidov njenega poslovanja za to obdobje.

Uprava družbe je odgovorna tudi za ustrezno vodenje računovodstva, za sprejem ustreznih ukrepov za zavarovanje premoženja in drugih sredstev in za preprečevanje in odkrivanje zlorab in drugih nepravilnosti ter potrjuje, da so računovodski izkazi skupaj s pojasnili, izdelani na podlagi predpostavke o nadaljnjem poslovanju družbe ter v skladu z veljavno zakonodajo in slovenskimi računovodskimi standardi.

Uprava družbe sprejema in potrjuje Nerevidirano poročilo o poslovanju družbe NAMA d.d. Ljubljana v prvem polletju 2022.

Simona Kozjek
predsednica uprave



Ljubljana, 08.09.2022

Nama d. d. Ljubljana
Tordišarjeva ulica 1
1000 Ljubljana

T +386 1 251 57 18
F +386 1 252 47 56
e info@nama.si

www.nama.si

Okrožno sodišče v Ljubljani, št. reg. vl. 1/00837/00,
osnovni kapital 3.977.325,15, št. št. 6/22348174, mat. št. 5020631000