



**BTC**

# **LETNO POROČILO 2025**

BTC d. d.



## Kazalo

<b>1</b>	<b>SPLOŠNI PODATKI O DRUŽBI .....</b>	<b>3</b>
1.1	Organi nadzora in vodenja .....	4
1.1.1	Upravni odbor .....	4
1.1.2	Izvršni direktor .....	4
1.2	Revizijska komisija.....	4
1.3	Lastniška struktura BTC d. d. na dan 31. 12. 2025.....	5
1.4	Konsolidirani podatki skupine .....	5
<b>2</b>	<b>NAGOVOR GLAVNEGA IZVRŠNEGA DIREKTORJA .....</b>	<b>6</b>
<b>3</b>	<b>POROČILO O DELU UPRAVNEGA ODBORA BTC D. D. V LETU 2025.....</b>	<b>10</b>
<b>4</b>	<b>DRUŽBA BTC V LETU 2025 .....</b>	<b>16</b>
4.1	FINANČNO POSLOVANJE DRUŽBE BTC V LETU 2025.....	16
4.2	BTC CITYJI.....	19
4.3	BTC LOGISTIČNI CENTER .....	30
4.4	CELOVITO UPRAVLJANJE S POSLOVNIM PROSTOROM – BTC PROP.....	33
4.5	INTENZIVNA NALOŽBENA POLITIKA .....	34
4.6	TRAJNOSTNOST .....	37
4.7	INOVACIJE IN DIGITALIZACIJA.....	51
4.8	MARKETING: Krepitev odnosov s širšo skupnostjo in prepoznavnosti blagovne znamke.....	57
4.9	SKRB ZA ZAPOSLENE V DRUŽBI BTC.....	66
<b>5</b>	<b>RAZISKOVALNA IN RAZVOJNA POLITIKA.....</b>	<b>72</b>
<b>6</b>	<b>PODRUŽNICE DRUŽBE.....</b>	<b>72</b>
<b>7</b>	<b>IZJAVA O UPRAVLJANJU DRUŽBE BTC D. D. ....</b>	<b>72</b>
<b>8</b>	<b>PREDLOG DELITVE BILANČNEGA DOBIČKA.....</b>	<b>73</b>
<b>9</b>	<b>ODNOSI Z OBVLADUJOČO DRUŽBO.....</b>	<b>74</b>
<b>10</b>	<b>TRANSAKCIJE S POVEZANIMI OSEBAMI V LETU 2025.....</b>	<b>74</b>
<b>11</b>	<b>DODATNA RAZKRITJA V SKLADU Z ZGD-1 IN ZAKONOM O PREVZEMIH</b>	<b>75</b>
<b>12</b>	<b>RAZVOJNA STRATEGIJA DRUŽBE BTC.....</b>	<b>76</b>
<b>13</b>	<b>POMEMBNI POSLOVNI DOGODKI PO DATUMU BILANCE STANJA .....</b>	<b>77</b>
<b>14</b>	<b>RAČUNOVODSKI IZKAZI .....</b>	<b>78</b>
14.1	Bilanca stanja na dan.....	78
14.2	Izkaz poslovnega izida.....	80
14.3	Izkaz drugega vseobsegajočega donosa .....	81
14.4	Izkaz denarnih tokov .....	82
14.5	Izkaz gibanja kapitala za leto 2025.....	83
14.6	Izkaz gibanja kapitala za leto 2024.....	84
<b>15</b>	<b>DOGODKI PO DATUMU BILANCE STANJA .....</b>	<b>85</b>
<b>16</b>	<b>POJASNILA K RAČUNOVODSKEMU POROČILU .....</b>	<b>85</b>
16.1	Splošne računovodske usmeritve in predpostavke .....	85

16.2	Neopredmetena sredstva in dolgoročne AČR .....	97
16.3	Opredmetena osnovna sredstva .....	99
16.4	Naložbene nepremičnine .....	103
16.5	Dolgoročne finančne naložbe .....	105
16.6	Dolgoročne poslovne terjatve .....	108
16.7	Odložene terjatve za davek .....	108
16.8	Kratkoročne finančne naložbe .....	109
16.9	Kratkoročne poslovne terjatve .....	109
16.10	Denarna sredstva .....	110
16.11	Kratkoročne aktivne časovne razmejitve .....	110
16.12	Kapital .....	110
16.13	Revalorizacijske rezerve .....	112
16.14	Rezerve, nastale zaradi vrednotenja po pošteni vrednosti .....	112
16.15	Rezervacije in dolgoročne pasivne časovne razmejitve .....	113
16.16	Dolgoročne finančne obveznosti .....	114
16.17	Dolgoročne poslovne obveznosti .....	114
16.18	Odložene obveznosti za davek .....	114
16.19	Kratkoročne finančne obveznosti .....	115
16.20	Kratkoročne poslovne obveznosti .....	116
16.21	Kratkoročne pasivne časovne razmejitve .....	116
16.22	Pogojna sredstva in obveznosti .....	116
16.23	Čisti prihodki od prodaje .....	117
16.24	Drugi poslovni prihodki .....	117
16.25	Stroški poslovanja .....	117
16.26	Nab. vred. prodanega blaga, materiala ter stroški porabljenega materiala .....	117
16.27	Stroški storitev .....	118
16.28	Stroški dela .....	118
16.29	Odpisi vrednosti .....	119
16.30	Drugi poslovni odhodki .....	119
16.31	Finančni prihodki .....	119
16.32	Finančni odhodki .....	120
16.33	Drugi prihodki .....	120
16.34	Drugi odhodki .....	120
16.35	Davek od dohodkov pravnih oseb .....	120
16.36	Izpostavljenost poslovnim in finančnim tveganjem .....	121
<b>17</b>	<b>IZJAVA O ODGOVORNOSTI POSLOVODSTVA .....</b>	<b>126</b>
<b>18</b>	<b>POROČILO NEODVISNEGA REVIZORJA .....</b>	<b>127</b>

## 1 SPLOŠNI PODATKI O DRUŽBI

Firma: Blagovno trgovinski center d. d.  
Skrajšana firma: BTC d. d.  
Sedež: Ameriška ulica 2, 1000 Ljubljana, Slovenija  
Organizacijska oblika: delniška družba  
Matična številka: 5068681  
Šifra glavne dejavnosti: 52.240 Pretovarjanje  
Davčna številka: 51367971  
Vložna številka: 10051000  
Ustanovitev: 1954. leta  
Osnovni kapital: 7.427.274,27 EUR

### Transakcijski računi BTC d. d.:

1. **SI56 0292 3001 4224 317** pri Novi Ljubljanski banki d. d., Trg republike 2, 1520 Ljubljana
2. **SI56 2900 0000 1812 884** pri UniCredit Banka Slovenija d. d., Ameriška ulica 2, 1000 Ljubljana
3. **SI56 0400 0027 9470 909** pri OTP BANKA d. d., Slovenska cesta 58, 1000 Ljubljana
4. **SI56 3500 1000 0308 178** pri BKS BANK AG, Verovškova ulica 55a, 1000 Ljubljana

### Fiduciarni transakcijski računi BTC d. d.:

SI56 0292 3026 2060 481 pri Novi Ljubljanski banki d. d., Trg republike 2, 1520 Ljubljana  
SI56 0292 3026 2434 028 pri Novi Ljubljanski banki d. d., Trg republike 2, 1520 Ljubljana  
SI56 0292 3026 2458 957 pri Novi Ljubljanski banki d. d., Trg republike 2, 1520 Ljubljana  
SI56 0292 3026 3559 228 pri Novi Ljubljanski banki d. d., Trg republike 2, 1520 Ljubljana  
SI56 0292 3026 3693 379 pri Novi Ljubljanski banki d. d., Trg republike 2, 1520 Ljubljana  
SI56 0292 3026 6266 110 pri Novi Ljubljanski banki d. d., Trg republike 2, 1520 Ljubljana

### Spletna mesta:

[www.btc.si](http://www.btc.si)  
[www.btc-city.com](http://www.btc-city.com)  
[www.atlantis-vodnomesto.si](http://www.atlantis-vodnomesto.si)  
[www.millennium-btc.si](http://www.millennium-btc.si)  
<https://lcz.btc.si>  
<https://prop.btc.si/sl>

### Narava poslovanja in najpomembnejše dejavnosti:

BTC d. d. razvija več dejavnosti, ki jih dopuščajo obstoječi objekti, predvsem pa sodoben, razvejan infrastrukturni sistem. Družba razvija sodoben evropski nakupovalni, poslovni, športno-rekreativni in zabaviščno ter kulturni center, kot tudi logistično dejavnost in trži svoje storitve s ciljem čim večjega donosa.

### Najpomembnejše dejavnosti so:

- oddajanje nepremičnin oziroma poslovnih prostorov za različne poslovne namene, kot npr. za trgovino; bančne in druge storitveno poslovne namene, kot npr. zabavo, rekreacijo, gostinstvo, izobraževanje, sedeže družb, pisarne itd.;
- gospodarjenje in upravljanje s prostorom;
- celovite logistične storitve;
- upravljanje poslovnih nepremičnin in premoženja;
- gostinstvo;
- športne dejavnosti za prosti čas: bazenski kompleks, wellness, rekreacija, fitness, tenis;
- in druge storitve.

## 1.1 Organi nadzora in vodenja

### 1.1.1 Upravni odbor

Predsednik UO: Jože Mermal, neizvršni član

Člani UO: mag. Damjan Kralj, izvršni član  
Helena Petrin, neizvršna članica, namestnica predsednika UO,  
Marko Žehelj, neizvršni član,  
Jasmina Tokić, neizvršna članica, predstavnica zaposlenih - do 12. 01. 2025,  
Urša Sofranič Bogdanovič, neizvršna članica, predstavnica zaposlenih - od 13. 01. 2025.

### OSEBA POOBLAŠČENA ZA ZASTOPANJE DRUŽBE

mag. Damjan Kralj, Glavni izvršni direktor

### 1.1.2 Izvršni direktor

Miha Mermal, Izvršni direktor za marketing in trajnostni razvoj

## 1.2 Revizijska komisija

Predsednica: Draga Cukjati,

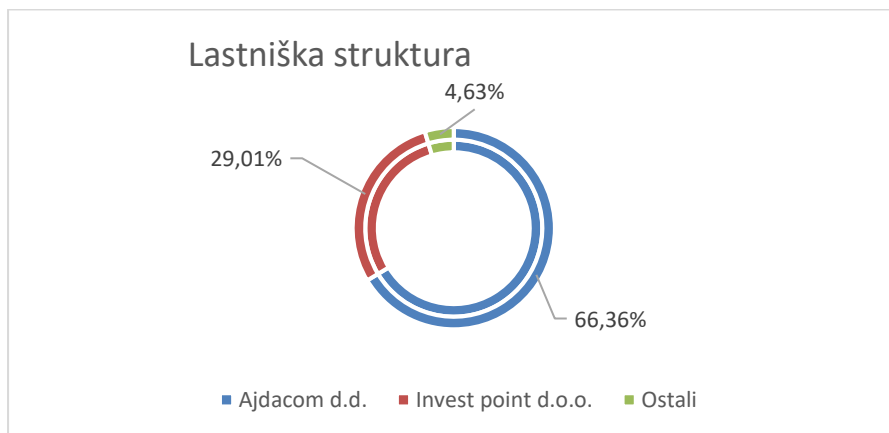
Člana: Helena Petrin,  
Marko Žehelj

V letu 2025 je Revizijska komisija družbe BTC d. d. (v nadaljevanju: RK) obravnavala zadeve iz svoje pristojnosti na treh sejah:

1. 24. seja RK z dne 3. april 2025;
  - Obravnava revidiranega letnega poročila družbe BTC za poslovno leto 2024 in sprejem Poročila o razmerjih s povezanimi družbami, oblikovanje predloga Upravnemu odboru za sprejem revidiranega poročila 2024.
  - Oblikovanje predloga Upravnemu odboru za imenovanje revizorja za prihodnja tri leta.
  - Obravnava rezultatov poslovanja družbe v mesecih januar ter februar 2025.
2. 25. seja RK z dne 6. avgust 2025;
  - Obravnava šestmesečnih rezultatov poslovanja družbe BTC.
3. 26. seja RK z dne 1.12. 2025;
  - Obravnava desetmesečnih rezultatov poslovanja družbe BTC in informacije o oceni poslovanja družbe v letu 2025.
  - Obravnavanje bistvenih elementov Poslovnega načrta družbe za leto 2026.

Revizijska komisija je v pri obravnavi vseh obdobjnih poslovnih rezultatov v letu 2025 ugotavljala, da so le ti skladni s poslovnim načrtom družbe za leto 2025 in nanje ni imela pripomb. Tudi pri vseh ostalih obravnavanih temah Revizijska komisija ni imela nobenih pripomb, zadržkov ali ugotovitev, ki bi kazale na nestrokovno ali nepravilno opravljeno delo ali morebitno ne transparentnost ali kakšna druga dejanja, ki bi jih morala družba spremeniti oz. sanirati.

### 1.3 Lastniška struktura BTC d. d. na dan 31. 12. 2025



### 1.4 Konsolidirani podatki skupine

Družba BTC d. d. je vključena v skupino Ajdacom, ki jo sestavljajo, poleg družbe BTC d. d.:

#### 1. Odvisna družba, kjer je BTC d. d. solastnik 85,71 %:

Naziv:	ABC FUND, d.o.o.
Sedež:	Letališka cesta 33F, 1000 Ljubljana
Organizacijska oblika:	d.o.o.
Davčna št.:	22679774
Matična številka:	7072678000
Vložna številka:	2016/20732
Datum Ustanovitve:	06. 04. 2016
Osnovni kapital:	52.500,00 EUR
Zastopnik:	Mark Kalin

#### 2. Obvladujoča družba AJDACOM d. d., ki ima 66,36 % delež v kapitalu BTC d. d.,

Skrajšan naziv:	AJDACOM d. d.
Sedež:	Grška ulica 3, 1000 Ljubljana
Organizacijska oblika:	delniška družba
Matična številka:	1629123000
Davčna številka:	27605230
Vložna številka:	13477300
Ustanovitev:	12. 06. 2001
Osnovni kapital:	4.203.843,90 EUR
Direktor:	mag. Janez Povše

Konsolidirani računovodski izkazi skupine Ajdacom, pripravljeni na podlagi popolne konsolidacije in v skladu z MSRP, so na vpogled na sedežu družbe AJDACOM d. d., Grška ulica 3, 1000 Ljubljana.

**Opomba:** V tem letnem poročilu je družba Blagovno trgovinski center d. d., imenovana tudi kot BTC, BTC d. d., družba BTC, družba BTC d. d., družba.

## 2 NAGOVOR GLAVNEGA IZVRŠNEGA DIREKTORJA

Spoštovani delničarji, poslovni partnerji, sodelavci,

letu 2025 je zaznamovalo nadaljevanje stabilne rasti in uresničevanje zastavljenih strateških projektov, ki krepijo dolgoročno konkurenčnost družbe BTC. Znova se je potrdilo, da povezanost urbanih središč BTC City, logistične dejavnosti, celostnega upravljanja nepremičnin, energetike ter inovacijskega in trajnostnega delovanja omogoča stabilno poslovanje, hkrati pa ustvarja prostor za razvoj novih vsebin, storitev in poslovnih modelov, ki so nujni za dolgoročno uspešnost v času dinamičnih sprememb.

Dosežena rast ključnih kazalnikov poslovanja v letu 2025 je odraz premišljenega razvoja urbanih in poslovnih vsebin v BTC Cityjih, vlaganj v energetske učinkovitost, digitalno preobrazbo in trajnostno upravljanje, krepitve strateških partnerstev, nadgradnje uporabniške izkušnje in podpore inovacijam na vseh področjih poslovanja.

### Finančna stabilnost in odgovorno upravljanje

Poslovanje družbe BTC v letu 2025 je bilo uspešno. Čisti prihodki od prodaje v višini 101,6 milijonov evrov predstavljajo 1,4-odstotno rast glede na predhodno leto. EBITDA je znašal 25 milijonov evrov, kar predstavlja 10,5 odstotno povečanje glede na leto 2024, čisti poslovni izid pa je presegel plan in znaša 7,4 milijona evrov ter je za 13,5 odstotkov višji kot leto prej, ob izločitvi izrednega finančnega prihodka v letu 2024.

Finančni rezultati odražajo uravnoteženo strukturo poslovanja, učinkovito obvladovanje stroškov in stabilnost ključnih dejavnosti. Družba BTC je tudi v letu 2025 ohranjala visoko raven likvidnosti in finančne discipline, kar ji omogoča dolgoročno stabilno delovanje in premišljeno uresničevanje razvojnih ciljev. Finančno stabilnost družbe BTC že sedmo leto zapored potrjuje certifikat Platinasta bonitetna odličnost AAA, ki ga podeljuje družba Bisnode. S tem družba BTC dokazuje, da ostaja zanesljiv in kredibilen partner z nizkim tveganjem za sodelovanje tako v slovenskem gospodarskem prostoru kot tudi širše.

### Naložbena politika: Premišljena rast in dolgoročna vrednost

Naložbena politika družbe BTC je bila v letu 2025 usmerjena v premišljeno vlaganje v projekte, ki dolgoročno krepijo rast družbe. Skupna vrednost investicij v letu 2025 je znašala 8,7 milijona evrov, osredotočene pa so bile na nadgradnjo in prenovo obstoječih programov v BTC Cityjih, energetske prenove nepremičnin, izboljšanje infrastrukture, opreme, krepitvi logističnih zmogljivosti ter varnosti objektov in ljudi. Pomemben del investicij je bil namenjen tudi izboljšavam kakovosti prostora, mobilnosti in uporabniški izkušnji ter projektom, ki omogočajo prilagajanje objektov prihodnjim funkcionalnim in trajnostnim zahtevam.

### BTC Cityji kot kompleksna urbana okolja raznolikih doživetij

V letu 2025 je družba BTC nadaljevala sistematično preobrazbo BTC Cityjev. Razvoj je bil usmerjen v oblikovanje večnamenskih prostorov, ki združujejo poslovne, nakupovalne in prostočasne vsebine ter odgovarjajo na aktualne potrebe obiskovalcev in poslovnih partnerjev. Družba je nadaljevala z vlaganji v energetske učinkovitost, dodatno ozelenjevanje s krepitvijo zelenih javnih površin in nadgradnjo trajnostne mobilnosti ter izboljšanju varnosti in nadgradnje infrastrukture na območju.

Poseben poudarek je bil v letu 2025 namenjen projektu urbanega ozelenjevanja v BTC Cityju Ljubljana, ki ponazarja strateško usmeritev družbe BTC k ustvarjanju prijetnega in odpornega urbanega prostora, ki prispeva k odgovorom na izzive podnebnih sprememb, večji privlačnosti območja, daljšemu zadrževanju obiskovalcev in večji kakovosti vsakdanje izkušnje.

Pomemben del identitete BTC Cityjev predstavljajo tudi programi s področja prostočasnih aktivnosti, ki dopolnjujejo trgovsko in storitveno ponudbo. Vodno mesto Atlantis je v letu 2025 obeležilo 20 let delovanja in dodatno utrdilo svojo vlogo osrednje urbane vodne in wellness destinacije, Športni center Millenium pa je z visoko zasedenostjo in rastjo programov potrdil pomen kakovostne športno-rekreativne infrastrukture v urbanem okolju. Ob tem je družba v letu 2025 obeležila tudi 25 let delovanja gledališča v BTC Cityju Ljubljana, ki ima 40.000 obiskovalcev letno in pomembno prispeva k razvoju kulturnega in družabnega utripa središča.

V letu 2025 so za svojo destinacijo BTC Cityje izbrali številni novi partnerji. Posebej pomemben korak leta predstavlja odprtje kulturno-doživljajskega centra Odiseje, v lasti našega strateškega partnerja Iva Boscarola, ki dodatno utrjuje BTC City Ljubljana kot vodilno destinacijo prostočasnih vsebin.

Regionalna BTC Cityja v Murski Soboti in Novem mestu sta tudi v letu 2025 nadaljevala razvoj v smeri lokalno relevantnih vsebin in aktivnega povezovanja z okoljem, v katerem delujeta. S poudarkom na dogodkih, športnih in kulturnih vsebinah ter podpori lokalnim partnerjem utrjujeta svojo vlogo nakupovalnih, družabnih in razvojnih središč v regijah ter pomembno prispevata h gospodarskemu in družbenemu utripu širšega regionalnega okolja.

### **BTC Logistični center: Partnerstva in krepitev dodane vrednosti**

Na področju logistike je leto 2025 potrdilo pomen zanesljivosti, dolgoročnih partnerstev in prilagodljivosti v okolju, kjer se zahteve dobavnih verig hitro spreminjajo, pritisk na stroškovno učinkovitost pa ostaja izrazit. BTC Logistični center je tudi v takšnih razmerah ohranjal stabilno poslovanje in visoko raven storitev.

Leto 2025 je bilo zaznamovano s polnitvijo 45.000 m<sup>2</sup> kapacitet novega Logističnega centra Zalog, ki ga je družba BTC prevzela v dolgoročno upravljanje sredi leta 2024. S konsolidacijo obstoječih logističnih kapacitet je bil poseben poudarek namenjen razvoju hladne verige, digitalni podpori logističnim procesom, pridobitvi novih partnerjev in postopni avtomatizaciji določenih logističnih procesov. Tudi na lokaciji Logističnega centra Novo mesto je družba nadaljevala pomembno logistično podporo partnerjem dolinske regije. Partner Spar Slovenija je v letu 2025 v skladu s svojo strateško usmeritvijo prevzel lastno upravljanje logističnega procesa enega od programov, ki ga je družba BTC dotlej izvajala v njihovih skladiščih. Skladno s tem so tudi 180 zaposlenih, ki so bili vključeni v ta program, z oktobrom 2025 prešlo v organizacijsko strukturo podjetja Spar Slovenija, medtem ko družba BTC za vse ostale programe še naprej zagotavlja celovite storitve 3PL v svojih lastnih logističnih prostorih.

### **BTC PROP: Celostno upravljanje nepremičnin kot strateška prednost**

Rast poslovanja smo dosegli tudi v Poslovni enoti BTC PROP, ki je v letu 2025 nadaljevala stabilno in razvojno usmerjeno poslovanje. Portfelj v upravljanju je v letu 2025 zajemal več kot 630.000 m<sup>2</sup> poslovnih in prodajnih površin v lasti raznolikih institucionalnih in korporativnih lastnikov.

Celostni pristop k upravljanju nepremičnin, ki združuje učinkovito operativno upravljanje, sistematično vzdrževanje, energetske izboljšave in dolgoročno ohranjanje vrednosti premoženja, postaja vse pomembnejši odgovor na tržne, trajnostne in energetske izzive. BTC PROP z razvojem digitalne podpore in stabilno strokovno ekipo utrjuje svojo vlogo zanesljivega in dolgoročnega partnerja lastnikom nepremičnin.

### **Trajnostnost kot temelj dolgoročne odpornosti**

Posebno pozornost na področju trajnostnosti je družba v letu 2025 namenila prilagajanju na podnebne spremembe, predvsem z aktivnostmi na področju urbanega ozelenjevanja, kot je na primer zaključek ureditve 12.000 m<sup>2</sup> velikega parka v BTC Cityju Ljubljana. Park in ostale nove in nadomestne zasaditve dreves, ki so bile v več fazah izvedene v letu 2025 na parkirnih površinah in zelenicah v BTC Cityjih z namenom doseganja dolgoročne ciljne osenčenosti vsaj 40 % parkirnih površin s krošnjami dreves v odrasli dobi, zmanjšujejo toplotno obremenitev obiskovalcev in krepijo odpornost naših središč na vse izrazitejše podnebne vplive. V obdobju med leti 2015 in 2025 je bilo v BTC Cityjih posajenih 835 novih dreves, ki pomembno prispevajo blaženju podnebnih sprememb.

### **Povečevanje kapacitet proizvodnje energije iz lastnih obnovljivih virov**

Vzporedno smo nadaljevali z načrtovanjem in izvajanjem sistematičnega razogljičenja nepremičninskega portfelja in logistične dejavnosti. Družba BTC električno energijo iz obnovljivih virov ne le kupuje, temveč jo tudi sama proizvaja s sedmimi sončnimi elektrarnami ter s plinsko sproizvodnjo oziroma kogeneracijsko napravo, ki hkrati proizvaja električno in toplotno energijo. Z novima sončnima elektrarnama v Novem mestu in Ljubljani je družba dodatno povečala proizvodnjo energije iz lastnih obnovljivih virov, tako da je v letu 2025 skupaj proizvedla 2.429.460 kWh električne energije iz obnovljivih virov, kar predstavlja 19,7-odstotno rast glede na leto 2024.

### **Večletno vlaganje v ukrepe učinkovite rabe energije**

Družba je izvajala številne ukrepe za izboljšanje energetske učinkovitosti, kot so uvedba varčne LED razsvetljave, zamenjava hladiva v logističnem centru in prenova objektov, s katerimi smo skupaj dosegli prihranke 371.800 kWh električne energije, 104.000 kWh daljinske toplote ter 35.000 kWh plina, kar je

dotatno prispevalo k zmanjšanju ogljičnega odtisa družbe. V kolikor od leta 2010 ne bi vlagali v ukrepe učinkovite rabe energije, bi ob koncu leta 2025 porabili 12.000 MWh energije več. Za leto 2025 si je družba zagotovila tudi potrdila o izvoru električne energije iz obnovljivih virov ter sklenila dogovor o dobavi daljinske toplote iz obnovljivih virov za objekta Kristalna palača in Poslovna stolpnica BTC City.

V Logističnem centru je družba izvedla prvo fazo menjave hladilne tehnologije, ki uporablja okolju prijaznejše hladilno sredstvo, in pričela s pripravo faznega projekta elektrifikacije transporta, ki predstavlja ključni korak pri zniževanju emisij v segmentu logističnega transporta, kjer nastaja največji delež ogljičnega odtisa BTC Logističnega centra.

### **Podpora družbeno odgovornim projektom in krepitev mednarodne prepoznavnosti družbe**

Tudi v letu 2025 je družba ostala zanesljiv in odgovoren partner širši družbi. Nadaljevala je podporo več kot 150 društvom, organizacijam in posameznikom, ter mednarodno prepoznavnih dogodkov kot so Maraton Franja BTC City, katerega se letno udeleži več kot 7.000 kolesarjev iz kar 36 držav, ter FIS Svetovni pokal v smučarskih skokih za ženske, ki ima več kot en milijon gledalcev pred televizijskimi zasloni v Sloveniji in 10 milijonov gledalcev v mednarodnem prostoru ter beleži rekorden obisk prizorišča na Ljubnem ob Savinji, in mnogi drugi.

### **Inovativnost in digitalizacija: Podpora učinkovitosti in agilnosti**

Na področju inovativnosti in digitalizacije je družba BTC tudi v letu 2025 nadaljevala z razvojem inovacijskega in digitalnega ekosistema, ki podpira učinkovitost poslovanja in krepi prilagodljivost celotne organizacije. Digitalizacija procesov je bila usmerjena v izboljševanje preglednosti, hitrejša odločanja in večjo operativno učinkovitost.

### **Krepitev partnerstev z zagonskimi podjetji**

Posebna pozornost je bila namenjena testiranju naprednih tehnologij in pilotnim projektom na področju uporabe umetne inteligence. Družba je nadaljevala tudi s sodelovanji s tehnološkimi podjetji in zagonskimi iniciativami, kot so AV Living Lab, Lab4Pay ter ABC Pospeševalnik, kjer vsak na svojem področju uspešno razvijajo prebojne rešitve v mednarodnem poslovnem okolju.

### **Skrb za zaposlene: Ljudje kot temelj dolgoročne uspešnosti**

V razmerah hitro spreminjajočega se trga dela je družba BTC tudi v letu 2025 posebno pozornost namenila razvoju zaposlenih, krepitvi organizacijske kulture in prilagajanju kadrovskega procesa. Kadrovske aktivnosti so bile usmerjene v razvoj ključnih kompetenc, zagotavljanje stabilnosti ključnih funkcij in iskanje novih, inovativnih pristopov k pridobivanju in vključevanju sodelavcev. Družba BTC v sodelovanju s Svetom delavcev in Sindikatom BTC krepil socialni dialog z zaposlenimi.

Zaposlenim je bila poleg dviga plač izplačana tudi poslovna uspešnost kot nagrada za prispevek vseh zaposlenih k uspešnemu poslovanju družbe v letu 2025, vključno z zimskim regresom. Zaposleni so prejeli tudi nadpovprečen regres za letni dopust, povračila za malico in prevoz na delo ter stimulatívne dodatke za učinkovito in produktívno delo.

### **Poslovni načrt 2026 in strateški pogled naprej**

Ker so bili predstavljeni dosežki leta 2025 dober temelj za prihodnost, je družba sprejela Poslovni načrt 2026, ki predvideva čiste prihodke od prodaje v višini 103,4 milijona evrov, EBITDA 24,9 milijona evrov in čisti dobiček 7,5 milijona evrov; vse to podprto z investicijami v višini do 10 milijonov evrov.

Leto 2025 je bilo zaznamovano tudi s poglobljenim strateškim razmislekom. Upravni odbor je sprejel osnutek strategije, ki družbo BTC usmerja v obdobje 2026–2030 z jasno vizijo, poslanstvom in vrednotami, usmerjenimi v razvoj mest prihodnosti in logistične odličnosti. Novo strateško obdobje družbe BTC temelji na višji dodani vrednosti, kakovosti uporabniške izkušnje, tehnološki naprednosti in učinkovitem upravljanju sredstev.


Strategija poudarja diverzifikacijo dejavnosti kot temelj dolgoročne odpornosti. BTC Cityji se razvijajo v mesta prihodnosti, kjer se nakupovalne in pristočasne vsebine prepletajo poslovnimi in novo stanovanjsko sosese. Logistična dejavnost krepi vlogo nosilca odličnosti in postavlja nove standarde učinkovitosti in zanesljivosti, celostno upravljanje nepremičnin pa postaja ključni odgovor na energetske, okoljske in tržne izzive.

Trajnostna naravnost, digitalna preobrazba in inoviranje so opredeljeni kot dolgoročni viri konkurenčnosti in odpornosti. Sistematična energetska prenova, urbano ozelenjevanje, krepitev energetske samooskrbe in odgovorno upravljanje prostora so naložbe v prihodnjo vrednost premoženja in kakovost okolja, hkrati pa prinašajo konkurenčne prednosti v obliki trajnostnih rešitev, ki izboljšujejo počutje obiskovalcev, podaljšujejo njihov obisk, ustvarjajo bolj zeleno in hladnejše okolje ter zagotavljajo ustrezno dostopnost, vključno s parkiranjem.

V družbi BTC v novo strateško obdobje vstopamo z ambicijo, da ostanemo zanesljiv, inovativen in odgovoren upravljavec kompleksnih urbanih in poslovnih sistemov, z utrjenimi temelji, stabilnim poslovanjem ter jasno zavezanostjo odgovornemu ravnanju do ljudi, okolja in prihodnjih generacij.

Ob zaključku leta 2025 se zahvaljujem vsem poslovnim partnerjem, delničarjem, sodelavcem in drugim deležnikom za zaupanje, sodelovanje in soustvarjanje razvoja družbe BTC. Še naprej bomo skupaj z vami povezovali znanje, prostor, energijo in ljudi v ustvarjanju dolgoročne vrednosti.

Ljubljana, 31. 3. 2026

  
Mag. Damjan Kralj,  
Glavni izvršni direktor



### 3 POROČILO O DELU UPRAVNEGA ODBORA BTC d. d. V LETU 2025

Kljub zahtevnejšim razmeram na trgu je družba BTC v letu 2025 poslovala dobro in dosegla poslovno rast. Upravni odbor je na desetih sejah obravnaval bistvena področja poslovanja družbe in druga aktualna vprašanja, ki so pomembna za usklajeno delovanje družbe in njenih posameznih dejavnosti: mesečno računovodsko in finančno poslovanje in mesečno oceno poslovanja družbe do konca leta; poslovanje Cityjev v Ljubljani, Murski Soboti in Novem mestu; poslovanje logistike in poslovanje dejavnosti upravljanja z nepremičninami, ki so v lasti drugih lastnikov (PROP). Poslovanje v letu 2025 izkazuje, da je družba preseгла prihodke v primerjavi s predhodnim letom in da je čisti poslovni izid večji od planiranega. Dobro poslovanje je družba dosegla kljub izpadu prihodkov zaradi nenapovedanih stečajev dveh večjih poslovnih partnerjev in menjav najemnikov v Cityjih, ki za družbo pomenijo izpad prihodkov in dodatne stroške. Na temelju uspešnega poslovanja v letu 2025 je Upravni odbor sprejel Poslovni načrt za leto 2026 in osnutek Strategije družbe 2026–2030.

Delovanje Upravnega odbora temelji na načrtovanju poslovnih ciljev in spremljanju poslovanja, skladno z razvojno strategijo in letnim poslovnim načrtom. Upravni odbor pri vsaki obravnavi predlogov sklepov na podlagi strokovno in poslovno argumentiranega gradiva, razlage in razprave stremi k uskladitvi in soglasju, to je k sprejemu ustreznega sklepa z najboljšim možnim predlogom v prid dobremu poslovanju ali napredku in rasti družbe. Doslej ni noben član glasoval proti nobenemu predlaganemu sklepu. Določene sklepe je Upravni odbor sprejel na predlog Revizijske komisije, npr. imenovanje pooblaščenega revizorja.

Na dan 31. decembra 2025 je bil Upravni odbor sestavljen iz štirih članov predstavnikov delničarjev, ki jih je imenovala Skupščina družbe: predsednika Upravnega odbora Jožeta Mermala, namestnice Helene Petrin, člana Marka Žehlja, glavnega izvršnega direktorja mag. Damjana Kralja kot edinega izvršnega člana. Predstavnica zaposlenih Urša Sofranič je peta članica Upravnega odbora, imenoval pa jo je Svet delavcev. Na vsako sejo so poleg članov Upravnega odbora vabljeni: izvršni direktor za marketing in trajnostni razvoj, direktor Sektorja za finance in računovodstvo in drugi vodstveni ali strokovni sodelavci glede na vsebino razprav in točk dnevnega reda.

Bistvena področja delovanja Upravnega odbora v letu 2025 so bila naslednja:

#### 1. LETNO POROČILO 2024

Upravni odbor je v letu 2025 na podlagi poročila pooblaščenega revizorja, družbe Ernst&Young, revizija, poslovno svetovanje, d. o. o., obravnaval revidirano revizorjevo poročilo družbe za leto 2024, v katerem je revizijska družba ugotovila, da so računovodski izkazi, navedeni v letnem poročilu, v skladu z veljavnimi računovodskimi standardi in predstavljajo pošteno finančno stanje družbe. Na tej podlagi in po predhodnem mnenju Revizijske komisije je Upravni odbor sprejel revidirano letno poročilo o poslovanju družbe BTC v letu 2024 skupaj s predlogom Skupščini delničarjev za uporabo bilančnega dobička ter poročilo o razmerjih s povezanimi družbami. Sprejel je tudi sklep o podelitvi razrešnice Upravnemu odboru. Potrdil je predlog Revizijske komisije o imenovanju revizorja družbe za poslovna leta 2025, 2026 in 2027, Skupščina je sprejela predlagani sklep in za pooblaščenega revizorja v navedenih treh letih imenovala revizijsko hišo Ernst&Young. Na predlog pooblaščenega ocenjevalca vrednosti podjetij je Upravni odbor podal Skupščini predlog sklepa o nakupu lastnih delnic po ocenjeni vrednosti delnice BTC, d. d., na dan 31. 12. 2024, kar je Skupščina sprejela skupaj s pooblastilom Upravnemu odboru za nakup največ 22.248 lastnih delnic v naslednjih 36. mesecih. Družba na dan 31. 12. 2024 ni imela lastnih delnic.

#### 2. PERMANENTNA MESEČNA IN OBDOBNA POROČILA ZA SPREMLJANJE POSLOVANJA DRUŽBE

Upravni odbor je obravnaval mesečne rezultate po posameznih mesecih, predvsem bistvene elemente, ki vplivajo na poslovni rezultat, predviden v poslovnem načrtu; prihodke, stroške, denarni tok z oceno poslovanja in primerjavo s poslovnim načrtom družbe za leto 2025 na podlagi računovodskih poročil:

- Poslovanje družbe v dvanajstih mesecih leta 2024.

- Poslovanje družbe v januarju 2025.
- Dvomesečno poslovanje s preliminarnim poročilom za trimesečno poslovanje in oceno poslovanja za leto 2025.
- Poslovanje januar–marec in ocena poslovanja za leto 2025.
- Poslovanje januar–april in ocena poslovanja za leto 2025.
- Pregled ključnih finančnih kazalnikov prvega mandatnega obdobja Upravnega odbora 2019–2024.
- Obravnavanje 6. mesečnega poslovanja in poročila Revizijske komisije o preverjanju šestmesečnih rezultatov.
- Oblikovanje sklepa o izplačilu vmesne dividende na osnovi dobrih šestmesečnih rezultatov.
- Obravnava sedemmesečnih rezultatov in prva ocena osemmesečnih rezultatov.
- Obravnava devetmesečnih rezultatov in ocena poslovanja 2025.
- Obravnava desetmesečnih rezultatov poslovanja in ocena enajstmesečnega poslovanja, z oceno poslovanja v celotnem letu 2025.
- Obravnava enajstmesečnih rezultatov in ocena poslovanja v letu 2025.

Poleg finančnih kazalnikov je Upravni odbor spremljal in obravnaval tudi druge pomembnejše in aktualne poslovne vsebine, npr. potek stečajev dveh večjih poslovnih partnerjev, prostorsko umestitev novega programa kulinarike, potek pridobivanja dokumentacije za predvideno stanovanjsko gradnjo in ostala vprašanja, ki so se nanašala na trenutno aktualno poslovno problematiko.

### **3. POTEK PRVEGA ŠESTLETNEGA MANDATA IN IMENOVANJE NOVIH ČLANOV UPRAVNEGA ODBORA ZA NOV ŠESTLETNI MANDAT OD 2. 7. 2025 DO 2. 7. 2031**

#### **Poslovno uspešno prvo mandatno obdobje 2019–2025**

Poslovanje družbe v obdobju 2019–2025 (ocena poslovanja za leto 2025) je Upravni odbor obravnaval dne 21. 5. 2025 in ga ocenil kot uspešno obdobje. V vseh letih, razen leta 2020 zaradi posledic covid, so bili zagotovljeni stabilna rast poslovanja, obsežna vlaganja v razvoj in uspešna realizacija strategije družbe, povečanje finančne moči z ustreznim strukturiranjem premoženja in obveznosti ter s poplačilom posojil, ki zmanjšujejo obseg dolgoročnih obveznosti do bank. Družba je izvajala ambiciozne cilje ter izražala svojo skrb za okolje in širšo skupnost. Družba je izvajala naložbe in si z gospodarnim upravljanjem financ zagotavlja permanentno plačilno sposobnost, dosegla željene cilje. Dobri rezultati so posledica vzdržnega poslovnega modela, dobrega sodelovanja s stabilnimi, dolgoročnimi poslovnimi partnerji, dobrega finančnega upravljanja in opravljenega dela kompetentnih zaposlenih.

Enako pomembna je bila stalna kontrola nad stroški in smiselna racionalizacija na vseh nivojih družbe. Upravni odbor je bedel nad optimizacijo fiksnih stroškov in učinkovito vezavo variabilnih stroškov na prihodke podjetja, tako da se skupni stroški lahko povečajo le ob hkratnem povečanju obsega poslovanja. Družba uspešno nadzoruje in obvladuje likvidnost, poslovanje družbe in denarni tok, ki iz leta v leto raste. Družba je uspela znižati dolgoročno zadolžitev do bank, ki na dan 31. 12. 2025 znaša 24.933.363 EUR, ob tem, da je v obdobju 2019 do vključno 2025 investirala 60,3 mio EUR (v letu 2025 so investicije znašale 8.749.349 EUR).

Na osnovi vsega tega je družba tako v letu 2025 kot v vseh preteklih letih prvega mandata Upravnega odbora tekoče financirala dolgove, investicije in dobavitelje, prav tako pa tudi izplačilo dividend lastnikom, ki rastejo vsa leta.

Po pregledu ključnih finančnih kazalnikov poslovanja družbe v prvem mandatu od 1. 7. 2019 do 2. 7. 2025 je Upravni odbor sprejel oceno, da je družba dosegla zastavljene cilje, da je na poti novega razvojnega cikla in da je v tem času posodobila svoje poslovanje ter prispevala širši družbi s sodelovanjem v številnih projektih in z donacijami, zato je sprejeta ugotovitev, da je bilo poslovanje v omenjenem mandatu Upravnega odbora uspešno in zelo dobro.

#### **Imenovanje novih članov Upravnega odbora v drugem mandatu 2025–2031 zaradi poteka prvega mandata**

Družba je prešla iz dvotirnega sistema upravljanja na enotirni sistem, ki je stopil v veljavo 1. 7. 2019 z imenovanjem prvega mandata štirih članov Upravnega odbora, ki jih imenuje Skupščina družbe, in z enim članom – predstavnikom zaposlenih –, ki ga imenuje Svet delavcev za mandatno obdobje šestih let do 2. 7. 2025.

Upravni odbor je po izteku prvega mandata izvedel postopek nabora in vrednotenja kandidatov za člane Upravnega odbora, skladno s Poslovníkom o delu Upravnega odbora. Na tej osnovi ter na podlagi

zagotavljanja finančne stabilnosti in rasti družbe v preteklih letih mandata, ki ju je izkazovala družba v tem mandatu, je predlagal Skupščini družbe, ki je dne 13. maja 2025 potrdila predlagani sklep, da se z 2. 7. 2025 do 2. 7. 2031 za člane Upravnega odbora imenujejo za šestletni mandat Jože Mermal, mag. Damjan Kralj, Helena Petrin in Marko Žehelj, od katerih je edini izvršni član mag. Damjan Kralj kot glavni izvršni direktor, ostali člani Upravnega odbora so neizvršni člani. Svet delavcev je za predstavnico zaposlenih v Upravnem odboru imenoval Uršo Sofranič.

Na konstitutivni seji Upravnega odbora dne 10. 6. 2025 so člani izvolili Jožeta Mermala za predsednika in Heleno Petrin za podpredsednico Upravnega odbora.

#### **4. PRIDOBIVANJE DELNIC NA PODLAGI POOBLASTILA SKUPŠČINE DRUŽBE**

Skupščina družbe je na predlog Upravnega odbora dne 13. maja 2025 sprejela sklep, da za dobo 36 mesecev pooblašča Upravni odbor, da lahko družba pridobiva lastne delnice. Najnižja odkupna cena ene delnice je lahko 439,00 EUR, najvišja pa 594,00 EUR. Cena temelji na ceni pooblaščenega ocenjevalca vrednosti podjetij pri Slovenskem inštitutu za revizijo. Na dan 31. 12. 2025 družba ni imela lastnih delnic.

#### **5. NALOŽBENA POLITIKA**

Družba je v letu 2025 izvedla naložbe v skupni vrednosti 8.749.349 EUR. Upravni odbor je dal soglasje k planu investicij ter na podlagi argumentiranega predloga Kolegija glavnega izvršnega direktorja, skladno s Statutom družbe, potrjeval naložbe, ki presegajo vrednost 200.000,00 EUR. Naložbe so bile namenjene preureditvi ali prenovi poslovnih prostorov, rekonstrukciji objektov za potrebe ljubljanskih šol, krepitvi požarne, potresne, prometne varnosti, preureditvi cest in parkirišč, nabavi razne opreme v Logističnem centru, energetski sanaciji objektov/prostorov oziroma posodabljanju opreme zaradi prihranka ali proizvodnje lastne energije, posodabljanju različne strojne opreme (dvigala, viličarji itd.), posodabljanju infrastrukture in urejanju okolice v maniri trajnostnega razvoja in ozelenitve ter humanizacije okolja. Izvedene naložbe pomenijo konkurenčno prednost, kot tudi energetsko varčnost, posledično pa tudi zmanjšanje ogljičnega odtisa.

#### **6. DIVIDENDA ZA LETO 2024 IN VMESNA DIVIDENDA ZA LETO 2025**

Upravni odbor je Skupščini družbe na podlagi dobrih rezultatov leta 2024 predlagal za izplačilo dividende 17,50 EUR bruto na delnico. To je bila največja višina dividende doslej.

Upravni odbor je na osnovi predstavljenih dobrih šestmesečnih rezultatov in hkrati na podlagi sklepa Revizijske komisije, ki je ocenila šestmesečno poslovanje družbe kot dobro in da je poročilo sestavljeno skladno z veljavno zakonodajo in računovodskimi standardi, sprejel sklep o izplačilu vmesne dividende v višini 4,50 EUR bruto na delnico.

Tako so delničarji družbe v letu 2025 iz naslova dividende za leto 2024 in vmesne dividende za leto 2025 prejeli skupno 22,00 EUR bruto na delnico.

#### **7. PRENOS LOGISTIČNE DEJAVNOSTI ( SUHI PROGRAM) NA IZVAJALCA – SPAR SLOVENIJA, D. O. O.**

BTC za svojega dolgoletnega poslovnega partnerja Spar Slovenija od leta 2003 opravlja različne logistične storitve za več Sparovih programov: suhi program, hladilni program, ribe, »non-food« program ter prevoze za sveži program in spletno trgovino. Spar je BTC v letu 2024 obvestil, da bo v prihodnje sam opravljal enega od programov, t. i. suhi program. To je bila velika, zahtevna operacija za BTC, ker je na tem programu delo opravljalo med 170 in 180 zaposlenih. Zato so v letu 2024 in 2025 potekali zahtevni procesi tako iz poslovno-organizacijskih in finančnih razlogov kot iz pravno-kadrovskega vidika s pripravo na prerazporeditev 180 zaposlenih, po vseh postopkih, ki jih predvidevata zakonodaja in odgovornost družbe BTC za zaščito pravic svojih delavcev. Upravni odbor je potrdil sklenjeni Dogovor med BTC-jem kot prenosnikom dejavnosti in Sparom kot prevzemnikom dejavnosti. Dogovor vsebuje poslovno-finančni del, to so: posamezne storitve, časovnica ključnih aktivnosti, presečni datum, cena, obvladovanje tveganj in ocena vplivov prenosa dejavnosti na družbo Spar ter vse, kar se je nanašalo na bodoči položaj delavcev

pri delodajalcu Spar, predvsem pa zaščita njihovih pravic z delovnopravnega, finančnega, kadrovskega in komunikacijskega vidika.

Bistveni poudarki Dogovora o prenosu dejavnosti suhega programa, podpisanega med družbama BTC in Spar Slovenija:

1. Dejavnost suhega programa, ki ga družba opravlja za Spar Slovenija, se na dan 1. 10. 2025 prenese na Spar, hkrati se prenašajo tudi vsi zaposleni družbe BTC, ki ta dan opravljajo program, to je 180 delavcev, vključujoč vodstvo tega programa. V ta namen so bili o prenosu dejavnosti večkrat opravljeni razgovori z vsemi 180 delavci s pojasnili in odgovori na njihova vprašanja in dileme. Podrobne informacije o poteku celotnega projekta prenosa dejavnosti in zaposlenih na tem programu so bile deljene tudi s Svetom delavcev BTC ter s sindikatoma družb BTC in Spar. Dobro, profesionalno in natančno zastavljen program prenosa dejavnosti in načrt komunikacije sta bila ključna za uspešen prenos dejavnosti in zaposlenih, posledično brez ene same pritožbe s strani zaposlenih in z nižjo fluktuacijo od pričakovane. BTC se je izkazal za dobrega in odgovornega delodajalca ter poskrbel za vse zaposlene, ki imajo pri novem delodajalcu, družbi Spar, vsaj še eno leto popolnoma enake pogoje, kot so jih imeli v družbi BTC.
2. Ker prenos dejavnosti pomeni zmanjšanje prihodkov za BTC je bila s Sparom dogovorjena kupnina za prenos dejavnosti suhega programa in odprodajo osnovnih sredstev za ta program, kar skupaj predstavlja 200.000,00 EUR.

## 8. ENERGETSKA UČINKOVITOST

Družba tudi sama proizvaja električno energijo iz obnovljivih virov v sedmih sončnih elektrarnah in s plinsko soproizvodnjo oz. kogeneracijsko napravo, ki proizvaja električno in toplotno energijo. Z vsemi viri za proizvodnjo lastne energije je družba v letu 2025 proizvedla skupno 2.429.460 kWh električne energije, kar je za 19,7 % več kot v letu 2024.

Z ukrepi za izboljšanje učinkovite rabe energije v letu 2025 je družba dosegla prihranke električne energije v višini 371.800 kWh, prihranke daljinske toplotne energije v višini 104.000 kWh ter prihranke plina v višini 35.000 kWh. Prihranki so bili doseženi z zamenjavo zunanje razsvetljave z LED-tehnologijo, zamenjavo hladilnih agregatov s sodobnejšimi, posodobljenim centralno-nadzornim sistemom, sanacijo obojev več stavb v BTC Cityjih ter z menjavo tehnologije hladilnic v Logističnem centru. S temi posegi je bil dosežen tudi manjši ogljični odtis.

S pogodbo o dolgoročnem nakupu 35 % letnih količin električne energije ima družba do 31. 12. 2030 zagotovljeno ceno in dobavo iz obnovljenih virov energije, s čimer bo družba zmanjševala ogljični odtis za celotno porabo teh količin energije.

## 9. OBRAVNAVANJE SKLEPOV REVIZIJSKE KOMISIJE

V letu 2025 je Revizijska komisija družbe BTC, d. d., ( v nadaljevanju: RK) obravnavala zadeve iz svoje pristojnosti na sejah:

1. 24. seja RK z dne 3. aprila 2025:
  - Obravnava revidiranega letnega poročila družbe BTC za poslovno leto 2024 in sprejem Poročila o razmerjih s povezanimi družbami. Oblikovanje predloga Upravnemu odboru za sprejem revidiranega poročila 2024.
  - Oblikovanje predloga Upravnemu odboru za imenovanje revizorja za prihodnja tri leta.
  - Obravnava rezultatov poslovanja družbe v mesecih januar in februar 2025.
2. 25. seja RK z dne 6. avgusta 2025:
  - Obravnava šestmesečnih rezultatov poslovanja družbe BTC in predloga za izplačilo vmesne dividende na osnovi dobrih rezultatov gospodarjenja šestih mesecev.
3. 26. seja RK z dne 1. decembra 2025:
  - Obravnava desetmesečnih rezultatov poslovanja družbe BTC in informacije o oceni poslovanja družbe v letu 2025.
  - Obravnavanje bistvenih elementov Poslovnega načrta družbe za leto 2026.

Na sejah Revizijske komisije je vedno prisoten tudi glavni izvršni direktor mag. Damjan Kralj. Revizijska komisija, ki jo vodi predsednica Draga Cukjati, je pri obravnavi vseh obdobjnih poslovnih rezultatov v letu 2025 ugotavljala, da so ti skladni s Poslovnim načrtom družbe za leto 2025, in nanje ni imela pripomb. Predsednica je večkrat izpostavila tudi vprašanja o morebitnih tveganjih družbe. Tudi pri vseh ostalih obravnavanih temah Revizijska komisija pri pregledih računovodsko-finančnih dokumentov ni imela nobenih pripomb, zadržkov ali ugotovitev, ki bi kazali bodisi na kršitev veljavnih računovodskih standardov bodisi na nestrokovno ali nepravilno opravljeno delo ali na morebitno netransparentnost ali druga dejanja, ki bi jih morala družba spremeniti, primerno prikazati oziroma sanirati.

## 10. POSLOVNI NAČRT DRUŽBE ZA LETO 2026

Na zadnji seji Upravnega odbora v letu 2025, 4. decembra je družba sprejela Poslovni načrt družbe za leto 2026, planski dokument, kjer so predstavljeni cilji družbe za leto 2026. Plan poslovanja je zastavljen realno, izhajajoč iz dobre zasedenosti poslovnih prostorov na segmentu Cityjev, z namenom ohranjanja rasti in finančne stabilnosti družbe. Prihodki družbe se načrtujejo okvirno v višini 103 mio EUR, čisti poslovni izid okvirno v višini 7,5 mio EUR, višina investicij pa do 10 mio EUR, pri čemer so projekti korektno nastavljeni ob nespremenjenih drugih gospodarskih okoliščinah. V Logističnem centru sta odprta dva izziva, in sicer investicija v hladilnico in poln zagon logistike v novem skladišču v Zalogu (LCZ).

Pri Poslovnem načrtu sta izpostavljeni dve izhodišči: glede na dejavnosti, s katerimi se družba ukvarja, je glavni cilj polna zasedenost poslovnih prostorov in izboljšanje njihove energetske učinkovitosti ter stabilno poslovanje poslovnih partnerjev.

Ker pa je poslovni sistem BTC-ja zahtevnejši in precej širši od same finančne konstrukcije, so v njem opredeljena in izpostavljena tudi druga področja, ki se štejejo za pomembne cilje, ki jih bo družba v posameznem letu izpolnila, npr. trajnostna mobilnost, ozelenitev območja BTC, zmanjševanje toplotnih obremenitev, »greening«, družbena odgovornost in druge jasne usmeritve, ki peljejo družbo BTC kot odgovoren in širše družbenoangažiran sistem. Predvideva se intenzivnejše ozaveščanje širše javnosti o mnogih pomembnih okoljskih dejavnostih družbe za doseganje večje domače in mednarodne ozaveščenosti o družbi BTC, ki nenehno izboljšuje pogoje dobrega počutja obiskovalcev, poslovnih partnerjev, zaposlenih in seveda meščanov.

Iz Poslovnega načrta je razvidno zmanjšanje števila zaposlenih: konec leta 2026 se predvideva 462 zaposlenih, medtem ko je bilo na dan 15. 9. 2025 zaposlenih 590. Zmanjšanje je posledica prenosa dejavnosti suhega programa na Spar Slovenija, ko je od delodajalca BTC na delodajalca Spar zaradi prenosa dejavnosti na zahtevo Spara prešlo 180 delavcev.

V Poslovnem načrtu je sicer izpostavljeno nadaljnje grajenje ekipnega duha zaposlenih, njihovo izobraževanje z namenom uspešne uvedbe digitalizacije in avtomatizacije, zadovoljstvo in motivacija zaposlenih ter njihovo opolnomočenje za dobro opravljanje nalog s področja dela, ki ga opravljajo.

## 11. OBRAVNAVA OSNUTKA STRATEGIJE SREDNJEROČNEGA RAZVOJA DRUŽBE 2026–2030

Upravni odbor je potrdil osnutek strategije srednjeročnega razvoja družbe, pri sestavi katerega so bile zajete vse vsebine, ki so pomembne, da se jih srednjeročno dodatno izpostavi kot storitve, ki še manjkajo na območjih BTC Cityjev. Prikazane vsebine in številke v osnutku še ne odražajo željenega stanja, zasleduje se še večja rast EBITDA oziroma s tem marže EBITDA in čistega poslovnega izida. Bistveni cilj Cityjev in logistike je – ob tem, da so kapacitete praktično že polno zasedene –, da se poviša učinkovitost poslovanja, pri čemer se ključne investicije in s tem dobiček nanašajo v glavnem na načrtovano, višjo dodano vrednost na zaposlenega.

Vizija družbe BTC je soustvarjanje edinstvenega poslovnega in družbenega ekosistema, ki poganja razvoj urbanega okolja in napredne logistike v sožitju s partnerji, naravo in prihodnostjo. Ambicije družbe BTC so, da poleg uspešnega, rastočega podjetja postane zgled trajnostnosti, inovativnosti in agilnosti v širši regiji.

Glavne smeri razvoja so:

- Zeleno-urbana preobrazba;
- Logistična odličnost;
- Širitev portfelja nepremičnin doma in v regiji;
- Trajnostna energetska preobrazba;
- Celovita digitalna preobrazba;
- Ustvarjanje novih poslovnih priložnosti;
- Vlaganje v razvoj ljudi in privabljanje talentov;
- Pomemben partner širših družbenih projektov;
- Krepitev prepoznavnosti blagovne znamke v mednarodnem prostoru.

Upravni odbor je osnutek strategije srednjeročnega razvoja družbe 2026–2030 ocenil kot dobro podlago za pripravo predloga dokumenta, katerega sprejem se pričakuje v prvem kvartalu leta 2026.

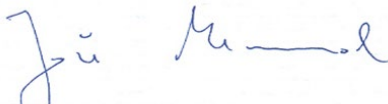
## 12. ODGOVORNOST DO ZAPOSLENIH

Upravni odbor je prek svoje članice, predstavnice zaposlenih Urše Sofranič Bogdanovič, seznanjen z aktivnostjo Sveta delavcev in obratno: Svet delavcev dobiva ključne poslovne informacije s strani Upravnega odbora. Na ta način se zagotavlja harmonizirano, ustvarjalno okolje, v katerem se cilji zaposlenih povezujejo s cilji Upravnega odbora, kar omogoča zaposlenim osebnostni razvoj, zaupanje in zadovoljstvo. Skupaj gradimo kulturo zaupanja, spoštovanja in odgovornosti. Zavezani smo najvišjim etičnim standardom in spoštovanju dobrih poslovnih praks, pri čemer dosledno preprečujemo vse oblike neprimerne ravnanja, vključno z mobingom.

Tak pristop prispeva k visoki motiviranosti, pripadnosti in zavzetosti zaposlenih za doseganje skupnih ciljev družbe. Rezultati takega sodelovanja se jasno odražajo tudi v uspešnosti poslovanja in dolgoročni stabilnosti družbe BTC.

## 13. PRIPRAVA GRADIV ZA UPRAVNI ODBOR

Tehnično, strokovno ter organizacijsko podporo in gradiva Upravnemu odboru pripravlja Kolegij glavnega izvršnega direktorja in strokovne službe, Upravni odbor pa jih ocenjuje kot dobra, analitična, strokovna, argumentirana ter pravočasna in dobro pripravljena gradiva.



**Jože Mermal,**  
**Predsednik Upravnega odbora**

## 4 DRUŽBA BTC V LETU 2025

### 4.1 FINANČNO POSLOVANJE DRUŽBE BTC V LETU 2025

V družbi BTC so v letu 2025 prihodki od prodaje narasli za 1.423.637 EUR oz. za 1,4 % v primerjavi z letom 2024 in tako znašajo 101.627.489 EUR. Drugi poslovni prihodki so znašali 1.285.769 EUR in so imeli vpliv na realiziran čisti poslovni izid in EBITDA.

Poslovni stroški BTC so se v letu 2025 znižali za 709.701 EUR, kar predstavlja 0,8 % znižanje v primerjavi z letom 2024, in tako znašajo 91.954.735 EUR. Znižanje poslovnih stroškov je neposredno povezano z aktivno politiko upravljanja s stroški na vseh nivojih poslovanja. V okviru poslovnih stroškov imajo najvišji delež stroški storitev, ki predstavljajo kar 50 % celotnih poslovnih stroškov, sledita pa strošek dela z 25 % deležem in strošek odpisov vrednosti z 15 % deležem.

BTC je tako v letu 2025 realiziral čisti poslovni izid v višini 7.447.969 EUR, ki je tako nad planskim kar je tudi posledica aktivne politike na stroškovni in prihodkovni strani.

V letu 2025 je EBITDA dosegla višino 25.042.085 EUR in se je glede na 2024 povečal za 2.370.668 EUR oz. za 10,5 %.

Konec leta 2025 so sredstva BTC znašala 229.911.630 EUR in so se tako v primerjavi z letom 2024 znižala za 0,9 %. Zaradi navedenega se je tudi nekoliko spremenilo razmerje med dolgoročnimi in kratkoročnimi sredstvi, kjer dolgoročna sredstva predstavljajo 90 % vseh sredstev. Najpomembnejšo postavko predstavljajo naložbene nepremičnine, ki predstavljajo 49 % vseh sredstev, sledijo opredmetena osnovna sredstva s 31,6 % deležem vseh sredstev. V okviru kratkoročnih sredstev najpomembnejšo postavko predstavljajo kratkoročne poslovne terjatve, ki predstavljajo 58 % vseh kratkoročnih sredstev, sledijo pa denarna sredstva in kratkoročni depoziti s 37,8 %.

Kapital družbe BTC je na dan 31. 12. 2025 znašal 148.001.409 EUR, kar predstavlja 2,3 % povečanje v primerjavi s koncem leta 2024. Na njegovo povečanje je vplival zlasti čisti poslovni izid in povečanje rezerv zaradi vrednotenja finančnih naložb po poštenu vrednosti.

Avgusta 2025 je Upravni odbor družbe sprejel sklep o izplačilu vmesne dividende za leto 2025 v višini 4,50 EUR bruto na delnico, ki je bila v avgustu 2025 tudi izplačana.

Dolgoročne finančne obveznosti so sestavljene iz dolgoročnih finančnih obveznosti do bank in drugih dolgoročnih finančnih obveznosti:

- Dolgoročne finančne obveznosti do bank so na dan 31. 12. 2025 so znašale 24.933.363 EUR in so se v letu 2025 znižale za 5,6 mio EUR.
- Druge dolgoročne finančne obveznosti so se v letu 2025 znižale za 1.858.937 EUR in sicer večinoma iz naslova najema skladiščnega objekta Logistični center Zalog, ki smo ga skladno s SRS zavedli v poslovne knjige družbe.

Kratkoročne finančne obveznosti do bank na dan 31. 12. 2025 znašajo 5.652.022 EUR. Največji delež kratkoročnih obveznosti predstavljajo kratkoročne poslovne obveznosti, ki so na dan 31. 12. 2025 znašale 16.677.125 EUR ter kratkoročne finančne obveznosti, ki so na dan 31. 12. 2025 znašale 8.428.809 EUR.

V letu 2025 smo izvajali aktivno finančno politiko s ciljem stabilnega finančnega stanja in zagotavljanja likvidnosti družbe.

## Kazalci poslovanja:

	31.12.2025	31.12.2024
	V EUR	v EUR
<b>Celotna sredstva</b>	<b>229.911.630</b>	<b>234.526.975</b>
Dolgoročna sredstva, Zaloge, Aktivne časovne razmejitve, Sredstva za prodajo	206.771.506	208.525.071
Kratkoročne poslovne terjatve	13.311.300	16.042.350
Denarna sredstva in kratk. fin. naložbe	9.828.824	9.959.554
<b>Kapital</b>	<b>148.001.409</b>	<b>144.648.502</b>
<i>Kapital / Celotne obveznosti do virov sredstev</i>	0,64	0,62
<b>Poslovne in finančne obveznosti</b>	<b>81.910.220</b>	<b>89.878.473</b>
Poslovne obveznosti (Kratkoročne posl. obv., Dolgor. posl. obv., Kratkor. PČR, rezervacije in dolgoročne PČR, odložene obveznosti za davek)	29.532.102	30.207.359
Finančne obveznosti	52.378.119	59.671.114
Neto finančne obveznosti (Finančne obveznosti, zmanjšane za denarna sredstva (skupaj s kto 165400) in kratk.fin.naložbe-razen do podjetij v skupini in pridruženih podjetji)	42.617.157	49.772.700
Obrest.stroški ( fin. odh. iz fin.obv. + fin. odh. iz posl. obv.)	1.930.556	2.126.926
EBITDA*	25.042.085	22.671.417
<i>EBITDA marža (EBITDA/Čisti prih.od prodaje)</i>	24,6%	22,6%
Donosnost na kapital (ROE) (Čisti posl.izid / celotni kapital, zmanjšan za čisti posl.izid tekočega leta)	5,3%	7,7%
Donosnost na sredstva (ROA) (Čisti posl.izid/sredstva konec leta)	3,2%	4,4%
Celotni kapital / Celotna bilančna vsota	64%	62%
EBITDA/obrestni stroški (obrest.stroški= fin. odh. iz fin.obv. + fin. odh. iz posl. obv.)	13,0	10,7
Neto finančni dolg / EBITDA	1,70	2,20

\* EBITDA = Poslovni izid iz poslovanja + Odpisi vrednosti

## Že sedmič s Platinasto bonitetno odličnostjo

Družba BTC je v letu 2025 že sedmič zapored prejela certifikat Platinasta bonitetna odličnost AAA, ki ga podeljuje družba Dun & Bradstreet. To priznanje potrjuje zavezanost BTC k odgovornemu in preglednemu poslovanju ter potrjuje, da je BTC zanesljiv in zaupanja vreden poslovni partner z nizko stopnjo tveganja pri sodelovanju z vsemi deležniki – od kupcev, dobaviteljev do bank ter drugih institucij. Hkrati predstavlja potrditev nadpovprečne uspešnosti, finančne stabilnosti in trajne zanesljivosti, s katerimi družba utrjuje svoj ugled tako v slovenskem gospodarskem prostoru kot tudi širše.

Finančno upravljanje je usmerjeno v ohranjanje stabilnosti, ki podjetju odpira prostor za nove naložbene priložnosti ter zagotavlja trajno rast in razvoj. V prihajajočem letu se bo nadaljevalo s sprotnim spremljanjem ter planiranjem denarnega toka podjetja ter istočasno nadzorovalo ustrezno likvidnost na dnevnem nivoju.



Z odgovornim in premišljenim ravnanjem z viri družba gradi trdne temelje za trajnostno rast in dolgoročno uspešnost. Pri upravljanju s finančnimi sredstvi družba dosledno upošteva načela in pravila financiranja, ki zagotavljajo stabilnost in učinkovitost poslovanja: skladnost velikosti, strukture in gibanja sredstev ter obveznosti do virov sredstev; zanesljivost poslovanja z zagotavljanjem racionalnega financiranja, zmanjševanja finančnih tveganj ter stalne plačilne sposobnosti ob ustrezni finančni ekonomiki; ter doseganje pozitivnega finančnega izida kot neto denarnega toka iz poslovanja in krepitev finančne moči z ustreznim strukturiranjem premoženja in obveznosti.

Enako pomembna je tudi stalna kontrola nad stroški ter premišljena racionalizacija na vseh ravneh delovanja družbe. Ključno je optimiziranje fiksnih stroškov ter učinkovitejša vezava variabilnih stroškov na ustvarjene prihodke, s čimer se zagotavlja, da se skupni stroški povečujejo zgolj ob sočasni rasti obsega poslovanja.

Družba BTC je v letu 2025 zelo uspešno upravljala in obvladovala svojo likvidnost. To je zagotavljala z doslednim in premišljenim finančnim upravljanjem, usmerjenim v stalno krepitev finančnega položaja ter ohranjanje kratkoročne in dolgoročne plačilne sposobnosti. Glede na obseg poslovanja je družba nemoteno poravnala svoje obveznosti, financirala investicije in poslovanje z dobavitelji ter hkrati zagotavljala redno izplačevanje dividend lastnikom.

## 4.2 BTC CITYJI

V letu 2025 so se na vseh treh lokacijah BTC Cityjev, v Ljubljani, Murski Soboti in Novem mestu, zvrstile številne strateške novosti, selitve, odprtja, dogodki in razvojne posodobitve, ki so pomembno nadgradile celotno ponudbo ter dodatno utrdile privlačnost središč za obiskovalce in poslovne partnerje. BTC Cityji beležijo 21 milijonov obiskov letno, zato imajo kot pomemben javni prostor posebno odgovornost za urejeno, trajnostno zasnovano in kakovostno urbano okolje.

Obiskovalci BTC Cityje dojemajo kot sodoben in odprt urbani prostor z živahnim utripom, ki ga družba BTC sistematično razvija in nadgrajuje. Vsako leto se povečuje obseg kakovostnih parkovnih površin, kar prostoru dodaja novo vrednost ter prispeva k večji funkcionalnosti, prijetnosti ter trajnostni naravnosti vseh treh središč.

Novе vsebine, dogodki in ponudba tako jasno odražajo dinamičen razvoj, visoko raven prilagodljivosti trendom ter dolgoročno usmerjenost vseh središč v rast, inovacije in ustvarjanje trajne vrednosti za potrošnike, obiskovalce, poslovne partnerje in za družbo BTC.

### BTC CITY LJUBLJANA

Leto 2025 je v BTC Cityju Ljubljana zaznamovala izrazita razvojna dinamika, ki je dodatno utrdila položaj enega izmed vodilnih nakupovalnih, poslovnih in prostočasnih središč v Evropi. Z novimi odprtji, selitvami poslovnih partnerjev in vsebinskimi nadgradnjami prostorov se je ponudba še bolj povezala ter obiskovalcem ponudila sodobno urejen javni prostor za vse generacije.

- **Dvorana A – središče mode, ustvarjalnosti in ponudbe za dom**

Dvorana A je v letu 2025 doživela pomembno vsebinsko nadgradnjo, predvsem na področju opreme doma, ustvarjalnosti ter trajnostno naravnane ponudbe.

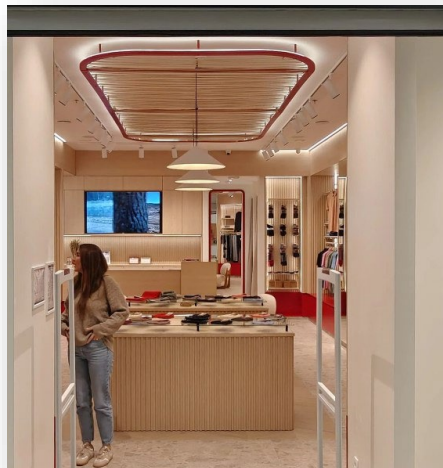
V začetku leta je v kleti Dvorane A vrata odprl **Svet metraže**, specializirana trgovina z materiali za šivanje, ustvarjanje in notranje opremljanje. Njena ponudba spodbuja individualno ustvarjalnost in razvoj ročnih spretnosti, hkrati pa dopolnjuje ponudbo izdelkov za dom in prosti čas v BTC Cityju.

Segment opreme doma je dodatno okrepil prihod salona **BUM pohištvo**, ki ponuja sodobne in cenovno dostopne rešitve za opremljanje bivalnih prostorov. Z vključitvijo tovrstnih ponudnikov BTC City še utrjuje svojo vlogo kot pomembna destinacija za celotno opremljanje doma.

Ponudbo tehničnih rešitev za sodoben dom sta obogatila tudi **Thermo Engineering**, ponudnik naprednih energetskih in ogrevalnih rešitev, ter **Total Tools**, specializirana trgovina z orodjem in opremo za profesionalno in domačo uporabo. Njuna prisotnost krepi funkcionalni segment ponudbe ter nagovarja tako posameznike kot podjetja.

Jeseni je v Dvorani A vrata odprla prva specializirana trgovina z vrhunskimi oblačili iz 100 % merino volne v Sloveniji, **Woolona**.

Slika: Nova poslovalnica Woolona z izdelki iz 100 % merino volne



Ob koncu leta se je na novo lokacijo Dvorane preselila trgovina **Moja tvoja omara**, ki spodbuja ponovno uporabo oblačil in krožno gospodarstvo. Odprl se je tudi sodoben kotiček indijske kuhinje **Namaste Corner**, ki odslej z avtentičnimi okusi sveže pripravljenih jedi dopolnjuje gastronomsko ponudbo območja.

- **Dvorana 9 – razvoj specializirane ponudbe za opremo doma in novih storitev**

Dvorana 9 je v letu 2025 dodatno utrdila svoj položaj kot pomembno središče ponudnikov na področju opreme doma in storitev.

Vrata je odprla prva mega trgovina **Dan Küchen**, ki poleg obsežnega razstavnega prostora vključuje tudi sodobne pisarne in svetovalni del. Prisotnost uveljavljene evropske blagovne znamke kuhinj pomembno krepi segment notranje opreme ter dodatno povečuje privlačnost BTC Cityja za obiskovalce, ki iščejo celovite rešitve za opremljanje doma.

Slika: Prva mega trgovina Dan Küchen



Ponudbo storitev je dopolnil tudi kozmetični salon **Maoni**, ki prispeva k širši ponudbi storitev za dobro počutje in osebno nego ter s tem izboljšuje celostno uporabniško izkušnjo obiskovalcev.

- **Dvorana D – povezovanje opreme doma in osebnega razvoja**

V Dvorani D se je ponudba razširila tako na področju notranje opreme kot tudi izobraževanja in osebnega razvoja.

Svoja vrata je odprl salon pohištva **Hard Stuff**, ki ponuja kakovostne in oblikovno dovršene rešitve za opremljanje doma in poslovnih prostorov. S tem se dodatno dopolnjuje segment specializirane ponudbe notranje opreme v BTC Cityju.

Pomembno vsebinsko nadgradnjo pa predstavlja tudi prihod specializiranega centra za coaching otrok in mladostnikov **Nest Coach**, ki kot varen prostor za osebno rast otrok skozi coaching, čuječnost in življenjske veščine gradijo njihovo samozavest in notranjo moč.

- **Druge pomembne novosti in partnerstva**

V gurmanski oazi Kulinarčni park, na južnem delu Tržnice BTC City, je v letu 2025 obstoječo ponudbo najboljših uličnih prehrane dopolnil ponudnik sodobnih mediteranskih jedi **LunchIT**, ki nadgrajuje gastronomsko raznolikost območja.

Na pokritem delu Tržnice BTC City se odslej s svojo ponudbo premium ekološke jagnjetine, naravnih mazil, krznenih izdelkov in volne redno predstavlja družinska ekološka kmetija s Kozjanskega, **Domačija Hvalc**, ki obiskovalcem preko svoje prve fizične prodajalne približuje lokalne ekološke izdelke.

Ponudbo za zdrav življenjski slog je dopolnila tudi trgovina **Ergorest** v Dvorani 6, specializirana za kakovostne vzmetnice in rešitve za zdrav spanec.

Pomemben mejnik v razvoju prostočasnih vsebin BTC Cityja Ljubljana pa je bilo odprtje doživljajskega centra **Odiseja**, ki je sredi leta 2025 po večletni prenovi ponovno odprl svoja vrata. V sodelovanju z lastnikom objekta, podjetjem Boscarol, je bila družba BTC aktivno vključena tudi v preureditev neposredne okolice objekta, s čimer se je dodatno izboljšala funkcionalnost prostora ter njegova vpetost v širše območje središča.

Doživljajski center Odiseja predstavlja pomembno nadgradnjo prostočasne in zabavne ponudbe središča, saj obiskovalcem ponuja sodobna interaktivna doživetja, dogodke ter nove oblike druženja in preživljanja prostega časa. S svojo vsebino dopolnjuje že uveljavljeno ponudbo športa, rekreacije, zabave, kulture in kulinarike ter prispeva k nadaljnji krepitvi BTC Cityja kot celovite urbane destinacije.

- **Gostovanje ljubljanskih šol v BTC Cityju**

BTC City je edinstveno središče, ki zaradi svoje prilagodljivosti in velikosti, lahko prostore v celoti prilagodi potrebam najemnika. V letu 2025 je središče pomembno nadgradilo svojo vlogo večnamenskega urbanega prostora tudi skozi sodelovanje z izobraževalnimi ustanovami. Gostovanje ljubljanskih šol na skupni bruto površini več kot 2.500 m<sup>2</sup>, predstavlja pomemben prispevek k povezovanju gospodarstva, izobraževanja in lokalne skupnosti ter dodatno potrjuje BTC City kot odprto in vključujoče urbano središče.

Ker so prostori matičnih šol v fazi celovite prenove, se v Dvorani 3 nahaja **Srednja trgovska in aranžerska šola Ljubljana (STAŠ)** ter v Dvorani 10 **Osnovna šola Prule**. Učenci poleg rednega pouka izvajajo v bližnjem Vodnem mestu Atlantis tudi športno vzgojo. S tem učenci pridobivajo kakovostne pogoje za športno dejavnost v sodobnem športno-rekreacijskem okolju, ki omogoča raznoliko izvajanje športnih aktivnosti, spodbuja zdrav življenjski slog ter dodatno bogati njihovo šolsko izkušnjo.

- **Poslovni segment**

Leto 2025 je bilo za poslovni segment uspešno z vidika zasedenosti in stabilnosti prihodkov, sočasno pa so se izvajale redne investicije v vzdrževanje zunanjih površin in izboljšave urbanega okolja, ki dolgoročno prispevajo k ohranjanju vrednosti nepremičnin ter povečanju privlačnosti lokacije za obstoječe in potencialne najemnike.

V Poslovni stolpnici ima svoj sedež odslej tudi **Pliva Ljubljana**, ki je del mednarodne farmacevtske skupine.

Ob koncu leta je v pritličju Kristalne palače novo poslovalnico odprla tudi ena vodilnih evropskih bančnih skupin **Banka Intesa Sanpaolo**, kar dodatno krepi finančne storitve v središču.

Slika: Nova poslovalnica banke Intesa Sanpaolo



- **Zmanjševanje toplotnih obremenitev območja**

Družba BTC si že leta prizadeva zmanjšati učinke toplotnih obremenitev območja, zato je med leti 2015 in 2025 na območju BTC Cityjev posadila 835 dreves. V letu 2025 je BTC City Ljubljana uspešno izvedel obsežen projekt urbanega ozelenjevanja, v okviru katerega je bil urejen nov **urbani park** v skupni površini 12.000 m<sup>2</sup> južno od trgovine IKEA, ki predstavlja pomembno strateško naložbo v kakovost prostora, trajnostni razvoj in dolgoročno dodano vrednost celotnega območja.

Slika: Urbani park, južno od trgovine IKEA



Novi urbani park predstavlja pomemben element trajnostnega upravljanja nepremičnin, saj učinkovito prispeva k večji klimatski odpornosti območja, zmanjševanju toplotnih obremenitev ter izboljšanju mikroklimatskih razmer. Zasnovan je bil z izrazitim poudarkom na uporabniški izkušnji, dobrobiti obiskovalcev ter vključevanju naravnih elementov v urbano okolje. Poseben poudarek je bil namenjen zasaditvi trajnostno izbranih rastlinskih vrst, kar nam svetujejo strokovnjaki Botaničnega vrta Univerze v Ljubljani. Ko bodo mlade zasaditve dosegle polno rast, bo park obiskovalcem ponujal sezonsko sadje, s čimer se dodatno krepi stik z naravo ter edinstvena izkušnja bivanja v urbanem prostoru. Park je družba dodatno nadgradila z leseno urbano opremo, kot so klopi, mize in ležalniki, s čimer je ustvarila manjše kotičke za počitek, druženje in sprostitev. Informativne table, ki obiskovalcem predstavljajo posamezne dele parka, tipe zasaditev ter njihovo vlogo pri spodbujanju biotske raznovrstnosti in prilagajanju na podnebne spremembe.

Hkrati park pomembno vpliva na povečanje privlačnosti lokacije, podaljševanje časa zadrževanja obiskovalcev ter krepitev ugleda družbe BTC kot odgovornega in dolgoročno usmerjenega upravljavca urbanega prostora. Projekt urbanega ozelenjevanja tako ni zgolj prostorska nadgradnja, temveč predstavlja strateško usmerjeno naložbo v trajnostni razvoj, kakovost bivanja ter dolgoročno vrednost celotnega kompleksa in središča BTC City Ljubljana.

Poleg parka je družba BTC v letu 2025 nadaljevala tudi z **večfaznimi projekti urbanega ozelenjevanja** ob Ameriški ulici, kjer je obstoječe zelene površine nadgradila z gosto zasaditvijo avtohtonih trajnic, grmovnic in dreves, prilagojenih tako senčnim kot bolj izpostavljenim, sušnim razmeram.

Dodatna nova drevesa različnih vrst je družba zasadila na več različnih lokacijah na parkiriščih in zelenicah. Posebno pozornost je družba namenila tudi nadomestnim zasaditvam dreves na več lokacijah, kar pomeni, da je bilo nekaj obstoječih dreves zaradi bolezni nadomeščenih z novimi, ki so bolj prilagojena na prihodnje podnebne vplive.

Pri Poslovni stolpnici BTC City je družba s **pre novo severne vhodne ploščadi** uredila prijeten in funkcionalen urbani prostor za druženje zaposlenih in obiskovalcev v stolpnici. V okviru prenove je odstranila obstoječo vodno fontano, s čimer je prispevala tudi k zmanjšanju porabe vode, na preostalem delu ploščadi pa v 16 koritih, ki imajo vgrajen kapljični zalivalni sistem, zasadila listopadni grm vrste navadni kloček, ki je vzgojen kot drevo. Ko bo kloček odrasel, bodo njegove krošnje ustvarile povezano zeleno streho ter omogočile približno 70-odstotno osenčenost pretežno tlakovanega prostora. Ob zaključku leta je družba ob fasadi severnega dela Dvorane 7 zasadila plezalke, in sicer listopadno kosteničevje in hmelj ter zimzeleni bršljan, ki bodo v prihodnjih letih, ko se bodo razrasle, omogočile naravno in sezonsko prilagojeno osenčenost fasade.

Slika: Preurejena severna vhodna ploščad pred Poslovno stolpnico



- **Nadgradnja infrastrukture za trajnostne oblike mobilnosti**

V letu 2025 je imelo območje BTC City Ljubljana že **58 električnih polnilnih mest**, namenjenih obiskovalcem in najemnikom poslovnih prostorov, s čimer družba sistematično krepi infrastrukturo za trajnostno mobilnost. Z nadgradnjo infrastrukture za električna vozila in kolesarje je družba naredila še dodaten pomemben premik na področju razvoja trajnostne mobilnosti.

#### Razvoj infrastrukture za električna vozila

Pri Kulinarinem parku BTC City Ljubljana je bilo v sodelovanju z družbo Petrol vzpostavljenih osem novih električnih polnilnih mest, od tega štiri ultra hitra z močjo do 200 kW, ki predstavljajo najnovejšo generacijo polnilne infrastrukture z napredno, uporabniku prijazno izkušnjo polnjenja. Z že obstoječima hitrima polnilnima mestoma z močjo do 50 kW na parkirišču pred Kristalno palačo sta tako vzpostavljeni dve točki za hitro polnjenje električnih vozil obiskovalcev. V kombinaciji s preostalimi polnilnimi mesti tako postajamo vse bolj prijazno urbano središče tudi za voznike električnih vozil, pri tem pa omogočamo polnjenje z električno energijo, v celoti pridobljeno iz obnovljivih virov.

Slika: Nove električne polnilnice pred Kulinarinim parkom v BTC Cityju Ljubljana



#### Spodbujanje novih oblik mobilnosti

Poleg tega je družba BTC v letu 2025 vzpostavila varne in sodobne kolesarnice z omaricami pri Kristalni palači in Vodnem mestu Atlantis, ki omogočajo varno hrambo ter brezplačno polnjenje 21 e-koles in 18 e-skirojev, pri Vodnem mestu Atlantis pa je bila postavljena še odprta kolesarnica z nadstreškom z 18 stojali za hrambo koles. Skupaj z ostalimi oblikami trajnostne mobilnosti, ki so v BTC Cityju Ljubljana, kot so sistem souporabe koles BicikeLJ, električnih koles Nomago in električnih vozil Avant2Go, družba ustvarja okolje, ki spodbuja trajnostne oblike prihoda zaposlenih in obiskovalcev v BTC City Ljubljana.

Slika: Kolesarnica in omarice za hrambo in polnjenje e-koles in e-skirojev pri Vodnem mestu Atlantis



- **Strateške investicije v infrastrukturo in skrb za varnost**

V letu 2025 je BTC City Ljubljana nadaljeval z obsežnimi vlaganji v infrastrukturo in varnost, ki predstavljajo temelj za dolgoročno stabilno, funkcionalno in varno delovanje celotnega območja. Pomemben prometni infrastrukturni projekt je bila prenova Španske ulice med krožiščema z Moskovsko in Hrvaško ulico, kjer so bili poleg posodobitve prometnih površin zamenjani tudi dotrajani komunalni vodi v cestnem telesu. S tem je bila izboljšana prometna pretočnost, zanesljivost infrastrukture ter dolgoročna kakovost urbanega okolja.

Posebna pozornost je bila namenjena tudi varnosti objektov in uporabnikov prostora. Poleg rednih investicij v posodobitve varnostnih in protipožarnih sistemov se je nadaljeval program protipotresne krepitve objektov, ki predstavlja pomemben del odgovornega upravljanja nepremičnin. V letu 2025 je bila uspešno zaključena statična ojačitev Dvorane A, hkrati pa se je začela tudi protipotresna posodobitev Dvorane 17. Takšne investicije dodatno potrjujejo dolgoročno usmerjenost družbe BTC v zagotavljanje varnega, sodobnega in trajnostno upravljanega urbanega središča za obiskovalce, poslovne partnerje in zaposlene.

## VODNO MESTO ATLANTIS

Vodno mesto Atlantis je ena osrednjih prostočasnih vsebin BTC Cityja Ljubljana ter pomembno regijsko središče vodnih doživetij, rekreacije in sprostitve, ki je v letu 2025 praznoval 20. letnico njegovega uspešnega delovanja. Kompleks združuje Svet doživetij in Wellness Atlantis, s čimer nagovarja zelo raznolik krog obiskovalcev – od družin, rekreativcev do ljubiteljev wellnesa. V vseh 20 letih je Vodno mesto Atlantis **obiskalo več kot 4 milijone obiskovalcev, več kot 20.000 otrok se je pri njih naučilo plavati, prav toliko pa jih je pri njih praznovalo rojstni dan.**

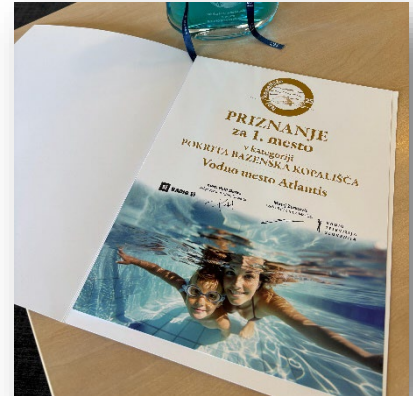
S svojo dolgoletno tradicijo, stalnimi vlaganji v razvoj ter poudarkom na varnosti in kakovosti uporabniške izkušnje Vodno mesto Atlantis pomembno prispeva k privlačnosti ter prepoznavnosti BTC Cityja kot destinacije za aktivno preživljanje prostega časa.

Slika: Vodno mesto Atlantis je v letu 2025 praznoval 20. letnico uspešnega delovanja



Jubilej je spremljal raznolik program dogodkov, namenjen obiskovalcem, partnerjem in sodelavcem, s katerim je Atlantis poudaril svojo dolgoletno vpetost v lokalno okolje ter zavezanost kakovostni uporabniški izkušnji. Praznovanje se je začelo že v spomladanskih mesecih in doseglo vrhunec poleti, ko so se zvrstili tematski dnevi, animacijski programi ter tradicionalni »pool party«, ki je v Svet doživetij privabil številne osnovnošolce in družine. Posebna novost je Atlantis Kids Club, ki z ustvarjalnimi delavnicami in vsebinami za najmlajše pomembno nadgrajuje družinsko ponudbo.

Vodno mesto Atlantis je v letu 2025 že dvajseto leto zapored prejelo naziv **Naj kopališče** v kategoriji pokrita bazenska kopališča v Sloveniji, kar potrjuje visoko stopnjo prepoznavnosti, zaupanja in zvestobe obiskovalcev. Jeseni so se prenovili plavalni tečaji in programi za organizirane skupine, kar je naletelo na zelo pozitiven odziv staršev, vzgojno-izobraževalnih ustanov in partnerskih organizacij. S tem Vodno mesto Atlantis dodatno utrjuje svojo vlogo pomembnega centra za učenje plavanja in rekreacijo.



Poseben poudarek v letu 2025 je bil namenjen **razvoju wellness programov**. Prenovljena in vsebinsko nadgrajena ponudba je dosegla izjemno dobre odzive uporabnikov, kar potrjuje tudi raziskava Medianinega Centra za družboslovne raziskave, ki jo Vodno mesto Atlantis redno izvaja ob koncu sezone. Rezultati so pokazali opazno izboljšanje ključnih kazalnikov uporabniške izkušnje, zlasti na področjih zaznane gneče in razmerja med kakovostjo ter ceno storitev. Wellness segment je v letu 2025 dosegel enega najboljših obiskov doslej, kar jasno potrjuje upravičenost vlaganj v prenovu prostorov in posodobitev programskih vsebin.

Slika: Wellness Atlantis



V okviru posebnih dogodkov je Vodno mesto Atlantis gostilo tudi državno prvenstvo v vrtničenju zraka, kar je dodatno prispevalo k prepoznavnosti centra v širšem strokovnem wellness prostoru.

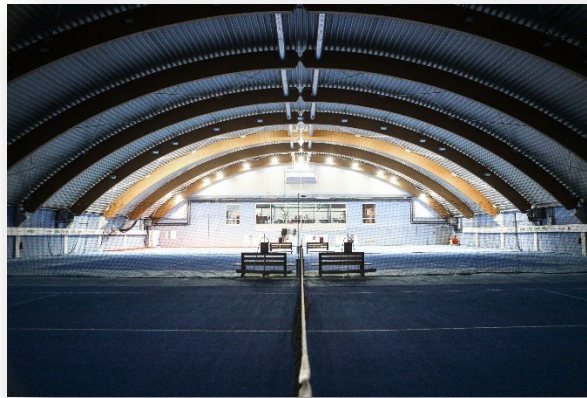
Pomemben korak na področju digitalizacije predstavlja uvedba **Smart Wellnessa**, prve tovrstne interaktivne rešitve v slovenskih wellness centrih. Zaslone na dotik obiskovalcem omogočajo uporabo interaktivnega zemljevida in prilagoditev wellness izkušnje glede na osebne preference, kar je posebej dobro sprejela mlajša populacija. Inovativni komunikacijski pristopi, vključno s kreativnimi gverilskimi aktivnostmi v mestu in izložbenimi postavitvami, so dodatno okrepili vidnost blagovne znamke.

## ŠPORTNI CENTER MILLENIUM

Leto 2025 je uspešno zaključil tudi Športni center Millenium, katerega obiskovalci so zelo pozitivno sprejeli prenovljeno športno podlago na teniških igriščih, ki je bila zamenjana v letu 2024 in je bistveno izboljšala kakovost vadbenih in teniških površin. Polna zasedenost terminov je odraz stabilne rasti rekreativne skupnosti v BTC Cityju.

Med pomembnejšimi dogodki izstopa prireditve Igrajmo tenis, ki je privabila številne rekreativne igralce in družine ter okrepila družbeno vlogo centra. Fitnes programi so v letu 2025 zabeležili rast števila članov, kar dodatno potrjuje položaj Športnega centra Millenium kot enega ključnih športno-rekreativnih središč v Ljubljani.

Slika: Športni center Millenium



## BTC CITY MURSKA SOBOTA

Leto 2025 je bilo za BTC City Murska Sobota leto svežega zagona, bogatejših vsebin in številnih novosti, ki so okrepile vlogo središča kot ključne nakupovalne, družabne in športno-rekreativne točke Pomurja.

Začetek leta je zaznamovala otvoritev sodobnega vadbenega centra **BODIFIT**, ki je obiskovalcem ponudil vrhunske programe vadbe in okrepil prizadevanja za širjenje zdravega življenjskega sloga v regiji. Pomlad se je nadaljevala z razširjeno in prenovljeno ponudbo. Svoje prodajalne so odprli **LELOSI, Cecil in Skiny**, prenovljene prostore pa so dobili Telemach, trgovina z brezdimnimi izdelki in Loterija Slovenije. Izboljšave so bile izvedene tudi v okviru Upravne stavb, saj so se zaposleni družbe BTC preselili v nadomestne pisarne, prostore v pritličju pa so oddali v najem.

Slika: Vadbeni center BODIFIT in otvoritev trgovine LELOSI



### Urbano ozelenjevanje

V letu 2025 je BTC City Murska Sobota ozelenil del južnega dela parkirišča z 10 novimi drevesi. Z ozelenitvijo najbolj izpostavljenih parkirnih površin želi izboljšati pogoje za obiskovalce in zaposlene ter prispevati k zmanjšanju toplotne obremenitve v času najvišjih poletnih temperatur.

### Strateška povezanost z lokalno skupnostjo

Pomemben del leta so zaznamovali številni dogodki, ki so povezovali lokalno okolje in privabljali obiskovalce. V maju je bil v sodelovanju s Košarkarskim klubom Radenska Creativ organiziran ulični košarkarski turnir. Tradicionalni maraton BTCiklin in teniški izziv za otroke v sodelovanju s Teniškim klubom Murska Sobota sta dopolnila športno obarvan pomladni program. Med najodmevnejšimi dogodki leta je bil Festival nakupov in zabave, v okviru katerega je središče pripravilo tudi Dan bučnega olja – praznik prekmurskega »zelenega zlata«. Dogodek, posvečen lokalnim pridelovalcem, kakovosti in trajnostnosti, je bil izjemno dobro sprejet, zato bo v prihodnje umeščen med tradicionalne prireditve BTC Cityja Murska Sobota.

Slika: Kolesarski maraton BTCiklin



Pestro kulturno dogajanje so zaznamovali glasbeni nastopi, med njimi koncert skupine Čuki, novembrsko martinovanje pa je privabilo številne obiskovalce iz celotne regije. V decembru je središče z Dnevom medu podprlo lokalne čebelarje in izpostavilo pomen čebel za ohranjanje narave, leto pa slovesno zaključilo s praznovanjem rojstnega dne BTC Cityja Murska Sobota.

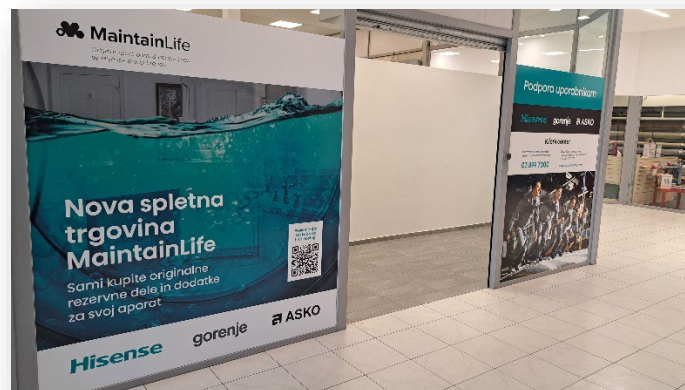
## BTC CITY NOVO MESTO

V BTC Cityju Novo mesto je leto 2025 zaznamoval pospešen razvoj ter več pomembnih vsebinskih in infrastrukturnih pridobitev, ki so okrepile njegovo vlogo regionalnega poslovnega in nakupovalnega središča ter izboljšale vsakodnevno izkušnjo obiskovalcev in najemnikov.

Med najpomembnejšimi dosežki leta izstopa oddaja pisarniških prostorov podjetju **Hemptouch** v Upravni stavbi v Češči vasi. S tem je bila po večletnih prizadevanjih dosežena kar 95-odstotna zasedenost Upravne stavbe, kar pomembno krepi stabilnost in kakovost poslovnega segmenta območja. Poleg tega je **Zavarovalnica Merkur** prevzela nov prostor v Upravni stavbi na Ljubljanski cesti 27, v obeh upravnih objektih pa je bilo uspešno oddanih več manjših pisarn, skladno z naraščajočimi potrebami lokalnega gospodarstva.

Pomembna vsebinska nadgradnja storitvene ponudbe je bilo odprtje prodajno-servisne enote podjetja **Gorenje GSI** v Dvorani B na Ljubljanski cesti 27. Servisna enota trži blagovne znamke Gorenje, Hisense in Asko ter zagotavlja učinkovitejšo poprodajno podporo uporabnikom na širšem dolenjskem območju. V Dvorani D je bil sklenjen nov najemni dogovor s podjetjem **IBS – BIRO**, ki se ukvarja s prodajo, servisom in najemom tiskalnikov. Zaključena je bila tudi prva faza celostne podobe območja na Ljubljanski cesti 27, ki predstavlja temelj za nadaljnjo vizualno in funkcionalno prenovu.

Slika: Nova prodajno-servisna enota Gorenje GSI



Dogajanje skozi leto je bilo izrazito dinamično. Izvedena sta bila dva večja dogodka, majski in oktobrski Festival nakupov in zabave, ter več manjših vsebinskih aktivnosti, namenjenih različnim ciljnim skupinam. Decembrsko dogajanje je tradicionalno zaznamoval praznični program za najmlajše.

### 4.3 BTC LOGISTIČNI CENTER

BTC Logistični center svoje poslovanje gradi na visoki kakovosti logističnih storitev, naprednih digitalnih tehnologijah in trajnostno naravnani logistiki. S sodobno infrastrukturo, ki vključuje 100.000 kvadratnih metrov zaprtih skladiščnih kapacitet ter od tega kar 8.000 kvadratnih metrov skladiščnih kapacitet s temperaturnim režimom, predstavlja enega pomembnejših logističnih središč v regiji. Takšne kapacitete omogočajo zanesljivo podporo različnim logističnim procesom ter prilagajanje potrebam partnerjev na področju distribucije, skladiščenja in upravljanja z blagom.

Strateška partnerstva so tudi v letu 2025 predstavljala ključno komponento delovanja BTC Logističnega centra. Ta je nadaljeval uspešno sodelovanje z dolgoročnimi strateškimi partnerji, poleg tega pa so v letu 2025 potekala intenzivna pogajanja s potencialnimi novimi partnerji tako na področju ambientalne kot zamrznjene logistike.

S prevzemom upravljanja tehnološko sodobnega in energetsko učinkovitega Logističnega centra Zalog v letu 2024, BTC Logistični center narekuje tempo v kakovosti storitev in krepi svoj položaj med vodilnimi ponudniki logističnih storitev za izdelke vsakdanje rabe v Sloveniji. Poleg tega širi poslovanje na druga področja z večjo stopnjo avtomatizacije in robotizacije.

Logistični center Zalog se ponaša tudi s prilagodljivostjo temperaturnih režimov skladiščenja, kar omogoča prevzem in skladiščenje blaga pod različnimi pogoji. S tem zagotavlja celovito ponudbo visokokakovostnih logističnih storitev, ki vključujejo komisioniranje, odpremo blaga, administracijo naročil, upravljanje vračljive embalaže, načrtovanje optimalnih transportnih poti in številne druge storitve.

Slika: Tehnološko sodoben in energetsko učinkovit Logistični center Zalog



#### Krepitev tržne pozicije

BTC Logistični center je pomembno okrepil svojo tržno pozicijo s prevzemom upravljanja Logističnega centra Zalog, kar je omogočilo celovito konsolidacijo in optimizacijo skladiščnih kapacitet na vseh lokacijah. S širitvijo logistične infrastrukture za 50.000 paletnih mest je družba pridobila tudi nove poslovne partnerje, med njimi **BeHealty**, **Puratos**, **Droga Kolinska**, **Ljubljanske mlekarne** ter na obstoječi lokaciji Letališke nova partnerja **4Endurance** in **Silk**. Skupno je bilo konec leta 2025 z novimi sodelovanji dosežena skoraj polna izkoriščenost skladiščnih kapacitet.

Ob tem je bil razširjen tudi obseg sodelovanja z obstoječima strateškima partnerjema **Atlantic Trade in Petrol**. Za družbo Petrol BTC Logistični center med drugim izvaja tudi storitev zbirnega odvoza odpadne folije in kartona iz njihove prodajne mreže po Sloveniji, kar predstavlja pomemben prispevek k učinkovitejšemu upravljanju logističnih tokov in trajnostnim praksam v oskrbovalni verigi.

V skladu s strateškimi usmeritvami je bil v letu 2025 pripravljen tudi projekt **širitve hladilnice** na lokaciji Letališka 16. Za zapolnitev predvidenih kapacitet zamrznjenega programa potekajo dogovori s potencialnimi partnerji.

### Digitalizacija in avtomatizacija procesov

BTC Logistični center namenja veliko pozornosti digitalizaciji in avtomatizaciji delovnih procesov. Poligon za uvajanje sodobnih pristopov je največje skladišče – Logistični center Zalog.

V letu 2025 se je nadaljevala posodobitev osnovnega skladiščnega poslovanja z logističnim informacijskim sistemom za upravljanje skladišč WMS Gold Stock, kamor je bilo prenesenih nekaj obstoječih strank in vsi novi poslovni partnerji. V sklopu teh prehodov je bil razvit in implementiran tudi nov sistem hitrega povezovanja za popolno integracijo in elektronsko izmenjavo podatkov za manjše stranke, ki nimajo lastnih virov in zadostne podpore IT. V sklopu popolne prenove spremljajočih logističnih sistemov je bil zagnan projekt, ki bo nudil integrirano podporo poslovanju; na enem mestu bo združeval vse podatke za namen posredovanja, poročanja in odločanja.

V skladiščnem poslovanju je bila v letu 2025 uvedena pomembna novost – avtomatizirano razvrščanje artiklov v skladišču glede na parametre združljivosti oziroma restrikcije potencialne medsebojne kontaminacije (čistila, izdelki za osebno nego, začimbe, hrana).

Slika: Digitalizacija in postopna avtomatizacija določenih procesov



Vzpostavljena je bila tudi digitalna povezljivost (pol)avtomatskih visokoregalnih viličarjev s sistemom upravljanja skladišča za samodejno uskladiščenje in izskladiščenje palet v ozkoregalnem delu skladišča. Na upravljanju EKO-cone (odpadna embalaža) so bile implementirane avtomatske naprave za praznjenje vozičkov z embalažo (ločeno folija in karton), kar v praksi prinaša večjo produktivnost in boljšo ergonomijo dela, saj poleg storitve za lastne potrebe to izvajamo tudi kot tržno dejavnost za eno večjih strank. V Logističnem centru Zalog je bil za dvig kakovosti na področju čistoče tal in zmanjšanja količine prahu uveden robotski dvojček, t. i. robotski pometalnik in robotski mokri čistilnik, ki vsakodnevno avtonomno čisti tla.

### Urejeni procesi, skrb za zaposlene in okolje

Z uporabo novih tehnološko naprednih tehnologij in spremembo procesov enota logističnega centra omogoča bolj prijazno delovno okolje zaposlenim, hkrati pa se razvija v smeri okolju prijazne, družbenoodgovorne in energetske učinkovite logistike. Z novimi organizacijskimi pristopi je poudarek na fleksibilni, proaktivni in produktivni organizaciji.

Pomembna pridobitev Logističnega centra Zalog v letu 2025 je **standard IFS** (ang. International Featured Standard), ki je najvišji mednarodni standard za presojo logistike z živilskimi izdelki, kar pomeni potrditev visoke kakovosti skladiščenja in logističnih procesov.

BTC logistični center že vrsto let posluje skladno z mednarodnimi certifikati **ISO** (ISO9001, ISO14001 in ISO50001), ki potrjujejo kakovostno upravljanje procesov, odgovorno ravnanje z okoljem in energetska učinkovitost.



## Trajnostnost v logistiki

Skladno z vse strožjo okoljsko regulativo Evropske unije in trendi na področju trajnostnosti ter upoštevanje globalno zavezo držav k zmanjševanju emisij toplogrednih plinov je BTC Logistični center nadaljeval s pripravo smernic trajnostnega razvoja na področju okolja, družbe in upravljanja. V letu 2025 je družba trajnostne izboljšave izvajala tudi v notranjih procesih in storitvah ter pri uporabi materialov v dobaviteljski verigi. Prav tako je uspešno nadaljevala z investicijami v optimizacijo porabe energije v lastnih skladiščnih objektih.

V letu 2025 je enota tudi pričela s prvo fazo pomembnega projekta razogljichenja – zamenjavo hladilnih sistemov v obstoječih hladilnicah logistike s sodobnejšimi in učinkovitejšimi, ki za hladivo uporabljajo ogljikov dioksid (CO<sub>2</sub>).

Konec leta 2025 je v BTC Logističnem centru stekel projekt priprave faznega načrta za postopno razogljichenje transporta. Transportne dejavnosti, ki vključujejo dostave v skladišča in distribucijo do naročnikov, namreč ustvarijo več kot 80 % celotnega ogljičnega odtisa BTC Logističnega centra, zato so v ospredju ukrepi za njegovo sistematično zmanjševanje.

Poleg organizacijskih izboljšav in optimizacije procesov, ki prispevajo k nižji porabi energentov, projekt kot ključno razvojno smer prepoznava elektrifikacijo transportnih vozil, ob hkratnem spremljanju drugih tehnoloških rešitev, zlasti vodika za daljše transportne poti. Zasnova projekta je celostna, saj poleg posodobitve voznega parka in vzpostavitve ustrezne polnilne infrastrukture vključuje tudi prilagoditve logističnih procesov ter tesno sodelovanje z naročniki in pogodbenimi partnerji, ob upoštevanju posebnosti logistike izdelkov vsakdanje rabe (FMCG).

#### 4.4 CELOVITO UPRAVLJANJE S POSLOVNIM PROSTOROM – BTC PROP

V letu 2025 je poslovna enota BTC PROP poslovala stabilno in razvojno usmerjeno ter ohranila konkurenčen položaj na področju upravljanja poslovnih nepremičnin v Sloveniji. Poslovni rezultati odražajo kontinuirano izvajanje zastavljenih strateških usmeritev ter osredotočenost na učinkovito upravljanje portfelja in dolgoročno ustvarjanje vrednosti za naročnike.

Prihodki iz upravljanja poslovnih nepremičnin v letu 2025 so presegli raven predhodnega leta za 7,1 %. Rast je bila dosežena predvsem zaradi povečanega obsega storitev pri posameznih naročnikih, med drugim pri partnerjih IKEA, LPP in na objektu Železna cesta 14 v Ljubljani.

##### Trden nepremičninski portfelj

Obseg upravljanja je v letu 2025 zajemal **več kot 630.000 m<sup>2</sup> poslovnih in prodajnih površin**. Portfelj sestavljajo nepremičnine v lasti raznolikih institucionalnih in korporativnih lastnikov, med katerimi so tudi Generali Investments, Kompas Shop, Trigal, Mestna občina Ljubljana, Kapitalska družba in OTP banka.

V letu 2025 je družba Generali Investments svoj nepremičninski portfelj novemu lastniku, BTC PROP pa je tudi po spremembi lastništva nadaljeval sodelovanje pri upravljanju objektov Stekleni dvor Jug in Tivoli, kar potrjuje zaupanje novega lastnika v strokovno in operativno sposobnost enote. BTC PROP je bil v letu 2025 prav tako uspešen na razpisu Kapitalske družbe za upravljanje objekta Stekleni dvor Sever in je ohranil vlogo upravljavca tega objekta.

##### Strokovna ekipa kot temelj kakovosti storitev

Delovanje in uspešnost poslovne enote BTC PROP temeljita na stabilni in strokovno usposobljeni ekipi. Z znanjem in izkušnjami s področij upravljanja premoženja, upravljanja nepremičnin ter finančnega nadzora ekipa naročnikom zagotavlja celovito podporo pri upravljanju nepremičnin. Urejenost procesov in sistematičen pristop k upravljanju potrjuje tudi skladnost s standardom ISO 55001, ki predstavlja okvir za odgovorno, pregledno in dolgoročno upravljanje nepremičninskega portfelja.

##### Digitalna podpora poslovanju in procesna učinkovitost

V letu 2025 je BTC PROP nadaljeval z razvojem digitalne podpore poslovanju ter postopnim posodabljanjem notranjih procesov. Poseben poudarek je bil namenjen vzdrževanju in obračunskim postopkom.

Na področju vzdrževanja je enota nadaljevala uvajanje informacijskega sistema iFacility, ki je postal obvezno delovno orodje za upravnike in določene vzdrževalce. Uporaba sistema je prispevala k večji preglednosti nad izvajanjem vzdrževalnih aktivnosti ter k boljšemu spremljanju operativnih procesov, ki se bo še nadgrajevala.

Na področju obračunskih postopkov v letu 2025 implementacija vseh predvidenih funkcionalnosti bo zaključena v letu 2026.

## 4.5 INTENZIVNA NALOŽBENA POLITIKA

Intenzivna naložbena politika družbe BTC temelji na dolgoročni viziji razvoja prostora, ki je sodoben, varen, energetske učinkovit in privlačen za obiskovalce ter poslovne partnerje. Družba zato sistematično in vsakoletno vlaga v prenavo objektov, infrastrukture in urbanega okolja, s ciljem ohranjanja visoke kakovosti bivanja in poslovanja ter prilagajanja spreminjajočim se potrebam najemnikov in obiskovalcev. S stalnim posodabljanjem prostorov ustvarja svetlo, varno in energetske učinkovito okolje, ki omogoča razvoj novih programov ter fleksibilno preoblikovanje površin glede na dinamiko trga. Skupna vrednost naložb je v letu 2025 znašala 8,7 mio evrov.

V letu 2025 so bile ključne investicije družbe BTC usmerjene na lokacije v BTC Cityjih, katerih programi do sedaj niso v polni meri izkoriščali potencialov teh lokacij. Prav tako je družba ostala zavezana kontinuirani energetske prenavi nepremičnin.

Naložbe v BTC Cityjih so bile, poleg navedenih strateških investicij, usmerjene predvsem v ureditev manjših novih in v širitev obstoječih programov ter prenavo obstoječih površin. Družba je nadaljevala investicije v trajnostno zavezanost družbe BTC, s poudarkom na zagotavljanju energetske učinkovitosti stavb in ozelenitvi območja, nadaljevala pa je tudi s sistemsko, postopno, protipotresno ojačitvijo objektov. Zaključena je bila tudi analiza obremenitev kanalizacijskega omrežja zaradi vremenskih sprememb. Del investicij je bil tradicionalno namenjen tudi prenavi infrastrukture, predvsem na področju prometne ureditve in urbanizacije.

Omeniti velja tudi investicijska vlaganja in razvoj projektov družbe BTC park d.o.o., ki je bila ustanovljena z namenom razvoja in gradnje stanovanjske soseske in v kateri je družba BTC udeležena kot polovični lastnik. Družba razvija projekt pozidave stanovanjske soseske, ki je trenutno v fazi pridobivanja projektne dokumentacije. Realizacija teh projektov bo imela pomemben pozitiven vpliv na dolgoročni razvoj območja BTC City Ljubljana.

- **Investicije v BTC Cityju Ljubljana**

V letu 2025 je družba BTC nadaljevala sistematičen razvoj območja BTC City Ljubljana, pri čemer so bile investicije usmerjene v posodabljanje infrastrukture, nadgradnjo uporabniške izkušnje ter prilagajanje prostorov novim programom in potrebam skupnosti. S prenavami objektov, energetske izboljšavami ter uvajanjem novih vsebin družba postopno krepi funkcionalnost območja in povečuje njegovo dolgoročno vrednost.

Pomemben razvojni korak je bil izveden na objektu **Dvorane 10**, kjer so bili v prostorih nekdanje outlet trgovine urejeni nadomestni šolski prostori za čas prenov osnovnih šol v Ljubljani. S tem je BTC City Ljubljana dodatno okrepil svojo vlogo večnamenskega urbanega središča, ki poleg trgovskih in poslovnih programov vključuje tudi izobraževalne dejavnosti. Ob prenavi notranjosti je bila celostno, tako oblikovno kot energetske, prenovljena tudi glavna fasada objekta, v kletnem delu pa je bil vzpostavljen center dirkalnih simulacij.

Prenove so potekale tudi v drugih objektih območja. V **Dvorani A** je bila z zamenjavo steklenih izložb visokega pritličja poenotena podoba hodnika, prenovljene so bile sanitarije pri vhodu A2 z ureditvijo previjalnice, na hodnikih pa so bili nameščeni interaktivni LED panoji, ki nadgrajujejo informiranje in izkušnjo obiskovalcev. Urejeni so bili novi trgovski in gostinski programi, hkrati pa je bila v okviru celostne trajnostno-varnostne transformacije zaključena protipotresna sanacija nosilne konstrukcije objekta.

Družba je nadaljevala tudi prilagajanje prostorov potrebam strateških partnerjev. Na zahodnem delu **Dvorane 18** so bili preurejeni prostori za družabni program partnerja. V **Dvorani 9** je bila izvedena obsežna prenova prostorov najemnika, skupaj s temeljito obnovo in ozelenitvijo fasade, kar prispeva k sodobnejši podobi območja.

Konec leta 2025 se je pričela celostna prenova **Dvorane D, objekt Emporium**, ki se nadaljuje tudi v letu 2026. Prenova obsega energetske in oblikovne prenovne stavbnega ovoja, delno ozelenitev fasade ter preureditev prometnega in parkirnega režima ob objektu. Vzpostavljena bo kontrola dostopa do parkirišča z dviznimi zapornicami ter zasajena nova drevesa, s katerimi se bo povečana osenčenost parkiranih površin.

Temeljito prenovilo je doživel tudi gledališče **SiTi Teater BTC**, kjer je bila prenovljena notranjost dvorane z zamenjavo talne obloge in sedeži v dvorani ter nadgrajen avdio odski sistem.

V obeh **Poslovni stolpni in Kristalni palači** je bilo izvedenih več prenov pisarniških in trgovskih prostorov za nove in obstoječe najemnike. V Poslovni stolpnici BTC City je bilo ob prenovah izvedena tudi zamenjava razvodov hladilnega sistema, celostno pa je bila preoblikovana vhodna plaza, s čimer so bile pridobljene nove uporabne površine ter z ozelenitvenimi elementi dosežena tudi večja osenčenost.

V **Wellnesu Atlantis** se je prenovilo in povečalo počivališče savn. Ob koncu leta 2025 pa se je začela obsežna transformacija garderobnih prostorov v center za fizioterapijo, ki bo zaključena v prvem kvartalu 2026. Konec leta 2025 se je pričelo tudi z deli za uvedbo nove atrakcije **Sveta doživetij** – notranjega vodnega tobogana, ki bo v uporabo predan predvidoma v mesecu februarju 2026.

- **Investicije v BTC Cityju Murska Sobota in BTC Cityju Novo mesto**

BTC City Murska Sobota je zaradi interesa po najemu obstoječih pisarn vodstva centra le te temeljito prenovila in oddala v najem ter se preselila v nadstropje nakupovalnega centra.

V BTC Cityju Novo mesto se je poleg rednih investicij celostno prenovilo pročelje nakupovalnega centra na Ljubljanski cesti, kjer se je poleg barvne osvežitve in namestitve svetlobnih napisov poskrbelo tudi za delno ozelenitev fasade.

- **Investicije v BTC Logistični center**

Izvedena je bila celostna prenova hladilnega sistema polovice hladilnic Objekta G. Vzporedno pa so se razvijali projekti širitve kapacitet na lokaciji ob Letališki cesti. Investicije v logistične zmogljivosti so se izvajale tudi na lokaciji Češča vas, kjer je bila v sodelovanju z najemnikom izvedena delna prenova garderobno-gostinskega vhodnega objekta.

- **Skrb za ozelenitev in energetske učinkovitost**

Vse večje investicije v objekte so bile izvedene v okviru izboljšave njihove energetske učinkovitosti. V sklopu investicij usmerjenih v ozelenitev območja BTC City Ljubljana. Delno so bile ozelenjene fasade Dvoran 7 in 9, dodatno pa so bile ozelenjene tudi novo postavljene kolesarnice za e-kolesa.

S ciljem trajnostne transformacije območja BTC City Ljubljana se je v sodelovanju z zunanjim izvajalcem LUZ d. d. in Mestno občino Ljubljana pričelo s pripravo dokumenta strateškega razvoja zelenih površin na območju, ki bo osnova za bolj svobodno načrtovanje investicijskih posegov, saj bo območje, v smislu zelenih površin, obravnavano kot celota in ne kot skupek posameznih objektov.

Racionalizacijo porabe energije v objektih se dosega s posodobitvijo centralnih nadzornih sistemov daljinskega krmiljenja porabe energentov, omogočanjem odčitavanja dejanske porabljene energije ter zamenjavo dotrajanih klimatov in hladilnih agregatov s sodobnimi napravami. K prihranku porabe energentov močno pripomorejo energetske prenovne ovojev objektov, h katerim se sistemsko pristopa po zastavljenem načrtu. V letu 2025 so bile energetske prenovljene strehe Dvoran 2, 6 in 10 v BTC Cityju Ljubljana in streha Objekta D na Ljubljanski cesti 32 v Novem mestu.

V sklopu podjetja BTC park d.o.o. se je v letu 2025 zaključila ureditev parkovnih površin na zahodnem robu območja BTC City Ljubljana. Do konca so se zasadile predvidene površine po projektantski zasnovi z ureditvijo »kraškega vrta«, gozdnega roba in trajnic na prehodu med travniškimi in pogozdenimi površinami.

- **Investicije v mobilnost in varnost**

Tudi na področju mobilnostnega razvoja se je nadaljeval proces transformacije BTC Cityjev s postavitvijo novih polnilnic za električne avtomobile. V letu 2025 je bilo postavljenih 8 polnilnih mest pri Tržnici BTC, od tega 4 ultra hitra polnilna mesta in 4 standardna polnilna mesta. Prav tako se je v letu 2025 realizirala postavitve novih kolesarnic z opcijo polnjenja električnih skirojev in koles pri Kristalni palači in Vodnem mestu Atlantis. Za zaposlene se je na lokaciji Logistični center Zalog uredila klasična kolesarnica.

Večji prometni infrastrukturni projekt je bila v letu 2025 prenovitev Španske ulice med krožiščema z Moskovsko in Hrvaško ulico v BTC Cityju Ljubljana, kjer so med drugim bila zamenjani dotrajani komunalni vodi, ki se nahajajo v cestnem telesu.

Na področju varnosti je bilo poleg običajnih investicij v posodobitev varnostnih in protipožarnih sistemov realizirana postopna protipotresna posodobitev objektov. V letu 2025 je bila zaključena statična ojačitev Dvorane A, s podobno ureditvijo pa se je pričelo tudi v Dvorani 17.

Tabela: Investicije družbe BTC v letu 2025 v EUR

	<b>Infrastruktura/ vzdrževalne investicije</b>	<b>Produktivne investicije</b>	<b>Razvojne investicije</b>	<b>Druge investicije</b>	<b>SKUPAJ</b>
<b>REDNE INVESTICIJE</b>					
fotovoltaika		14.393			<b>14.393</b>
HVAC (ogrevanje, prezračevanje, klimatizacija)	117.418	822.167	1.139.855	81.798	<b>2.161.238</b>
razsvetljava	34.157	202.386		61.480	<b>298.023</b>
varnost/preventiva	753.312	25.747		121.617	<b>900.676</b>
ovoj objektov		409.602			<b>409.602</b>
ozelenitev	10.368	10.477	34.012		<b>54.857</b>
mobilnost	93.574	6.450	144.815		<b>244.839</b>
veliki projekti (udeležene vse kategorije)		721.923	333.191		<b>1.055.114</b>
zunanja infrastruktura	507.793			1.795	<b>509.587</b>
logistika	152.276		143.389	271.988	<b>567.653</b>
razno	993.249	612.050	20.200	907.860	<b>2.533.359</b>
<b>SKUPAJ</b>	<b>2.662.145</b>	<b>2.825.195</b>	<b>1.815.461</b>	<b>1.446.538</b>	<b>8.749.340</b>

## 4.6 TRAJNOSTNOST

Vse bolj izraziti vplivi podnebnih sprememb, ki se kažejo v pogostejših in intenzivnejših vremenskih pojavih, potrjujejo potrebo po dolgoročnem načrtovanju in ukrepanju tako na področju prilagajanja podnebnim spremembam kot tudi njihovega blaženja. Družba BTC je v letu 2025 nadaljevala s projekti, ki so bili usmerjeni v krepitev odpornosti svojih urbanih središč na podnebna tveganja ter projekti, ki znižujejo ogljični odtis. V ospredju tako ostajajo aktivnosti, s katerimi sistematično naslavljamo prilagajanje na vse pogostejše vročinske obremenitve in spremenjene padavinske vzorce. S kombinacijo infrastrukturnih ukrepov in uvajanja zlasti na naravi temelječih rešitev krepimo odpornost svojih urbanih središč in ustvarjamo temelje za dolgoročni trajnostni razvoj na področju prilagajanja podnebnim spremembam.

Aktivnosti, s katerimi družba znižuje ogljični odtis, pa vključujejo kontinuirano in sistematično izboljševanje energetske učinkovitosti, uporabo električne in deloma tudi daljinske toplotne energije iz obnovljivih virov, povečevanje proizvodnje in uporabe električne energije iz lastnih sončnih elektrarn, uvajanje okolju prijaznejše tehnologije hlajenja v BTC Logističnem centru ter načrtovanje postopne elektrifikacije logističnega transporta. Pomemben del aktivnosti predstavlja tudi krepitev trajnostne mobilnosti z razvojem polnilne infrastrukture za električna vozila in spodbujanjem nizkoogljicnih oblik mobilnosti na območju BTC Cityjev.

Ob tem družba pozornost namenja tudi ustvarjanju spodbudnega in vključujočega delovnega okolja ter odgovornemu upravljanju, ki zagotavlja preglednost, skladnost in omogoča uresničevanje trajnostnih ciljev.

### PODROČJE OKOLJA

- **Prilagajanje na podnebne spremembe**

Učinkovit odziv na podnebne spremembe poleg zmanjševanja emisij toplogrednih plinov zahteva tudi pravočasno in sistematično prilagajanje na njihove vse izrazitejše učinke. Med ključne izzive urbanih območij sodijo naraščajoče temperature, spremenjeni padavinski vzorci ter pogostejši in intenzivnejši vročinski valovi, ki vplivajo tako na počutje ljudi kot tudi na delovanje objektov in infrastrukture. Na področju prilagajanja na podnebne spremembe v ospredje postavljamo na naravi temelječe rešitve, zlasti celostno urbano ozelenjevanje, ki dolgoročno krepi odpornost območij BTC Cityjev ter hkrati že danes izboljšuje kakovost bivanja, dela in obiska.

Pomemben korak pri sistematičnem naslavljanju podnebnih tveganj predstavlja izvedba analize podnebnih scenarijev in fizičnih tveganj, ki smo jo izvedli v sodelovanju z **Agencijo Republike Slovenije za okolje (ARSO)**. Analiza se osredotoča na potencialne vplive podnebnih sprememb v prihodnjih desetletjih na območju BTC City Ljubljana, ki po zunanji površini in številu objektov predstavlja največji delež nepremičninskih sredstev v lasti družbe BTC. Med različnimi obravnavanimi tveganji je bila posebna pozornost namenjena zlasti pojavu vročinskih valov in tveganjem, povezanimi z ekstremnimi padavinami v obliki močnih neviht in neurij. Obstoječo hidrološko analizo območja BTC City Ljubljana, ki jo je z namenom razbremenitve kanalizacijskega sistema v primerih kratkotrajnih intenzivnih nalivov pripravil Sektor za investicije, vzdrževanje in energetiko v sodelovanju s **Fakulteto za gradbeništvo in geodezijo Univerze v Ljubljani**, smo zato nadgradili s projekcijami prihodnjih padavinskih scenarijev, pripravljenimi s strani ARSO. Modelne napovedi kažejo, da se do leta 2050 pričakuje povečanje intenzitete kratkotrajnih ekstremnih nalivov za več kot 10 %, kar predstavlja pomembno izhodišče za načrtovanje različnih prilagoditvenih ukrepov v nadgradnjo zeleno-modre infrastrukture, ki zajemajo celosten pristop k upravljanju padavinskih voda, od podtalnih rešitev do ustreznih prilagoditev na površju.

Slika: Urbana oprema v parku v BTC Cityju Ljubljana



V letu 2025 se je zaključila ureditev parka v BTC Cityju Ljubljana, ki se razprostira na približno 12.000 m<sup>2</sup> južno od Kristalne palače in trgovine IKEA. Park je zasnovan kot učinkovit odgovor na pojav mestnega toplotnega otoka ter kot primer dobre prakse na naravi temelječih rešitev v urbanem okolju. Park je družba dodatno nadgradila z raznovrstno leseno urbano opremo, kot so klopi, mize in ležalniki, s čimer je ustvarila manjše koticke za počitek, druženje in sprostitev. Jeseni so bile nameščene tudi informativne table, ki obiskovalcem na poljuden in izobraževalen način predstavljajo posamezne dele parka, tipe zasaditev ter njihovo vlogo pri spodbujanju biotske raznovrstnosti in prilagajanju na podnebne spremembe.

#### Sistematične aktivnosti urbanega ozelenjevanja

Poleg parka je družba BTC v letu 2025 nadaljevala tudi z večfaznimi projekti urbanega ozelenjevanja ob Ameriški ulici, kjer je obstoječe zelene površine nadgradila z gosto zasaditvijo avtohtonih trajnic, grmovnic in dreves, prilagojenih tako senčnim kot bolj izpostavljenim, sušnim razmeram, v zvezi z izborom pa smo pridobili strokovno mnenje iz **Botaničnega vrta Biotehniške fakultete Univerze v Ljubljani**, s katerim redno sodelujemo na tem področju. Družba je v preteklih 11 letih v BTC Cityju Ljubljana zasadila **kar 835 novih dreves**. V letu 2025 je družba zasadila 70 dreves različnih vrst, od tega 40 novo zasajenih in 20 nadomestnih na več različnih lokacijah parkirišč in zelenic v BTC Cityju Ljubljana, 5 novo zasajenih in 5 nadomestnih dreves pa tudi na delu parkirne površine v BTC City Murska Sobota. Nadomestne zasaditve dreves so bile izvedene kot zamenjava obolelih dreves z novimi, prilagojenimi prihodnjim podnebnim vplivom.

Pri Poslovni stolpnici BTC City je družba s prenovo severne vhodne ploščadi uredili prijeten in funkcionalen urbani prostor za druženje zaposlenih in obiskovalcev v stolpnici. V okviru prenove je odstranila obstoječo vodno fontano, s čimer je prispevala tudi k zmanjšanju porabe vode, na preostalem delu ploščadi pa v 16 koritih, ki imajo vgrajen kapljični zalivalni sistem, zasadila listopadni grm vrste navadni kloček, ki je vzgojen kot drevo. Ko bo kloček odrasel, bodo njegove krošnje ustvarile povezano zeleno streho ter omogočile približno 70-odstotno osenčenost pretežno tlakovanega prostora.

Slika: Prenovljen urbani prostor pred Poslovno stolpnico v BTC Cityju Ljubljana



Ob zaključku leta je družba ob fasadi severnega dela Dvorane 7 zasadila plezalke, in sicer listopadno kosteničevje in hmelj ter zimzeleni bršljan, ki bodo v prihodnjih letih, ko se bodo razrasle, omogočile naravno in sezonsko prilagojeno osenčenost fasade.

Aktivnosti urbanega ozelenjevanja so zasnovane dolgoročno, podprte pa so z analizami namenskega programskega orodja ENVI-met ter interdisciplinarnim znanjem mreže zunanjih strokovnjakov, s katerimi na tem področju sodeluje družba BTC. Vzpostavljen ima kataster zelene infrastrukture, ki omogoča spremljanje stanja in vitalnosti zasaditev. V zaključni fazi priprav pa sta tudi strategija urbanega ozelenjevanja in priročnik za upravljanje zelene infrastrukture na območju BTC Cityja Ljubljana, ki predstavljata strokovno in celovito podlago za sistematično upravljanje zelenih površin s poudarkom na senčenju in dobremu počutju obiskovalcev. Z načrtovanjem ustreznih zasaditev dreves **s ciljem vsaj 40-odstotne osenčenosti parkirnih površin s krošnjami dreves v odrasli dobi** ter usmerjenim vzdrževanjem za zagotavljanje njihove dolgoročne vitalnosti in funkcionalnosti, urbano ozelenjevanje tako ostaja eden ključnih stebrov prilagajanja na podnebne spremembe v družbi BTC, saj poleg pozitivnih okoljskih učinkov dolgoročno prispeva tudi k manjši toplotni obremenitvi obiskovalcev. Ostale aktivnosti na področju urbanega ozelenjevanja s poudarkom na sajenju in vzgajanju goste vegetacije pa prispevajo k estetskemu ugodju in boljšemu počutju obiskovalcev. Takšna celovita zasnova urbanega ozelenjevanja prispeva tudi k izboljševanju biotske raznovrstnosti.

- **Zniževanje ogljičnega odtisa**

V letu 2025 je družba skladno z zadnjo verzijo energetske strategije, september 2023, ki jo je pripravil Sektor za investicije, vzdrževanje in energetiko, nadaljevali z izvajanjem načrtovanih aktivnosti na področju razogljichenja nepremičninskega portfelja družbe BTC. Ključni poudarki razogljichenja so na povečevanju energetske samooskrbe, rabi električne in deloma tudi toplotne energije iz obnovljivih virov ter stalno in načrtno izboljševanje energetske učinkovitosti. Obenem z dolgoročno pogodbo o nakupu električne energije iz obnovljivih virov (cPPA), sklenjeno v letu 2024, zagotavljamo tudi **cenovno stabilno in zanesljivo oskrbo do leta 2030**.

Električno energijo iz obnovljivih virov energije proizvajamo s sedmimi sončnimi elektrarnami na lokacijah BTC Cityja Ljubljana, BTC Logističnega centra ter BTC Cityjev Novo mesto in Murska Sobota, pri čemer sta dve novi sončni elektrarni pričeli obratovati v letu 2025. Skupna proizvodnja električne energije iz lastnih virov se je v letu 2025 povečala za 19,7 % v primerjavi s preteklim letom. Poleg tega je družba za leto 2025 zagotovila potrdila o izvoru električne energije, ki potrjujejo, da je vsa zakupljena električna energija iz obnovljivih virov, pri tem pa sklenila tudi dogovor o dobavi daljinske toplotne energije iz obnovljivih virov za leto 2025 za objekta Kristalna palača in Poslovna stolpnica BTC City v BTC Cityju Ljubljana.

## Krepitev energetske učinkovitosti

Pomemben del ukrepov za zmanjševanje rabe energije in zniževanje ogljičnega odtisa predstavljajo izboljšave na področju energetske učinkovitosti. Te kontinuirano in sistematično izvaja Sektor za investicije, vzdrževanje in energetiko, ki je v letu 2025 na več lokacijah v BTC Cityju Ljubljana in BTC Logističnem centru izvedel posodobitve razsvetljave in sanacije obojestranskih stavb ter nadgradnje energetskih sistemov in centralnih nadzornih sistemov. Z izvedenimi ukrepi v letu 2025 se na letni ravni pričakuje prihranek električne energije v višini 371.800 kWh, prihranek pri daljinski toplotni energiji 104.000 kWh, prihranek pri plinu pa 35.000 kWh. Ker električno energijo v celoti zagotavljamo iz obnovljivih virov z emisijskim faktorjem 0 kg CO<sub>2</sub>e / kWh, se prihranki na tem področju neposredno ne odražajo v znižanju ogljičnega odtisa. Pri porabi zemeljskega plina in daljinski toploti v objektih, kjer ta ne izvira iz obnovljivih virov, pa zmanjšanje rabe energije pomeni tudi neposredno zmanjšanje emisij toplogrednih plinov. Znižanje ogljičnega odtisa se tako zaradi prihranka pri porabi daljinske toplotne energije na letni ravni ocenjuje za približno 34.000 kg CO<sub>2</sub>e oziroma 1,3 % obsega 2 v segmentu daljinske toplote, zaradi prihranka pri porabi zemeljskega plina pa za približno 6.400 kg CO<sub>2</sub>e, oziroma 3 % obsega 1 v segmentu stacionarnih emisij, če za izhodišče vzamemo leto 2024. Ne glede na učinek ukrepov na zmanjševanje ogljičnega odtisa pa ukrepi v energetske učinkovitost ostajajo ključni z vidika doseganja prihodnjih zahtev in skladnosti z evropsko Direktivo o energetski učinkovitosti stavb (EPBD), zmanjševanja stroškov porabe energije ter dolgoročne energetske stabilnosti.

V BTC Logističnem centru se je v letu 2025 pričelo z menjavo hladilne tehnologije z energetske učinkovitejšo opremo in okolju prijaznejšimi hladilnimi sredstvi, kar ima dvojni učinek, saj pomembno zmanjšuje tako porabo električne energije kot tudi neposredne emisije toplogrednih plinov iz naslova ubežnih plinov (ogljiki odtis obsega 1). Čeprav imajo emisije, povezane s hladilnimi sistemi, na ravni celotnega ogljičnega odtisa BTC Logističnega centra relativno majhen delež, gre predvsem za ciljno usmerjen ukrep z visokim pozitivnim vplivom na ravni posameznega vira emisij. Z vidika obsega 1 v kategoriji ubežnih emisij, se bodo emisije po zaključku vseh faz projekta tako zmanjšale skoraj v celoti, saj ogljikov dioksid kot naravno hladilno sredstvo omogoča bolj trajnostno in energetske učinkovito hlajenje. Poleg neposrednega okoljskega učinka ima projekt tudi pomembno strateško vlogo, saj dokazuje, da BTC Logistični center v vrednostni verigi predstavlja trajnostno naprednega poslovnega partnerja, ki aktivno prispeva k zmanjševanju ogljičnega svojih poslovnih partnerjev v tem segmentu poslovanja.

Konec leta 2025 se je v BTC Logističnem centru pričel tudi ključni strateški projekt, katerega cilj je priprava faznih ukrepov za postopno razogljichenje transporta. Ker ta, vključno z dostavami v skladišča in distribucijo do naročnikov, predstavlja več kot 80 % celotnega ogljičnega odtisa BTC Logističnega centra, je poleg organizacijskih in optimizacijskih ukrepov, ki zmanjšujejo porabo energentov, elektrifikacija transportnih vozil prepoznana kot ustrezna rešitev, seveda ob sočasnem spremljanju drugih tehnologij, zlasti vodika za daljše transportne poti. Projekt je zasnovan celovito, saj poleg voznega parka in polnilne infrastrukture naslavlja tudi prilagoditve logističnih procesov ter sodelovanje z naročniki in pogodbenimi izvajalci, ob upoštevanju posebnosti logistike izdelkov vsakdanje rabe (FMCG), s ciljem postopnega zniževanja ogljičnega odtisa.

- **Energetika**

Pospašen zeleni prehod, hitro uvajanje novih tehnologij ter zaostrovanje evropske regulative in nacionalnih zakonodajnih zahtev na področju rabe energije zahtevajo visoko stopnjo prilagodljivosti, strateško upravljanje in dosledno spremljanje uresničevanja zastavljenih ciljev. Skladno z energetske strategijo in okoljskimi smernicami družbe BTC je v letu 2025 pričelo z razvojem načrta razogljichenja nepremičninskega portfelja, upoštevajoč evropsko regulativo o energetski učinkovitosti stavb (EPBD), ki vključuje ukrepe za večjo energetske samooskrbo in zmanjševanje ogljičnega odtisa. Energetske upravljanje v družbi BTC temelji na certificiranem sistemu po standardu ISO 50001 za sistem upravljanja z energijo, ki ga nenehno nadgrajujemo.

Med ključnimi usmeritvami energetske strategije družbe BTC ostajajo razvoj lastnih sončnih elektrarn, z namenom doseči 20-odstotno samooskrbo z električno energijo, zagotavljanja električne energije iz obnovljivih virov na dnevnem trgu, energetske pogodbeništvu ter stalne izboljšave na področju energetske učinkovitosti. Dolgoročna pogodba o nakupu električne energije iz obnovljivih virov (cPPA), sklenjena že v letu 2024, zagotavlja zanesljivo in dolgoročno cenovno vzdržno oskrbo z električno energijo do leta 2030.

### Rast proizvodnje električne energije iz lastnih obnovljivih virov

Električno energijo iz obnovljivih virov proizvajamo s sedmimi sončnimi elektrarnami. Štiri se nahajajo v BTC Cityju Ljubljana (Vodno mesto Atlantis, Dvorana 7, Dvorana 8 in Kristalna palača), ena v Logističnem centru BTC in po ena v BTC Cityju Murska Sobota in BTC Cityju Novo mesto. Sončni elektrarni Dvorana 8 in BTC City Novo mesto sta pričeli obratovati v letu 2025. Poleg tega imamo v BTC Cityju Murska Sobota še plinsko soproizvodnjo oz. kogeneracijsko napravo, ki proizvaja električno in toplotno energijo. Z vsemi navedenimi viri energije smo v letu 2025 proizvedli skupno 2.429.460 kWh električne energije, kar je za **19,7 % več** kot v letu 2024.

Tabela: Proizvodnja električne energije sončnih elektrarn in kogeneracije v družbi BTC (2024 - 2025)

	Proizvodnja 2024 (v kWh)	Proizvodnja 2025 (v kWh)	Indeks 2025 / 2024 (v %)
SE Logistični center	934.725	1.012.643	108,3
SE Murska Sobota	518.000	503.224	97,1
SE Kristalna palača	59.794	57.786	96,6
Kogeneracija Murska Sobota	103.790	163.421	157,5
SE Dvorana 7	219.130	237.863	108,5
SE Vodno mesto Atlantis	194.394	192.102	98,8
SE Dvorana 8	0	122.761	-
SE Novo mesto	0	139.660	-
<b>Skupaj</b>	<b>2.029.833</b>	<b>2.429.460</b>	<b>119,7</b>

Opomba k tabeli: SE Dvorana 8 je pričela obratovati 20. 2. 2025, SE Novo mesto pa 4. 3. 2025.

### Dolgoročni energetske viri iz obnovljivih virov

S pogodbo o dolgoročnem nakupu 35 % letnih količin električne energije po modelu cPPA ima družba BTC za obdobje od 1. 1. 2026 do 31. 12. 2030 zagotovljeno ceno in dobavo, za leto 2025 pa certifikate o izvoru zelene energije, ki zagotavljajo, da je vsa zakupljena električna energija v letu 2025 iz obnovljivih virov energije. Poleg tega ima družba za leto 2025 sklenjen tudi dogovor o dobavi daljinske toplotne energije iz obnovljivih virov energije za objekta Kristalna palača in Poslovna stolpnica BTC City v BTC Cityju Ljubljana. Iz tega naslova je v obsegu 2, ki zajema rabo električne in daljinske toplotne energije, bistveno znižala ogljični odtis. Prav tako je družba z dobaviteljem električne energije sklenila aneks k pogodbi o dobavi električne energije, ki zagotavlja, da je vsa dobavljena električna energija do konca leta 2029 iz obnovljivih virov.

### Ukrepi za izboljšavo energetske učinkovitosti

Na podlagi izvedenih ukrepov v učinkovito rabo energije v letu 2025 je družba na letni ravni dosegla prihranke električne energije v višini 371.800 kWh (brez hladilnice v BTC Logističnem centru, kjer bo projekt zaključen v letu 2026), prihranke daljinske toplotne energije v višini 104.000 kWh ter prihranki plina 35.000 kWh.

Pomembni ukrepi učinkovite rabe energije zajemajo toplotno energijo, zato so bile v letu 2025 izvedene nekatere energetske sanacije obojev stavb, in sicer strehe Dvorane D v BTC Cityju Novo mesto ter dela strehe Dvorane 10, Dvorane 6 in Dvorane 2 v BTC Cityju Ljubljana. S tem bo družba na letni ravni prihranila 104.000 kWh daljinske toplotne energije in 35.000 kWh plina.

V letu 2025 je družba investirala v prenovi zunanje razsvetljave na LED-tehnologijo na več lokacijah v BTC Cityju Ljubljana in v Logističnem centru BTC. Ocenjeni letni prihranek električne energije znaša 104.800 kWh v BTC Cityju Ljubljana in 67.000 kWh v Logističnem centru. Med večjimi porabniki električne energije so hladilni agregati, zato je eden izmed pomembnih ukrepov v učinkovito rabo energije njihova zamenjava z sodobnejšimi, ki z novo tehnologijo zagotavljajo večje prihranke pri porabi električne energije. V letu 2025 so bili zamenjani hladilni agregati v BTC Cityju Murska Sobota, v Dvorani 9 in na Tržnici v BTC Cityju Ljubljana ter za namene sistemskih prostorov tudi v Kristalni palači. V BTC Cityju Murska Sobota je bil v delu nakupovalnega središča posodobljen centralno nadzorni sistem, ki je povezal klimatske naprave, hladilne agregate in kotlovnico ter omogočil daljinski nadzor naprav. Ocenjen letni prihranek s tem ukrepom znaša 30.000 kWh električne energije.

Med večjimi investicijskimi projekti v letu 2025 je bila izvedba prve od dveh faz menjave tehnologije hladilnic v Logističnem centru BTC z novo energetsko učinkovitejšo opremo. Nova tehnologija v hladilnici bo po zaključku projekta v letu 2026 na letni ravni porabila 13 % manj električne energije, kar pomeni 156.000 kWh letnega prihranka. Poleg prihranka nova oprema v hladilnici uporablja tudi okolju prijaznejše hladilno sredstvo, in sicer naravni plin CO<sub>2</sub>, kar pomeni skoraj v celoti zmanjšan ogljični odtis obsega 1 v kategoriji ubežnih plinov v Logističnem centru.

V letu 2025 je družba BTC nadaljevala sistematično izboljševanje energetske učinkovitosti objektov Kristalna palača, Poslovna stolpnica BTC City in Stara upravna stavba z izvedbo celovitih energetskih pregledov ključnih objektov, razvojem digitalnih dvojčkov za napredno upravljanje rabe energije ter z investicijami v sodobne energetske učinkovite tehnologije.

### Rast porabe energentov

Raba električne energije družbe BTC je bila v letu 2025, v primerjavi z letom 2024, za 0,8 % višja, to pa odraža tako prihranke zaradi ukrepov v učinkovito rabo energije, učinke novih sončnih elektrarn ter energetske druginje (varčevanje uporabnikov), kot tudi porabo električne energije novega objekta v upravljanju, Logističnega centra Zalog, ki ga v enakem obdobju leta 2024 še ni bilo.

Tabela: Poraba energentov v družbi BTC (2024 – 2025)

	Poraba 2024	Poraba 2025	Indeks 2025/2024 (v %)
Poraba električne energije (v kWh)	31.145.639	31.399.219	100,8
Poraba daljinske toplote (v MWh)	11.053	11.105	100,5
Poraba odpadne toplotne energije (v MWh)	5.991	6.921	115,5
Poraba zemeljskega plina (v Sm <sup>3</sup> )	325.302	380.088	116,8
Poraba ELKO (l)	63.451	417	0,007

\*v letu 2025 zmanjšana poraba energenta ELKO, zaradi prehoda na okolju prijaznejšo vrsto ogrevanja.

Raba daljinske toplotne energije in odpadne toplotne energije skupaj je bila v letu 2025, v primerjavi z letom 2024 za 5,8 % višja predvsem zaradi nižjih temperatur v prvih dveh mesecih in konec leta 2025. Podobno je bila višja tudi poraba plina, in sicer za 16,8 % v letu 2025 v primerjavi z letom 2024. Daljinsko toploto družba uporablja za ogrevanje v BTC Cityju Ljubljana in v Logističnem centru BTC. Odpadno toploto družbe AquafilSLO, ki nastaja pri njihovem proizvodnem procesu, se uporablja za ogrevanje Vodnega mesta Atlantis in Športnega centra Millenium. Zemeljski plin se za ogrevanje uporablja v BTC Cityju Murska Sobota, BTC Cityju Novo mesto in v Logističnem centru v Češči vasi. Ekstra lahko kurilno olje se je v letu 2024 in delno še v začetku leta 2025 uporabljalo za namene ogrevanja v BTC Cityju Novo mesto v Dvorani D za dogrevanje prostorov, kasneje pa se je zaradi investicije v prenavo strehe opustilo.

Družba BTC od septembra 2022 sodeluje v evropskem razvojno-inovacijskem projektu Senergy Nets, katerega cilj je prikazati tehnični in ekonomski potencial za razogljichenje obstoječih energetskih sistemov. V okviru projekta se razvija nabor programskih orodij, namenjenih zbiranju prožnosti v posameznih energetskih sistemih. Z Energetiko Ljubljana smo se dogovorili, da se bodo rešitve, razvite v okviru projekta, testirale na treh toplotnih postajah v BTC Cityju Ljubljana, pri vseh treh pa smo že zamenjali regulacijska oprema. V letu 2025 je potekalo testiranje delovanja opreme in zbiranje rezultatov.

- **Nadgradnja infrastrukture za trajnostne oblike mobilnosti**

V letu 2025 je bilo na območju BTC Cityja Ljubljana uporabnikom na voljo že **58 polnilnih mest za električna vozila**, namenjenih tako obiskovalcem kot najemnikom poslovnih prostorov. Družba BTC je v istem letu infrastrukturo dodatno nadgradila v sodelovanju z družbo Petrol, saj je bilo pri Kulinarinem parku BTC City Ljubljana vzpostavljenih osem novih električnih polnilnih mest, od tega štiri ultra hitra z močjo do 200 kW, ki predstavljajo najnovejšo generacijo polnilne infrastrukture z napredno in uporabniku prijazno izkušnjo polnjenja. Skupaj z že obstoječima hitrima polnilnima mestoma z močjo do 50 kW na parkirišču

pred Kristalno palačo ima BTC City Ljubljana tako vzpostavljeni dve pomembni točki za hitro polnjenje električnih vozil.

Z nadgradnjo infrastrukture za električna vozila in s spodbujanjem trajnostnih oblik mobilnosti, vključno z ureditvijo pogojev za kolesarje, BTC City Ljubljana nadaljuje razvoj v smeri sodobnega, dostopnega in okolju prijaznega urbanega središča, kjer je uporabnikom omogočeno tudi polnjenje vozil z električno energijo, v celoti pridobljeno iz obnovljivih virov.

Slika: Kolesarnica in omarice za hrambo in polnjenje e-koles in e-skirojev pred Kristalno palačo



Poleg tega je družba BTC v letu 2025 vzpostavila **varne in sodobne kolesarnice** z omaricami pri Kristalni palači in Vodnem mestu Atlantis, ki omogočajo varno hrambo ter brezplačno polnjenje 21 e-koles in 18 e-skirojev, pri Vodnem mestu Atlantis pa je bila postavljena še odprta kolesarnica z nadstreškom z 18 stojali za hrambo koles.

Skupaj z **ostalimi oblikami trajnostne mobilnosti**, ki jih ima BTC City Ljubljana, so sistem souporabe koles BicikeLJ, električnih koles Nomago in električnih vozil Avant2Go, družba ustvarja okolje, ki spodbuja trajnostne oblike prihoda zaposlenih in obiskovalcev v BTC City Ljubljana.

- **Ogljični odtis družbe BTC**

Ogljični odtis družbe BTC spremljamo že od leta 2022, za vse vire emisij toplogrednih plinov, torej obsega 1, 2 in 3, pa smo ga prvič izračunali za leto 2023. Emisije toplogrednih plinov so v letu 2025 skupaj znašale 172.222 ton CO<sub>2e</sub> in so bile za 26,8 % nižje kot v letu 2024. Skoraj v celoti je omenjeno znižanje emisij moč pojasniti z naslednjimi tremi ukrepi. [1] Izboljšanje metodologije merjenja emisij obsega 3 v kategoriji 4 iz naslova logističnega transporta v BTC Logističnem centru in [2] kategoriji 9 iz naslova prevoza obiskovalcev v BTC City Ljubljana. [3] Dodatno pa v večji meri na znižanje emisij vpliva tudi uporaba električne in deloma daljinske toplote iz obnovljivih virov, kar se odraža tako v obsegu 3 kategoriji 13, ki zajema porabo te energije s strani najemnikov v pisarniških in trgovskih poslovnih prostorov, kot tudi v obsegu 2, ki zajema porabo te energije za lastno rabo s strani družbe BTC. Ogljični odtis uporabe daljinske toplote iz obnovljivih virov emisij, katere vir je lesna biomasa, je z ocenjenim<sup>1</sup> emisijskim faktorjem tega vira 0,07 kg CO<sub>2e</sub> / kWh prikazan v kategoriji biogenih emisij. Vse spremembe ogljičnega odtisa med letoma 2024 in 2025 v zgoraj navedenih obsegih in kategorijah prikazuje spodnja tabela.

<sup>1</sup> Natančen izračun emisijskega faktorja s strani izbrane neodvisne in akreditirane institucije je v pripravi, zato so lahko v končni verziji izračuna manjša odstopanja v primerjavi s trenutno oceno.

Tabela: Emisije toplogrednih plinov po virih emisij obsega 1, 2 in 3 (v tonah CO<sub>2</sub>e) za leto 2024 in 2025 (po tržni metodi izračuna emisij)

Ogjiščni odtis družbe BTC (v t CO <sub>2</sub> e)	Leto 2024	Leto 2025	Delež (l. 2025)	I 25/24
<b>Obseg 1, 2 in 3 skupaj</b>	<b>235.376,9</b>	<b>172.349,1</b>	<b>100,0%</b>	<b>-26,8%</b>
<b>Obseg 1</b>				
Ubežne emisije	465,4	360,5	0,2%	-22,5%
Stacionarne emisije	212,9	258,6	0,2%	21,5%
Mobilne emisije	93,8	69,4	0,0%	-26,0%
<b>Obseg 1 skupaj</b>	<b>772,0</b>	<b>688,5</b>	<b>0,4%</b>	<b>-10,8%</b>
<b>Obseg 2</b>				
Daljinska toplota	2.531,1	2.229,4	1,3%	-11,9%
Kupljena elektrika	2.540,1	216,8	0,1%	-91,5%
<b>Obseg 2 skupaj</b>	<b>5.071,2</b>	<b>2.446,2</b>	<b>1,4%</b>	<b>-51,8%</b>
<b>Obseg 3</b>				
Kat. 9 - Dolvodni transport in distribucija	180.012,1	143.768,5	83,4%	-20,1%
Kat. 4 - Gorvodni transport in distribucija	22.759,3	11.256,5	6,5%	-50,5%
Kat. 1 - Kupljeno blago in storitve	7.273,4	6.233,6	3,6%	-14,3%
Kat. 2 - Osnovna sredstva	3.128,8	3.577,3	2,1%	14,3%
Kat. 13 - Dolvodna oddaja sredstev	14.132,8	1.741,9	1,0%	-87,7%
Kat. 3 - Aktivnosti vezane na porabo energije in goriv	1.287,2	1.207,0	0,7%	-6,2%
Kat. 7 - Prihod zaposlenih na delo	666,4	516,6	0,3%	-22,5%
Kat. 5 - Odpadki	112,5	456,1	0,3%	305,4%
Kat. 15 - Investicije	98,8	438,6	0,3%	343,7%
Kat. 6 - Poslovna potovanja	62,4	18,2	0,0%	-70,8%
<b>Obseg 3 skupaj</b>	<b>229.533,7</b>	<b>169.214,4</b>	<b>98,2%</b>	<b>-26,3%</b>
<b>Biogene emisije</b>				
Biogene emisije	0,4	263,0	-	
<b>Biogene emisije skupaj</b>	<b>0,4</b>	<b>263,0</b>	<b>-</b>	

- **Ravnanje z odpadki in vodo**

Družba BTC ima vzpostavljen celovit in učinkovit sistem načrtnega ter sprotnega zbiranja odpadkov z doslednim ločevanjem na izvoru. V poslovnih prostorih so zaposlenim na voljo ločevalni koši za posamezne frakcije odpadkov, najemnikom so namenjena urejena sortirna mesta, obiskovalcem pa ekološki otoki z ločevalnimi koši. V BTC Logističnem centru, BTC Cityju Novo mesto in BTC Cityju Murska Sobota delujejo lastni zbirni centri za odpadke, kjer po frakcijah zbrane in ločene odpadke prevzamejo pooblaščenca podjetja za zbiranje odpadkov in komunalno podjetje. V zbirnih centrih se uporablja tudi stiskalnice odpadkov, s katerimi se optimizira število prevozov odpadkov. Za zbiranje odpadkov na območju BTC City Ljubljana ter njihov prevoz do zbirnega centra v BTC Logističnem centru skrbi poslovni partner, ki za ta namen uporablja tri vozila na zemeljski plin in eno vozilo na električni pogon, s čimer dodatno prispevamo k zmanjšanju okoljskih vplivov.

V letu 2025 je družba zbrala 3.430 ton odpadkov, od tega pa se je **ločilo 73 % sekundarnih surovin**. V primerjavi s preteklim letom je prišlo do zmanjšanja količine zbranih odpadkov, predvsem zaradi manjšega obsega gradbenih odpadkov, ki so v letu 2024 nastali kot posledica več investicij v prenove objektov v BTC Cityju Ljubljana in BTC Logističnem centru.

Poraba vode na ravni družbe BTC je v letu 2025 znašala 197.852 m<sup>3</sup>, kar je za približno 3 % več kot leto poprej. Na gibanje porabe so vplivali predvsem povečana raba vode v Vodnem mestu Atlantis zaradi večjega obiska ter občasne izgube v internem vodovodnem omrežju na posameznih lokacijah v BTC Cityju Ljubljana. Porabo vode sicer redno spremljamo s pomočjo informacijskega sistema, ki omogoča pravočasno zaznavanje odstopanj in zmanjševanje izgub. Obenem vlagamo v postopno obnovo hidrantnih in kanalizacijskih omrežij. V Vodnem mestu Atlantis je vzpostavljen sistem regeneracije bazenske vode, s katerim smo v letu 2025 prefiltrirali 9.089 m<sup>3</sup> vode, kar predstavlja približno 11 % celotne porabe vode v tem objektu.

## PODROČJE DRUŽBE

- **Zaposleni**

Vsebina, ki se navezuje na zaposlene družbe BTC, se nahaja v poglavju Skrb za zaposlene in vključuje tematike, ki jih je naslavljal Sektor za razvoj kadrov v letu 2025. Tematike zajemajo zaposlovanje in prilagajanje procesov na razmere na trgu dela, krepitev ključnih funkcij v družbi BTC, krepitev blagovne znamke družbe BTC na strokovnih konferencah, spodbujanje izobraževanja in razvoja zaposlenih, skrb za zdravje in varnost zaposlenih na delovnem mestu, gradnjo organizacijske kulture in spodbujanje raznolikosti, sodelovanje in komunikacija z zaposlenimi, optimizacijo, digitalizacijo in avtomatizacijo delovnih procesov, pripravo srednjeročne strategije na področju kadrov ter medsektorsko sodelovanje in sodelovanje s poslovnimi enotami na različnih projektih.

V nadaljevanju so opredeljene pomembne teme, ki jim družba BTC posveča posebno pozornost z namenom ustvarjanja vključujočega, varnega in spodbudnega delovnega okolja in zajemajo pravico do združevanja in kolektivnih pogajanj ter socialnega dialoga, preko katerega zaposleni aktivno sodelujejo pri sooblikovanju odločitev, ki vplivajo na organizacijo dela, delovne pogoje in razvoj delovnega okolja.

### **Krepitev socialnega dialoga in sodelovanje zaposlenih pri upravljanju**

Zaposleni v družbi BTC sodelujejo pri upravljanju prek Sveta delavcev in predstavnice zaposlenih v Upravnem odboru družbe, kar omogoča soodločanje ter konstruktivno izmenjavo pogledov med vodstvom in zaposlenimi. Načini in postopki sodelovanja so urejeni z internimi akti, kar zagotavlja transparentno in učinkovito delovanje. Družba BTC omogoča tudi delovanje Sindikata BTC, ki zaposlenim omogoča organizirano zastopanje interesov ter njihovo usklajevanje in uveljavljanje v skladu z veljavno zakonodajo in podjetniško kolektivno pogodbo. S tem družba krepi partnerski odnos med delodajalcem in zaposlenimi ter spodbuja kulturo dialoga, zaupanja in odgovornosti. V letu 2025 je bil dosežen nov dogovor o plačni politiki, ki je večini zaposlenih prinesel zvišanje osebnega dohodka. Pomemben mejnik je predstavljala izvolitev nove predstavnice zaposlenih v Upravnem odboru družbe BTC za petletni mandat. Delovanje Sindikata BTC je v letu 2025 ostalo uspešno, ob visoki ravni članstva, kar potrjuje zaupanje zaposlenih v sindikalno zastopanje.

Družba BTC zagotavlja enako obravnavo, enake možnosti ter spoštovanje raznolikosti vseh zaposlenih, pri čemer si prizadeva za razvoj vključujoče organizacijske kulture in delovnega okolja. To uresničuje tako skozi interne politike kot tudi s strateškim projektom, ki naslavlja raznolikost zaposlenih v delovnih procesih, sodelovanju in organizacijski kulturi. V letu 2025 je družba nadaljevala aktivnosti na tem področju, pri čemer je bila posebna pozornost namenjena vključevanju novo zaposlenih iz tujih držav ter učinkovitemu sodelovanju različnih generacij zaposlenih. V okviru teh prizadevanj je družba za določene skupine zaposlenih izvedla interne delavnice, namenjene krepitvi razumevanja raznolikosti, medsebojnega spoštovanja in vključujočega sodelovanja, s ciljem ustvarjanja delovnega okolja, v katerem se raznolikost prepozna kot pomembna dodana vrednost za razvoj družbe.

Družba BTC dosledno uresničuje zavezanost spoštovanju človekovih pravic in ima vzpostavljene ustrezne mehanizme za njihovo varovanje in uveljavljanje, vključno z zaščito oseb, ki opozarjajo na morebitne kršitve. S pristopom k Zavezi k spoštovanju človekovih pravic pri poslovanju se družba uvršča med slovenska podjetja, ki so se javno zavezala k odgovornemu ravnanju in k preprečevanju ter obvladovanju morebitnih negativnih vplivov na človekove pravice v celotnem poslovnem procesu. Spoštovanje človekovih pravic je vključeno v Kodeks ravnanja družbe BTC, ki predstavlja temeljni okvir etičnega delovanja. Poleg tega ima družba vzpostavljen celovit sistem zaščite prijaviteljev domnevnih kršitev, ki je skladen z evropsko in nacionalno zakonodajo ter internimi akti, in je podrobneje urejen z internim pravilnikom, ki določa postopke ter notranje poti za varno in zaupno prijavo kršitev.

### **Celovito upravljanje informacijske varnosti in varstva osebnih podatkov**

Družba BTC posebno pozornost namenja informacijski varnosti ter zaščiti osebnih podatkov, ki ju obravnava kot pomembna elementa odgovornega in varnega poslovanja. Varstvo osebnih podatkov zagotavlja z jasno opredeljenimi internimi akti, ki urejajo ravnanje z osebnimi podatki v vseh fazah njihove obdelave. Sprejet Pravilnik o varstvu osebnih podatkov določa temeljna načela, postopke in ukrepe za zaščito osebnih podatkov v zbirkah, s katerimi upravlja družba, od njihovega zbiranja in obdelave do shranjevanja, posredovanja in uporabe. Ta okvir dopolnjuje Operacijski predpis, ki natančneje opredeljuje konkretne postopke in varnostne ukrepe za varovanje zbirk osebnih podatkov v praksi ter zagotavlja dosledno in učinkovito izvajanje zahtev na področju varstva osebnih podatkov v celotni organizaciji.

Ravnanje na področju uporabe informacijsko-komunikacijske infrastrukture je urejeno z internimi namenskimi politikami, ki jih pri svojem delovanju dosledno upoštevajo zaposleni in poslovni partnerji družbe. Za zagotavljanje visoke ravni varnosti informacijsko-komunikacijskih storitev družba stalno nadgrajuje varnostne mehanizme, redno izvaja teste za prepoznavanje morebitnih ranljivosti ter veliko pozornosti namenja ozaveščanju in izobraževanju zaposlenih na področju informacijske varnosti. V letu 2025 je družba uspešno zaključila projekt vzpostavitve sistema vodenja informacijske varnosti ter **pridobila certifikat ISO 27001**, ki je bil integriran v celovit sistem vodenja družbe.

Družba BTC spodbuja ravnovesje med poklicnim in zasebnim življenjem zaposlenih ter pravico do odklopa, kar je urejeno z internim pravilnikom, ki zaposlenim zagotavlja jasne smernice za upravljanje delovnega časa in komunikacije izven delovnih obveznosti, s ciljem spodbujanja ustreznega počitka, regeneracije in ohranjanja duševnega zdravja. V letu 2025 je Sektor za razvoj kadrov izvedel izobraževanje za zaposlene, ki je bilo namenjeno razumevanju pravice do odklopa.

- **Drugi deležniki in odgovornost do širše družbene skupnosti**

Zagotavljanje varnosti obiskovalcev, zaposlenih in poslovnih partnerjev ter zaščita njihovega premoženja na območjih BTC Cityjev in BTC Logističnega centra ostajata ena izmed ključnih usmeritev družbe BTC. V letu 2025 so se skladno z zakonodajo in internimi usmeritvami nadaljevale številne aktivnosti na področju varstva pred požarom, tehnične in fizične varnosti ter upravljanja varnostnih tveganj, vključno z rednimi pregledi poslovnih prostorov in sprotim odpravljanjem ugotovljenih pomanjkljivosti v sodelovanju z uporabniki objektov ter pristojnimi institucijami.

#### **Celovito zagotavljanje varnosti**

Na območju BTC Cityja Ljubljana deluje lastna Enota varovanja, v kateri so zaposleni poklicni gasilci z dodatnimi znanji s področja varovanja. Enota opravlja preventivne naloge, nadzor nad izvajanjem varstva pred požarom, tehnično in fizično varovanje območij, sodeluje pri intervencijah ter nudi prvo pomoč ob izrednih dogodkih. Njeno delovanje je bilo v letu 2025 dodatno okrepljeno z organizacijskimi in tehničnimi izboljšavami, kar prispeva še k večji odzivnosti in varnosti na območju BTC Cityja Ljubljana in BTC Logističnega centra.

Na področju tehničnega varovanja so se v letu 2025 nadaljevale nadgradnje in posodobitve sistemov požarnega javljanja, avtomatskega gašenja, video nadzora in protivlomne zaščite v več objektih BTC Cityjev in BTC Logističnega centra. Posebna pozornost je bila namenjena zagotavljanju zanesljivega delovanja sistemov ter njihovi prilagoditvi ob prenovah in investicijah. Prav tako je družba v letu 2025 nadaljevala aktivnosti na področju urejanja prometa in parkiranja na območju BTC Cityja Ljubljana ter začela s pripravo strokovnih podlag za dolgoročno optimizacijo prometne ureditve. S tem družba BTC uresničuje svojo trajno zavezanost k zagotavljanju varnega, urejenega in dostopnega okolja za vse obiskovalce in uporabnike območja.

#### **Strateška partnerstva za podporo skupnosti**

Družba BTC je v letu 2025 nadaljevala z aktivno podporo in krepitevijo odnosov s širšo družbeno skupnostjo, ki vključuje več kot 150 organizacij, posameznikov in dogodkov z različnih področij, pri čemer je posebno pozornost namenila športu, kulturi, dobroti in drugim projektom, ki bogatijo družbeno okolje. V sodelovanju s partnerji je družba tudi v letu 2025 podpirala številne uveljavljene in prepoznavne dogodke ter pobude, ki spodbujajo povezovanje, zdrav življenjski slog, ustvarjalnost in medgeneracijsko sodelovanje.

Slika: FIS Svetovni pokal v smučarskih skokih za ženske na Ljubnem ob Savinji



Smučarski skoki ostajajo pomemben del identitete družbe BTC in slovenske športne dediščine. **FIS Svetovni pokal v smučarskih skokih za ženske na Ljubnem ob Savinji** je tudi v letu 2025 znova navdušil številne obiskovalce in gledalce ter potrdil svoj pomen tako na nacionalni kot tudi mednarodni ravni. Družba BTC je ponosna tudi na dosežke slovenskih smučarskih skakalcev, med katerimi izstopa sponzoriranec družbe BTC, **Timi Zajc**, ki je na svetovnem prvenstvu v Trondheimu z ekipo osvojil drugo mesto in s tem še utrdil svojo vlogo med najboljšimi športniki v tej panogi.

Slika: Maraton Franja BTC City



Pomembno mesto že od leta 2003, ko je družba BTC postala generalni **pokrovitelj Maratona Franja BTC City**, zaseda tudi kolesarstvo. Junija 2025 je potekal 44. Maraton Franja BTC City, dogodek pa je združil skoraj 7.000 kolesark in kolesarjev iz 36 držav ter znova potrdil svojo mednarodno prepoznavnost. Med izjemnimi kolesarskimi dosežki izstopa tudi Marko Baloh, ki je v letu 2025 z zgodovinskim dosežkom zapisal novo poglavje v svetovnem ultramaratonskem kolesarstvu. Ob tem je družba BTC skupaj z njim nadaljevala tradicijo že **19. dobrodelnega kolesarjenja v Športnem centru Millenium**, kjer so se zbirala sredstva za pomoč dečku z redko boleznijo, kar je še enkrat pokazalo moč povezovanja športa in solidarnosti.

Družba BTC je tudi v letu 2025 ostala zvesta podpornica slovenske gimnastike, ki jo podpira že četrto stoletje. Poleg sodelovanja z **Gimnastično zvezo Slovenije, klubom za ritmično gimnastiko TIM ter posameznimi gimnastičarkami in gimnastičarji** je družba podprla organizacijo pomembnih tekmovanj. Slovenski športniki so v letu 2025 dosegli vidne uspehe na domačih in mednarodnih tekmovanjih z osvojitvijo 5 medalj, kar dodatno potrjuje pomembnost dolgoročne in stabilne podpore razvoju športa. Z letom 2026 je vodenje zveze prevzel tudi Miha Mermal, izvršni direktor za področje marketinga in

trajnostnega razvoja v družbi BTC, kar predstavlja pomembno nadaljevanje razvoja in krepite slovenske gimnastike.

Pomembno vlogo ima tudi sodelovanje družbe BTC s **Tenis Slovenija**, ki se kaže tako v podpori razvojnim programom kot v spodbujanju tenisa med mladimi, od konca leta 2024 pa je mesto predsednika Tenisa Slovenije prevzel Glavni izvršni direktor družbe BTC, mag. Damjan Kralj. V letu 2025 so slovenske tenisačice dosegle izjemen ekipni uspeh z uvrstitvijo med najboljše reprezentance v pokalu Billie Jean King, kar predstavlja pomemben dosežek za slovenski tenis.

Družba BTC je nadaljevala tudi podporo številnim športnikom iz drugih disciplin, med katerimi izstopajo uspehi v borilnih športih, kajaku na divjih vodah ter ekipnih športih, kjer so slovenski klubi, med katerimi izstopata Rokometni klub Krim in Košarkarski klub Cedevita Olimpija, v letu 2025 osvojili več domačih lovorik.

Zavezanost podpori športu je bila v letu 2025 dodatno potrjena s prejemom certifikata »**Športu prijazno podjetje**«, ki ga podeljuje Olimpijski komite Slovenije. Priznanje potrjuje celostni pristop družbe BTC k podpori športa ter spodbujanju aktivnega življenjskega sloga, tako v širši skupnosti kot med zaposlenimi.

Slika: SiTi Teater BTC



Poleg športa družba BTC že vrsto let pomembno prispeva k razvoju kulture in umetnosti. Kot generalni sponzor SiTi Teatra BTC, je tudi v letu 2025 podpirala gledališko ustvarjanje in ob tem obeležila kar **25 let teatra v BTC Cityju**. Družba je obenem podprla tudi izvedbe različnih koncertov, **Raiven** v Cankarjevem domu in nastop violončelista **Bernarda Brizanija** na Festivalu Ljubljana, ter drugih umetniških projektov doma in v tujini. Z dolgoletnim partnerstvom z **Zavodom AAMI** in podporo razstavnim ter kulturnim dogodkom družba BTC prispeva k širjenju dostopnosti umetnosti in krepitevi kulturnega prostora.

## PODROČJE UPRAVLJANJA

- **Upravljanje in poročanje o trajnostnosti**

Trajnostni kolegij izvršnega direktorja (TKID), ki ga vodi izvršni direktor za področje marketinga in trajnostnega razvoja je v letu 2025 spremljal in usmerjal načrtovane multidisciplinarne in medsektorske trajnostne projekte in aktivnosti. V kolegij so vključeni redni in pridruženi člani z različnih področij družbe BTC, po potrebi pa tudi zunanji strokovnjaki, kar omogoča celovit in multidisciplinaren pristop k obravnavi različnih trajnostnih tematik. TKID prispeva k učinkovitejšemu projektному vodenju, hitrejšemu prenosu znanj med sektorji ter boljšemu povezovanju trajnostnih ciljev s poslovnimi priložnostmi in tveganji. V okviru

kolegija se obravnavajo tudi zakonodajni in regulatorni vidiki trajnosti ter njihovi vplivi na poslovanje družbe, pri čemer je poudarek na praktični implementaciji trajnostnih rešitev in spremljanju njihove učinkovitosti.

Družba BTC, ki deluje v okviru enotnega sistema upravljanja, obravnava tematike s področja trajnosti tudi na sejah upravnega odbora ter na sejah kolegija glavnega izvršnega direktorja, pri čemer so posamezne naloge in odgovornosti ustrezno delegirane med poslovna področja. Izvršni direktor za področje marketinga in trajnostnega razvoja je v skladu s svojimi pristojnostmi odgovoren za usmerjanje, spremljanje in nadzor izvajanja trajnostnih projektov in aktivnosti, o napredku pa poroča na sejah kolegija glavnega izvršnega direktorja in sejah upravnega odbora družbe. Sektor za trajnostni razvoj med poslovnimi enotami in sektorji koordinira in usmerja tudi aktualne trajnostne teme ter spremlja vplive družbe BTC na okolje in družbo. V letu 2025 so bile v sodelovanju s poslovnimi enotami in sektorji družbe BTC izvedene delavnice za oceno dvojne pomembnosti, na katerih so bili sistematično obravnavani ključni vplivi družbe BTC na okolje in družbo ter z njimi povezana tveganja in priložnosti, kar predstavlja pomembno podlago za nadaljnje strateško odločanje.

V letu 2025 je bil sprejet zakonodajni paket Omnibus, predlagan s strani Evropske komisije, ki prinaša poenostavitvene ukrepe na področju poročanja o trajnostnosti po evropski direktivi CSRD in evropskih standardih poročanja o trajnostnosti (ESRS). Kljub temu da je bila družba BTC izvzeta iz obveznega poročanja, nadaljuje z izvajanjem načrtovanih, poslovno smiselnih trajnostnih projektov in aktivnosti v smeri zelene transformacije. Ker pa je družba BTC vpeta v vrednostne verige podjetij, za katera obveznost poročanja po direktivi CSRD ostaja v veljavi, je v pripravi trajnostno poročilo v skladu s prostovoljnim standardom VSME. S tem bomo zagotovili primerljivo in standardizirano razkritje ključnih trajnostnih informacij našim poslovnim partnerjem in drugim deležnikom.

V letu 2025 je družba pričela z vzpostavitvijo enotnega programskega orodja za zbiranje in spremljanje trajnostnih podatkov na izvoru, s ciljem večje preglednosti, zanesljivosti in kakovosti podatkov ter postopnega vključevanja poslovnih partnerjev.

- **Kodeks ravnanja**

Družba BTC ima sprejet Kodeks ravnanja v družbi BTC, ki določa temeljna načela, pravila in obveznosti, po katerih ravnajo vsi udeleženci v delovnem procesu družbe. Kodeks zavezuje zaposlene za določen in nedoločen čas, dijake in študente, delavce, ki delo opravljajo preko agencijskih ali drugih pogodbenih oblik, ter poslovne partnerje, zunanje izvajalce, svetovalce in druge osebe, ki sodelujejo z družbo BTC. S svojimi načeli in usmeritvami predstavlja Kodeks ravnanja temeljni okvir etičnega delovanja družbe, odraža njene vrednote ter prispeva k zagotavljanju odgovorne poslovne kulture, upravljanja in vodenja ter k doseganju poslovne odličnosti. Hkrati je pomembno orodje za podporo trajnostni rasti poslovanja. Za neposreden nadzor nad izvajanjem Kodeksa ravnanja je odgovoren glavni izvršni direktor družbe.

Kodeks ravnanja v družbi BTC na področju upravljanja posebej opredeljuje smernice in pravila, ki se nanašajo na preprečevanje nasprotij interesov, sprejemanje daril in preprečevanje podkupovanja, politično udejstvovanje in lobiranje ter preprečevanje pranja denarja in financiranja terorizma. Na slednjem področju ima družba sprejet tudi Pravilnik za izvajanje Zakona o preprečevanju pranja denarja in financiranja terorizma, ki določa postopke in odgovornosti za zagotavljanje skladnosti z zakonodajo. Navedena področja predstavljajo ključne stebre etičnega, preglednega in odgovornega poslovanja družbe BTC.

- **Certifikati**

Družba BTC je v letu 2025 že sedmič zapored prejela certifikat Platinasta bonitetna odličnost AAA, ki ga podeljuje družba Dun & Bradstreet. S tem certifikatom družba BTC potrjuje svojo vlogo zanesljivega, stabilnega in kredibilnega poslovnega subjekta z nizkim tveganjem za sodelovanje. Certifikat predstavlja pomembno zagotovilo za vse deležnike – poslovne partnerje, kupce, dobavitelje, banke, zavarovalnice in druge institucije – ter hkrati dokazuje nadpovprečno uspešnost in visoko raven finančne zanesljivosti družbe BTC v slovenskem in širšem gospodarskem okolju.

Slika: Green Star certifikat

Konec leta 2025 je družba že četrto leto zapored prejela **trajnostni certifikat Green Star**, ki ga podeljuje CER Partnerstvo za trajnostno gospodarstvo. Certifikat temelji na celoviti presoji trajnostnega delovanja družbe prek strukturiranega vprašalnika, usklajenega z evropskimi standardi poročanja o trajnostnosti, in vključuje okoljske (E), družbene (S) ter upravljalvske (G) vidike poslovanja. Dosežene štiri zvezdice od petih možnih potrjujejo, da družba BTC uspešno napreduje na poti trajnostnega razvoja.

V letu 2025 je družba BTC uspešno potrdila skladnost s štirimi uveljavljenimi mednarodnimi standardi vodenja: **ISO 9001 (sistem vodenja kakovosti)**, **ISO 14001 (sistem ravnanja z okoljem)**, **ISO 50001 (sistem upravljanja z energijo)** in **ISO 55001 (sistem upravljanja s premoženjem)**. Presoje je izvedel Slovenski inštitut za kakovost in meroslovje (SIQ), ki je potrdil visoko raven urejenosti procesov, strokovnost ter učinkovito sodelovanje zaposlenih, ob tem pa ni zaznal neskladnosti. Jeseni 2025 je družba uspešno pridobila tudi **nov certifikat ISO 27001, ki potrjuje učinkovit sistem vodenja informacijske varnosti** ter dodatno krepi zaupanje v varnost in zanesljivost našega poslovanja.



Slika: Družba BTC v letu 2025 uspešno potrdila skladnost s petimi mednarodnimi standardi vodenja ISO



Pomemben mejnik je družba dosegla tudi v BTC Logističnem centru, kjer je uspešno prestala presajo po standardu **IFS Logistics** in dosegli najvišji certifikacijski nivo. Ta certifikat zagotavlja preglednost, sledljivost, varnost in kakovost logističnih storitev v celotni dobavni verigi ter krepi zaupanje obstoječih in novih poslovnih partnerjev. Vsi pridobljeni in ohranjeni certifikati potrjujejo, da so sistemi vodenja v družbi BTC trdno integrirani v vsakodnevno poslovanje ter predstavljajo pomembno podporo učinkovitemu upravljanju procesov, razvoju zaposlenih ter dolgoročni uspešnosti družbe.

V letu 2025 je družba pričela s procesom certifikacije poslovnega objekta Kristalna palača po mednarodnem standardu DGNB (Buildings in Use), ki celovito ocenjuje trajnostnost obstoječih stavb z vidika okoljskih, družbenih in upravljalvskih vidikov skozi celoten življenjski cikel stavbe. S certifikacijskim procesom za stavbe, ki so že zgrajene in so v obratovanju, družba BTC potrjuje dolgoročno usmerjenost v odgovorno in trajnostno naravnano upravljanje nepremičninskega portfelja. Certifikacijski proces bo zaključen v prvi polovici 2026 in predstavlja pomembno konkurenčno prednost pri sodelovanju z obstoječimi in novimi, predvsem večjimi najemniki, ki bodo vse pogosteje povpraševali po poslovnih prostorih v objektih, ki dokazujejo trajnostno naravnano. Hkrati pa nam omogoča sistematično prepoznavanje priložnosti za nadaljnje izboljšave na področju energetske učinkovitosti, upravljanja virov in kakovosti notranjega okolja.

## 4.7 INOVACIJE IN DIGITALIZACIJA

V družbi BTC so inovacije strateški motor prihodnosti. V obdobju, ko tehnološki pospeški, spremenjene potrebe uporabnikov ter globalna preoblikovanja oblikujejo nova pravila trga, družba BTC izbira aktivno vlogo v inovacijskem in poslovnem ekosistemu. Zavezanost digitalizaciji, povezovanju in naprednim tehnologijam nadgrajuje z odprto inovacijsko kulturo, ki prinaša dolgoročno vrednost za družbo BTC, njene poslovne partnerje, skupnost in obiskovalce.

Leto 2025 je bilo zaznamovano z nadaljnjim uresničevanjem strateških usmeritev družbe BTC na področju digitalne preobrazbe, inovacij in razvoja poslovnih priložnosti. Sektor za inovacije je aktivno prispeval k razvoju in uvajanju naprednih digitalnih rešitev, optimizaciji poslovnih procesov ter krepitvi inovacijskega in razvojnega poslovnega ekosistema družbe BTC. Z izvajanjem tehnoloških razvojnih projektov je družba krepila temelje za dolgoročno konkurenčnost in prilagodljivost.

### Krepitev lokalnega in mednarodnega inovacijskega ekosistema

Partnerstvo, odgovornost in razvojna usmerjenost predstavljajo temelj delovanja in razvojnega potenciala družbe BTC v sodobnem poslovnem okolju. Leto 2025 je bilo zaznamovano z intenzivnim sodelovanjem z domačimi in mednarodnimi partnerji, s katerimi je družba BTC skupaj razvijala nove poslovne priložnosti, testirala napredne tehnologije ter iskala trajnostne rešitve za optimizacijo poslovnih procesov, uporabniške izkušnje in vpliva na okolje. Sodelovanje z vodilnimi podjetji, univerzami, razvojnimi organizacijami ter vladnimi in nevladnimi institucijami omogoča nadaljnjo krepitev odprtega inovacijskega okolja ter ustvarjanje novih priložnosti za rast in razvoj.

V letu 2025 so družbo BTC obiskale številne mednarodne delegacije, katerim so bili predstavljeni razvojni projekti, koncept BTC Living Lab, napredne tehnologije ter start-up ekosistem BTC City Ljubljana. Predstavljene so bile tudi dobre prakse s področja trajnostnega razvoja, digitalizacije in inovacij. BTC City Ljubljana kot edinstveno okolje za razvoj, testiranje in uvajanje naprednih digitalnih rešitev z merljivimi učinki omogoča zagonskim, srednjim in velikim podjetjem, da v realnem okolju svoje prototipe, produkte in storitve predstavijo širšemu poslovnemu in družbenemu prostoru.

### Razvoj digitalnih rešitev in umetna inteligenca

Razvoj digitalnih rešitev in opredelitev namenske uporabe umetne inteligence predstavljata pomemben del aktivnosti Sektorja za inovacije. Umetna inteligenca se postopno vključuje v različne projekte z namenom optimizacije procesov, podpore odločanju ter razvoja novih poslovnih pristopov, storitev in produktov družbe BTC. V letu 2025 so bile aktivnosti na področju umetne inteligence usmerjene v testiranje, analizo, razvoj projektov in pilotne implementacije, s ciljem dolgoročne, varne in odgovorne uporabe tehnologije v okviru ekosistema družbe BTC.

Tehnologija umetne inteligence je bila v letu 2025 integrirana v digitalno rešitev Smart Wellness, ki obiskovalcem wellnessa Vodnega mesta Atlantis omogoča napredno in personalizirano uporabniško izkušnjo ter učinkovitejše izkoriščanje storitev v času obiska. V okviru hackathona IBM WatsonX je interdisciplinarna ekipa družbe BTC razvila zmagovalni pilotni projekt, ki z uporabo umetne inteligence omogoča napredno analizo in upravljanje internih podatkov v specifičnem B2B segmentu.

## Ključni inovacijski projekti v letu 2025:

- **Spodbujanje inovacijske kulture**

V družbi BTC inovacijska kultura krepi razvoj družbe kot celote. Inovativnost ni prisotna zgolj v tehnologijah, temveč tudi v idejah, vizijah in priložnostih, ki vplivajo na pozitivne poslovne in družbene spremembe. Medsektorsko in medgeneracijsko sodelovanje predstavlja temelj krepitve uspešnosti inovacijske kulture družbe BTC.

V okviru Sektorja za inovacije deluje BTC Inovacijska pisarna, ki sistematično krepi inovacijsko kulturo ter skrbi za prepoznavanje, razvoj in uresničevanje idej zaposlenih. S spodbujanjem sodelovanja, ustvarjalnosti in podjetniškega razmišljanja soustvarjamo okolje, v katerem inovativnost predstavlja sestavni del vsakodnevnega delovanja, ter ustvarja dodano vrednost tako za družbo BTC kot za širše družbeno in poslovno okolje.

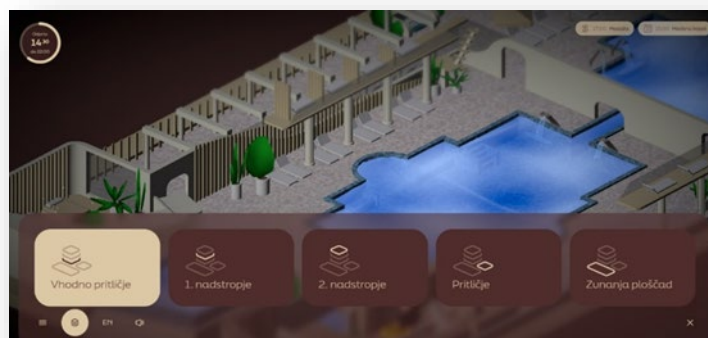
To usmeritev uresničujemo tudi skozi Program BTC Ideje in projekti z vizijo. Ta je bil zasnovan z namenom opolnomočenja zaposlenih ter deluje kot platforma, ki zaposlene spodbuja k aktivnemu sodelovanju pri oblikovanju novih rešitev, izboljšav in trajnostnih priložnosti, namenjenih družbi BTC, njenim partnerjem in obiskovalcem.

V letu 2025 je program BTC Ideje in projekti k **sodelovanju pritegnil 60 zaposlenih**, ki so skupaj oddali 51 idej in 10 projektov z vizijo. Vsi prejeti ideje in projekti so bili ocenjeni s strani BTC Inovacijske pisarne ter Komisije idej in projektov z vizijo družbe BTC. Najvišje ocenjene ideje in projekti bodo v začetku leta 2026 nagrajeni z denarnimi nagradami, vsi sodelujoči zaposleni pa so v zahvalo za svoj prispevek prejeli praktične nederarne nagrade.

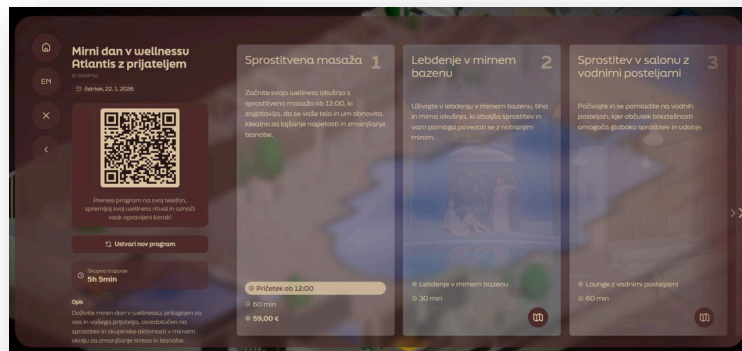
- **Personalizacija ponudbe Wellnesa Atlantis**

Med inovacijskimi projekti izstopa projekt **Smart Wellness Vodno mesto Atlantis**, ki se je začel v začetku leta 2025. V okviru projekta je bila celovito prenovljena digitalna uporabniška izkušnja wellnesa ter vzpostavljena interaktivna digitalna platforma s 3D vizualizacijami. Platforma obiskovalcem omogoča celovit pregled in personalizacijo ponudbe s pomočjo umetne inteligence, izboljšano orientacijo in navigacijo po prostorih, sprotno obveščanje o programih ter oblikovanje personaliziranega urnika obiska glede na želje in razpoložljivost storitev. Projekt je Vodno mesto Atlantis pozicioniralo kot prvi wellness center v Sloveniji s sodobno, celovito digitalizirano uporabniško izkušnjo, ter hkrati prispeval k optimizaciji internih poslovnih procesov.

Slika: Prikaz orientacije in navigacije obiskovalca po prostorih Wellnesa Atlantis



Slika: Prikaz personaliziranega obiska obiskovalca, ki je generiran s pomočjo umetne inteligence



- **BTC Droni za optimizacijo delovnih procesov in razvoj novih poslovnih priložnosti**

V letu 2025 sta Sektor za inovacije in Sektor za investicije, vzdrževanje in energetiko nadaljevala z izvajanjem strateškega projekta **BTC Droni**, ki je usmerjen v uporabo brezpilotnih letal za izboljšanje operativnih in nadzornih procesov v BTC Cityju. Projekt povezuje tehnološka podjetja, raziskovalne institucije in zagonska podjetja ter preizkuša uporabno vrednost dronov za optimizacijo delovnih procesov in razvoj novih poslovnih priložnosti. V okviru projekta so bili izvedeni številni pilotni projekti, med drugim pregled infrastrukture izbranih objektov kot sta Kristalna palača in BTC poslovna stolpnica, ter termovizijski pregledi za izboljšanje energetske učinkovitosti stavb na območju BTC Cityja Ljubljana.

Rezultati projektov omogočajo prepoznavanje novih priložnosti za optimizacijo internih procesov, stroškovno učinkovitost ter utrjujejo BTC City kot inovativni in tehnološko napreden ekosistem. Projekt se bo nadaljeval tudi v letu 2026.

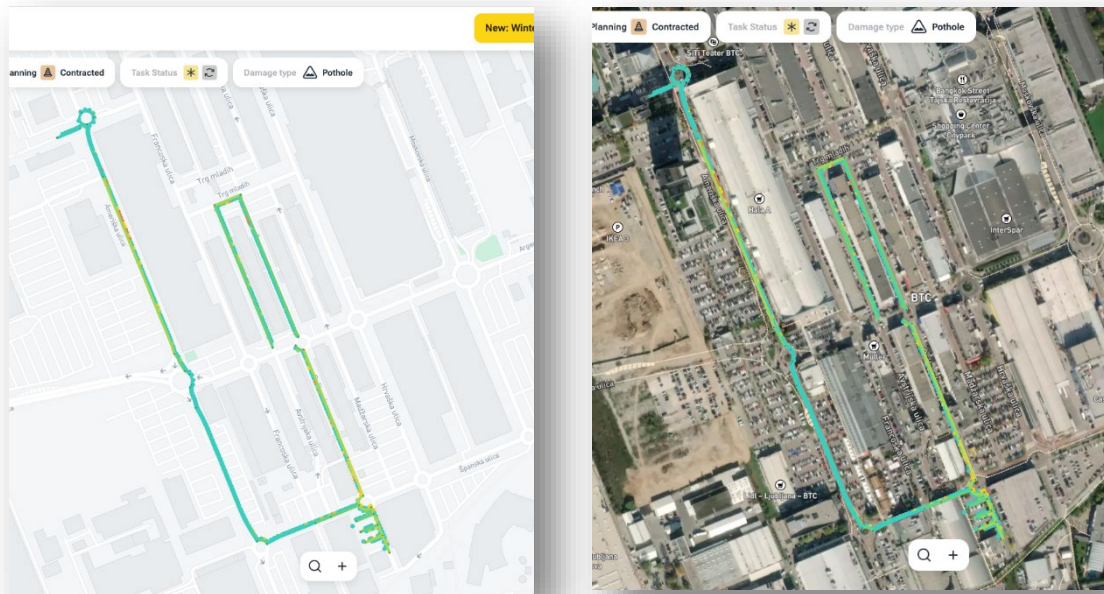
Slika: Prikaz izvedbe termovizije z dronom na primeru objekta Kristalna palača, BTC City Ljubljana



- **Pilotni projekt inteligentnega sistema za upravljanje cest**

Z naraščajočimi zahtevami uporabnikov postaja digitalizacija ključni element sodobnega upravljanja cestne infrastrukture. V sodelovanju z dolgoletnim partnerjem A1 je družba BTC v letu 2025 nadaljevala pilotni projekt inteligentnega sistema za upravljanje cest, ki omogoča avtomatiziran zajem slikovnih podatkov, prepoznavanje poškodb ter prednostno določanje sanacijskih ukrepov. Projekt je prispeval k digitalizaciji in optimizaciji pregleda cestnih površin in infrastrukture v BTC Cityjih ter predstavlja pomemben korak k učinkovitejšemu, podatkovno podprtemu upravljanju mestnega okolja, načrtovanju sanacij in stroškovni optimizaciji.

Slika: Prikaz pregleda cestne infrastrukture s tehnologijo Vialytics



- **Digitalna vključenost mladih in starostnikov ter razvoj njihovih digitalnih kompetenc**

Družba BTC že vrsto let dosledno uresničuje zavezanost k vseživljenjskemu učenju in medgeneracijskemu povezovanju. V sodelovanju s partnerjem Simbioza Genesis, socialnim podjetjem, razvija pobude, namenjene krepitvi digitalnih kompetenc in dostopu do znanja za različne generacije. Poseben poudarek je namenjen razvoju digitalne pismenosti ter vključevanju mladih v programe s področja programiranja in poklicev STEM (znanost (science), tehnologija (technology), inženirstvo (engineering) in matematika (mathematics)). S projekti, kot sta mobilna aplikacija Magda, ki ima danes že več kot 10.000 uporabnikov, in podpora iniciativi Girls Do Code, družba BTC soustvarja digitalno vključujoče okolje in prispeva k razvoju družbe znanja.

Slika: Zaključni hackathon projekta GirlsDoCode



Slika: Peta obletnica delovanja mobilne aplikacije Magda, prve mobilne aplikacije za starejše, socialnega podjetja Simbioza Genesis



- **Podjetniško-izobraževalni program BTC Campus**

Družba BTC je v sodelovanju z Zavodom Republike Slovenije za zaposlovanje, Centrom poslovne odličnosti Ekonomske fakultete Univerze v Ljubljani ter Mestno občino Murska Sobota v letu 2025 nadaljevala z organizacijo in izvajanjem podjetniško-izobraževalnega programa BTC Campus, ki je potekal v Ljubljani in Murski Soboti. Že dvanajsto leto zapored odlično izveden projekt je 60 brezposelnim in iskalcem zaposlitve omogočila pridobivanje podjetniških znanj, razvoj kompetenc prihodnost in odkrivanje novih kariernih priložnosti. Program je bil v letu 2025 kot primer dobre prakse javno-zasebnega partnerstva **prepoznan tudi na mednarodni ravni** v okviru konference WAPES (World Association of Public Employment Services) v Tuniziji.

Slika: Izvedba že 12. podjetniško-izobraževalnega programa BTC Campus



- **Partnerstva za spodbujanje inovacij prihodnosti**

Družba BTC sistematično razvija sodelovanja s tehnološkimi podjetji in zagonskimi iniciativami, ki prispevajo k razvoju inovativnih rešitev in novih poslovnih modelov. Z mentorskimi programi, skupnim razvojem in kapitalskim povezovanjem ustvarja spodbudno okolje za rast podjetij ter njihovo vključevanje v mednarodni poslovni prostor. Podjetja, ki so zrasla v okviru inovacijskega ekosistema družbe BTC, danes prispevajo k razvoju tehnološko naprednih rešitev v lokalnem in mednarodnem okolju.

**AV Living Lab**, partnersko podjetje, katerega soustanoviteljica je družba BTC, že več kot sedem let povezuje inovacije na področju mobilnosti in logistike z realnim urbanim okoljem BTC Cityja Ljubljana. Edinstven ekosistem omogoča testiranje in soustvarjanje rešitev za prihodnost prevoza ljudi in tovora ter privablja vodilne globalne akterje in evropske akademske institucije v okviru mednarodnih raziskovalnih projektov. V letu 2025 se je AV Living Lab osredotočil na dve ključni razvojni področji. Prvo je bil razvoj simulatorja vožnje, namenjenega ocenjevanju voznških sposobnosti in izvajanju prilagojenih virtualnih treningov, pri čemer umetna inteligenca pomembno prispeva k izboljševanju kompetenc voznikov. Drugo področje je obsegalo testiranje avtonomnih dostavnih robotov kot nove oblike urbane logistike. V okviru BTC Living Laba sta bila v BTC Cityju Ljubljana preizkušena robota Twinswheel in Robotnik, ki omogočata učinkovito ti. »first-mile«, »last-mile« ter »just-in-time« dostavo za poslovne in zasebne uporabnike. Preizkusi so potekali v sodelovanju s partnerji v okviru evropsko sofinanciranega projekta TRACE ob podpori družbe BTC.

Slika: Prikaz avtonomnega dostavnega robota, ki je bil testiran v BTC Cityju Ljubljana



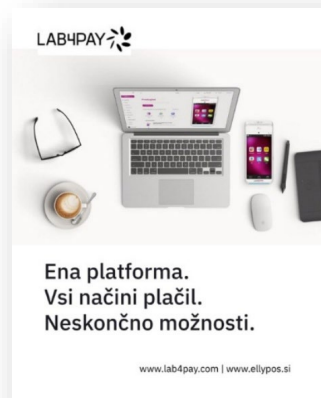
Leto 2025 je zaznamoval močan vpliv umetne inteligence na družbo in gospodarstvo, ob hkratnem porastu dezinformacij, zaradi česar je zaupanje postalo ključen dejavnik digitalnega okolja. Ekosistem **OriginTrail**, ki razvija odprtokodno tehnologijo decentraliziranega grafikona znanja (DKG), je v letu 2025 potrdil, da je umetno inteligenco mogoče razvijati in uporabljati odgovorno. Pomemben mejnik je bila ustanovitev podjetja Umanitek, ki s tehnologijo OriginTrail naslavlja ponarejene digitalne vsebine, zlorabo podatkov in kršitve intelektualne lastnine. Na vrhu Združenih narodov AI for Good Summit v Ženevi je bil predstavljen UI-agent Umanitek Guardian Agent za zgodnje zaznavanje dezinformacij. Na področju zdravstva in decentralizirane znanosti je OriginTrail vzpostavil sodelovanje z družbo Oxford PharmaGenesis s ciljem zagotavljanja povezljivih in preverljivih kliničnih podatkov, kar ob podpori umetne inteligence pospešuje razvoj terapij ter krepi transparentnost in zaupanje v znanost. V letu 2025 je bil OriginTrail vključen tudi v Microsoftov program Entrepreneurship for Positive Impact, kjer skupaj razvijajo pristope k človeku prijazni in odgovorni umetni inteligenci.

Slika: Ekipa podjetja OriginTrail



Za podjetje **Lab4Pay** je leto 2025 predstavljalo prelomno obdobje, zaznamovano s pomembnimi tehnološkimi nadgradnjami. Celotna mreža POS terminalov EllyPOS je bila prenesena na nov sistem, ki podpira večtržni pristop (»multi-market approach«) in omogoča upravljanje terminalov na daljavo. Z uvedbo nove plačilne aplikacije EllyPOS in nadzorne plošče Dash! je bilo poenoteno delovanje na različnih trgih, podjetjem pa zagotovljen celovit pregled nad plačili, analitiko in poročanjem v realnem času. V letu 2025 je Lab4Pay s svojimi rešitvami vstopil na nove trge, med drugim v Belgijo, Švico, Luksemburg in države Latinske Amerike, ter dosegel 40-odstotno rast števila transakcij in vzpostavil 1000 novih terminalov. Rešitve podjetja uspešno povezujejo trge, partnerje in uporabnike z jasnim ciljem omogočanja enostavnejšega, hitrejšega in pametnejšega sprejemanja plačil.

Slika: Prikaz digitalnega produkta podjetja Lab4Pay



#### 4.8 MARKETING: Krepitev odnosov s širšo skupnostjo in prepoznavnosti blagovne znamke

Leto 2025 je za družbo BTC predstavljalo obdobje uresničevanja strateških usmeritev večdimenzionalnega razvoja, v katerem je BTC City Ljubljana še naprej utrjeval svojo vlogo hibridnega urbanega središča. Marketinške aktivnosti so pomembno podpirale prizadevanja na področjih nakupovanja, kulture, športa, izobraževanja in znanosti ter odgovornega razvoja celotnega ekosistema BTC Cityja. V ospredju komunikacij je tudi v letu 2025 ostala darilna kartica BTC City, ki je s prenovljeno kreativno zasnovo in močno digitalno podporo krepila prepoznavnost središča ter spodbudila obisk in potrošnjo pri ponudnikih.

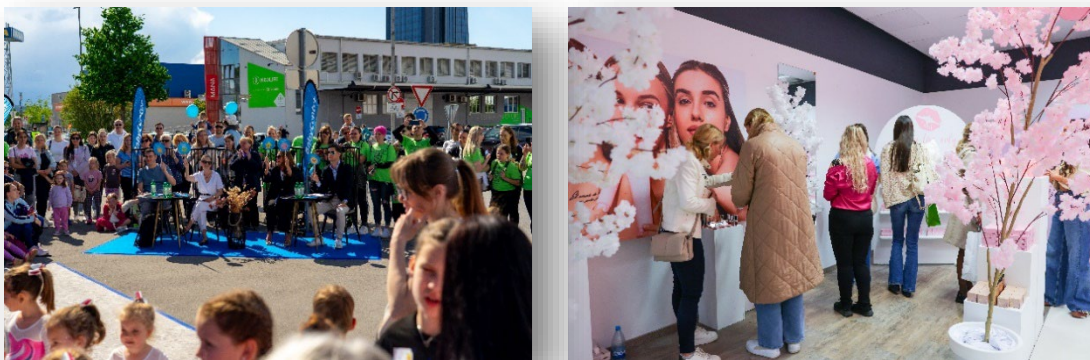
Na področju komuniciranja z obiskovalci so k utrjevanju pozicije BTC Cityja Ljubljana kot prostora doživetij prispevali ključni dogodki in aktivacije, med njimi tradicionalni Festival nakupov in zabave in praznični decembrski program; športni projekti, kot sta Tek na Kristalno palačo in Maraton Franja BTC City, pa so dodatno krepili prepoznavnost središča. Pomembno vlogo so imela tudi partnerstva z najemniki, med katerimi izstopa otvoritev Odiseje, ki je razširila ponudbo pristočasnih aktivnosti na območju. K raznolikosti doživetij sta prispevala tudi Vodno mesto Atlantis, ki je obeležilo 20. obletnico, in SiTi Teater BTC, ki je skupaj z družbo BTC v letu 2025 obeležil 25. obletnico gledališča v središču. Športni center Millenium je s ciljno usmerjenimi kampanjami in športnimi aktivnostmi dopolnjeval ponudbo za ljubitelje športa.

Na področju medorganizacijskega marketinga je družba nadaljevala z razvojem kongresne dejavnosti in trženjem prostorov za dogodke. Platforma BTC City Estate ostaja pomembno orodje za pregled razpoložljivih poslovnih in trgovinskih prostorov ter oddajo povpraševanj, digitalne nadgradnje spletnih mest pa so dodatno izboljšale uporabniško izkušnjo in komunikacijo z deležniki. Poseben poudarek v letu 2025 je bil namenjen monetizaciji območja BTC Cityja Ljubljana z vzpostavitvijo blagovne znamke BTC City Media. Ob koncu leta postavljeni prvi digitalni LCD-zasloni na ključnih lokacijah središča so vzpostavili temelje za prihodnjo širitev medijskih površin, sistematično trženje oglasnega prostora in postopno utrjevanje BTC-ja kot relevantnega ponudnika na trgu oglasnih površin.

## Pomladni in jesenski Festival nakupov in zabave v BTC Cityju Ljubljana

Največji tradicionalni nakupovalno-zabavni dogodek v BTC Cityju Ljubljana, Festival nakupov in zabave, je bil tudi v letu 2025 izveden dvakrat – spomladi (maja) in jeseni (oktobra). Nakupovalno, zabavno in družinsko obarvano dogajanje je povežalo številne partnerje na območju BTC Cityja Ljubljana, ustvarjalce in blagovne znamke, ki so s skupnimi aktivnostmi poskrbeli za edinstven spomladanski in jesenski vikend doživetij. Dogodek je združil privlačno ponudbo, kakovostno zabavo in promocijo sodobnega življenjskega sloga, posebna pozornost pa je bila namenjena »pop-up« predstavitev različnih slovenskih blagovnih znamk. Ponudniki BTC Cityja Ljubljana so obiskovalcem predstavili najboljše iz svoje ponudbe in pripravili številne ugodnosti, ki so dodatno obogatile festivalsko izkušnjo. Na obeh festivalih je bil sobotni obisk Dvorane A bistveno večji od povprečnega sobotnega obiska. Festival nakupov in zabave vsako leto privabi več kot 150.000 obiskovalcev in je tudi v letu 2025 potrdil svoj status enega največjih in najbolj prepoznavnih nakupovalno-zabavnih dogodkov v Sloveniji, ki uspešno združuje ponudbo, doživetja in druženje.

Slika: Utrinki iz obeh Festivalov nakupov in zabave



## Ustvarjalne delavnice za otroke v Kavarni Cacao

V letu 2025 so bile za otroke izvedene tri ustvarjalne delavnice v Kavarni Cacao, katerih namen je bil spodbujanje ustvarjalnosti in razvoja ročnih spretnosti skozi raziskovanje različnih materialov, medijev in ustvarjalnih tehnik. Otroci so se na delavnicah izražali na celosten in igriv način, pri čemer so navdih za svoje izdelke črpali iz sveta zračnih plovil. Delavnice so bile zasnovane tudi kot podpora promociji kulturne dediščine nekdanjega ljubljanskega letališča, saj je na tej lokaciji v letališkem stolpu ob Kavarni Cacao obiskovalcem na voljo za ogled muzejska predstavitev letalstva.

## Aktivnosti ob koncu leta v BTC Cityju Ljubljana

V decembru 2025 je BTC City Ljubljana obiskovalcem ponudil bogat praznični program, ki je ustvaril prijetno decembrsko vzdušje za vse generacije. Dogajanje je dopolnjevalo nakupovalno izkušnjo in hkrati ponujalo priložnost za druženje in zabavo. Najmlajše je razveselil obisk priljubljenih prazničnih mož – Miklavža in Božička. Program je dodatno obogatil koncert Roka Piletiča, ki je obiskovalcem ponudil glasbeno popestritev in pritegnil številne udeležence. Otroci so lahko sodelovali na praznično obarvanih ustvarjalnih delavnicah, dogajanje pa so popestrile tudi obhodne animacije in svetovno znana skupina Mirror Crew. BTC City Ljubljana je tudi letos poskrbel za praznično okrasitev celotnega zunanjskega območja in notranjosti ključnih dvoran.

Slika: Praznično dogajanje v BTC Cityju Ljubljana



Slika: Praznična okrasitev BTC City Ljubljana



### Strateške digitalne komunikacijske aktivnosti

V letu 2025 je marketing družbe BTC prek novic, akcij in objav dogodkov na spletni strani BTC City uporabnike spleta informiral o novostih in dogajanju v BTC Cityjih ter jih na ta način vabil, da zaključijo svojo spletno raziskovalno pot z obiskom enega izmed naših treh središč. V primerjavi z letom 2024 se je povečalo število sej in aktivnih uporabnikov za 115 % ter število ogledov strani znotraj seje za kar 70 %.

Nadaljevalo se je uresničevanje načrtane digitalne strategije ter s kombinacijo prikaznega in iskalnega oglaševanja zasledovalo cilj pridobivanja kakovostnih klikov in obiskov spletne strani. Z oglašnimi kreativami in sporočili je bilo spodbujano zavedanje o raznolikosti ponudbe v središčih, izpostavljene pa so bile tudi druge prednosti, med drugim pestra ponudba Tržnice BTC City in široka ponudba v kategoriji Vse za dom. Načrtovane klike na oglase smo presegli za 43 %, prikaze pa za kar 128 %.

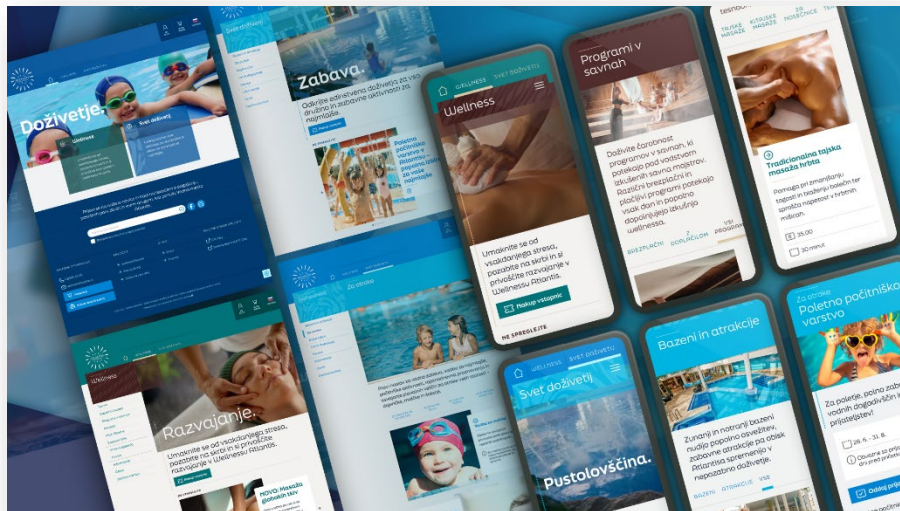
Spletna stran BTC City je bila nadgrajena z interaktivno shemo Tržnice BTC City, ki uporabnikom omogoča grafičen prikaz celotnega območja tržnice in lokacij posameznih ponudnikov. Prav tako je bila izboljšana uporabniška izkušnja spletne trgovine BTC City Shop s prikazom nabora izdelkov ter možnostjo nakupa e-vstopnic Vodno mesto Atlantis na izbrani datum.

Digitalni ekosistem družbe BTC je bil januarja nadgrajen s popolnoma prenovljeno spletno stranjo Vodnega mesta Atlantis. Ta prinaša sodobno in uporabniku prijazno predstavitev obeh delov Vodnega mesta Atlantis – Sveta doživetij in Wellnessa. Obiskovalci spletne strani že na vstopni strani zaznajo jasno ločnico med družinsko zabavo v Svetu doživetij in mirnim vzdušjem wellnesa. Jeseni je bila spletna predstavitev dopolnjena s spletnim rezervacijskim sistemom. Nova spletna stran prinaša tudi sodobno podobo in napredne funkcionalnosti, ki bistveno izboljšujejo uporabniško izkušnjo in razbremenjujejo zaposlene. Poleg tega stran obiskovalcem omogoča, da imajo aktualne vsebine vedno pri roki, in podpira trajnostno

delovanje. Z uporabo rešitev, kot so visokorazpoložljivi strežniki z optimizacijo delovanja, omogočamo učinkovitejšo rabo virov, kar vpliva na porabo energije in s tem zmanjšuje naš ogljični odtis.

Tako družba uspešno zasleduje zastavljene cilje: povečanje prodaje e-vstopnic in darilnih kartic Vodno mesto Atlantis v spletni trgovini BTC City Shop, povečanje števila spletnih rezervacij (praznovanje rojstnega dne, tečaji, varstva, počitnice), zmanjšanje števila klicev in e-pošte ter povečanje števila obiskovalcev.

Slika: Nova spletna stran Vodnega mesta Atlantis



### Darilna kartica BTC City z novo kreativno rešitvijo

Darilna kartica BTC City je bila v letu 2025 pospremljena z novo kreativno rešitvijo, ki z glavno junakinjo – zlato ribico – v različnih vlogah in s krovnim sloganom Uresniči vse želje nagovarja ciljne skupine z različnimi interesi (šport, moda, tehnologija, kulinarika, trajnostnost) in priložnostnimi dogodki (rojstni dan, valentinovo, dan žena, novo leto). Skozi leto so bile izvedene tri kampanje, na digitalnih kanalih pa zagotovljena celoletna, neprekinjena prisotnost. Načrtovane klike na digitalne oglase smo presegli za 46 %, načrtovane prikaze pa za 79 %. Močna digitalna strategija se je odrazila predvsem v višji spletni prodaji v BTC City Shopu, ki je postal najuspešnejše prodajno mesto darilnih kartic.

Za namen promocije darilne kartice BTC City je bila zasnovana digitalna aplikacija, ki je potencialne kupce nagovarjala z nagradno igro. Aplikacija je večnamenska: na digitalnem zaslonu smo jo uporabili na različnih dogodkih in promocijah, pa tudi kot samostojno spletno nagradno igro.

Slika: Nova kreativna rešitev darilne kartice BTC City



### Celovit e-poštni marketing

V letu 2025 je bilo področje e-poštnega marketinga nadgrajeno z vzpostavitvijo celovitega sistema pošiljanja e-novic z implementacijo platforme Brevo. S tem je bila centralizirana priprava in distribucija različnih komunikacij, kjer se iz enotnega sistema učinkovito upravlja interne e-novice, obvestila za ponudnike in partnerje na območju BTC Cityjev ter B2B in B2C e-novice.

Vsebine e-novic BTC City Ljubljana so tudi v letu 2025 ostale usmerjene v relevantne informacije o dogajanju in novostih v središču ter v predstavitev posebnih ugodnosti ob ključnih aktivacijah, kot sta Festival nakupov in zabave ter Črni petek. Skupno je bilo poslanih 19 e-novic BTC City in dosežena 30,9-odstotna stopnja odpiranja, kar predstavlja pomembno izboljšanje glede na 24 % v letu 2024. Baza naročnikov je bila povečana za 8 %, kar potrjuje rast zanimanja za neposredno digitalno komunikacijo.

Slika: Izseki iz e-novic BTC City



## Krepitev vključenosti in rast spletne skupnosti BTC City

V letu 2025 so bile aktivnosti na družbenih omrežjih usmerjene v krepitev odnosa z obstoječo skupnostjo, spodbujanje interakcij in postopno širitev dosega do novih ciljnih skupin BTC Cityja. Načrtovanje in izvedba komunikacije sta temeljila na kombinaciji večjih vsebinskih zgodb, povezanih s Tržnico BTC City, Dvorano A in Kristalno palačo ter ključnimi dogodki v središču, kot sta pomladni in jesenski Festival nakupov in zabave. Ob tem smo redno objavljali vsebine, ki so zagotavljale stalno prisotnost, aktualnost in prepoznavnost ter utrjevale vlogo BTC Cityja kot živahnega prostora doživetij, nakupovanja in druženja.

V primerjavi z letom prej smo povečali delež video vsebin in nadaljevali s pristopi, ki spodbujajo sodelovanje uporabnikov in soustvarjanje vsebin. S tem je bilo sledilcem omogočeno, da z nami delijo svoje zgodbe, razmišljanja in ideje, kar se je odražalo tudi v izvedbi več angažirajočih aktivacij, kot so nagradne igre Ljubavne zgodbe, BTC City favoriti in Kreativno obdarujem. Poleg organske komunikacije so pomembno vlogo odigrala tudi sodelovanja z rednimi in kampanjskimi vplivneži ter ciljno podprta distribucija vsebin, ki je okrepila doseg in napomembnejših sporočil.

Rezultati potrjujejo visoko učinkovitost zastavljene usmeritve, saj je bila dosežena odzivnost občinstva nad primerljivimi standardi v dejavnosti, ob tem pa je bil dosežen tudi opazen napredek pri dinamiki interakcij na Facebooku v primerjavi s preteklim letom. Najbolj izrazita rast skupnosti je bila zabeležena na TikToku, kjer se je število sledilcev povečalo za 23,7 %, ter na Instagramu, kjer je rast dosegla 10,3 %. Z raznoliko, interaktivno in informativno komunikacijo smo tako uspešno gradili dolgoročno zvestobo sledilcev, hkrati pa povečali doseg in relevantnost BTC Cityja v širši javnosti.

## Komunikacija z obiskovalci Vodnega mesta Atlantis

Vodno mesto Atlantis je v letu 2025 obeležilo 20. obletnico delovanja, ki je bila podprta s posebnim dogodkom. S sistematično krepitvijo prepoznavnosti so bile komunikacijske aktivnosti usmerjene v ohranjanje obstoječih in pridobivanje novih obiskovalcev Wellnessa Atlantis in Sveta doživetij.

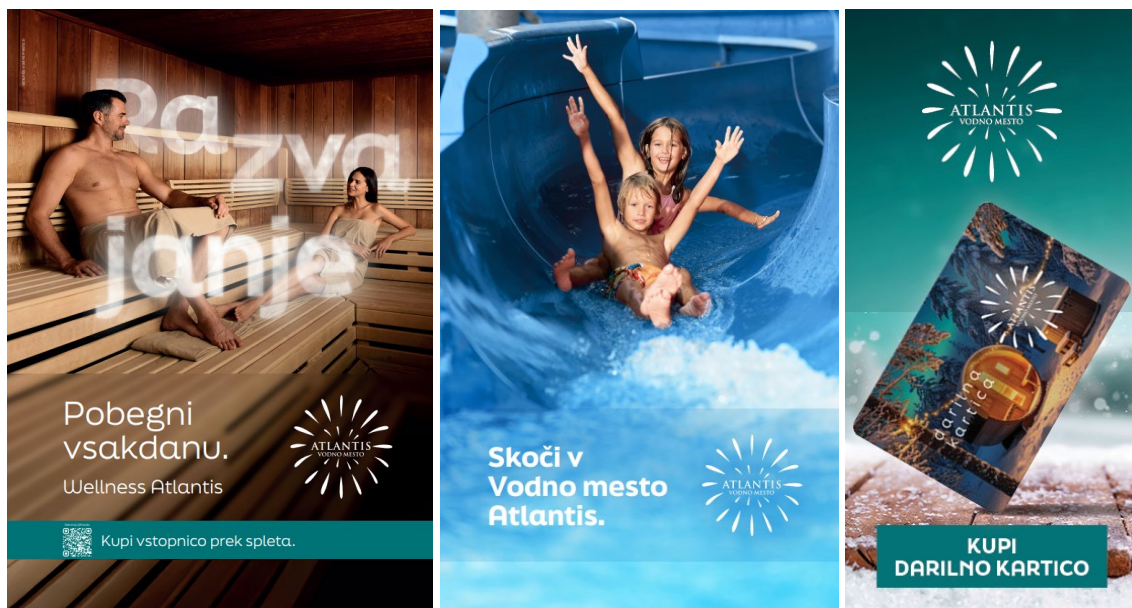
V celotnem letu 2025 je spletna prodaja e-vstopnic za Vodno mesto Atlantis v primerjavi z letom 2024 narasla za kar 323 %. V februarju in marcu je bila izvedena digitalna kampanja za Wellness Atlantis, s katero se je uspešno podaljšala wellness sezona. V tem obdobju je prodaja e-vstopnic v primerjavi z enakim obdobjem preteklega leta narasla za 51 %. Oktobra je bila za Wellness Atlantis izvedena kampanja na mestnem avtobusu, dopolnjena z gverilskimi aktivnostmi in sodelovanjem z vplivneži, kar je prineslo 18-odstotno rast prihodkov od prodaje.

Redno so bile pripravljene tudi mesečne e-novice, prilagojene interesom posameznih ciljnih skupin, pri čemer je povprečna stopnja odpiranja dosegla 35 %. Tudi na družbenih omrežjih so bili doseženi pozitivni rezultati.

Poletne aktivnosti so bile osredotočene predvsem na bazenski del, pri čemer so bile v ospredju mlade družine in najstniki. Za učinkovito nagovarjanje ciljne skupine so bili uporabljeni oglasni panoji, mestni avtobus, vplivneži, gverilske akcije in radijski oglasi. V tem obdobju so bile vsak četrtek organizirane tudi zabave ob bazenu, t. i. Pool partyji, ki so pritegnili veliko število mlajših obiskovalcev.

V novembru in decembru je sledila promocija darilnih kartic, ob kateri je bila zabeležena 7-odstotna rast prihodkov iz naslova darilnih kartic v primerjavi z enakim obdobjem prejšnjega leta.

Slika: Kreativna za wellness, bazene in darilne kartice



### Aktivnosti v Športnem centru Millenium

V prvi polovici leta 2025 se je marketing osredotočal na pospeševanje prodaje fitnesa, v prvi in drugi polovici leta pa sta bili izvedeni dve kampanji, namenjeni obiskovalcem teniških igrišč in savn. Obe sta prispevali k povečanju prihodkov.

Spomladi je bilo izvedeno že 19. dobrodelno kolesarjenje z Markom Balohom, v okviru katerega smo v sodelovanju z Društvom Viljem Julijan zbirali sredstva za pomoč malemu Maticu za njegovo zdravljenje hude genetske bolezni.

Slika: Dobrodelno kolesarjenje z Markom Balohom ter turnir Igrajmo tenis!



V juniju je ŠC Millenium gostil najmnogičnejši teniški turnir **Igrajmo tenis!** v organizaciji Tenis Slovenija. Vzporedno s turnirjem sta potekali tudi teniška olimpijada in **Ball Boys Boot Camp**. Dogodkov se je udeležilo več kot 100 otrok.

## Trženje prostorov za dogodke

V letu 2025 se je nadaljeval razvoj kongresne dejavnosti in trženja prostorov za dogodke, srečanja, izobraževanja in snemanja. Ponudba družbe BTC vključuje sodobne kapacitete v Kristalni palači (Kongresna dvorana, Poslovni klub, Zelena terasa, Recepcija), Konferenčno dvorano v BTC Logističnem centru, dvorano SiTi Teatra in ostale raznolike zunanje površine na območju BTC Cityja Ljubljana. Uspešno strategijo trženja potrjujejo tudi rezultati. V primerjavi z letom 2024 smo v letu 2025 dosegli 9-odstotno rast prihodkov, 8-odstotno rast števila tržnih dogodkov in 5-odstoten dvig povpraševanja.

Ob skrbnem negovanju odnosov z obstoječimi naročniki smo portfelj obogatili s številnimi novimi partnerji. V prostorih v BTC Cityju Ljubljana so potekala snemanja in fotografiranja tako slovenskih kot tujih naročnikov, kar potrjuje njihovo kakovost in privlačnost. Oglaševalske aktivnosti so bile prednostno usmerjene v promocijo Kongresne dvorane, Zelene terase in Poslovnega kluba ter utrjevanje prisotnosti na digitalnih kanalih.

## 25 let gledališča v BTC Cityju Ljubljana

Leto 2025 je zaznamovalo tudi pomemben kulturni jubilej – **25 let gledališča v BTC Cityju Ljubljana**, ki danes uspešno deluje **SiTi Teater BTC** in predstavlja enega ključnih kulturnih vsebin središča. V četrto stoletje je gledališče zraslo v pomembno kulturno prizorišče, ki s kakovostnimi predstavami, lastnimi produkcijami, gostujočimi projekti in koncertnimi dogodki pomembno dopolnjuje vsebinsko raznolikost BTC Cityja. Prav kulturna dimenzija daje prostoru dodatno vrednost, saj poleg nakupovalnih, poslovnih in prostočasnih vsebin ustvarja tudi prostor aktualnih kulturnih vsebin za širok krog obiskovalcev.

Ob jubileju je bila izvedena tudi temeljita prenova dvorane, ki predstavlja pomembno investicijo v nadaljnji razvoj gledališča in njegovo prihodnost. Sodobnejši prostori, tehnična nadgradnja in nova oprema omogočajo še kakovostnejšo izvedbo programov ter dodatno utrjujejo vlogo gledališča kot stalnega in nepogrešljivega dela identitete BTC Cityja Ljubljana.

Jubilejno leto je dodatno potrdilo, da kultura v BTC Cityju ni le dopolnilo, temveč pomemben gradnik celovite urbane destinacije.

Slika: Premiera komedije Veličastna! s Polono Vetrh



Slika: Jubilejna razstava ob 25-letnici gledališča v BTC Cityju Ljubljana, postavljena v centru Ljubljane in grafična podoba jubileja



### Utrip središča v »lifestyle« publikaciji BTC City Vodnik

BTC City Vodnik, prepoznavna »lifestyle« publikacija, je tudi v letu 2025 bralcem prinašal aktualne novice in vsebine iz BTC Cityja Ljubljana. Izšle so tri sezonsko obarvane številke (pomlad–poletje, jesen in zima), v katerih je bila skozi raznolike rubrike na sodoben in vizualno privlačen način predstavljena ponudba središča. Barviti kolaži, atraktivne modne kombinacije, zanimivi intervjuji, tematski članki in druge vsebine za različne okuse so učinkovito predstavljali najemnike in partnerje BTC Cityja. Z distribucijo z neposredno pošto in dostopnostjo na frekventnih lokacijah središča publikacija dosega širok krog bralcev, s tiskom na recikliran papir s certifikatom pa družba BTC dodatno izkazuje zavezanost k odgovornemu odnosu do okolja.

Slika: Utrinki iz izdaj BTC City Vodnika v letu 2025



### Družbena odgovornost - vlaganje v vrednote, ki oblikujejo prihodnost

V družbi BTC je družbena odgovornost več kot le vrednota, je kompas, ki usmerja pri vsakodnevnem delovanju. Družba vsako leto podpira številne posameznike, organizacije in dogodke s področij športa, kulture, znanosti in dobrotelosti. V letu 2025 je **podprla več kot 150 organizacij, posameznikov in dogodkov.**

Dolgoročna podpora športnikom in športnim organizacijam je ključna za njihov razvoj in doseganje izjemnih rezultatov. Družba podpira tako uveljavljene športnike, organizacije in dogodke, kakor tudi nišne športe, kjer je podpora ključna za razvoj in napredek.

Smučarski skoki so skozi leta postali del identitete in športne dediščine družbe BTC. **FIS Svetovni pokal v smučarskih skokih za ženske na Ljubnem ob Savinji** družba podpira od samih začetkov. V 15 letih je dogodek postal najbolj obiskano prizorišče v ženski skakalni karavani, hkrati pa tudi najbolj gledana tekma v televizijskem prenosu, saj si jo je ogledalo skoraj milijon gledalcev pred zasloni RTV Slovenija.

Družba BTC že vrsto let ostaja ponosen partner kolesarskega dogodka **Maraton Franja BTC City**, enega največjih rekreativnih športnih dogodkov v Sloveniji in širši regiji. S podporo maratону družba spodbuja zdrav življenjski slog, rekreacijo ter trajnostno mobilnost, hkrati pa krepi povezanost s športno skupnostjo in lokalnim okoljem. Dogodek vsako leto v BTC City Ljubljana privabi tisoče kolesarjev in obiskovalcev ter pomembno prispeva k prepoznavnosti območja kot prostora aktivnega življenjskega sloga.

Med pomembnejšimi partnerstvi družbe BTC so tudi **Olimpijski komite Slovenije, Gimnastična zveza Slovenije, Tenis Slovenija, Rokometni klub Krim, KK Cedevisa Olimpija** ter mnogi drugi.

#### 4.9 SKRB ZA ZAPOSLENE V DRUŽBI BTC

**V letu 2025 je družba BTC uspešno nadaljevala s podporo strateškim ciljem družbe, krepitvijo organizacijske kulture in razvojem zaposlenih. Posebna pozornost je bila namenjena privabljanju talentov, razvoju kompetenc, digitalizaciji kadrovskih procesov in spodbujanju dobrega počutja zaposlenih ter iskanju inovativnih rešitev in odgovorov na spremenjeno in zaostreno situacijo na trgu dela.**

Trg kadrov v Sloveniji se sooča z velikimi spremembami na področju demografije, globalizacijo delovne sile, tehnološkimi spremembami, prihodom novih generacij na trg dela z drugačnimi potrebami in zahtevami, z rekordno nizko brezposelnostjo, povišanimi življenjskimi stroški in drugimi družbenimi dejavniki, ki bistveno vplivajo na zaposlovanje. Navedene izzive je Sektor za razvoj kadrov nagovarjal skozi različne aktivnosti v podporo vodstvu družbe ter poslovnim in drugim organizacijskim enotam. Prizadevanja so bila povezana z optimizacijo in digitalizacijo delovnih procesov, vpeljavo medsektorske ekipe s ciljem zasledovanja ciljne produktivnosti, prenosom dejavnosti dela družbe in oblikovanjem strategije na področju kadrov za obdobje 2026–2030.

Sektor za razvoj kadrov je vse aktivnosti izvajal z visoko stopnjo skrbi za zaposlene in njihovo motivacijo za delo, s poudarkom na strpni in spoštljivi komunikaciji ter utrjevanjem vrednot zaposlenih v družbi BTC, ki so pogum, talent, kreativnost in timsko delo.

#### Zaposlovanje

Trg talentov doživlja v zadnjih letih velike spremembe. Družba BTC se prilagaja novi realnosti in išče priložnosti za zaposlovanje kakovostnih sodelavcev z inovativnimi in agilnimi prijemi tudi izven dosedanjih »bazenov« kadrov. Za zagotavljanje zadostnega števila kakovostnih zaposlenih glede na potrebe poslovnih enot in sektorjev je Sektor za razvoj kadrov v letu 2025 aktivno širil mrežo kanalov za iskanje kandidatov ter se udeleževal zaposlitvenih in kariernih sejmov v Sloveniji in državah nekdanje Jugoslavije. Za PE Logistični center je izvajal kompleksne zaposlitvene postopke s kombinacijo videorazgovorov, razgovorov v živo in dodatnih preizkusov tehničnih znanj (vožnja viličarja) v matičnih državah kandidatov (Indija, Nepal ipd.).

Slika: Karierni sejem, Ljubljana, in zaposlitveni razgovori, New Delhi



### Okrepljene ključne funkcije družbe

Ena izmed poslovnih usmeritev družbe BTC je dolgoročna stabilnost ključnih procesov podjetja. Zato je družba v letu 2025 pristopila k načrtovanemu programu nasledstva in iskanju kadrovskih okrepitev na delovnih mestih, kjer se v prihodnjih letih napovedujejo odhodi zaposlenih zaradi upokožitev. Tako je okrepila kadrovske sestavo na področjih računovodstva, kadrovske administracije in vodenja investicijskih projektov. Poleg tega so se kolektivu družbe BTC pridružili dodatni kadri na področju dela s podatki v PE Logistični center in obvladovanja sistemov vodenja ter svetovalka glavnega izvršnega direktorja za poslovno upravljanje.

Ne glede na navedeno je družba na dan 31. 12. 2025 zabeležila bistveno zmanjšanje števila zaposlenih v primerjavi z letom 2024, kar je posledica strateške odločitve prenosa dela dejavnosti in zaposlenih v okviru PE Logistični center (180 zaposlenih).

Tabela: Število zaposlenih v družbi BTC po letih na dan 31.12. (2015–2025)

Leto	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Število zaposlenih	455	542	512	589	543	499	506	517	594	596	411

Tabela: Število zaposlenih po poslovnih enotah družbe BTC na dan 31.12. 2025

	PE BTC City	PE Logistični center	PE BTC PROP	Strokovne službe	Skupaj
Število zaposlenih	93	228	25	65	411

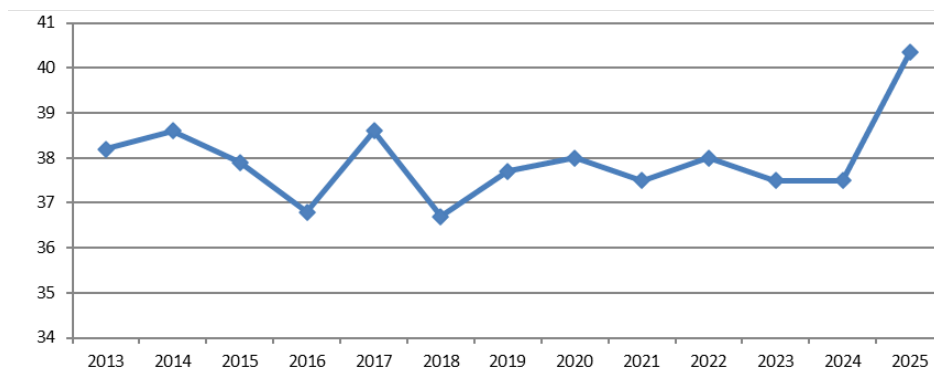
Ne glede na navedeno je družba na dan 31. 12. 2025 zabeležila bistveno zmanjšanje števila zaposlenih v primerjavi z letom 2024, kar je posledica strateške odločitve prenosa dela dejavnosti in zaposlenih v okviru PE Logistični center (180 zaposlenih).

Na področju upravljanja kadrov v družbi BTC v letu 2025 lahko izpostavimo naslednje:

- V letu 2025 je bilo povprečno število zaposlenih 574, od tega 553 redno zaposlenih in 21 zaposlenih prek agencij. Na dan 31. 12. 2025 je bilo skupno 411 zaposlenih. Družba zaposluje določeno število zaposlenih prek agencij zaradi ročnosti logističnih pogodb, ki so v večini sklenjene za določen čas, in zaradi nihanja obsega dela. Ne glede na to, ali so zaposleni v družbi ali delajo prek agencij, imajo vsi sodelavci na enakih delovnih mestih enake pogoje dela, pravice in obveznosti.

- Zaposlenim je bila skladno s kriteriji Kolektivne pogodbe BTC, d. d., in skladno z Dogovorom o plačni politiki družbe BTC, skupaj z Dodatkom, izplačana tudi poslovna uspešnost kot nagrada za prispevek vseh zaposlenih k uspešnemu poslovanju družbe v letu 2025, vključno z zimskim regresom.
- Zaposleni so v letu 2025 prejeli regres v višini 2.000 EUR neto in zimski regres v višini 638,86 EUR neto, prav tako so skladno z internimi akti prejeli nadpovprečna povračila za malico in prevoz na delo in z dela ter stimulatивne dodatke za učinkovito in produktivno delo.
- V letu 2025 je družba zaposlene, ki so izkazovali nadpovprečne rezultate dela, nagradila z nagradami iz naslova individualne delovne uspešnosti po Kolektivni pogodbi. Poleg tega je družba zaposlene, ki so izstopali in podali najbolj inovativne ideje z vizijo in predlagali projekte z vizijo, nagradila s posebnimi nagradami za inovativnost.

Grafikon: Povprečna starost zaposlenih v družbi BTC po letih (2013–2025)



Povprečna starost zaposlenih je v letu 2025 znašala 40,3 leta, kar izkazuje porast glede na leto 2024 zaradi izvedenega prenosa dejavnosti v PE Logistični center.

Tabela: Število zaposlenih v družbi BTC po izobrazbeni strukturi

	2025		2024	
	Število zaposlenih	Delež (v %)	Število zaposlenih	Delež (v %)
Doktorji znanosti	2	0,5	2	0,3
Magistri znanosti	6	1,5	4	0,7
Univerzitetna in visokostrokovna izobrazba	80	19,5	87	14,6
Višješolska izobrazba	24	5,8	20	3,4
Srednješolska in poklicna izobrazba	244	59,4	349	58,6
Kvalificirani delavci	7	1,7	10	1,7
Nekvalificirani delavci	48	11,7	124	20,8
<b>Skupaj (na dan 31. 12.)</b>	<b>411</b>	<b>100</b>	<b>596</b>	<b>100</b>

### Krepitev znamke delodajalca

Družba je v letu 2025 svoje aktivnosti predstavila na dveh strokovnih konferencah, in sicer na Slovenskem logističnem kongresu in Slovenskem kadrovskem kongresu. Tovrstne predstavitve dobrih praks družbo BTC postavljajo v vlogo ustvarjalca trendov in pomagajo graditi večjo prepoznavnost znamke družbe BTC. Hkrati je družba BTC udeležbo sodelavcev na strokovnih konferencah izkoristila za pridobivanje novega znanja.

Slika: Ekipa družbe BTC na Slovenskem logističnem kongresu 2025 ter udeležba HR ekipe na panelu kadrovskega kongresa #loveHR Summit 2025



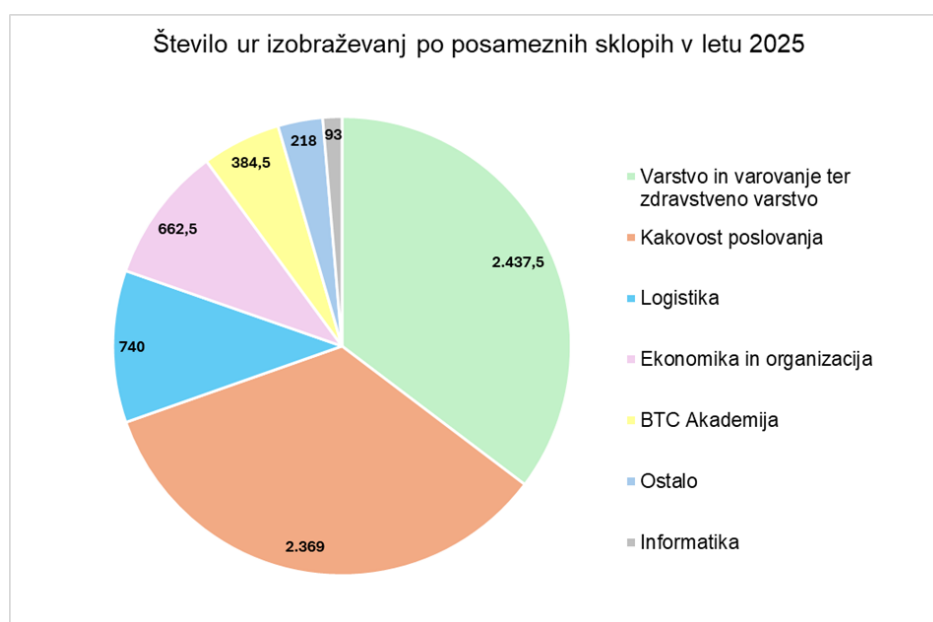
### Spodbujanje izobraževanja in razvoja zaposlenih

V družbi BTC se zavedamo pomena znanja, zato zaposlenim omogočamo nenehno izobraževanje ter pridobivanje novih znanj in izkušenj. V preteklih letih je družba BTC uvedla e-izobraževalno platformo, **BTC Akademijo**, kjer zaposleni v okviru eksternih in internih izobraževanj pridobivajo nova znanja za strokovni in osebni razvoj. V okviru BTC Akademije imajo zaposleni na razpolago več kot 430 izobraževalnih vsebin.

V letu 2025 so zaposleni opravili 6.904,5 ure izobraževanj, kar je 1.339 ur več kot v letu prej. Od celotnega obsega izobraževanj je bilo 1.865,5 ure internih izobraževanj (27 %), 5.039 ur (73 %) pa je bilo opravljenih prek zunanjih izvajalcev. V sklopu portala BTC Akademija je bilo v letu 2025 izvedenih 384,5 ure izobraževanj.

V letu 2025 je družba poseben poudarek namenila razvoju kompetenc na področju vodenja in razvoju ključnih zaposlenih, talentov in dolgoletnih sodelavcev, ki so pomembni za uspešno poslovanje družbe. V različne aktivnosti in izobraževalne programe se je vključilo dodatnih 30 sodelavk in sodelavcev. Posebna pozornost je bila namenjena tudi kompetencam, povezanim z obvladovanjem podatkov.

Grafikon: Število ur izobraževanj v letu 2025 po posameznih področjih



## Skrb za zdravje in varnost na delovnem mestu

Zavedamo se odgovornosti za zdravje zaposlenih. Poleg opravljanja rednih zdravniških pregledov družba zagotavlja varno delovno okolje, saj za vsa delovna mesta in tehnologije spremlja tveganja za nastanek nezgod in zdravstvenih okvar. V letu 2025 je družba prav tako opravila merjenje kazalnikov za ocenjevanje in načrtovanje telesnih delovnih obremenitev na delovnem mestu glede na Pravilnik o ročnem premeščanju bremen.

**V letu 2025 je bolniška odsotnost dosegla 6,81 %**, kar je rahla rast glede na leto 2024, ko je znašala 6,34 %. Kljub temu je kazalnik še vedno v okvirih, ki so značilni za dejavnost družbe BTC. V skrbi za zdravje zaposlenih je družba v letu 2025 še naprej nudila možnost vključevanja v dodatno kolektivno zdravstveno zavarovanje, s tem pa hitrejši dostop do specialistov, manjših operativnih posegov, rehabilitacije in drugih zdravstvenih storitev. Storitve se zagotavljajo s pogodbo družbe BTC z eno od zavarovalnic.

Zaposlenim skozi različne ugodnosti in v sodelovanju s Sindikatom BTC ter Športnim društvom družba omogoča cenovno dostopno uporabo internih športnih in rekreacijskih kapacitet, sodelavci pa se udeležujejo tudi skupinskih športnih aktivnosti. Zaposleni lahko po subvencioniranih cenah koristijo počitniške kapacitete ob morju, v termah in počitniški dom na Pokljuki.

Ob sodelovanju Sektorja za razvoj kadrov in Sektorja za marketing je bil v letu 2025 izveden preventivni izobraževalni program **BTC Balance**, v okviru katerega vrhunski športniki, sponzoriranci družbe BTC, z zaposlenimi delijo svoje izkušnje na področju telesnega in duševnega zdravja, motivacije ipd. Poleg tega so v okviru programa **BTC Care** sodelavcem omogočene redne tedenske vadbe na delovnem mestu v sodelovanju s ŠC Millenium.

Družba BTC vsem zaposlenim, ki so v družbi zaposleni več kot eno leto, vplačuje znesek za kolektivno dodatno pokojninsko zavarovanje, ki omogoča dodatno finančno varnost ob njihovi upokojitvi.

Posebno pozornost je družba namenila novozaposlenim sodelavcem iz tujih držav, ki jim je nudila podporo pri iskanju osebnega zdravnika in ureditve drugih zavarovanj za čim boljše in čim hitrejšo vključevanje v družbo in širše okolje.

## Prenos dela dejavnosti družbe

Na podlagi strateške odločitve partnerja Spar Slovenija, da logistične operacije v lastnih prostorih opravlja samostojno, je bil z dnem 1. 10. 2025 izveden prenos dejavnosti dela družbe, natančneje zaposlenih v objektu DC Spar, z družbe BTC na podjetje Spar Slovenija. Postopek je bil izveden na način, ki v največji možni meri ščiti položaj 180 delavcev, vključenih v prenos dejavnosti. Zaposleni so bili s strani družbe BTC redno in transparentno informirani o poteku aktivnosti. V postopek sta bila aktivno vključena tudi socialna partnerja, Svet delavcev in Sindikat BTC.

## Gradnja organizacijske kulture, ki spodbuja raznolikost

Družba je v letu 2025 nadaljevala s prizadevanji in aktivnostmi na področju raznolikosti in vključevanja zaposlenih kot odziv na hitro spreminjajoče se razmere na trgu dela in na vključevanje novozaposlenih iz tujih držav ter vključevanje različnih generacij v delovni proces. Kot podpisnica Listine za raznolikost je družba BTC v letu 2025 za ciljne skupine sodelavcev izvedla delavnice za razumevanje raznolikosti.

## Sodelovanje in komuniciranje z zaposlenimi

Družba BTC si v sodelovanju s predstavniki socialnih partnerjev – Sveta delavcev in Sindikata delavcev – prizadeva za kakovostno sodelovanje, komunikacijo in rešitve v dobro zaposlenih. V letu 2025 je s socialnima partnerjema podpisala Dogovor o politiki plač, ki prinaša spremembe in nadgradnjo plačne politike družbe BTC. Dosežen je bil tudi dogovor glede pripadajočega dodatka.

Učinkovit socialni dialog se je izkazal tudi v primeru prenosa dela dejavnosti na novega delodajalca, v okviru katerega je bilo prenesenih 180 zaposlenih. Postopek je potekal v tesnem sodelovanju s socialnimi partnerji, ob pravočasnem obveščanju in vključevanju zaposlenih, pri čemer ni bila zabeležena nobena pritožba, kar potrjuje visoko raven zaupanja, transparentnosti in odgovornega upravljanja kadrovskega procesov.

Interno komuniciranje se izvaja prek različnih internih kanalov, kjer zaposlene hitro in učinkovito seznanjamo z dogajanjem v družbi. V letu 2025 smo organizirali Strateško konferenco, izdali letno interno glasilo Moj BTC, vsak teden pa izhajajo tudi interne e-novice. Prizadevamo si, da zaposlene na vseh ravneh vključujemo v soustvarjanje kulture družbe BTC. Za kakovosten prenos informacij so skrbeli tudi vodstvo družbe in vodje organizacijskih enot. Tradicionalno je družba BTC v septembru za vse zaposlene organizirala srečanje BTC-jevcev.

Fotografija: Letno srečanje BTC-jevcev in letna interna publikacija MOJ BTC



## 5 RAZISKOVALNA IN RAZVOJNA POLITIKA

Družba del svojih sredstev sistematično namenja raziskavam in razvoju na področju nakupovalnega središča, športno-razvedrilnih dejavnosti, logistike ter digitalizacije poslovanja in organizacijskih procesov. Pri tem sodeluje s strokovnjaki z različnih področij, skrbno poslovno vrednoti nove ideje ter s pomočjo tržnih analiz in raziskav prepoznava priložnosti za nadaljnjo rast in razvoj. Posebno pozornost namenja tudi učinkoviti rabi energije ter trajnostnim in okoljskim vidikom svojega delovanja.

## 6 PODRUŽNICE DRUŽBE

Družba nima podružnic, ima pa dislocirane poslovne enote kot ločena stroškovna mesta znotraj enovite gospodarske družbe.

## 7 IZJAVA O UPRAVLJANJU DRUŽBE BTC D. D.

Upravni odbor družbe BTC d. d., izjavlja, da je bilo v obdobju poslovnega leta 2025 upravljanje družbe skladno z veljavno zakonodajo Republike Slovenije, Statutom delniške družbe Blagovni trgovinski center BTC d. d. (v nadaljevanju: Statut) in drugimi akti družbe.

Izjava o upravljanju družbe je sestavni del Letnega poročila družbe za poslovno leto 2025 in je dostopna na spletni strani družbe [www.btc.si](http://www.btc.si).

V Statutu družbe in Kodeksu upravljanja delniške družbe BTC d. d. so določene razdelitve odgovornosti med Upravni odborom in Glavnim izvršnim direktorjem. Sistem notranjih odnosov je podrejen ciljem družbe, ki so določeni v letnem poslovnem načrtu ter v Strategiji družbe. S tem Upravni odbor in Glavni izvršni direktor izkazuje odgovornost do delničarjev in ostalih deležnikov družbe. Cilji družbe so usmerjeni v njen nadaljnji in stabilni razvoj, dinamično rast, inovativnost, družbeno odgovornost ter trajnostni razvoj.

Upravljanje družbe BTC temelji na:

- veljavni zakonodaji Republike Slovenije;
- Slovenskih računovodskih standardih in priporočilih iz Mednarodnih standardov računovodskega poročanja;
- določenih aktov družbe: Statut; Kolektivna pogodba družbe BTC d. d.; Poslovnik o delu Upravnega odbora; Poslovnik o delu Izvršnih direktorjev; Pravilnik o notranji organizaciji družbe in sistemizaciji delovnih mest; Kodeks upravljanja delniške družbe BTC d. d., ki je objavljen na spletni strani [www.btc.si](http://www.btc.si) ter določenih drugih veljavnih aktov družbe;
- Upravni odbor je v letu 2025 deloval skladno z določili Kodeksa upravljanja delniške družbe BTC d. d.;
- glavne značilnosti sistemov notranjih kontrol in upravljanja tveganj v družbi so opredeljene v Pravilniku o računovodstvu, ISO standardih ter internih navodilih poslovanja za posamezne segmente. Družba izvaja postopke notranjih kontrol, ki zagotavljajo, da so računovodski izkazi v skladu z veljavnimi računovodskimi, davčnimi in drugimi predpisi; da so postopki evidentirani na osnovi verodostojnih knjigovodskih listin; da so poslovni dogodki evidentirani in računovodski izkazi izdelani v skladu z veljavno zakonodajo; da se zagotavlja točnost, zanesljivost, transparentnost in preglednost vseh procesov ter ocena in obvladovanje morebitnih tveganj, ki so povezana z računovodskim poročanjem; da se prepreči oziroma pravočasno zazna morebitna nepooblaščen pridobitev, uporaba in razpolaganje s premoženjem družbe, kar bi imelo pomemben vpliv na računovodske izkaze;

- podatki o pomembnem neposrednem in posrednem imetništvu vrednostnih papirjev družbe, v smislu kvalificiranega deleža, ki ga določa zakon, ki ureja prevzeme, so določeni v točki 10 Letnega poročila;
- v družbi ni imetnikov delnic, ki bi imetniku zagotavljale posebne kontrolne pravice;
- v družbi ni omejitev glasovalnih pravic;
- določila o imenovanju ter zamenjavi članov organov vodenja in nadzora so določena v Statutu družbe;
- o imenovanju in razrešitvi Glavnega izvršnega direktorja in ostalih izvršnih direktorji odloča Upravni odbor;
- skupščina družbe je dne 13. maja 2025 za dobo 36 mesecev pooblastila Upravni odbor, da lahko družba pridobiva lastne delnice. Najnižja nakupna cena za eno delnico je lahko 439,00 EUR, najvišja pa 594,00 EUR. Družba na podlagi tega pooblastila lahko pridobi največ 22.248 delnic. Obenem je skupščina pooblastila Upravni odbor, da lahko izvrši umik lastnih delnic brez nadaljnjega sklepanja Skupščine o zmanjšanju osnovnega kapitala. Za spremembo in uskladitev besedila čistopisa statuta z zmanjšanjem osnovnega kapitala družbe z umikom lastnih delnic je skupščina pooblastila Upravni odbor.
- na priporočilo, da naj družba predpiše pravila o omejitvah trgovanja z delnicami družbe ter delnicami povezanih družb za člane organov družbe in zaposlene, ki so jim dostopne notranje informacije, je Upravni odbor določil osebe, ki so jim dostopne notranje informacije ter jih zavezal k poročanju o trgovanju z delnicami družbe BTC d. d. Zahteve po poročanju o pridobitvah in odsvojitvah delnic v zadostni meri določa Zakon o trgu finančnih instrumentov (ZTFI-1), ki zagotavlja preglednost trgovanja z delnicami družbe s strani članov njenih organov upravljanja in drugih oseb, ki so jim dostopne notranje informacije;
- skupščina delničarjev se skliče najmanj enkrat letno. Skupščina deluje skladno z določili Zakona o gospodarskih družbah (ZGD-1);
- pravice delničarjev izhajajo iz določil Zakona o gospodarskih družbah (ZGD-1);
- glede zastopanja v organih vodenja in nadzora družba izhaja iz načela enakih možnosti za vse, prednost pa daje tistim kandidatom, katerih aktivno delovanje v organih lahko največ doprinese k uspehu, dolgoročni stabilnosti in ugledu družbe, kar je v interesu delničarjev, poslovnih partnerjev, zaposlenih in širše družbene skupnosti. Politika raznolikosti se izvaja med kandidati, ki izpolnjujejo predhodno napisane karakteristike.

Ljubljana, 31. 03. 2026



Mag. Damjan Kralj,  
Glavni izvršni direktor



## 8 PREDLOG DELITVE BILANČNEGA DOBIČKA

Glavni izvršni direktor predlaga, da se bilančni dobiček na dan 31.12.2025 v višini 17.423.198,05 EUR uporabi kot sledi:

- delničarjem se razdeli za dividende znesek 17,50 EUR bruto za delnico, kar skupaj predstavlja znesek 3.893.470,00 EUR. Na lastne delnice se dividenda ne izplača,
- bilančni dobiček v višini 13.529.728,05 EUR ostane nerazporejen in bo o uporabi odločeno v prihodnje.

## 9 ODNOSI Z OBVLADUJOČO DRUŽBO

BTC d. d., Ameriška ulica 2, 1000 Ljubljana je odvisna družba, katere večinski, 66,36-odstotni lastnik je delniška družba AJDACOM, družba pooblaščenka, d. d., Grška ulica 3, 1000 Ljubljana.

Med odvisno in obvladujočo družbo so bili v letu 2025 sklenjeni naslednji pravni posli:

- BTC d. d., je v letu 2025 družbi AJDACOM d. d., izplačal dividendo v mesecu maju 2025, na podlagi sklepa skupščine, v višini 2.583.735,00 EUR ter, na podlagi Statuta in sklepa Upravnega odbora, še vmesno dividendo v mesecu avgustu 2025 664.389,00 EUR.

Drugih pravnih poslov med tema družbama v letu 2025 ni bilo.

Kot odvisna družba smo v okoliščinah, ki so bile znane v trenutku, ko je bil opravljen pravni posel ali storjeno ali opuščeno dejanje, pri vsakem pravnem poslu z obvladujočo družbo dobili ustrezno nadomestilo. Pri poslovanju sicer ni prišlo do dejanja ali opuščenega dejanja zaradi česar bi bila družba prikrajšana.

## 10 TRANSAKCIJE S POVEZANIMI OSEBAMI V LETU 2025

	AJDACOM d. d.	ABC Fund, d.o.o.	BTC - Kratochwill d.o.o.	ABCITI d.o.o.	ABC Accelerator, d.o.o.	INVEST POINT d.o.o.	AV Living Lab, d.o.o.	BTC Park d.o.o.	Alliance pro d.o.o.
BTC d. d. je:									
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Izvedel vplačilo kapitala v								50.000	101.500
Izvedel izplačilo dividende za	3.248.124					1.419.770			
Nakazal posojilo					15.000				
Dobil vrnjeno dano posojilo					65.000				
Obračunal obresti za posojilo			1.249		2.114		455		
Opravil storitev za			70.827		43.065		35.883		
Obračunal zamudne obresti za			55		16		182		
Prejel storitev od			964		24.578			137.008	
Prejel dividende od						76.895			
Izvedel plačilo donacije								105.000	

## 11 DODATNA RAZKRITJA V SKLADU Z ZGD-1 IN ZAKONOM O PREVZEMIH

Osnovni kapital družbe je razdeljen na 222.484 navadnih imenskih delnic, ki so vse enakega razreda in imajo vse enake pravice. Delnice so izdane v nematerializirani obliki. Delnice dajejo njihovim imetnikom:

1. pravico do dela dobička (dividende);
2. pravico do upravljanja družbe;
3. pravica do ustreznega dela preostalega premoženja po likvidaciji ali stečaju družbe,

Pri prenosu delnic BTC ni nobenih omejitev.

Člani Upravnega odbora imajo 28,98-odstotni delež lastništva v družbi AJDACOM d. d. in 40,91-odstotni delež lastništva v družbi INVEST POINT d.o.o. Posredno je preko družb AJDACOM d. d. in INVEST POINT d.o.o., Upravni odbor lastnik BTC d. d. v višini 31,43 %. Družba INVEST POINT d.o.o. je imetnica 64.535 navadnih imenskih kosovnih delnic izdajatelja BTC d. d., družba AJDACOM m d. d., pa je imetnica 147.642 navadnih imenskih kosovnih delnic izdajatelja BTC d. d., kar pomeni, da sta družbi AJDACOM in INVEST POINT skupaj imetnici 95,37 % vseh delnic izdajatelja BTC d. d.

Imetnikov vrednostnih papirjev, ki bi imeli kakršne koli posebne kontrolne pravice ni.

Družba nima delniške sheme za delavce.

Omejitev glasovalnih pravic ni.

Delničar AJDACOM d. d. in INVEST POINT d.o.o. sta dne 25. aprila 2008 v notarski obliki podpisala dogovor o usklajenem delovanju do BTC d. d.. Imetniki več kot 75 % navadnih imenskih delnic družbe AJDACOM d. d. so dne 30.05.2008 v notarski obliki podpisali delniški sporazum o usklajenem delovanju.

Zaradi poteka prvega mandata članom Upravnega odbora je skupščina družbe 13. maja 2025 imenovala za nov, šestletni mandat štiri člane Upravnega odbora, enega člana pa imenuje Svet delavcev. Glavni izvršni direktor, ki je tudi član Upravnega odbora, ima edini položaj izvršnega direktorja, ostali člani so neizvršni. Po izteku mandatne dobe članov Upravnega odbora imajo vsi člani možnost ponovne izvolitve. Skupščina lahko razreši člane Upravnega odbora na njihovo željo, če niso več zmožni opravljati funkcije, če funkcijo opravljajo malomarno ali škodljivo, ali iz drugih razlogov, ki so pomembni za poslovanje družbe. O razrešitvi odloča skupščina z večino, določeno v ZGD.

Izvršne direktorje, ki niso člani Upravnega odbora, imenuje Upravni odbor za dobo petih let, z možnostjo podaljšanja njihovega mandata.

Dogovorov, katerih stranka je družba, ki pričnejo učinkovati, se spremenijo ali prenehajo na podlagi spremembe kontrole v družbi, ki je posledica ponudbe, kot jo določa zakon, ki ureja prevzeme in učinke takšnih dogovorov, ni.

Dogovorov med družbo in člani njenega organa vodenja ali nadzora ali delavci, ki predvidevajo nadomestilo, če ti zaradi ponudbe, kot jo določa zakon, ki ureja prevzeme, ali odstopijo ali so odpuščeni brez utemeljenega razloga ali njihovo delovno razmerje preneha, ni.

## 12 RAZVOJNA STRATEGIJA DRUŽBE BTC

**V preteklem strateškem obdobju 2021 - 2025 je družba BTC kljub izrazito turbulentnemu makroekonomskemu in družbenemu okolju poslovala stabilno in okrepila svojo finančno odpornost. V letih pandemije, ob energetske krizi, inflacijskih pritiskih in geopolitičnih negotovostih je dokazala robustnost svojega poslovnega modela, sposobnost hitrega prilagajanja ter dolgoročno vzdržnost razpršenega portfelja dejavnosti.**

Novo strateško obdobje 2026 – 2030 pomeni prehod iz stabilizacije v preiščljeno, selektivno rast, ki temelji na kakovosti razvoja, višji dodani vrednosti in odpornosti poslovnega modela. Težišče se premika od obsega k vsebini: od rasti na osnovi zgolj širitve dejavnosti k rasti, ki jo poganjajo uporabniška izkušnja, tehnološka naprednost, trajnostna naravnost in učinkovito upravljanje sredstev.

Strategija družbe BTC za obdobje 2026–2030 izhaja iz tega trdnega izhodišča ter iz poglobljenega razumevanja sprememb v okolju. Njeno osrednje vodilo je dolgoročna odpornost družbe BTC kot sistema: sposobnost hkratnega ohranjanja stabilnosti osnovnega poslovanja in ustvarjanja novih razvojnih priložnosti. Na tej podlagi so opredeljena strateško ključna področja rasti ter vzvodi prilagodljivosti, ki družbi omogočajo, da tudi v prihodnje ostane konkurenčna, relevantna in razvojno usmerjena.

### Strategija družbe BTC za obdobje 2026 – 2030

Družba BTC z letom 2026 vstopa v novo strateško obdobje z jasno ambicijo, da se v času povečane negotovosti, hitrih tehnoloških sprememb in zaostrenih okoljskih zahtev utrdi kot ena najbolj prilagodljivih in v rast usmerjenih gospodarskih družb v regiji. Strategija za obdobje 2026 – 2030 izhaja iz stabilnega poslovanja v preteklih letih ter iz poglobljene analize makroekonomskega, družbenega, tehnološkega in naravnega okolja. Osrednje vodilo strategije je dolgoročna odpornost poslovnega modela, ki temelji na diverzifikaciji dejavnosti, trajnostni naravnosti, digitalni preobrazbi in razvoju novih virov rasti.

Družba BTC bo tudi v prihodnje razvijala uravnotežen portfelj dejavnosti, ki vključuje urbana središča BTC City, logistično dejavnost, celostno upravljanje nepremičnin ter nove razvojne projekte na področju bivanjskih, zdravstveno-vitalnostnih in pristočasnih vsebin. S tem družba ne sledi zgolj tržnim trendom, temveč jih želi aktivno soustvarjati ter dolgoročno povečevati vrednost za vse ključne deležnike – uporabnike, poslovne partnerje, zaposlene, lastnike in širšo skupnost. Družba bo še naprej povečevala globalno vpetost ter krepila mednarodno prepoznavnost blagovne znamke in bo odgovoren partner lokalnemu okolju.

### Ključne strateške usmeritve

V obdobju do leta 2030 bo družba BTC zasledovala stabilno in vzdržno finančno rast, ob hkratni optimizaciji stroškovne učinkovitosti ter razvoju novih prihodkovnih virov. Naložbena politika bo usmerjena v strateško pomembne in donosne projekte, ki povečujejo vrednost premoženja, pri čemer bo upravljanje tveganj ena izmed ključnih prioritiet.

Družba pripravlja vso potrebno dokumentacijo projekta gradnje stanovanjsko-poslovne soseske s kar 300 stanovanji. Poseben poudarek bo namenjen tudi krepitvi dolgoročnih, zaupanja vrednih odnosov s poslovnimi partnerji ter razvoju sodelovalnih modelov, ki omogočajo skupno ustvarjanje dodane vrednosti. Digitalna preobrazba bo pospešena z uvajanjem naprednih tehnologij, podatkovno podprtega odločanja in avtomatizacije ključnih procesov, kar bo omogočalo večjo učinkovitost, preglednost in prilagodljivost poslovanja.

Trajnostni principi bodo celostno vključeni v vse segmente poslovanja – od energetike in upravljanja nepremičnin do logistike in razvoja novih urbanih vsebin. Družba bo ob tem ohranjala in razvijala stabilno, zavzeto in kompetentno ekipo zaposlenih ter spodbujala kulturo nenehnega učenja, sodelovanja in inovativnosti.

## Razvoj dejavnosti in ključni stebri rasti

Na področju BTC Cityjev bo razvoj usmerjen v preobrazbo obstoječih območij v sodobna, večnamenska urbana središča, ki sledijo konceptu »15-minutnega mesta«. V ospredju bo izboljšanje uporabniške izkušnje obiskovalcev, kupcev in stanovalcev, podaljševanje časa obiska ter bogatitev programske ponudbe z novimi vsebinami s področij trgovine, storitev, kulture, rekreacije in bivanja. Pomemben razvojni projekt predstavlja vzpostavitev napredne stanovanjske soseske, ki bo združevala trajnostne, energetske učinkovite in digitalno podprte rešitve ter prispevala k dolgoročni rasti vrednosti območja.

Logistična dejavnost bo v prihodnjih letih usmerjena v utrjevanje položaja enega vodilnih ponudnikov celostnih logističnih storitev v regiji. Rast bo temeljila na optimizaciji portfelja strank, nadaljnji avtomatizaciji in digitalizaciji logističnih procesov ter potencialni širitvi kapacitet za zamrznjen in hlajen program, skladno s tržnimi potrebami. Posebna pozornost bo namenjena energetske učinkovitosti, sledljivosti in odpornosti logističnih verig.

Poslovna enota BTC PROP bo nadaljevala razvoj celostnega upravljanja nepremičnin z nadgradnjo storitev za obstoječe in nove partnerje. Digitalizacija procesov, uvedba naprednih upravljaljskih platform ter razvoj novih storitev bodo omogočali večjo preglednost, učinkovitost in zadovoljstvo partnerjev, hkrati pa ustvarjali dodatne prihodkovne tokove.

## Trajnostnost, energetika in digitalna preobrazba

Trajnostnost predstavlja enega temeljnih vzvodov prihodnjega razvoja družbe BTC. Ta bo nadaljevala sistematično energetske sanacijo objektov, povečevala delež lastne in obnovljive energije ter krepila energetske samooskrbo v skladu z dolgoročnimi zakonodajnimi in okoljskimi zahtevami. Pomemben poudarek bo na urbanem ozelenjevanju, prilagajanju podnebnim spremembam ter vključevanju najemnikov v trajnostne prakse, tudi prek t. i. zelenih najemnih dogovorov.

Digitalizacija in inoviranje bosta ključni orodji za krepitev agilnosti organizacije. Družba BTC bo še naprej razvijala partnerski inovacijski ekosistem, vzpostavljala digitalne dvojčke ključnih objektov in infrastrukture ter uvajala umetno inteligenco in napredne analitične rešitve v podporo odločanju in upravljanju. S tem bo družba izboljševala učinkovitost procesov, hitrost odzivanja in kakovost storitev.

## Premišljen razvoj in odgovorno upravljanje

Načrti za prihodnost družbe BTC temeljijo na jasni viziji dolgoročne rasti, odpornosti in ustvarjanja dodane vrednosti. S premišljenim razvojem ključnih dejavnosti, odgovornim upravljanjem virov ter povezovanjem trajnostnih in digitalnih rešitev bo družba tudi v prihodnje pomemben akter urbanega, logističnega in poslovnega razvoja v Sloveniji in širši regiji. Družba bo pomembno vplivala na oblikovanje gospodarskega in družbenega prostora ter ostala zavezana ustvarjanju dolgoročne vrednosti za skupnost, partnerje in širšo okolje.

## 13 POMEMBNI POSLOVNI DOGODKI PO DATUMU BILANCE STANJA

Od datuma računovodskih izkazov do dneva priprave tega poročila v družbi ni bilo ugotovljenih takšnih dogodkov, ki bi vplivali na resničnost in poštenost prikazanih računovodskih izkazov družbe BTC d. d. za leto 2025. Leto 2026 nas ponovno postavlja predvsem pred izzive stanja na trgu delovne sile ter morebitne makroekonomske spremembe, ki bi na splošno vplivale na poslovanje. V družbi smo izredno zadovoljni, da navedene izzive odlično obvladujemo in jih s promptnimi ukrepi tudi uspešno premagujemo.

## 14 RAČUNOVODSKI IZKAZI

## 14.1 Bilanca stanja na dan

		v EUR	
	Pojasnilo	31.12.2025	31.12.2024
<b>Sredstva</b>		<b>229.911.630</b>	<b>234.526.975</b>
<b>A. Dolgoročna sredstva</b>		<b>206.543.730</b>	<b>208.334.288</b>
<b>I. Neopredm. sredstva in dolg. aktivne časovne razmejitve</b>	<b>16.2.</b>	<b>854.330</b>	<b>840.133</b>
1. Dolgoročne premoženjske pravice		854.330	840.133
<b>II. Opredmetena osnovna sredstva</b>	<b>16.3.</b>	<b>72.684.020</b>	<b>74.098.697</b>
1. Zemljišča in zgradbe		56.547.527	58.726.368
a) Zemljišča		18.069.295	18.069.295
b) Zgradbe		38.478.232	40.657.073
2. Druge naprave in oprema		15.930.162	15.285.549
3. Opredmetena osnovna sredstva, ki se pridobivajo		206.331	86.780
a) Opredmetena osnovna sredstva v gradnji in izdelavi		72.625	86.780
b) Predujmi za pridobitev opredmetenih osnovnih sredstev		133706	0
<b>III. Naložbene nepremičnine</b>	<b>16.4.</b>	<b>112.605.398</b>	<b>114.813.557</b>
<b>IV. Dolgoročne finančne naložbe</b>	<b>16.5.</b>	<b>18.049.523</b>	<b>16.366.565</b>
1. Dolgoročne finančne naložbe, razen posojil		13.049.523	11.366.565
a) Delnice in deleži v družbah v skupini		61.257	100.000
b) Delnice in deleži v pridružene družbe in skupne podvige		6.384.315	6.232.815
c) Druge delnice in deleži		6.603.951	5.033.750
2. Dolgoročna posojila		5.000.000	5.000.000
a) Dolgoročna posojila drugim		5.000.000	5.000.000
<b>V. Dolgoročne poslovne terjatve</b>	<b>16.6.</b>	<b>907.346</b>	<b>914.846</b>
<b>VI. Odložene terjatve za davek</b>	<b>16.7.</b>	<b>1.443.113</b>	<b>1.300.490</b>
<b>B. Kratkoročna sredstva</b>		<b>23.217.895</b>	<b>26.066.796</b>
<b>II. Zaloge</b>		<b>77.772</b>	<b>64.892</b>
1. Material		61.277	49.011
2. Proizvodi in trgovsko blago		16.495	15.881
<b>III. Kratkoročne finančne naložbe</b>	<b>16.8.</b>	<b>5.133.428</b>	<b>6.271.073</b>
1. Kratkoročne finančne naložbe, razen posojil		590	514
b) Druge delnice in deleži		590	514
2. Kratkoročna posojila		5.132.838	6.270.559
a) Kratkoročna posojila drugim		5.132.838	6.270.559
<b>IV. Kratkoročne poslovne terjatve</b>	<b>16.9.</b>	<b>13.311.299</b>	<b>16.042.350</b>
1. Kratkoročne terjatve v skupini		0	0
2. Kratkoročne poslovne terjatve pridruženih družb		47.913	14.744
3. Kratkoročne poslovne terjatve do kupcev		12.769.057	15.604.796
4. Kratkoročne poslovne terjatve do drugih		494.329	422.810
<b>V. Denarna sredstva</b>	<b>16.10.</b>	<b>4.695.396</b>	<b>3.688.481</b>
<b>C. Kratkoročne aktivne časovne razmejitve</b>	<b>16.11.</b>	<b>150.005</b>	<b>125.892</b>

	Pojasnilo	31.12.2025	31.12.2024
		v EUR	
<b>Obveznosti do virov sredstev</b>		<b>229.911.630</b>	<b>234.526.975</b>
<b>A. Kapital</b>	<b>16.12.</b>	<b>148.001.409</b>	<b>144.648.502</b>
<b>I. Vpoklicani kapital</b>		<b>7.427.274</b>	<b>7.427.274</b>
1. Osnovni kapital		7.427.274	7.427.274
<b>II. Kapitalske rezerve</b>		<b>38.361.414</b>	<b>38.361.414</b>
<b>III. Rezerve iz dobička</b>		<b>72.666.791</b>	<b>72.666.791</b>
1. Zakonske rezerve		10.023.175	10.023.175
2. Rezerve za lastne delnice in lastne poslovne deleže		0	0
3. Lastne delnice in lastni poslovni deleži (kot odbitna postavka)		0	0
5. Druge rezerve iz dobička		62.643.616	62.643.616
<b>IV. Revalorizacijske rezerve</b>	<b>16.13.</b>	<b>9.756.940</b>	<b>9.756.940</b>
<b>V. Rezerve, nastale zaradi vrednotenja po pošteni vrednosti</b>	<b>16.14.</b>	<b>2.365.792</b>	<b>1.512.387</b>
<b>VI. Preneseni čisti poslovni izid</b>		<b>10.976.407</b>	<b>6.748.519</b>
<b>VII. Čisti poslovni izid poslovnega leta</b>		<b>6.446.791</b>	<b>8.175.177</b>
<b>B. Rezervacije in dolgoročne pasivne časovne razmejitve</b>	<b>16.15.</b>	<b>7.331.054</b>	<b>7.394.871</b>
1. Rezervacije za pokojnine in podobne obveznosti		1.145.600	1.158.100
2. Druge rezervacije		124.033	132.602
3. Dolgoročne PČR		6.061.421	6.104.169
<b>C. Dolgoročne obveznosti</b>		<b>49.056.320</b>	<b>56.330.624</b>
<b>I. Dolgoročne finančne obveznosti</b>	<b>16.16.</b>	<b>43.949.310</b>	<b>51.460.699</b>
1. Dolgoročne finančne obveznosti do bank		24.933.363	30.585.815
2. Druge dolgoročne finančne obveznosti		19.015.947	20.874.885
<b>II. Dolgoročne poslovne obveznosti</b>	<b>16.17.</b>	<b>255.558</b>	<b>251.860</b>
<b>III. Odložene obveznosti za davek</b>	<b>16.18.</b>	<b>4.851.452</b>	<b>4.618.064</b>
<b>Č. Kratkoročne obveznosti</b>		<b>25.105.933</b>	<b>25.682.299</b>
<b>II. Kratkoročne finančne obveznosti</b>	<b>16.19.</b>	<b>8.428.809</b>	<b>8.210.415</b>
1. Kratkoročne finančne obveznosti do bank		5.652.022	5.823.451
2. Druge kratkoročne finančne obveznosti		2.776.787	2.386.964
<b>III. Kratkoročne poslovne obveznosti</b>	<b>16.20.</b>	<b>16.677.124</b>	<b>17.471.884</b>
1. Kratkoročne poslovne obveznosti do družb v skupini		0	0
2. Kratkoročne poslovne obveznosti do dobaviteljev		11.394.697	11.310.740
3. Kratkoročne poslovne obveznosti na podlagi predujmov		964.088	1.080.585
4. Druge kratkoročne poslovne obveznosti		4.318.339	5.080.559
<b>D. Kratkoročne pasivne časovne razmejitve</b>	<b>16.21.</b>	<b>416.914</b>	<b>470.679</b>

Računovodske usmeritve in pojasnila so sestavni del računovodskih izkazov.

## 14.2 Izkaz poslovnega izida

	Pojasnilo	2025	2024
v EUR			
<b>1. Čisti prihodki od prodaje</b>	<b>16.23.</b>	<b>101.627.489</b>	<b>100.203.852</b>
a) prihodki doseženi na domačem trgu		99.930.854	98.592.000
b) prihodki doseženi od podjetij v skupini		0	0
c) prihodki doseženi od pridruženih podjetij		113.893	109.934
č) prihodki doseženi na tujem trgu		1.582.742	1.501.918
<b>2. Sprememba vrednosti zalog proizvodov in nedokončane proizvodnje</b>			
<b>3. Usredstveni lastni proizvodi in lastne storitve</b>			
<b>4. Drugi poslovni prihodki (s prevrednotovalnimi poslovnimi prihodki)</b>	<b>16.24.</b>	<b>1.285.769</b>	<b>2.586.353</b>
<b>5. Stroški blaga, materiala in storitev</b>		<b>54.119.636</b>	<b>56.110.974</b>
a) Nab. vred. prodanih blaga in materiala ter stroški porabljenega materiala	16.26.	8.061.090	9.136.974
b) Stroški storitev	16.27.	46.058.546	46.974.000
<b>6. Stroški dela</b>	<b>16.28.</b>	<b>22.658.790</b>	<b>22.927.304</b>
a) Stroški plač		15.614.661	15.786.157
b1) Stroški socialnih zavarovanj		1.216.841	1.148.401
b2) Stroški pokojninskih zavarovanj		1.651.035	1.654.470
c) Drugi stroški dela		4.176.253	4.338.277
<b>7. Odpisi vrednosti</b>	<b>16.29.</b>	<b>14.083.562</b>	<b>12.545.649</b>
a) Amortizacija		13.363.082	11.737.481
b) Prevrednotovalni poslovni odhodki pri NS in OOS		45.155	458.404
c) Prevrednotovalni poslovni odhodki pri obratnih sredstvih		675.325	349.764
<b>8. Drugi poslovni odhodki</b>	<b>16.30.</b>	<b>1.092.748</b>	<b>1.080.509</b>
<b>9. Finančni prihodki iz deležev</b>	<b>16.31.</b>	<b>333.637</b>	<b>4.098.787</b>
c) Finančni prihodki iz deležev v drugih družbah		333.637	4.098.787
<b>10. Finančni prihodki iz danih posojil</b>	<b>16.31.</b>	<b>309.279</b>	<b>306.388</b>
c) Finančni prihodki iz posojil, danih drugim		309.279	306.388
<b>11. Finančni prihodki iz poslovnih terjatev</b>	<b>16.31.</b>	<b>92.612</b>	<b>123.396</b>
b) Finančni prihodki iz poslovnih terjatev do drugih		92.612	123.396
<b>12. Finančni odhodki iz oslabitve in odpisov finančnih naložb</b>	<b>16.32</b>	<b>39.458</b>	<b>744</b>
a) Finančni odhodki pri fin.nal. v podjetja v skupini		38.743	0
b) Drugi finančni odhodki		715	744
<b>13. Finančni odhodki iz finančnih obveznosti</b>	<b>16.32.</b>	<b>1.930.382</b>	<b>2.125.135</b>
b) Finančni odhodki iz posojil, prejetih od bank		992.053	1.579.352
č) Finančni odhodki iz drugih finančnih obveznosti		938.329	545.783
<b>14. Finančni odhodki iz poslovnih obveznosti</b>	<b>16.32.</b>	<b>174</b>	<b>1.790</b>
a) Finan. odh iz obvez. do dobavit. In meničnih obvez.		174	1.790
<b>15. Drugi prihodki</b>	<b>16.33.</b>	<b>22.379</b>	<b>439.613</b>
<b>16. Drugi odhodki</b>	<b>16.34.</b>	<b>295.145</b>	<b>390.969</b>
<b>17. Davek od dohodkov pravnih oseb</b>	<b>16.35.</b>	<b>2.146.656</b>	<b>2.046.988</b>
<b>18. Odloženi davki</b>		<b>-143.355</b>	<b>128.309</b>
<b>19. Čisti poslovni izid obračunskega obdobja</b>		<b>7.447.969</b>	<b>10.400.017</b>

Računovodske usmeritve in pojasnila so sestavni del računovodskih izkazov.

**14.3 Izkaz drugega vseobsegajočega donosa**

	2025	v EUR 2024
<b>1. Čisti poslovni izid obračunskega obdobja</b>	<b>7.447.969</b>	<b>10.400.017</b>
<b>2. Spremembe revalorizacijskih rezerv iz prevrednotenja opredmetenih osnovnih sredstev</b>	<b>0</b>	<b>-2.192</b>
<b>3. Spremembe rezerv, nastale zaradi vrednotenja po pošteni vrednosti, v neto znesku</b>	<b>853.405</b>	<b>583.465</b>
<b>4. Dobički in izgube, ki izhajajo iz prevedbe rač. izkazov podjetjih v tujini</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>5. Druge sestavine vseobsegajočega donosa</b>	<b>-53.819</b>	<b>-45.652</b>
<b>6. Celotni vseobsegajoči donos obračunskega obdobja</b>	<b>8.247.555</b>	<b>10.935.638</b>

Računovodske usmeritve in pojasnila so sestavni del računovodskih izkazov.

## 14.4 Izkaz denarnih tokov

	v EUR	
	2025	2024
<b>Denarni tokovi pri poslovanju</b>		
<b>Postavke izkaza poslovnega izida</b>		
Poslovni prihodki (razen za prevrednotenje) in finančni prihodki iz poslovnih terjatev	102.972.069	102.166.522
Poslovni odhodki brez amortizacije (razen za prevredn.) in finančni odh. iz posl. obveznosti	-78.166.492	-80.509.067
Davki iz dobička in drugi davki, ki niso zajeti v poslovnih odhodkih	-2.003.301	-2.175.297
	<b>22.802.275</b>	<b>19.482.158</b>
<b>Spremembe čistih obratnih sredstev (in časovnih razmejitev, rezervacij ter odloženih terjatev in obveznosti za davek) poslovnih postavk bilance stanja</b>		
Začetne manj končne poslovne terjatve	2.063.226	-564.101
Začetne manj končne aktivne časovne razmejitve	-24.113	-50.940
Začetne manj končne odložene terjatve za davek	-142.623	129.128
Začetna manj končna sredstva (skupine za odtujitev) za prodajo	0	0
Začetne manj končne zaloge	-12.880	16.589
Končni manj začetni poslovni dolgovi	-1.125.160	378.426
Končne manj začetne pasivne časovne razmejitve in rezervacije	-91.641	-216.254
Končne manj začetne odložene obveznosti za davek	0	-819
	<b>666.809</b>	<b>-307.970</b>
<b><u>Prebitek prejemkov pri poslovanju ali prebitek izdatkov pri poslovanju</u></b>	<b><u>23.469.084</u></b>	<b><u>19.174.188</u></b>
<b>Denarni tokovi pri investiranju</b>		
<b>Prejemki pri investiranju</b>		
Prejemki od dobljenih obresti in deležev v dobičku, ki se nanašajo na investiranje	441.196	158.155
Prejemki od odtujitve neopredmetenih sredstev	608	0
Prejemki od odtujitve opredmetenih osnovnih sredstev	88.251	205.424
Prejemki od odtujitve naložbenih nepremičnin	1.540	1.654.883
Prejemki od odtujitve dolgoročnih finančnih naložb	156.459	9.838.955
Prejemki od odtujitve kratkoročnih finančnih naložb	1.904.944	734.167
	<b>2.592.999</b>	<b>12.591.585</b>
<b>Izdatki pri investiranju</b>		
Izdatki za pridobitev neopredmetenih sredstev	-388.221	-429.033
Izdatki za pridobitev opredmetenih osnovnih sredstev	-3.763.583	-6.049.015
Izdatki za pridobitev naložbenih nepremičnin	-4.317.259	-6.248.935
Izdatki za pridobitev dolgoročnih finančnih naložb	-690.136	-5.864.996
Izdatki za pridobitev kratkoročnih finančnih naložb	-693.467	-1.690.000
	<b>-9.852.666</b>	<b>-20.281.979</b>
<b><u>Prebitek prejemkov pri investiranju ali prebitek izdatkov pri investiranju</u></b>	<b><u>-7.259.667</u></b>	<b><u>-7.690.394</u></b>
<b>Denarni tokovi pri financiranju</b>		
<b>Prejemki pri financiranju</b>		
Prejemki od vplačanega kapitala	0	0
Prejemki od povečanja dolgoročnih finančnih obveznosti	0	0
Prejemki od povečanja kratkoročnih finančnih obveznosti	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Izdatki pri financiranju</b>		
Izdatki za dane obresti, ki se nanašajo na financiranje	-1.930.382	-2.125.135
Izdatki za vračila kapitala	0	0
Izdatki za odplačila dolgoročnih finančnih obveznosti	0	0
Izdatki za odplačila kratkoročnih finančnih obveznosti	-8.377.472	-6.752.208
Izdatki za izplačila dividend in drugih deležev v dobičku	-4.894.648	-5.651.094
	<b>-15.202.502</b>	<b>-14.528.437</b>
<b><u>Prebitek prejemkov pri financiranju ali prebitek izdatkov pri financiranju</u></b>	<b><u>-15.202.502</u></b>	<b><u>-14.528.437</u></b>
<b>Končno stanje denarnih sredstev</b>	<b>4.695.396</b>	<b>3.688.481</b>
<b>Denarni izid v obdobju (seštevek prebitkov)</b>	<b>1.006.915</b>	<b>-3.044.643</b>
<b>Začetno stanje denarnih sredstev</b>	<b>3.688.481</b>	<b>6.733.124</b>

Računovodske usmeritve in pojasnila so sestavni del računovodskih izkazov.

## 14.5 Izkaz gibanja kapitala za leto 2025

v EUR	Osnovni kapital	Kapitalske rezerve	Zakonske rezerve	Druge rezerve iz dobička	Revalorizacijske rezerve	Rezerve nastale zaradi vrednotenja po pošteni vrednosti	Preneseni čisti poslovni izid	Čisti poslovni izid tek. obdobja	Skupaj
<b>A.1. Začetno stanje - 31.12.2024</b>	7.427.274	38.361.414	10.023.175	62.643.616	9.756.940	1.512.387	6.748.519	8.175.177	144.648.502
<b>A.2. Začetno stanje poročevalskega obdobja - 01.01.2025</b>	7.427.274	38.361.414	10.023.175	62.643.616	9.756.940	1.512.387	6.748.519	8.175.177	144.648.502
<b>B.1. Spremembe lastniškega kapitala - transakcije z lastniki</b>									
d) Nakup lastnih delnic in lastnih poslovnih deležev									
g) Izplačilo dividend							-3.893.470	-1.001.178	-4.894.648
<b>Skupaj spremembe lastniškega kapitala</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-3.893.470</b>	<b>-1.001.178</b>	<b>-4.894.648</b>
<b>B.2. Celotni vseobsegajoči donos poročevalskega obdobja</b>									
a) Vnos čistega poslovnega izida								7.447.969	7.447.969
b) Sprememba revalorizacijskih rezerv iz prevrednotenja opredmetenih osnovnih sredstev									0
c) Sprememba rezerv, nastalih zaradi vrednotenja finančnih naložb po pošteni vrednosti						827.465			827.465
d) Druge sestavine vseobsegajočega donosa						25.940	-53.819		-27.879
<b>Skupaj celotni vseobsegajoči donos</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>853.405</b>	<b>-53.819</b>	<b>7.447.969</b>	<b>8.247.555</b>
<b>B.3. Spremembe v kapitalu</b>									
a) Razporeditev preostalega dela čistega dobička primerjalnega poročevalskega obdobja na druge sestavine kapitala							8.175.177	-8.175.177	0
c) Razporeditev dela čistega dobička za oblikovanje dodatnih rezerv po sklepu skupščine									0
d) Oblikovanje rezerv za lastne delnice, deleže									0
e) Druge spremembe v kapitalu									0
<b>Skupaj spremembe v kapitalu</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>8.175.177</b>	<b>-8.175.177</b>	<b>0</b>
<b>C. Končno stanje - 31.12.2025</b>	<b>7.427.274</b>	<b>38.361.414</b>	<b>10.023.175</b>	<b>62.643.616</b>	<b>9.756.940</b>	<b>2.365.792</b>	<b>10.976.407</b>	<b>6.446.791</b>	<b>148.001.409</b>

Računovodske usmeritve in pojasnila so sestavni del računovodskih izkazov.

## 14.6 Izkaz gibanja kapitala za leto 2024

v EUR	Osnovni kapital	Kapitalske rezerve	Zakonske rezerve	Druge rezerve iz dobička	Revalorizacijske rezerve	Rezerve nastale zaradi vrednotenja po pošteni vrednosti	Preneseni čisti poslovni izid	Čisti poslovni izid tek. obdobja	Skupaj
<b>A.1. Začetno stanje - 31.12.2023</b>	7.427.274	38.361.414	10.023.175	62.643.616	9.759.132	928.922	3.638.104	6.582.320	139.363.957
<b>A.2. Začetno stanje poročevalskega obdobja - 01.01.2024</b>	7.427.274	38.361.414	10.023.175	62.643.616	9.759.132	928.922	3.638.104	6.582.320	139.363.957
<b>B.1. Spremembe lastniškega kapitala - transakcije z lastniki</b>									
d) Nakup lastnih delnic in lastnih poslovnih deležev									0
g) Izplačilo dividend							-3.426.253	-2.224.840	-5.651.093
<b>Skupaj spremembe lastniškega kapitala</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-3.426.253</b>	<b>-2.224.840</b>	<b>-5.651.093</b>
<b>B.2. Celotni vseobsegajoči donos poročevalskega obdobja</b>									
a) Vnos čistega poslovnega izida								10.400.017	10.400.017
b) Sprememba revalorizacijskih rezerv iz prevrednotenja opredmetenih osnovnih sredstev					-2.192				-2.192
c) Sprememba rezerv, nastalih zaradi vrednotenja finančnih naložb po pošteni vrednosti						583.465			583.465
d) Druge sestavine vseobsegajočega donosa							-45.652		-45.652
<b>Skupaj celotni vseobsegajoči donos</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-2.192</b>	<b>583.465</b>	<b>-45.652</b>	<b>10.400.017</b>	<b>10.935.638</b>
<b>B.3. Spremembe v kapitalu</b>									
a) Razporeditev preostalega dela čistega dobička primerjalnega poročevalskega obdobja na druge sestavine kapitala							6.582.320	-6.582.320	0
c) Razporeditev dela čistega dobička za oblikovanje dodatnih rezerv po sklepu skupščine									0
d) Oblikovanje rezerv za lastne delnice, deleže									0
e) Druge spremembe v kapitalu									0
<b>Skupaj spremembe v kapitalu</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>6.582.320</b>	<b>-6.582.320</b>	<b>0</b>
<b>C. Končno stanje - 31.12.2024</b>	<b>7.427.274</b>	<b>38.361.414</b>	<b>10.023.175</b>	<b>62.643.616</b>	<b>9.756.940</b>	<b>1.512.387</b>	<b>6.748.519</b>	<b>8.175.177</b>	<b>144.648.502</b>

Računovodske usmeritve in pojasnila so sestavni del računovodskih izkazov.

## 15 DOGODKI PO DATUMU BILANCE STANJA

Dogodkov, ki bi vplivali na resničnost in poštenost prikazanih računovodskih izkazov BTC d. d. za leto 2025 od dne 31.12.2025 do dneva tega poročila, ni bilo.

## 16 POJASNILA K RAČUNOVODSKEMU POROČILU

### 16.1 Splošne računovodske usmeritve in predpostavke

Pri sestavljanju računovodskih izkazov so upoštevani Slovenski računovodski standardi 2024, ZGD in uporabljene temeljne računovodske predpostavke: upoštevanje nastanka poslovnega dogodka in upoštevanje časovne neomejenosti poslovanja. Zaradi zaokroževanja vrednostnih podatkov lahko prihaja do nepomembnih odstopanj v seštevkih v preglednicah.

Računovodski izkazi so pripravljani ob upoštevanju izvirne vrednosti, razen pri zemljiščih, finančnih instrumentih po pošteni vrednosti in finančnih instrumentih, ki so na razpolago za prodajo, pri katerih je upoštevana poštena vrednost.

Poslovno leto družbe je enako koledarskemu letu.

Uporabljene so bile enake usmeritve kot v predhodnem letu.

**Uporabljene računovodske usmeritve družbe so:**

#### Neopredmetena sredstva

Družba uporablja model nabavne vrednosti in torej vodi neopredmetena sredstva po njihovih nabavnih vrednostih, zmanjšanih za amortizacijske popravke in nabrane izgube zaradi oslabitev.

Neopredmeteno sredstvo, ki izpolnjuje pogoje za pripoznanje, se ob začetnem pripoznanju ovrednoti po nabavni vrednosti. V nabavno vrednost se všttevajo tudi uvozne in nevračljive nakupne dajatve po odštetju popustov ter vsi neposredno pripisljivi stroški pripravljanja sredstva za nameravano uporabo. Nabavno vrednost sestavljajo tudi stroški izposojanja do nastanka neopredmetenega sredstva, če to nastaja dlje kot eno leto.

Vsa neopredmetena sredstva in dolgoročno odloženi stroški imajo končno dobo koristnosti.

Družba samostojno določi letne amortizacijske stopnje glede na dobo koristnosti posameznega neopredmetenega sredstva.

Družba vsako leto preverja dobo koristnosti neopredmetenih sredstev.

Uporabljene letne amortizacijske stopnje:

	v %
Neopredmetena sredstva	10,00 - 33,3

#### Opredmetena osnovna sredstva

V nabavni vrednosti opredmetenega osnovnega sredstva, zgrajenega ali izdelanega v družbi, so zajeti stroški, ki se nanašajo neposredno nanj in tisti splošni stroški gradnje ali izdelave, ki mu jih lahko pripišemo kot so:

- stroški dela,
- stroški uporabljenega materiala,
- amortizacija naprav in opreme,
- stroški financiranja,
- stroški razvijanja in
- drugi stroški, ki so nastali v zvezi z izdelanim opredmetenim osnovnim sredstvom.

Opredmeteno osnovno sredstvo, ki izpolnjuje pogoje za pripoznanje, 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, stroški preizkušanja delovanja sredstva, ter ocena stroškov razgradnje, odstranitve in obnovitve. Med nevračljive nakupne dajatve se všteje tudi tisti davek na dodano vrednost, ki se ne povrne. Od nakupne cene se odštejejo vsi trgovinski in drugi popusti.

Družba uporablja za merjenje po prvotnem pripoznanju zemljišč model prevrednotenja na pošteno vrednost na osnovi cenitve cenilca na podlagi uporabljene metode tržnih primerjav. Navedeno metodo je družba uvedla leta 2013.

Razmere na nepremičninskem trgu se v obdobju 30.09.2022 do 31.12.2025 niso bistveno spremenile, kar izhaja iz poročila Mnenje o stanju trga nepremičnin - Analiza trga nepremičnin za namen ugotavljanja ustreznosti ocenjenih vrednosti nepremičnin na dan 30.09.2022 za uporabo na dan 31.12.2025 z januarja 2026, ki ga je opravil Valmea d.o.o., Primož Blaha, pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin, tako da ni indicev za prilagoditev vrednosti.

Zemljišča se merijo po pošteni vrednosti na dan prevrednotenja, zmanjšani za izgubo zaradi oslabitve. Podlaga za prevrednotenje zemljišč na njihovo pošteno vrednost je cenitveno poročilo neodvisnega cenilca vrednosti sredstev. Povečanje neodpisane vrednosti zaradi prevrednotenja sredstev se pripozna kot postavka vseobsegajočega poslovnega izida neposredno v kapitalu kot revalorizacijske rezerve, in sicer po zmanjšanju za obveznosti za odložene davke.

Če se knjigovodska vrednost zemljišč zmanjša zaradi prevrednotenja, se zmanjšajo revalorizacijske rezerve pri istem zemljišču. Če pa zmanjšanje knjigovodske vrednosti presega nabrane revalorizacijske rezerve pri istem sredstvu, se razlika v zmanjšanju prenese v poslovni izid kot odhodek.

Revalorizacijske rezerve zemljišč, ki so sestavni del vseobsegajočega donosa, se dokončno prenesejo neposredno na zadržani čisti dobiček, ko je pripoznanje sredstva odpravljeno.

Družba uporablja za zgradbe in opremo model nabavne vrednosti. Pri modelu nabavne vrednosti vodi opredmetena osnovna sredstva po njihovih nabavnih vrednostih, zmanjšanih za amortizacijske popravke vrednosti in nabrane izgube zaradi oslabitev.

Skupine opredmetenih osnovnih sredstev v družbi so:

- zemljišča,
- zgradbe,
- proizvodna oprema in
- druga oprema.

Pomembne skupine opredmetenih osnovnih sredstev za družbo so zemljišča in zgradbe.

Če v deležu objekta predstavljajo opredmetena osnovna sredstva – zgradba, manj kot 5%, ostalo pa predstavljajo naložbene nepremičnine, se vse obravnava kot naložbena nepremičnina.

O vštevanju eventualnih stroškov razgradnje, odstranitve in obnovitve v nabavno vrednost presoja direktor poslovne enote v sodelovanju z investicijskim sektorjem, ki to zapiše v spremni listini, ki se izda v zvezi z opredmetenim osnovnim sredstvom. Navedena odgovorna oseba je dolžna najmanj ob koncu vsakega poslovnega leta preveriti, ali je prišlo do spremembe v zvezi s tovrstnimi stroški.

Družba samostojno določi letne amortizacijske stopnje glede na dobo koristnosti posameznega opredmetenega osnovnega sredstva. Ta je odvisna od:

- pričakovanega fizičnega izrabljanja,
- pričakovanega tehničnega staranja,
- pričakovanega ekonomskega staranja,
- pričakovanih zakonskih ali drugih omejitev uporabe.

Kot dobo koristnosti posameznega sredstva je treba upoštevati dobo, ki bi bila glede na posameznega izmed naštetih dejavnikov najkrajša.

Dobo koristnosti novega opredmetenega osnovnega sredstva opredeli Investicijski sektor družbe. Dobo koristnosti zapiše na spremni listini, ki se izda v zvezi osnovnim sredstvom in se podpiše.

Uporabljene letne amortizacijske stopnje:

	v %
Zgradbe	2,50 – 10,00
Pohištvo	10,00 – 12,50
Transportna oprema	12,50 – 33,33
Računalniška oprema	20,00 - 50,00
Ostala oprema	5,00 – 20,00

V primeru, da gre za opredmeteno osnovno sredstvo z veliko nabavno vrednostjo, se le to razporedi na dele, če imajo različne dobe koristnosti, pomembne v razmerju do celotne nabavne vrednosti. V takem primeru družba opredeli te dele in jim določi dobe koristnosti.

Nepremičnine-zgradbe se delijo na spodaj navedene sestavne dele:

1. zgradba - zemeljska in gradbena dela, konstrukcija
2. streha
3. fasada
4. notranja dela
5. inštalacije – razvodi, razsvetljava, vtičnice, tipala, video nadzor, ozvočenje, pristopna kontrola, telekomunikacijske mreže, stikalni bloki, javljanje požara, ipd.

Družba občasno preverja dobo koristnosti opredmetenih osnovnih sredstev, amortizacijske stopnje pa glede na to preračuna za sedanja in bodoča obdobja, če so pričakovanja drugačna od ocen. Učinek take spremembe opiše v sporočilu v obračunskem obdobju, v katerem pride do nje. Prav tako letno preverja preostalo vrednost.

Družba uporablja metodo enakomernega časovnega amortiziranja. Znotraj poslovnega leta se letna amortizacija razdeli enakomerno po obdobjih.

Če spremenjene okoliščine upravičujejo spremembo metode amortiziranja, je treba učinke spremembe izmeriti in jih opisati v sporočilu o spremembi in razlogih zanjo.

Amortizacija osnovnih sredstev se obračunava posamično. Za opredmetena osnovna sredstva, s posamičnimi vrednostmi do 500 evrov se lahko obračunava skupinsko.

Kot opredmeteno osnovno sredstvo se štejejo tudi vrste drobnega inventarja, katerih doba koristnosti je daljša od leta dni.

Kot opredmetena osnovna sredstva v gradnji ali izdelavi se lahko štejejo tudi pripadajoči nadomestni deli.

Kasneje nastale stroške v zvezi z opredmetenim osnovnim sredstvom lahko izkazujemo kot:

- stroške vzdrževanja,
- povečanje nabavne vrednosti sredstva.

Merila, ki jih uporablja družba pri opredelitvi kasneje nastalih stroškov v zvezi z opredmetenimi osnovnimi sredstvi:

- kot stroški vzdrževanja se izkazujejo stroški, potrebni za vzdrževanje osnovnih sredstev v dobi koristnosti (pleskanje sten, zamenjava talnih oblog, redno vzdrževanje strojne opreme in podobno),
- kot povečanje nabavne vrednosti opredmetenega osnovnega sredstva se izkazujejo stroški, ki povečujejo bodoče koristi sredstva v primerjavi z ocenjenimi (obnova inštalacij, zaradi česar se poveča njihova zmogljivost, izboljšanje opreme, zgradb in podobno) ali pa stroški, ki omogočajo podaljšanje dobe koristnosti osnovnega sredstva (zamenjava strešne kritine...).

Opredmetena osnovna sredstva se prevrednotujejo zaradi oslabitve, če njihova knjigovodska vrednost presega nadomestljivo vrednost. Kot nadomestljiva vrednost se šteje čista prodajna vrednost ali

vrednost pri uporabi, odvisno od tega, katera je večja. Zmanjšanje knjigovodske vrednosti nad njihovo nadomestljivo je izguba zaradi oslabilve in se šteje kot prevrednotovalni poslovni odhodek v zvezi z opredmetenimi osnovnimi sredstvi.

## **Najemi**

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

Družba določi trajanje najema kot obdobje, v katerem najema ni mogoče odpovedati, skupaj z:

- a) obdobjem, za katero velja možnost podaljšanja najema, če je precej gotovo, da bo najemnik to možnost izrabil; in
- b) obdobjem, za katero velja možnost odpovedi najema, če je precej gotovo, da najemnik te možnosti ne bo izrabil.

### Družba kot najemnik

Družba uporablja enoten pristop pripoznavanja in merjenja za vse najeme, razen za kratkoročne najeme in najeme sredstev z majhno vrednostjo. Družba pripozna obveznost iz najema za plačila najemnin in pravico do uporabe sredstev, ki predstavlja pravico do uporabe sredstev v najemu.

### Pravica do uporabe sredstev

Družba pripozna opredmeteno osnovno sredstvo, ki predstavlja pravico do uporabe na dan začetka najema (tj. na dan, ko je sredstvo v najemu na razpolago za uporabo).

Pravica do uporabe sredstev se izmeri po nabavni vrednosti, zmanjšani za popravek vrednosti in izgubo zaradi oslabilve, s prilagoditvijo nabavne vrednosti ob vsakem ponovnem merjenju obveznosti iz najema. Nabavna vrednost pravice do uporabe sredstev zajema znesek začetnega merjenja obveznosti iz najema, začetne neposredne stroške in plačila najemnine, ki so bila izvedena na datum začetka najema ali pred njim, zmanjšana za prejete spodbude za najem.

Pravica do uporabe sredstev se amortizira enakomerno v obdobju trajanja najema ali ocenjeni dobi koristnosti sredstev in sicer v tistem obdobju, ki je krajše kot je opisano v nadaljevanju:

- transportna oprema 10 do 20 %
- motorna vozila in druga oprema 10 do 20 %
- zgradbe 2,5 do 10 %

Če se ob zaključku najema lastništvo nad najetim sredstvom prenese na družbo ali če družba izrabi opcijo nakupa, se amortizacija izračuna na podlagi ocenjene dobe koristnosti sredstva.

Družba prevrednotuje pravice do uporabe sredstev tudi za morebitno oslabilvev.

### Obveznost iz najema

Na dan začetka najema pripozna družba obveznost iz najema po sedanji vrednosti vseh plačil najemnin v celotnem obdobju trajanja najema, ki na ta dan še niso plačane.

Najemnine vključujejo nespremenljive najemnine, zmanjšane za vse terjatve za spodbude za najem, sprejemljive najemnine, ki so odvisne od indeksa ali stopnje, in zneski, za katere se pričakuje, da jih bo družba plačala na podlagi jamstev za preostalo vrednost. V najemnine je vključena tudi izpolnitvena cena možnosti nakupa, če je precej gotovo, da bo družba izrabila to možnost, in plačila kazni za odpoved najema, če trajanje najema kaže, da bo družba izrabila možnost odpovedi najema.

Spremenljive najemnine, ki niso odvisne od indeksa ali stopnje, se pripoznajo kot strošek (razen če so stroški nastali pri proizvodnji zalog) v obdobju, v katerem se zgodi ali dogodek ali pogoj, ki sproži plačilo. Pri izračunu sedanje vrednosti najemnin uporablja družba predpostavljeno obrestno mero za sposojanje na dan začetka najema, saj obrestne mere v najemni pogodbi ni mogoče določiti. Po datumu začetka najema se znesek obveznosti iz najema poveča za natečene obresti in zmanjša za vsa izvršena plačila najemnin. Poleg tega se knjigovodska vrednost obveznosti iz najema ponovno oceni v primeru prilagoditve ali spremembe obdobja trajanja najema, spremembe višine najemnine (npr. sprememba prihodnjih zneskov najemnine kot posledica spremembe indeksa ali stopnje za določanje višine najemnin) ali spremembe ocene opcije nakupa najetega sredstva.

Družba je obveznost iz najema pripoznala v postavki druge dolgoročne in kratkoročne finančne obveznosti.

#### Kratkoročni najemi in najemi sredstev z majhno vrednostjo

Družba uporablja izjemo od pripoznanja kratkoročnega najema (tj. pri najemih, katerih obdobje najema traja 12 mesecev ali manj in ne vključujejo opcije nakupa). Obenem uporablja družba izjemo od pripoznanja sredstev z majhno vrednostjo in sicer v povezavi z najemom sredstev, za katere velja, da so majhne vrednosti. Pri kratkoročnih najemih in najemu sredstev z majhno vrednostjo pripozna družba strošek najemnine enakomerno v celotnem obdobju trajanja najema.

#### Družba kot najemodajalec

Najemne pogodbe v povezavi s katerimi ne pride do pomembnega prenosa tveganj in koristi, povezanih z lastništvom, so razvrščene med poslovne najeme. Prihodki od najemnin se obračunavajo enakomerno v celotnem obdobju trajanja najema in pripoznajo med prihodki v izkazu poslovnega izida. Začetni neposredni stroški so dodatni stroški, ki jih je mogoče pripisati neposredno pogajanju in dogovarjanju o najemu, povečujejo knjigovodsko vrednost najetega sredstva in se pripoznajo v celotnem obdobju trajanja najema enako kot prihodki od najemnin. Pogojne najemnine se pripoznajo kot prihodek v obdobju, v katerem so zaslužene.

#### **Naložbene nepremičnine**

Naložbena nepremičnina je nepremičnina, posedovana, da bi prinašala najemnino in/ali povečevala vrednost dolgoročne naložbe. Povzroča denarne tokove, ki so močno odvisni od drugih sredstev, ki jih poseduje družba. Kot naložbena nepremičnina se določi:

- zemljišče, posedovano za povečanje vrednosti dolgoročne naložbe, ne za prodajo v bližnji prihodnosti v rednem poslovanju,
- zemljišče, za katero družba ni določila prihodnje uporabe,
- zgradba v lasti ali finančnem najemu, oddana v enkratni ali večkratni poslovni najem,
- prazna zgradba, posedovana za oddajo v enkratni ali večkratni poslovni najem.

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

V primeru, da je en del sredstva naložbena nepremičnina, en del pa osnovno sredstvo, se le to vodi po deležu uporabe ločeno, kot naložbena nepremičnina in ločeno kot osnovno sredstvo. Osnova za razdelitev je kvadratura objekta in znotraj tega razdeljenost glede na lastno uporabo (osnovno sredstvo) in glede na oddano kvadraturu (naložbena nepremičnina).

Če v deležu objekta predstavljajo naložbene nepremičnine – zgradba, manj kot 5 %, ostalo pa predstavljajo opredmetena osnovna sredstva, se vse obravnava kot opredmetena osnovna sredstva. Glede na dejavnost družbe, se vsa ostala sredstva (ceste, infrastruktura, parkirišča ...), ki so nujno potrebna za opravljanje dejavnosti oddajanja prostora in dejavnosti upravljanja s prostorom, razdelijo med naložbene nepremičnine in osnovna sredstva, glede na delež po uporabnosti na posameznem območju nakupovalnih centrov.

Družba meri naložbene nepremičnine po modelu nabavne vrednosti.

V primeru, da gre za naložbeno nepremičnino z veliko nabavno vrednostjo, se le to razporedi na dele, če imajo različne dobe koristnosti, pomembne v razmerju do celotne nabavne vrednosti. V takem primeru družba opredeli te dele in jim določi dobe koristnosti.

Naložbene nepremičnine-zgradbe se delijo na spodaj navedene sestavne dele:

1. zgradba - zemeljska in gradbena dela, konstrukcija
2. streha
3. fasada
4. notranja dela
5. inštalacije – razvodi, razsvetljava, vtičnice, tipala, video nadzor, ozvočenje, pristopna kontrola, telekomunikacijske mreže, stikalni bloki, javljanje požara, ipd.

Naložbene nepremičnine se prevrednotujejo zaradi oslabitve, če njihova knjigovodska vrednost presega nadomestljivo vrednost. Kot nadomestljiva vrednost se šteje čista prodajna vrednost ali vrednost pri uporabi, odvisno od tega, katera je večja. Zmanjšanje knjigovodske vrednosti nad njihovo nadomestljivo je izguba zaradi oslabitve in se šteje kot prevrednotovalni poslovni odhodek v zvezi z naložbenimi nepremičninami.

Družba uporablja metodo enakomernega časovnega amortiziranja.

Uporabljene letne amortizacijske stopnje:

	v %
Zgradbe	2,50 - 10,00

### Finančne naložbe

Finančne naložbe obravnava SRS 3. Poznamo dolgoročne in kratkoročne finančne naložbe. Dolgoročna finančna naložba je finančna naložba, ki bi se obdržala več kot leto dni in s katero naj se ne bi trgovalo. Vsaka druga finančna naložba se izkazuje kot kratkoročna.

Finančne naložbe so finančna sredstva, ki jih ima organizacija (naložbenik), da bi z donosi, ki izhajajo iz njih, povečalo svoje finančne prihodke. Finančne naložbe so večinoma naložbe v kapital drugih organizacij ali v finančne dolgove drugih organizacij.

Dolgoročne finančne naložbe so sestavni del finančnih instrumentov organizacije in so sredstva, ki jih ima organizacija (naložbenica), da bi z donosi iz njih dolgoročno povečala svoje finančne prihodke. Finančni instrument je vsaka pogodba, na podlagi katere nastane finančno sredstvo ene družbe in hkrati finančna obveznost ali kapitalski finančni instrument druge.

Po začetnem pripoznanju je treba izmeriti finančna sredstva in tudi izpeljane finančne instrumente, ki so finančna sredstva, po pošteni vrednosti, brez odšteta stroškov posla, ki se utegnejo pojaviti ob prodaji ali drugačni odtujitvi, razen:

- finančnih naložb, ki se izmerijo po odplačni vrednosti;
- finančnih naložb v kapitalske instrumente, za katere ni objavljena cena na delujočem trgu in katerih poštene vrednosti ni mogoče zanesljivo izmeriti, ter v izpeljane finančne instrumente, ki so povezani s takimi finančnimi naložbami in jih je treba poravnati z njimi; take finančne naložbe se izmerijo po nabavni vrednosti.

Finančne naložbe v odvisne organizacije, pridružene organizacije in skupne podvige se merijo in obračunavajo le po nabavni vrednosti.

Pri finančnih sredstvih, ki se izkazujejo po odplačni in nabavni vrednosti, se dobiček ali izguba pripozna v poslovnem izidu, ko so taka sredstva prevrednotena zaradi oslabitve ali je zanje odpravljeno pripoznanje.

Za finančne naložbe, ki niso izmerjene po pošteni vrednosti, je treba na vsak dan bilance stanja oceniti, ali obstaja kak nepristranski dokaz o njihovi morebitni oslabiljenosti. Če tak dokaz obstaja, je treba finančno naložbo prevrednotiti zaradi oslabitve.

Finančna naložba (ali skupina finančnih naložb) je oslabiljena, kar povzroči izgube, samo če obstajajo objektivni dokazi o oslabilvi zaradi dogodka (ali dogodkov) po začetnem pripoznanju finančne naložbe (škodni dogodek) in ta dogodek (ali dogodki) vpliva (vplivajo) na ocenjene prihodnje denarne tokove finančne naložbe (ali skupine finančnih naložb), ki ga (jih) je mogoče zanesljivo oceniti. Nepristranski dokazi o oslabilvi finančne naložbe ali skupine finančnih naložb so pomembne informacije o:

- pomembnih finančnih težavah izdajatelja oziroma dolžnika;
- kršenju pogodbe, kot je neizpolnitev obveznosti ali kršitev pri plačevanju obresti ali glavnice;
- posojilodajalčevi koncesiji posojilojemalcu iz gospodarskih ali pravnih razlogov v povezavi s
- posojilodajalčevimi finančnimi težavami, ki je posojilodajalec sicer ne bi obravnaval;
- verjetnosti stečaja ali finančne reorganizacije pri posojilojemalcu;
- izginotju delujočega trga za takšno finančno naložbo zaradi finančnih težav;

- pomembnih podatkih, ki kažejo, da obstaja izmerljivo zmanjšanje ocenjenih prihodnjih denarnih tokov iz skupine finančnih naložb vse od začetnega pripoznanja sredstev; tudi o
- neugodnih spremembah v plačilnem statusu posojilojemalcev (na primer povečanem številu zamujenih plačil ali povečanem številu posojilojemalcev s kreditnimi karticami, ki so dosegli svojo zgornjo mejo in plačujejo le majhne mesečne zneske);
- gospodarskih razmerah v državi ali krajevnem okolju, povezanih z neplačili po sredstvih v skupini (na primer o zvišanju stopnje brezposelnosti na zemljepisnem območju posojilojemalcev, znižanju cen nepremičnin pri hipotekah na zadevnem območju ali neugodnih spremembah razmer v dejavnosti, ki vplivajo na posojilojemalce).

Poleg naštetih vrst dogodkov vsebujejo nepristranski dokazi o oslabitvi finančne naložbe v kapitalski instrument tudi informacije o pomembnih spremembah z neugodnim učinkom, ki so nastale v tehnološkem, tržnem, gospodarskem ali pravnem okolju, v katerem posluje izdajatelj, in nakazujejo, da vrednosti finančne naložbe v kapitalski instrument morda ne bo mogoče nadomestiti.

Družba s finančnimi sredstvi ne namerava kratkoročno trgovati, ravno tako ne more z gotovostjo napovedati namena in zmožnosti posedovati finančnih sredstev z določljivimi zapadlostmi do zapadlosti v plačilo. Zato finančne naložbe niso razvrščene med finančna sredstva, izmerjena po pošteni vrednosti preko poslovnega izida, ali med finančne naložbe v posesti do zapadlosti v plačilo.

Finančne naložbe se pripoznajo oziroma njihova pripoznanja odpravijo upoštevaje datum trgovanja. Dolgoročne finančne naložbe v finančne dolgove drugih, ki zapadejo v plačilo v letu dni po datumu bilance stanja, se ob koncu poslovnega leta v bilanci stanja prenašajo med kratkoročne finančne naložbe.

Finančne naložbe se ob začetnem pripoznanju izmerijo po pošteni vrednosti, ki je enaka bodisi nabavni vrednosti, to je plačanemu znesku denarja ali denarnih ustreznikov, bodisi pošteni vrednosti drugih nadomestil za nakup. Začetni pripoznani vrednosti se prištejejo stroški posla, ki izhajajo iz nakupa ali izdaje finančnega sredstva.

#### Finančne naložbe v posojila

Finančne naložbe v bančne depozite ter posojila drugim se praviloma pripoznajo po odplačni vrednosti po metodi efektivnih obresti, če se poleg dejanske obrestne mere zaračunava oziroma prejema še druga nadomestila.

Pri finančnih sredstvih, ki se izkazujejo po odplačni vrednosti, se dobiček ali izguba pripozna v poslovnem izidu, ko so taka sredstva prevrednotena zaradi oslabitve ali je zanje odpravljeno pripoznanje.

Če obstajajo nepristranski dokazi o oslabiljenosti finančnih naložb v posojila, se znesek izgube izmeri kot razlika med knjigovodsko vrednostjo posojila in sedanjo vrednostjo pričakovanih denarnih tokov, razobrestenimi po izvorni veljavni obrestni meri. Izguba zaradi oslabitve se pripozna v poslovnem izidu kot prevrednotovalni finančni odhodek.

Če se v naslednjem obračunskem obdobju znesek izgube zmanjša in je mogoče zmanjšanje izgube nepristransko povezati z dogodkom, ki je nastal po pripoznanju oslabitve, se prej pripoznana izguba razveljavi. Razveljavitev izgube se pripozna v poslovnem izidu.

#### Za prodajo razpoložljiva finančna sredstva

Po začetnem pripoznanju se praviloma vsake tri mesece, najpozneje pa na datum bilance stanja za poslovno leto, ponovno ugotavlja poštena vrednost za prodajo razpoložljivih finančnih sredstev. Poštena vrednost se praviloma izračuna na podlagi borzne cene.

Za prodajo razpoložljiva finančna sredstva se ob pripoznanju razvrstijo v naslednji kategoriji:

- v posesti za namene trgovanja
- v posesti niso za namene trgovanja

Finančne naložbe, v posesti za namene trgovanja, so merjene po pošteni vrednosti preko poslovnega izida, za naložbe, ki niso v posesti za trgovanje, pa se je družba skladno s SRS 3 odločila, da tržne naložbe, ki so na borzi in kjer je poštena vrednost objavljena, meri po pošteni vrednosti preko kapitala (drugega vseobsegajoče donosa), ostale vrednosti po nabavni vrednosti.

Sprememba poštene vrednosti se pripozna neposredno v kapitalu kot povečanje ali zmanjšanje rezerv, nastalih zaradi vrednotenja po poštenu vrednosti; če je poštena vrednost finančnega sredstva, razpoložljivega za prodajo, manjša od njegove pripoznane vrednosti, se pripozna negativna rezerva, nastala zaradi vrednotenja po poštenu vrednosti.

Finančne naložbe se po začetnem pripoznanju izmerijo po poštenu vrednosti. Za finančne naložbe, za katere poštene vrednosti ni mogoče zanesljivo izmeriti, se izmerijo po nabavni vrednosti zmanjšani za oslabitve.

Če obstajajo nepristranski dokazi, da je nastala izguba zaradi oslabitve pri finančni naložbi v kapitalski instrument, za katerega ni objavljena cena na delujočem trgu in ki ni izkazan po poštenu vrednosti, temveč po nabavni vrednosti, ker njegove poštene vrednosti ni mogoče zanesljivo izmeriti, se znesek izgube zaradi oslabitve izmeri kot razlika med knjigovodsko vrednostjo finančnega sredstva in sedanjo vrednostjo pričakovanih prihodnjih denarnih tokov, diskontiranih po trenutni tržni donosnosti za podobna finančna sredstva, in pripozna kot prevrednotovalni finančni odhodek. Takšnih izgub zaradi oslabitve ni dovoljeno razveljaviti.

Pri odpravi pripoznanja finančnega sredstva se razlika med knjigovodsko vrednostjo ter vsoto prejetih nadomestil in nabranih dobičkov ali izgub, pripoznanih neposredno v kapitalu, pripozna v poslovnem izidu. Knjigovodske vrednosti vrednostnih papirjev se ob prodaji ali drugi odtujitvi razbremenjujejo po povprečnih cenah vrednostnih papirjev.

Naložbe, ki so v bilanci stanja prikazane v postavki *Druge delnice in deleži* predstavljajo za prodajo razpoložljive naložbe, ki jih družba nima v posesti za trgovanje. Poštena vrednost je dokazana, če jo je mogoče zanesljivo izmeriti. Poštena vrednost se ugotavlja v skladu s SRS 16 – Ugotavljanje in merjenje poštene vrednosti. Če poštene vrednosti ni mogoče zanesljivo izmeriti, se finančne naložbe merijo po nabavni vrednosti.

#### Finančna sredstva, izmerjena po poštenu vrednosti preko poslovnega izida.

Sprememba poštene vrednosti naložb, razporejenih v kategorijo Finančna sredstva, izmerjena po poštenu vrednosti preko poslovnega izida, in naložb, ki jih ima družba v posesti za trgovanje, se pripozna neposredno v poslovnem izidu.

Pri odpravi pripoznanja teh naložb se razlika med knjigovodsko vrednostjo ter vsoto prejetih nadomestil in nabranih dobičkov ali izgub, pripozna v poslovnem izidu.

#### Finančne naložbe v podjetja v skupini, pridružena podjetja in skupne podvige

Finančne naložbe v podjetja v skupini, pridružena podjetja in skupine podvige so na začetku vrednotene po nabavni vrednosti. V primeru oslabitve naložb se oslabitev pripozna v izkazu poslovnega izida.

Preračuni finančnih sredstev, izraženih v tujih valutah, ki so denarne postavke, se pripoznajo v poslovnem izidu. Preračuni ostalih finančnih sredstev, izraženih v tujih valutah, se pripoznajo v skladu z njihovo razvrstitvijo. Za preračun se uporablja referenčni tečaj Banke Slovenije.

### **Nekratkoročna sredstva za prodajo**

Nekratkoročna sredstva (skupina za odtujitev) za prodajo so nekratkoročna sredstva (skupina za odtujitev), za katera (katere) knjigovodsko vrednost se utemeljeno predvideva, da bo poravnana predvsem s prodajo v naslednjih dvanajstih mesecih, in ne z nadaljnjo uporabo.

Če se bo knjigovodska vrednost sredstva zagotovila predvsem s prodajo in ne z nadaljevanjem uporabe, se to sredstvo opredeli kot nekratkoročno sredstvo za prodajo ali uvrsti v skupino za odtujitev za prodajo. Sredstvo se prerazporedi, če so izpolnjeni naslednji pogoji:

- a) sredstvo je na razpolago za takojšnjo prodajo v trenutnem stanju;
- b) prodaja je zelo verjetna (poslovodstvo je sprejelo načrt prodaje, išče se kupec);
- c) poteka aktivno trženje prodaje sredstva;
- č) obstaja pričakovanje, da bo prodaja končana v letu dni po opravljeni prerazvrstitvi.

Sredstvo se preneha amortizirati, ko je opredeljeno kot nekratkoročno sredstvo za prodajo ali uvrščeno v skupino za odtujitev za prodajo ali ko se odpravi pripoznanje, odvisno od tega, kaj se zgodi prej.

Takšno nekratkoročno sredstvo ali skupina za odtujitev za prodajo se izmeri po knjigovodski vrednosti ali poštenu vrednosti, zmanjšani za stroške prodaje, in sicer po tisti, ki je manjša.

### **Zaloge**

Količinsko enoto zaloge materiala se vrednoti po nabavni ceni, ki jo sestavljajo kupna cena, uvozne dajatve in neposredni stroški nabave.

Količinsko enoto zaloge trgovskega blaga se ovrednoti po nabavni ceni, ki jo sestavljajo kupna cena, uvozne dajatve in neposredni stroški nabave. Kupna cena se zmanjša za dobljene popuste. Zaloge materiala se zaradi oslabilitve prevrednotujejo, če njihova knjigovodska vrednost presega tržno vrednost; s tržno vrednostjo je mišljena nadomestitvena vrednost, razen če je ta večja od čiste iztržljive vrednosti (v takem primeru se šteje kot tržna vrednost čista iztržljiva vrednost).

Zaloge trgovskega blaga se zaradi oslabilitve prevrednotujejo, če njihova knjigovodska vrednost presega tržno vrednost; s tržno vrednostjo je mišljena nadomestitvena vrednost, razen če je ta manjša od čiste iztržljive vrednosti, zmanjšane za kosmati dobiček (v takem primeru se šteje kot tržna vrednost za kosmati dobiček zmanjšana čista iztržljiva vrednost).

Pri izkazovanju porabe zalog materiala družba uporablja povprečne nabavne cene.

### **Terjatve**

Terjatve, za katere se domneva, da ne bodo poravnane v rednem roku, ali ki niso poravnane v rednem roku oziroma v celotnem znesku, je treba šteti kot dvomljive, če pa se je zaradi njih začel sodni postopek, pa kot sporne terjatve in v celoti obračunati popravek njihove vrednosti v breme prevrednotovalnih poslovnih odhodkov. Z rednim rokom je mišljen rok, ki je lahko 365 dni daljši kot je dogovorjen s pogodbo oziroma drugo ustrezno listino.

Če so poslovne terjatve oslabiljene, se za razliko med knjigovodsko vrednostjo in vnovčljivo vrednostjo oblikujejo popravki vrednosti terjatev v breme prevrednotovalnih poslovnih odhodkov.

Terjatve za odloženi davek se pripoznajo za zneske davka iz dobička, ki bodo povrnjeni v prihodnjih obdobjih in so posledica odbitnih začasnih razlik, prenosa neizrabljenih davčnih izgub ter neizrabljenih davčnih dobropisov v naslednja obdobja. Terjatve za odloženi davek se pripoznajo le, če je verjetno, da bo v prihodnje na razpolago obdavčljivi dobiček, v breme katerega bo mogoče izrabiti odbitne začasne razlike, neizrabljene davčne izgube in davčne dobropise. Terjatve za odloženi davek se ne diskontirajo.

### **Denarna sredstva**

Denarna sredstva zajemajo gotovino v blagajnah in na transakcijskih računih ter denarne ustreznike. Denarni ustrezniki so kratkoročni depoziti in vloge v bankah na odpoklic oziroma zapadlostjo največ do treh mesecev.

### **Kapital**

Celotni kapital družbe sestavljajo vpoklicani kapital, kapitalske rezerve, rezerve iz dobička, preneseni čisti dobiček iz prejšnjih let ali prenesena čista izguba iz prejšnjih let, lastne delnice, rezerve za lastne delnice, revalorizacijske rezerve, rezerve – nastale zaradi vrednotenja po poštenu vrednosti in prehodno še ne razdeljeni čisti dobiček ali še ne poravnana čista izguba poslovnega leta. Pridobljene lastne delnice ali lastni poslovni deleži se odštevajo od kapitala. V izkazu poslovnega izida se ob nakupu, prodaji, izdaji ali umiku ne pripozna dobiček ali izguba iz tega posla oziroma se vse razlike poračunavajo s kapitalom.

Revalorizacijske rezerve se nanašajo na povečanje knjigovodske vrednosti opredmetenih osnovnih sredstev zaradi revaloriziranja.

Rezerve, nastale zaradi vrednotenja po poštenu vrednosti, se nanašajo na povečanje oziroma zmanjšanje knjigovodske vrednosti finančnih naložb, aktuarske dobičke ali izgube iz naslova odpravnin ob upokojitvi

in zneske dokazanega dobička ali dokazane izgube iz spremembe poštene vrednosti finančnih sredstev, razpoložljivih za prodajo, ki ni del razmerja pri varovanju vrednosti.

### **Rezervacije in dolgoročne pasivne časovne razmejitev**

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

Družba je v skladu z zakonskimi predpisi, kolektivno pogodbo in internim pravilnikom zavezana k plačilu jubilejnih nagrad zaposlencem in odpravnin ob njihovi upokojitvi, za kar so oblikovane dolgoročne rezervacije. Druge pokojninske obveznosti ne obstajajo. Rezervacije so oblikovane v višini ocenjenih bodočih izplačil za odpravnine in jubilejne nagrade, diskontirane na dan bilance stanja. Izračun je bil narejen za vsakega zaposlenega tako, da se upošteva strošek odpravnine ob upokojitvi in strošek vseh pričakovanih jubilejnih nagrad do upokojitve. Izbrana diskontna obrestna mera znaša 0,97 % letno in predstavlja donosnost 10-letnih podjetniških obveznic z visoko boniteto v EURO območju. Izračun je z uporabo projicirane enote pripravil pooblaščen aktuar. Vrednost dolgoročne rezervacije predstavlja sedanjo vrednost izdatkov, potrebnih za poravnavo dolgoročne obveznosti, ugotovljene na dan bilance stanja z upoštevanjem tveganja in negotovosti.

Družba pripozna dolgoročne pasivne časovne razmejitev za dolgoročno odložene prihodke, če bodo v obdobju, daljšem od leta dni, pokrili predvidene odhodke.

### **Obveznosti iz financiranja**

Obveznosti, izražene v domači valuti, se prevrednotijo v skladu s pogodbo med upniki in dolžnikom.

Finančne obveznosti se delijo na dolgoročne, če jih je treba poravnati ali vrniti v obdobju, daljšem od leta dni, in kratkoročne.

Ob začetnem pripoznanju se ovrednotijo z zneski iz ustreznih listin o njihovem nastanku, ki dokazujejo prejem denarnih sredstev ali poplačilo druge obveznosti.

Dolgoročni dolgovi se vrednotijo po odplačni vrednosti z uporabo efektivne obrestne mere.

### **Obveznosti iz poslovanja**

Poslovne obveznosti so dobaviteljski krediti za kupljeno blago ali kupljene storitve, obveznosti do zaposlencev za opravljeno delo, obveznosti do financierjev v zvezi z obrestmi in podobnimi postavkami, obveznosti do države iz naslova davkov, tudi obračunanega davka na dodano vrednost, ter obveznosti v zvezi z razdelitvijo poslovnega izida. Posebna vrsta poslovnih dolgov so obveznosti do kupcev za dobljene predujme pa tudi za prejete varščine.

Poslovne obveznosti se delijo na dolgoročne, če jih je treba poravnati v obdobju, daljšem od leta dni, in kratkoročne, ki so tiste, ki so že zapadle v plačilo (a še niso poravnane), in tiste, ki bodo zapadle v plačilo v letu dni.

Ob začetnem pripoznanju se ovrednotijo z zneski iz ustreznih listin o njihovem nastanku, ki dokazujejo prejem proizvodov ali storitev ali opravljeno delo oziroma obračunani strošek, odhodek ali delež v poslovnem izidu. Obveznosti, izražene v tuji valuti, se preračunajo v EUR po referenčnem tečaju Banke Slovenije na dan izdelave računovodskih izkazov.

### **Obveznosti za odloženi davek**

Obveznosti za odloženi davek se pripoznajo, če se sredstva prevrednotijo, pri obračunu davka od dohodkov pravnih oseb pa se ne opravijo ustrezne prilagoditve. Če se pri prevrednotenju poveča presežek iz prevrednotenja, se obračunana obveznost za odloženi davek evidentira neposredno v breme presežka iz prevrednotenja in ne vpliva na poslovni izid podjetja. Obveznosti za odloženi davek se ne diskontirajo.

### **Kratkoročne časovne razmejitve**

Aktivne kratkoročne časovne razmejitve zajemajo kratkoročno odložene stroške oziroma odhodke in kratkoročno nezaračunanane prihodke.

Kratkoročno odloženi stroški oziroma odhodki so zneski, ki ob svojem nastanku še ne bremenijo dejavnosti in še ne vplivajo na poslovni izid.

Kratkoročno nezaračunani prihodki se pojavijo, če se v poslovnem izidu utemeljeno upoštevajo tudi prihodki, za katere do takrat še ni bilo prejeto plačilo in ki jih tudi ni bilo mogoče zaračunati.

Pasivne kratkoročne časovne razmejitve zajemajo kratkoročno vnaprej vračunanane stroške in kratkoročno odložene prihodke.

Kratkoročno vnaprej vračunani stroški nastajajo zaradi enakomernega obremenjevanja dejavnosti tudi s pričakovanimi stroški, ki se še niso pojavili.

Kratkoročno odloženi prihodki nastajajo, če še niso opravljene sicer že zaračunane ali celo plačane storitve, vendar zaradi tega ni običajnih obveznosti do kupcev, ki bi se šttele kot dobljeni predujmi.

### **Pogojna sredstva in obveznosti**

V zunajbilančni evidenci so zajeti poslovni dogodki, ki neposredno ne vplivajo na postavke v bilanci stanja in/ali izkazu poslovnega izida. Pomembni so predvsem za ocenjevanje morebitnih prihodnjih obveznosti in za informiranje.

### **Prihodki iz pogodb s kupci**

Družba prihodke iz pogodb s kupci pripozna ob prenosu obvladovanja blaga ali storitev na kupca v znesku, ki odraža nadomestilo, za katerega meni, da bo upravičena v zameno za to blago ali storitve. Družba je ugotovila, da v zvezi s prihodki nastopa kot principal, saj pred prenosom blaga ali storitev na kupca, to blago in storitve obvladuje.

### **Prodaja storitev**

Prodaja storitev se pripozna v obračunskem obdobju, v katerem se opravijo storitve, glede na zaključek posla, ocenjenega na podlagi dejansko opravljene storitve kot sorazmernega dela celotnih storitev, ki se opravijo. Družba presodi, ali pogodba vsebuje tudi druge obljube, ki predstavljajo ločene izvršitvene obveze, na katere mora razvrstiti del transakcijske cene. Pri določanju transakcijske cene prodanih proizvodov družba upošteva učinke variabilnega nadomestila, obstoj pomembnih sestavin financiranja v pogodbi, nedenarno nadomestilo in nadomestilo kupcu (kar je ustrezno).

### **Variabilno nadomestilo**

Če je pogodbeno nadomestilo variabilno, družba oceni znesek nadomestila, do katerega bo upravičena v zameno za prenos blaga in storitev na kupca. Omejeno variabilno nadomestilo, ocenjeno ob začetku veljavnosti pogodbe, ostane omejeno vse dokler obstaja verjetnost, da bo ob naknadni odpravi negotovosti, ki je povezana z variabilnim nadomestilom, prišlo do pomembnega zmanjšanja v višini pripoznanih prihodkov.

Prihodki od najemnin in drugih storitev se v izkazu poslovnega izida izkazujejo v izvornih vrednostih, izkazanih na navedenih računih in drugih listinah v obdobju, na katerega se nanašajo.

### **Drugi poslovni prihodki**

Drugi poslovni prihodki, povezani s poslovnimi učinki, so subvencije, dotacije, regresi, kompenzacije, premije in podobni prihodki. Državne podpore, prejete za pridobitev osnovnih sredstev oziroma pokrivanje določenih stroškov, ostajajo začasno med odloženimi prihodki in se prenašajo med poslovne prihodke skladno z amortiziranjem pridobljenih osnovnih sredstev oziroma nastajanjem stroškov, za katerih pokrivanje so namenjene.

Prevrednotovalni poslovni prihodki se pojavljajo ob odtujitvi opredmetenih osnovnih sredstev in neopredmetenih sredstev kot presežki njihove prodajne vrednosti nad njihovo knjigovodsko vrednostjo.

## **Poslovni odhodki**

Poslovne odhodke sestavljajo stroški materiala in storitev, stroški dela, odpisi vrednosti in drugi poslovni odhodki.

Stroški materiala in storitev se pripoznajo ob nabavi materiala oziroma ko je storitev opravljena.

Stroški dela so plače v kosmatem znesku, nadomestila plač, ki pripadajo zaposlencem za obdobje, ko ne delajo, in njim sorodne postavke v kosmatem znesku, ugodnosti zaposlencev ter zanje plačani in njim povrnjeni zneski, ki niso v neposredni zvezi s poslovanjem ter dajatve, ki se dodatno obračunajo od vseh teh postavk in ki bremenijo izplačevalca. Stroški dela se pripoznajo na podlagi listin, ki dokazujejo opravljeno delo in druge podlage za obračun plač oziroma upravičenost do nadomestila plač in plačam sorodnih postavk. Izplačila, ki se pojavljajo znotraj poslovnega leta neenakomerno, se razmejujejo.

Odpise vrednosti sestavljajo v obračunskem obdobju obračunana amortizacija neopredmetenih sredstev in opredmetenih osnovnih sredstev ter prevrednotovalni poslovni odhodki. Prevrednotovalni poslovni odhodki se pojavljajo v zvezi z neopredmetenimi sredstvi, opredmetenimi osnovnimi sredstvi in obratnimi sredstvi zaradi njihove oslabitve, če zmanjšanje njihove vrednosti ni krito s presežkom iz prevrednotenja kapitala iz njihove predhodne okrepitev.

Drugi poslovni odhodki vključujejo dajatve, ki niso odvisne od poslovnega izida in druge neobičajne stroške, ki jih ni moč uvrstiti v nobeno od prej navedenih kategorij.

## **Prihodki in odhodki iz financiranja**

Prihodke iz financiranja sestavljajo dobljene obresti v zvezi s finančnimi naložbami in poslovnimi terjatvami, deleži v dobičku, pozitivne tečajne razlike in prihodki iz poslovnih združenj.

Odhodki financiranja vsebujejo odhodke za obresti, ki se pojavljajo v zvezi z dolgoročnimi in kratkoročnimi obveznostmi iz financiranja in poslovanja, izdanimi obveznicami, negativne tečajne razlike in odpisi finančnih naložb.

## **Davek iz dobička in odloženi davki**

Davek iz dobička je obračunan davek, ki ga je treba poravnati po davčnih stopnjah, ki veljajo na dan bilance stanja. Izračunan je na podlagi obdavčljivega dobička poslovnega leta, ki se razlikuje od čistega dobička, ugotovljenega v izkazu poslovnega izida, ker izključuje postavke prihodkov ali odhodkov, ki so obdavčljive ali odbitne v drugih letih (začasne razlike), kot tudi postavke, ki niso nikoli obdavčljive ali odbitne (stalne razlike).

Odložene terjatve in obveznosti za davek iz dobička se obračunavajo po metodi obveznosti v bilanci stanja. Pripoznavajo se samo odložene terjatve in obveznosti, ki izhajajo iz začasnih razlik. Odložena terjatev za davek se pripozna tudi za neizkoriščene davčne izgube in neizkoriščene davčne dobropise, ki se prenašajo v naslednje obdobje, v kolikor je verjetno, da bo v prihodnje na razpolago obdavčljivi dobiček, v breme katerega bo mogoče uporabiti neizkoriščene davčne izgube in neizkoriščene davčne dobropise.

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

Obveznosti ali terjatve za odložene davke se izmerijo na podlagi davčnih stopenj za katere se pričakuje, da bodo uporabljene, ko bo sredstvo realizirano ali obveznost plačana. Pri tem se upoštevajo davčne stopnje (in davčni predpisi), veljavne na dan bilance stanja.

Odloženi davek se pripozna neposredno v breme ali dobro kapitala, če se davek nanaša na postavke, pripoznane neposredno v breme ali dobro kapitala.

**Izkaz denarnih tokov**

Izkaz denarnih tokov je temeljni računovodski izkaz, v katerem so resnično in pošteno prikazane spremembe stanja denarnih sredstev in njihovih ustreznikov za prikazano obračunsko obdobje. Izkaz denarnih tokov je sestavljen po posredni metodi po različici II. v skladu s SRS 22. V tem izkazu so izkazani denarni tokovi v obdobju, nastali pri poslovanju, naložbenju in financiranju. Denarni tokovi so v izkazu denarnih tokov predstavljeni v nepobotanih zneskih. Podatki iz izkaza denarnih tokov izvirajo iz bilance stanja in izkaza poslovnega izida z upoštevanjem ustreznih prilagoditev za denarne tokove.

		31.12.2025	31.12.2024
<b>16.2 Neopredmetena sredstva in dolgoročne AČR</b>	v EUR	<b>854.330</b>	<b>840.133</b>

Gibanje neopredmetenih sredstev in dolgoročnih AČR v letu 2025:

					v EUR
Postavka	Materialne pravice	Dolgoročne aktivne časovne razmejitve	Neopredm. sredstva v pridobivanju	Skupaj	
<b>Nabavna vrednost</b>					
Stanje 31.12.2024	5.307.661	117.135	24.279	5.449.075	
Povečanja - pridobitve			388.221	388.221	
Prenos iz neopredmetenih sredstev v pridobivanju	410.250	2.250	-412.500	0	
Zmanjšanja – odtujitve	-164.850			-164.850	
Stanje 31.12.2025	5.553.061	119.385	0	5.672.446	
<b>Popravek vrednosti</b>					
Stanje 31.12.2024	-4.496.732	-112.210	0	-4.608.942	
Zmanjšanja - pridobitev				0	
Povečanje -amortizacija	-371.574	-1.842		-373.416	
Zmanjšanja - odtujitve	164.242			164.242	
Stanje 31.12.2025	-4.704.064	-114.052	0	-4.818.116	
<b>Neodpisana vrednost</b>					
Stanje 31.12.2024	810.929	4.925	24.279	840.133	
Stanje 31.12.2025	848.997	5.333	0	854.330	
<b>Predujmi za neopredmetena sredstva</b>					
Stanje 31.12.2024	0	0	0	0	
Stanje 31.12.2025	0	0	0	0	
<b>Skupaj neopredmetena sredstva</b>					
Stanje 31.12.2024	810.929	4.925	24.279	840.133	
Stanje 31.12.2025	848.997	5.333	0	854.330	

## Gibanje neopredmetenih sredstev in dolgoročnih AČR v letu 2024:

v EUR				
Postavka	Materialne pravice	Dolgoročne aktivne časovne razmejitve	Neopredm. sredstva v pridobivanju	Skupaj
<b>Nabavna vrednost</b>				
Stanje 31.12.2023	4.923.198	117.135	31.881	5.072.214
Povečanja - pridobitve			421.431	421.431
Prenos iz neopredmetenih sredstev v pridobivanju	429.033		-429.033	0
Zmanjšanja – odtujitve	-44.570			-44.570
Stanje 31.12.2024	5.307.661	117.135	24.279	5.449.075
<b>Popravek vrednosti</b>				
Stanje 31.12.2023	-4.200.362	-109.310	0	-4.309.672
Zmanjšanja - pridobitev				0
Povečanje -amortizacija	-339.475	-2.900		-342.375
Zmanjšanja - odtujitve	43.105			43.105
Stanje 31.12.2024	-4.496.732	-112.210	0	-4.608.942
<b>Neodpisana vrednost</b>				
Stanje 31.12.2023	722.836	7.825	31.881	762.542
Stanje 31.12.2024	810.929	4.925	24.279	840.133
<b>Predujmi za neopredmetena sredstva</b>				
Stanje 31.12.2023	0	0	0	0
Stanje 31.12.2024	0	0	0	0
<b>Skupaj neopredmetena sredstva</b>				
Stanje 31.12.2023	722.836	7.825	31.881	762.542
Stanje 31.12.2024	810.929	4.925	24.279	840.133

Naložbe v materialne pravice v pretežni meri predstavljajo licence za računalniške programe v višini 388.221 EUR (2024: 421.431 EUR), ki se amortizirajo po 20 % letni amortizacijski stopnji.

**16.3 Opredmetena osnovna sredstva**

31.12.2025 31.12.2024  
v EUR **72.684.019 74.098.697**

Gibanje opredmetenih osnovnih sredstev v letu 2025:

Postavka	v EUR				
	Zemljišča	Zgradbe	Druge naprave, oprema, umetnine	Opredm. osnovna sredstva, ki se pridobivajo	Skupaj
<b>Nabavna vrednost</b>					
Stanje 31.12.2024	18.069.295	68.018.640	43.637.998	86.780	129.812.713
Povečanja – pridobitve				4.043.860	4.043.860
Prenos iz investicij v teku		1.519.664	2.538.351	-4.058.015	0
Povečanje –prekvalifikacija					0
Zmanjšanje –prekvalifikacija					0
Zmanjšanja –odtujitve, odpisi		-36.738	-1.027.251		-1.063.989
Krepitev					0
Zmanjšanje – izločitev krepitev					0
Pravica do uporabe		230.901	1.002.854		1.233.755
Zmanjšanje –pravica do uporabe			-456.049		-456.049
Stanje 31.12.2025	18.069.295	69.732.467	45.695.903	72.625	133.570.290
<b>Popravek vrednosti</b>					
Stanje 31.12.2024	0	-27.361.566	-28.352.450	0	-55.714.016
Povečanje –prekvalifikacija					0
Zmanjšanje –prekvalifikacija					0
Povečanje –amortizacija		-1.374.455	-2.139.963		-3.514.418
Zmanjšanja - odtujitve, odpisi		23.969	962.794		986.763
Odprava slabitve			794		794
Pravica do uporabe		-2.542.182	-409.188		-2.951.370
Zmanjšanje –pravica do uporabe			172.270		172.270
Stanje 31.12.2025	0	-31.254.234	-29.765.743	0	-61.019.977
<b>Neodpisana vrednost</b>					
Stanje 31.12.2024	18.069.295	40.657.074	15.285.548	86.780	74.098.697
Stanje 31.12.2025	18.069.295	38.478.233	15.930.160	72.625	72.550.313
<b>Predujmi za opredmetena osnovna sredstva</b>					
Stanje 31.12.2024	0	0	0	0	0
Stanje 31.12.2025	0	0	0	133.706	133.706
<b>Skupaj</b>					
Stanje 31.12.2024	18.069.295	40.657.074	15.285.548	86.780	74.098.697
Stanje 31.12.2025	18.069.295	38.478.233	15.930.160	206.331	72.684.019

V letu 2025 je družba investirala 4.043.860 EUR (2024: 7.330.012 EUR) v osnovna sredstva. Investicije so bile namenjene nadaljnjemu razvoju družbe in razvoju novih segmentov poslovanja. Podrobnosti so prikazane v točki 4.5 v poslovnem poročilu.

## Gibanje opredmetenih osnovnih sredstev v letu 2024:

v EUR

Postavka	Zemljišča	Zgradbe	Druge naprave, oprema, umetnine	Opredm. osnovna sredstva, ki se pridobivajo	Skupaj
<b>Nabavna vrednost</b>					
Stanje 31.12.2023	18.074.335	44.325.240	40.271.401	40.970	102.711.946
Povečanja – pridobitve				7.330.012	7.330.012
Prenos iz investicij v teku		1.601.947	5.682.255	-7.284.202	0
Povečanje –prekvalifikacija					0
Zmanjšanje –prekvalifikacija					0
Zmanjšanja –odtujitve, odpisi	-2.229		-1.851.015		-1.853.244
Krepitev					0
Zmanjšanje – izločitev krepitev	-2.811				-2.811
Pravica do uporabe		22.713.545	751.805		23.465.350
Zmanjšanje –pravica do uporabe		-622.092	-1.216.448		-1.838.540
Stanje 31.12.2024	18.069.295	68.018.640	43.637.998	86.780	129.812.713
<b>Popravek vrednosti</b>					
Stanje 31.12.2023	0	-25.163.583	-28.634.049	0	-53.797.632
Povečanje –prekvalifikacija					0
Zmanjšanje –prekvalifikacija					0
Povečanje –amortizacija		-1.286.495	-1.778.133		-3.064.628
Zmanjšanja - odtujitve, odpisi			1.202.004		1.202.004
Odprava slabitve			5.240		5.240
Pravica do uporabe		-1.533.580	-352.088		-1.885.668
Zmanjšanje –pravica do uporabe		622.092	1.204.576		1.826.668
Stanje 31.12.2024	0	-27.361.566	-28.352.450	0	-55.714.016
<b>Neodpisana vrednost</b>					
Stanje 31.12.2023	18.074.335	19.161.657	11.637.352	40.970	48.914.314
Stanje 31.12.2024	18.069.295	40.657.074	15.285.548	86.780	74.098.697
<b>Predujmi za opredmetena osnovna sredstva</b>					
Stanje 31.12.2023	0	0	0	388.320	388.320
Stanje 31.12.2024	0	0	0	0	0
<b>Skupaj</b>					
Stanje 31.12.2023	18.074.335	19.161.657	11.637.352	429.290	49.302.634
Stanje 31.12.2024	18.069.295	40.657.074	15.285.548	86.780	74.098.697

Na dan 30.09.2022 je bila opravljena cenitev opredmetenih osnovnih sredstev in sicer zemljišča. Cenitev je opravil neodvisni pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin Janez Kratnar. Za oceno vrednosti je bil uporabljen način tržnih primerjav. Nepremičnine so ocenjene kot bremen proste ter v oceni vrednosti ni upoštevan DDV.

Prevrednotenje osnovnih sredstev je bilo nazadnje opravljeno na dan 30.09.2022 na osnovi cenitve neodvisnega cenilca vrednosti sredstev za potrebe računovodskega poročanja.

Razmere na nepremičninskem trgu se v obdobju 30.09.2022 do 31.12.2025 niso bistveno spremenile, kar izhaja iz poročila Mnenje o stanju trga nepremičnin - Analiza trga nepremičnin za namen ugotavljanja ustreznosti ocenjenih vrednosti nepremičnin na dan 30.09.2022 za uporabo na dan 31.12.2025 z januarja 2026, ki ga je opravil Valmea d.o.o., Primož Blaha, pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin, tako da ni indicov za prilagoditev vrednosti.

Za potrebe svojega poslovanja ima družba v najemu različne nepremičnine in opremo. Trajanje najema nepremičnin je običajno 1 do 20 let, opreme pa 3 do 5 let. Plačilo obveznosti najemnika iz najema sredstev je zavarovano z lastništvom najemodajalca nad temi sredstvi. V povezavi s številnimi najemnimi pogodbami ima družba opcijo podaljšanja ali odpovedi najema ter pravico do plačila variabilnega dela najemnine, kar je podrobneje opisano v nadaljevanju.

Družba je za najem nekatere proizvodilne opreme sklenila najemne pogodbe, katerih trajanje najema je eno leto ali manj, v najemu pa ima tudi opremo z nizko vrednostjo. Za pripoznanje obveznosti iz kratkoročnih najemov in najemov sredstev z nizko vrednostjo uporablja družba izjemo, ki jo omogoča standard.

#### Gibanje knjigovodske vrednosti pravic do uporabe sredstev v obračunskem obdobju:

	Pravica do uporabe - Zemljišča	Pravica do uporabe - Zgradbe	Pravica do uporabe - Oprema	Pravica do uporabe - Skupaj
<b>Stanje 31.12.2024</b>	<b>0</b>	<b>21.387.329</b>	<b>891.804</b>	<b>22.279.133</b>
Povečanja - novi najemi ali spremenjeni pogoji		230.901	1.002.854	<b>1.233.755</b>
Zmanjšanja - prekinjeni najemi ali spremenjeni pogoji			-456.049	<b>-456.049</b>
Popravek vrednosti (amortizacija)		-2.542.182	-409.188	<b>-2.951.370</b>
Popravek vrednosti (odtujitve)			172.270	<b>172.270</b>
<b>Stanje 31.12.2025</b>	<b>0</b>	<b>19.076.048</b>	<b>1.201.691</b>	<b>20.277.739</b>

	Pravica do uporabe - Zemljišča	Pravica do uporabe - Zgradbe	Pravica do uporabe - Oprema	Pravica do uporabe - Skupaj
<b>Stanje 31.12.2023</b>	<b>0</b>	<b>207.364</b>	<b>503.959</b>	<b>711.323</b>
Povečanja - novi najemi ali spremenjeni pogoji		22.713.545	751.805	<b>23.465.350</b>
Zmanjšanja - prekinjeni najemi ali spremenjeni pogoji		-622.092	-1.216.448	<b>-1.838.540</b>
Popravek vrednosti (amortizacija)		-1.533.580	-352.088	<b>-1.885.668</b>
Popravek vrednosti (odtujitve)		622.092	1.204.576	<b>1.826.668</b>
<b>Stanje 31.12.2024</b>	<b>0</b>	<b>21.387.329</b>	<b>891.804</b>	<b>22.279.133</b>

Gibanje knjigovodske vrednosti obveznosti iz najema, ki so pripoznane v postavki druge kratkoročne in dolgoročne finančne obveznosti v obračunskem obdobju:

<b>V letu 2025</b>	
<b>Na dan 31.12.2024</b>	<b>23.261.848</b>
Povečanja - novi najemi ali spremenjeni pogoji	1.233.755
Zmanjšanja - prekinjeni najemi ali spremenjeni pogoji	-287.866
Plačilo najemnin	-2.415.003
<b>Na dan 31.12.2025</b>	<b>21.792.734</b>
Druge kratkoročne finančne obveznosti	2.776.787
Druge dolgoročne finančne obveznosti	19.015.947

**Zneski pripoznani v poslovnem izidu vezano na najeme:**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Amortizacija	2.951.369	1.885.668
Stroški obresti na obveznosti iz najema	902.151	509.359
Stroški povezani s kratkoročnimi najemi in najemi sredstev majhne vrednosti	579.450	763.140
Drugi prihodki (razlike)	4.087	432

Družba ima na dan 31.12.2025 odprte zaveze za nakup opredmetenih osnovnih sredstev in naložbenih nepremičnin v višini 1.107.931 EUR (2024: 617.020 EUR).

Za prejeta posojila so zastavljena opredmetena osnovna sredstva v neodpisani vrednosti (pojasnilo 16.16):

Lokacija:	v EUR	
	<b>31.12.2025</b>	<b>31.12.2024</b>
Ljubljana	0	0
Logistični center	14.246.360	13.817.365
<b>Skupaj</b>	<b>14.246.360</b>	<b>13.817.365</b>

Površina osnovnih sredstev po enotah in uporabnosti v m<sup>2</sup>:

2025						v m <sup>2</sup>
Vrsta	Ljubljana (s Kristalno palačo)	Logistični center	PUS (LCZ in MTS)	Novo mesto	Murska Sobota	Skupaj
Pisarne	6.874	494	2.413	261	233	10.275
Trgovski/ storitveni prostori	20.071	0	0	0	761	20.832
Skladišče	5.024	23.224	42.864	11	230	71.353
Drugo	0	0	0	0	0	0
Zemlja	25.920	48.345	39.662	60.312	521	174.760

2024

v m2

Vrsta	Ljubljana (s Kristalno palačo)	Logistični center	PUS LCZ	Novo mesto	Murska Sobota	Skupaj
Pisarne	6.845	494	443	107	165	8.054
Trgovski/ storitveni prostori	20.569	0	0	0	963	21.532
Skladišče	4.523	23.224	38.866	11	223	66.398
Drugo	92	0	0	0	0	92
Zemlja	25.920	48.345	23.859	60.312	521	158.957

#### 16.4 Naložbene nepremičnine

31.12.2025    31.12.2024  
v EUR    **112.605.398**    **114.813.557**

Naložbene nepremičnine predstavljajo nepremičnine, ki jih družba oddaja v najem. V naložbene nepremičnine je družba v letu 2025 investirala 4.317.259 EUR (2024: 6.205.555 EUR).

Prekvalifikacije-zmanjšanja predstavljajo prenos iz naložbenih nepremičnin med osnovna sredstva in obratno. Kriterij za prekvalifikacijo je, če je sprememba več kot 10 % celotne kvadrature objekta. Navedeno se dogaja, ko je objekt v lastni uporabi (osnovno sredstvo) ali dano v najem (naložbene nepremičnine).

Knjigovodska vrednost naložbenih nepremičnin na dan 31.12.2025 znaša 112.605.398 EUR (31.12.2024: 114.813.557 EUR), njihova ocenjena poštena vrednost pa znaša 321.275.032 EUR. Poštena vrednost je predstavljena na osnovi cenitve neodvisnega cenilca vrednosti sredstev za potrebe računovodskega poročanja. Pri ocenjevanju vrednosti nepremičnin je bil uporabljen način tržnih primerjav. Na dan 30.09.2022 je bila, s strani cenilca, opravljena zadnja cenitev.

Razmere na nepremičninskem trgu se v obdobju 30.09.2022 do 31.12.2025 niso bistveno spremenile, kar izhaja iz Mnenja o stanju trga nepremičnin, Analiza trga nepremičnin za namen ugotavljanja ustreznosti ocenjenih vrednosti nepremičnin na dan 30.09.2022 za uporabo na dan 31.12.2025 z januarja 2026, ki ga je opravil Valmea d.o.o., Primož Blaha, pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin, tako da ni indicev za prilagoditev vrednosti.

Gibanje naložbenih nepremičnin v letu 2025:

Postavka	V EUR			
	Zemljišča	Zgradbe	Investicije v teku	Skupaj
<b>Nabavna vrednost</b>				
Stanje 31.12.2024	37.608.487	195.727.583	333.590	233.669.660
Povečanja - pridobitve			4.317.259	4.317.259
Prenos iz investicij v teku		4.387.365	-4.387.365	0
Povečanje –prekvalifikacija				0
Zmanjšanje –prekvalifikacija				0
Zmanjšanja - odtujitve, odpisi			-1.540	-1.540
Stanje 31.12.2025	37.608.487	200.114.948	261.944	237.985.379
<b>Popravek vrednosti</b>				
Stanje 31.12.2024	-169.910	-118.686.193		-118.856.103
Povečanje -prekvalifikacija				0
Zmanjšanje - prekvalifikacija				0
Povečanje -amortizacija		-6.523.878		-6.523.878

Zmanjšanja - odtujitve				0
Stanje 31.12.2025	-169.910	-125.210.071	0	-125.379.981
<b>Neodpisana vrednost</b>				
Stanje 31.12.2024	37.438.577	77.041.390	333.590	114.813.557
Stanje 31.12.2025	37.438.577	74.904.877	261.944	112.605.398

## Gibanje naložbenih nepremičnin v letu 2024:

Postavka	V EUR			
	Zemljišča	Zgradbe	Investicije v teku	Skupaj
<b>Nabavna vrednost</b>				
Stanje 31.12.2023	37.837.356	189.686.409	306.021	227.829.786
Povečanja - pridobitve	0	0	6.205.555	6.205.555
Prenos iz investicij v teku	0	6.157.317	-6.157.317	0
Povečanje –prekvalifikacija	0	0	0	0
Zmanjšanje –prekvalifikacija	0	0	0	0
Zmanjšanja - odtujitve, odpisi	-228.869	-116.143	-20.669	-365.681
Stanje 31.12.2024	37.608.487	195.727.583	333.590	233.669.660
<b>Popravek vrednosti</b>				
Stanje 31.12.2023	-169.910	-112.357.527	0	-112.527.437
Povečanje -prekvalifikacija	0	0	0	0
Zmanjšanje - prekvalifikacija	0	0	0	0
Povečanje -amortizacija	0	-6.444.809	0	-6.444.809
Zmanjšanja - odtujitve	0	116.143	0	116.143
Stanje 31.12.2024	-169.910	-118.686.193	0	-118.856.103
<b>Neodpisana vrednost</b>				
Stanje 31.12.2023	37.667.446	77.328.882	306.021	115.302.349
Stanje 31.12.2024	37.438.577	77.041.390	333.590	114.813.557

Za prejeta posojila družbe so zastavljene naložbene nepremičnine v neodpisani vrednosti (pojasnilo 15.16):

Lokacija:	v EUR	
	31.12.2025	31.12.2024
Ljubljana	35.829.988	37.156.283
Logistični center	2.077.029	2.159.090
<b>Skupaj</b>	<b>37.907.017</b>	<b>39.315.373</b>

Površine naložbenih nepremičnin po enotah in uporabnosti v m<sup>2</sup>:

2025

Vrsta	Ljubljana (s Kristalno palačo)	Logistični center	Novo mesto	Murska Sobota	Vse skupaj
Pisarne	43.544	2.432	1.115	994	48.085
Trgovski/storitveni prostori	117.614	155	8.452	21.435	147.656
Skladišče	32.297	365	0	70	32.732
Drugo	20.497	0	0	0	20.497
Letališki stolp	451	0	0	0	451
Zemlja	350.705	14.596	30.501	95.084	490.886

2024

Vrsta	Ljubljana (s Kristalno palačo)	Logistični center	Novo mesto	Murska Sobota	Vse skupaj
Pisarne	41.992	2.432	1.157	1.055	46.636
Trgovski/storitveni prostori	118.459	155	8.415	21.447	148.476
Skladišče	31.662	365	0	70	32.097
Drugo	20.497	0	0	0	20.497
Letališki stolp	451	0	0	0	451
Zemlja	350.705	14.596	30.501	95.084	490.886

	v EUR	31.12.2025	31.12.2024
<b>16.5 Dolgoročne finančne naložbe</b>		<b>18.049.523</b>	<b>16.366.565</b>
Deleži v podjetjih v skupini		61.257	100.000
Deleži v pridruženih podjetjih in skupnih podvigih		6.384.315	6.232.815
Druge delnice in deleži		6.603.951	5.033.750
Dolgoročna posojila drugim		5.000.000	5.000.000

Deleži v podjetjih v skupini se je v letu 2025 znižal za 38.743 EUR zaradi slabitve naložbe v podjetje ABC Fund d.o.o. Poslovodstvo družbe ABC Fund d.o.o. je ocenilo, da vrednosti finančne naložbe v kapital podjetja v njihovem portfelju ne bo možno nadomestiti in se naložba po stanju na dan bilance stanja 31.12.2025 slabi v celoti, to je v vrednosti 38.743 EUR.

Druge delnice in deleži predstavljajo naložbe v Zavarovalnico Triglav in druge.

#### Deleži podjetij v skupini:

**31.12.2025**

Družba	Vrsta kapitalne naložbe	Delež izdajatelja v kapitalu družbe	Odstotek glasovalnih pravic	Dejavnost družbe	Knjigovodska vrednost naložbe 31.12.2025 v EUR	Višina kapitala družbe 31.12.2025 v EUR	Poslovni izid leta 2025 v EUR
ABC FUND d.o.o.	Kapitalska udeležba	85,71%	85,71%	Upravljanje podjetij	61.257	95.003	-2.634
<b>SKUPAJ</b>					<b>61.257</b>	<b>95.003</b>	<b>-2.634</b>

**31.12.2024**

Družba	Vrsta kapitalne naložbe	Delež izdajatelja v kapitalu družbe	Odstotek glasovalnih pravic	Dejavnost družbe	Knjigovodska vrednost naložbe 31.12.2024 v EUR	Višina kapitala družbe 31.12.2024 v EUR	Poslovni izid leta 2024 v EUR
ABC FUND d.o.o.	Kapitalska udeležba	85,71%	85,71%	Upravljanje podjetij	100.000	97.637	-44.171
<b>SKUPAJ</b>					<b>100.000</b>	<b>97.637</b>	<b>-44.171</b>

**Deleži v pridruženih podjetjih in skupnih podvigih:****31.12.2025**

Družba	Vrsta kapitalne naložbe	Delež izdajatelja v kapitalu družbe	Odstotek glasovalnih pravic	Dejavnost družbe	Knjigovodska vrednost naložbe 31.12.2025 v EUR	Višina kapitala družbe 31.12.2025 v EUR	Poslovni izid leta 2025 v EUR
<i>Pridružene družbi in skupni podvig</i>							
BTC Kratochwill d.o.o.	Kapitalska udeležba	50,00 %	50,00 %	Proizvodnja piva in gostinske storitve	177.132	745.773	2.072
BTC park d.o.o.	Kapitalska udeležba	50,00 %	50,00 %	Družba za investicije v nepremičnine	5.052.500	10.399.501	212.192
<i>Pridružene družbe</i>							
ABCITI d.o.o.	Kapitalska udeležba	39,15%	39,15%	Upravljanje podjetij	1.053.183	2.675.488	-3.255
AV LIVING LAB d.o.o.	Kapitalska udeležba	23,75%	23,75%	Raziskovalna in razvojna dejavnost na drugih področjih naravoslovja in tehnologije	0	-235.051	29.203
Alliance pro d.o.o.	Kapitalska udeležba	20,00%	20,00%	Razvoj IT platform	101.500	215.797	-3
<b>SKUPAJ</b>					<b>6.384.315</b>	<b>13.801.508</b>	<b>240.209</b>

**31.12.2024**

Družba	Vrsta kapitalne naložbe	Delež izdajatelja v kapitalu družbe	Odstotek glasovalnih pravic	Dejavnost družbe	Knjigovodska vrednost naložbe 31.12.2024 v EUR	Višina kapitala družbe 31.12.2024 v EUR	Poslovni izid leta 2024 v EUR
<i>Pridružene družbi in skupni podvig</i>							
BTC Kratochwill d.o.o.	Kapitalska udeležba	50,00 %	50,00 %	Proizvodnja piva in gostinske storitve	177.132	747.927	50.594
BTC park d.o.o.	Kapitalska udeležba	50,00 %	50,00 %	Družba za investicije v nepremičnine	5.002.500	10.130.119	89.272
<i>Pridružene družbe</i>							
ABCITI d.o.o.	Kapitalska udeležba	39,15%	39,15%	Upravljanje podjetij	1.053.183	2.678.743	-1.832
AV LIVING LAB d.o.o.	Kapitalska udeležba	23,75%	23,75%	Raziskovalna in razvojna dejavnost na drugih področjih naravoslovja in tehnologije	0	-287.239	15.220
<b>SKUPAJ</b>					<b>6.032.815</b>	<b>13.269.550</b>	<b>153.254</b>

Druge naložbe v delnice in deleže 6.603.951 EUR (2024: 5.033.750 EUR) so:

- naložba v delnice Zavarovalnice Triglav d. d. v višini 3.498.295 EUR (2024: 2.439.236 EUR). Naložba je izkazana po tržni vrednosti (borzna cena 31.12.2025 oz. 31.12.2024).
- naložba v delnice sklada P&S East Growth S.C.A v višini 1.028.661 EUR (2024: 1.028.661 EUR).
- naložbe v druge deleže 2.076.996 EUR (2024: 1.565.853 EUR).

V letu 2025 niso bila odobrena nikakršna posojila Upravnemu odboru, Izvršnim direktorjem ter zaposlenim na podlagi individualnih pogodb o zaposlitvi.

#### Gibanje naložb v odvisne družbe

(v EUR)	2025	2024
<b>Stanje 1. januarja</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>
Nove pridobitve		0
Povečanje		0
Slabitev	-38.743	0
Zmanjšanje		0
<b>Stanje 31. decembra</b>	<b>61.257</b>	<b>100.000</b>

#### Gibanje naložb v pridružene družbe in skupne podvige

(v EUR)	2025	2024
<b>Stanje 1. januarja</b>	<b>6.232.815</b>	<b>6.032.815</b>
Nove pridobitve	101.500	
Povečanje	50.000	200.000
Slabitev		
Konverzija posojila v kapital		
<b>Stanje 31. decembra</b>	<b>6.384.315</b>	<b>6.232.815</b>

#### Gibanje drugih dolgoročnih finančnih naložb

(v EUR)	2025	2024
<b>Stanje 1. januarja</b>	<b>5.033.750</b>	<b>5.020.086</b>
Povečanje	363.586	664.996
Nove pridobitve	175.050	0
Zmanjšanje/prodaja	-29.210	-1.373.223
Slabitev/Odprava slabitev		330.000
Prevrednotenje na pošteno vrednost	1.060.776	391.890
<b>Stanje 31. decembra</b>	<b>6.603.951</b>	<b>5.033.750</b>

Druge dolgoročne finančne naložbe vključujejo finančne naložbe, ki se merijo po pošteni vrednosti preko kapitala, ter finančne naložbe, ki se merijo po nabavni vrednosti. Prevrednotenje na pošteno vrednost se nanaša na naložbe merjene po pošteni vrednosti preko kapitala, pri čemer se spremembe poštene vrednosti pripoznajo v kapitalu in ne vplivajo na poslovni izid.

**Dolgoročna posojila drugim** predstavljajo dolgoročno dani depozit na banki v višini 5.000.000,00 EUR za dobo treh let (glej točko: 4.1 in 16.5).

31.12.2025      31.12.2024

**16.6 Dolgoročne poslovne terjatve**

v EUR

**907.346****914.846**

Dolgoročne poslovne terjatve predstavljajo dolgoročno dan predujem v višini 20.600 EUR (2024: 28.100 EUR), dolgoročne terjatve iz naslova pogodbe o prodaji dolgoročne finančne naložbe v višini 776.746 EUR (glej točko 4.1 in 16.5) in dolgoročne terjatve iz naslova prodaje terjatev v višini 110.000 EUR.

**16.7 Odložene terjatve za davek**

v EUR

31.12.2025

**1.443.112**

31.12.2024

**1.300.490**

Gibanje odloženih terjatev za davek 2025:

v EUR

Postavka	Rezervacije	Oslabitev terjatev do kupcev	Oslabitev finančnih naložb	Amortizacija	Skupaj
<b>Stanje 1.1.2025</b>	<b>119.829</b>	<b>63.364</b>	<b>338.949</b>	<b>778.348</b>	<b>1.300.490</b>
V breme / (dobro) izkaza poslovnega izida	-6.046	65.355	8.523	75.523	143.355
- pripoznanje terjatev za odloženi davek		66.798	8.523	133.079	208.400
- odpravljene terjatve za odloženi davek	-6.046	-1.443		-57.556	-65.045
- pripoznanje sprememba davčne stopnje					0
V breme / (dobro) –preko kapitala	-733	0	0	0	-733
-pripoznanje terjatev za odloženi davek	-733				-733
<b>Stanje 31.12.2025</b>	<b>113.050</b>	<b>128.719</b>	<b>347.472</b>	<b>853.871</b>	<b>1.443.112</b>

Gibanje odloženih terjatev za davek 2024:

v EUR

Postavka	Rezervacije	Oslabitev terjatev do kupcev	Oslabitev finančnih naložb	Amortizacija	Skupaj
<b>Stanje 1.1.2024</b>	<b>127.139</b>	<b>74.165</b>	<b>492.069</b>	<b>736.245</b>	<b>1.429.618</b>
V breme / (dobro) izkaza poslovnega izida	-6.490	-10.801	-153.120	42.102	-128.309
- pripoznanje terjatev za odloženi davek				119.375	119.375
- odpravljene terjatve za odloženi davek	-6.490	-10.801	-153.120	-77.273	-247.684
- pripoznanje sprememba davčne stopnje					0
V breme / (dobro) –preko kapitala	-819	0	0	0	-819
-pripoznanje terjatev za odloženi davek	-819				-819
<b>Stanje 31.12.2024</b>	<b>119.829</b>	<b>63.364</b>	<b>338.949</b>	<b>778.348</b>	<b>1.300.490</b>

Za leto 2025 je znašala zakonska davčna stopnja 22 odstotkov. Skladno z zakonom o obnovi, razvoju in zagotavljanju finančnih sredstev (ZORZFS) je za leta 2024, 2025, 2026, 2027 in 2028 uvedeno povišanje stopnje davka od dohodka pravnih oseb na 22 %. Skladno s tem so bili že konec leta 2023 usklajeni odloženi davki na novo stopnjo.

<b>16.8 Kratkoročne finančne naložbe</b>	v EUR	31.12.2025 <b>5.133.428</b>	31.12.2024 <b>6.271.073</b>
Deleži v drugih družbah		590	514
Kratkoročna posojila drugim		5.132.838	6.270.559

Kratkoročna posojila drugim predstavljajo: dana posojila drugim podjetjem 793.418 EUR (2024: 904.894 EUR), depozit na odpoklic pri slovenski banki v znesku 4.000.000 EUR ter terjatve za obresti 339.420 EUR (2024: 265.664 EUR).

Kratkoročna posojila drugim podjetjem so večinoma zavarovana z enim ali več zavarovanji kot npr.: izvršnica, osebno poroštvo, blanco menica podjetja, blanco lastna menica fizične osebe oz. poroka, z zastavo terjatev, neposredno notarska izvršljivost in zastavo nepremičnin.

<b>16.9 Kratkoročne poslovne terjatve</b>	v EUR	31.12.2025 <b>13.311.299</b>	31.12.2024 <b>16.042.350</b>
Kratkoročne poslovne terjatve do kupcev		14.360.157	16.729.143
Popravek vrednosti terjatev do kupcev		-1.591.100	-1.124.347
Kratkoročne terjatve do podjetij v skupini			
Kratkoročne poslovne terjatve do pridruženih podjetij		47.913	14.744
Kratkoročne poslovne terjatve do drugih		494.329	422.810

Kratkoročne poslovne terjatve do kupcev se nanašajo predvsem na domače kupce (terjatve do kupcev v tujini znašajo 313.753 EUR (2024: 223.949 EUR)).

#### **Kratkoročne terjatve do pridruženih podjetij in skupnih podvigov predstavljajo:**

	v EUR	
	31.12.2025	31.12.2024
BTC - Kratochwill d.o.o.	1.123	1.049
ABC Accelerator, d.o.o.	3.843	105
AV Living Lab, d.o.o.	42.947	13.590
<b>Skupaj</b>	<b>47.913</b>	<b>14.744</b>

#### **Kratkoročne poslovne terjatve do drugih:**

	v EUR	
	31.12.2025	31.12.2024
Terjatev do države	244.324	38.477
Dani predujmi	6.801	84.233
Ostalo	243.204	300.100
<b>Skupaj</b>	<b>494.329</b>	<b>422.810</b>

Terjatev do države predstavlja terjatev za davek na dodano vrednost in druge terjatve do državnih institucij.

Terjatve v višini 70.528 EUR (2024: 31.619 EUR) so zastavljene v korist bank (pojasnilo 16.16.)

Večina terjatev je zavarovanih z menicami družb, osebnimi menicami družbenikov, izvršnicami, notarsko izvršljivimi notarskimi zapisi.

		31.12.2025	31.12.2024
<b>16.10 Denarna sredstva</b>	v EUR	<b>4.695.396</b>	<b>3.688.481</b>

Denarna sredstva v blagajni		14.277	13.101
Denar na poti		63.367	63.919
Denarna sredstva na računih		4.617.752	3.675.380

		31.12.2025	31.12.2024
<b>16.11 Kratkoročne aktivne časovne razmejitve</b>	v EUR	<b>150.005</b>	<b>125.892</b>

Kratkoročno odloženi stroški poslovanja		142.626	88.306
Davek na dodano vrednost od prejetih predujmov		7.379	37.586

		31.12.2025	31.12.2024
<b>16.12 Kapital</b>	v EUR	<b>148.001.409</b>	<b>144.648.502</b>

Osnovni kapital družbe v višini 7.427.274,27 EUR je razdeljen na 222.484 kosovnih delnic enega razreda in iste oznake. Delnice so navadne in se glasijo na ime. Vsaka ena delnica predstavlja enak delež v osnovnem kapitalu družbe.

Tehtano povprečno število delnic BTC d. d. je v letu 2025 znašalo 222.484 (2024: 222.484).

V letu 2025 je bila izplačana dividenda v višini 17,50 EUR (2024: 15,40 EUR) bruto na delnico. Na osnovi Statuta družbe in sklepa Upravnega odbora je bila 12.08.2025 izplačana vmesna dividenda v višini 4,50 EUR bruto na delnico.

Kapitalske rezerve znašajo 38.361.413 EUR (31.12.2024: 38.361.413 EUR) in sicer:

1. Kapitalske rezerve v višini 8.311.758 EUR so nastale ob izdaji novih delnic v letu 1997 po višji ceni od nominalne vrednosti.
2. Kapitalske rezerve v višini 24.567.721 EUR so nastale ob zmanjšanju osnovnega kapitala z umikom delnic v letu 2008, v višini 834.585 EUR so nastale ob zmanjšanju osnovnega kapitala z umikom delnic v letu 2013, v višini 83.992 EUR so nastale ob zmanjšanju osnovnega kapitala v letu 2019.
3. Kapitalske rezerve v višini 4.563.357 EUR predstavlja splošni prevrednotovalni popravek kapitala.

Kapitalske rezerve so vezane rezerve, njihov namen je določen v Zakonu o gospodarskih družbah. Zakonske rezerve so vezane rezerve in so bile oblikovane iz dobička v preteklih letih, njihov namen je določen v 64. členu Zakona o gospodarskih družbah. Kapitalske in zakonske rezerve presegajo 10 % osnovnega kapitala. Presežek lahko družba uporabi v skladu s 64. členom Zakona o gospodarskih družbah.

Družba v letu 2025 ni kupovala lastnih delnic in na dan 31.12.2025 nima v lasti lastnih delnic.

Druge rezerve iz dobička predstavljajo pretekle dobičke, ki so oblikovane skladno z ZGD s sklepom Upravnega odbora ter skupščine.

<b>Bilančni dobiček:</b>		v EUR	
<b>Postavka / obdobje</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>	
Čisti poslovni izid poslovnega leta	7.447.969	10.400.017	
Preneseni čisti dobiček (prenesena čista izguba)	10.976.407	6.748.519	
Zmanjšanje (sprostitvev) kapitalskih rezerv			
Zmanjšanje (sprostitvev) rezerv iz dobička			
Oblikovanje rezerv za lastne delnice			
Povečanje rezerv iz dobička po sklepu glavnega izvršnega direktorja			
Povečanje rezerv iz dobička po sklepu skupščine			
a) druge rezerve iz dobička			
Znesek dolgoročno odloženih stroškov razvijanja			
Zmanjšanje bilančnega dobička iz naslova vmesnih dividend	-1.001.178	-2.224.840	
<b>Bilančni dobiček in njegova razporeditev</b>	<b>17.423.198</b>	<b>14.923.696</b>	

Gibanje bilančnega dobička je razvidno iz izkaza gibanja kapitala.

#### Čisti dobiček na delnico:

Osnovna dobičkonosnost delnice se izračuna tako, da delimo dobiček oziroma izgubo, ki pripada navadnim delničarjem, s tehtanim povprečnim številom navadnih delnic v poslovnem letu. Popravljeni dobiček delnice pa se izračunava s prilagoditvijo dobička oziroma izgube, ki pripada navadnim delničarjem, in tehtanega povprečnega števila navadnih delnic v poslovnem letu za učinek vseh popravljanih možnostnih navadnih delnic, ki predstavljajo zamenljive obveznice in delniške opcije za zaposlene.

		v EUR	
	2025	2024	
Čisti poslovni izid, ki pripada imetnikom navadnih delnic	7.447.969	10.400.017	
Prilagoditve			
Prilagojeni čisti posl. izid, ki pripada imetnikom navadnih delnic	7.447.969	10.400.017	
Tehtano povprečno število navadnih delnic za osnovni čisti dobiček na delnico	222.484	222.484	
Prilagoditve:			
delniške opcije			
zamenljive prednostne delnice			
Prilagojeno povp.št.navadnih delnic za izračun prilagojenega čistega dobička na delnico	222.484	222.484	
Čisti dobiček na delnico	33,48	46,74	
Popravljeni čisti dobiček na delnico	33,48	46,74	

31.12.2025    31.12.2024

**16.13 Revalorizacijske rezerve**v EUR **9.756.940** **9.756.940**

Gibanje revalorizacijskih rezerv 2025:

	Opredmetena osnovna sredstva	Odloženi davki	Skupaj
Začetno stanje 1.1.2025	12.508.897	-2.751.958	9.756.940
Povečanje - okrepitev			
Zmanjšanje – oslabitev			
Zmanjšanje – odprava			
Zmanjšanje - sprememba davčne stopnje			
Končno stanje 31.12.2025	12.508.897	-2.751.958	9.756.940

Gibanje revalorizacijskih rezerv 2024:

	Opredmetena osnovna sredstva	Odloženi davki	Skupaj
Začetno stanje 1.1.2024	12.511.708	-2.752.576	9.759.132
Povečanje - okrepitev			
Zmanjšanje – oslabitev			
Zmanjšanje – odprava	-2.811	618	-2.192
Zmanjšanje - sprememba davčne stopnje			
Končno stanje 31.12.2024	12.508.897	-2.751.958	9.756.940

Skladno z zakonom o obnovi, razvoju in zagotavljanju finančnih sredstev (ZORZFS) je za leta 2024, 2025, 2026, 2027 in 2028 uvedeno povišanje stopnje davka od dohodka pravnih oseb na 22 %. Skladno s tem so bili že konec leta 2023 usklajeni odloženi davki na novo stopnjo.

**16.14 Rezerve, nastale zaradi vrednotenja po poštenu vrednosti**

31.12.2025 31.12.2024

v EUR **2.365.792** **1.512.387**

Gibanje rezerv, nastalih zaradi vrednotenja po poštenu vrednosti 2025:

	Dolgoročne finančne naložbe	Kratkoročne finančne naložbe	Aktuarski izračun	Odloženi davki	Skupaj
Začetno stanje 1.1.2025	1.994.659	383	-74.685	-407.970	<b>1.512.387</b>
Povečanje – okrepitev	1.060.776	76		-233.387	<b>827.465</b>
Zmanjšanje – oslabitev			23.342		<b>23.342</b>
Zmanjšanje – odprava			3.331	-733	<b>2.598</b>
Zmanjšanje - sprememba davčne stopnje					<b>0</b>
Končno stanje 31.12.2025	3.055.435	459	-48.012	-642.090	<b>2.365.792</b>

Gibanje rezerv, nastalih zaradi vrednotenja po pošteni vrednosti 2024:

	v EUR				
	Dolgoročne finančne naložbe	Kratkoročne finančne naložbe	Aktuarski izračun	Odloženi davki	Skupaj
Začetno stanje 1.1.2024	1.305.769	308	-121.576	-255.579	<b>928.922</b>
Povečanje – okrepitev	688.890	75		-151.572	<b>537.393</b>
Zmanjšanje – oslabitev			43.169		<b>43.169</b>
Zmanjšanje – odprava			3.723	-819	<b>2.904</b>
Zmanjšanje - sprememba davčne stopnje					<b>0</b>
Končno stanje 31.12.2024	1.994.659	383	-74.685	-407.970	<b>1.512.387</b>

Skladno z zakonom o obnovi, razvoju in zagotavljanju finančnih sredstev (ZORZFS) je za leta 2024, 2025, 2026, 2027 in 2028 uvedeno povišanje stopnje davka od dohodka pravnih oseb na 22 %. Skladno s tem so bili že konec leta 2023 usklajeni odloženi davki na novo stopnjo.

### 16.15 Rezervacije in dolgoročne pasivne časovne razmejitve

	31.12.2025	31.12.2024
v EUR	<b>7.331.054</b>	<b>7.394.871</b>

Rezervacije v višini 1.145.600 EUR (2024: 1.158.099 EUR) predstavljajo rezervacije za izplačilo odpravnin in jubilejnih nagrad za zaposlene na dan 31.12.2025. Rezervacije v višini 124.033 EUR (2024: 132.602 EUR) predstavljajo odložene prihodke iz naslova subvencij za razsvetljavo in sončne elektrarne. Dolgoročne PČR v višini 759.574 EUR (2024: 802.323 EUR) predstavlja unovčena bančna garancija izvajalca za garancijsko dobo za odpravo napak za dela opravljena na objektu Kristalna palača, prenesena pri pripojitvi Skai center d.o.o. Znesek v višini 5.301.847 EUR predstavlja odložene prihodke po pogodbi o prodaji finančne naložbe Eligma d.o.o. za dobo treh let (glej točko 4.1 in 16.5).

Gibanje rezervacij in dolgoročnih PČR 2025:

	v EUR			
Vrsta rezervacij	Stanje 1.1.2025	Oblikovanje	Črpanje	Stanje 31.12.2025
Odpravnine ob upokojitvi in jubilejne nagrade	1.158.099	157.126	169.625	1.145.600
Subvencije za razsvetljavo/EU projekti	132.602	51.268	59.837	124.033
Rezervacije za garancijsko dobo-KP	802.323		42.749	759.574
Odloženi prihodki za prodajno pogodbo Eligma	5.301.847			5.301.847
Skupaj	7.394.871	208.394	272.211	7.331.054

Gibanje rezervacij in dolgoročnih PČR 2024:

	v EUR			
Vrsta rezervacij	Stanje 1.1.2024	Oblikovanje	Črpanje	Stanje 31.12.2024
Odpravnine ob upokojitvi in jubilejne nagrade	1.224.588	166.746	233.235	1.158.099
Subvencije za razsvetljavo/EU projekti	144.628	138.188	150.214	132.602
Rezervacije za garancijsko dobo-KP	941.493		139.170	802.323
Odloženi prihodki za prodajno pogodbo Eligma		5.301.847		5.301.847
Skupaj	2.310.709	5.606.781	522.619	7.394.871

		31.12.2025	31.12.2024
<b>16.16 Dolgoročne finančne obveznosti</b>	v EUR	<b>43.949.310</b>	<b>51.460.699</b>
Dolgoročne finančne obveznosti do domačih bank		24.933.363	30.585.815
Druge dolgoročne obveznosti iz financiranja		19.015.947	20.874.885

Dolgoročne finančne obveznosti do domačih bank v višini 24.933.363 EUR (2024: 30.585.815 EUR) so zavarovane z menicami, zastavo terjatev in s hipoteko na nepremičninah družbe (pojasnilo 16.3., 16.4.). Obrestna mera je vezana na mesečni, tri mesečni ali šest mesečni EURIBOR + maržo ali na fiksno obrestno mero.

Med druge dolgoročne obveznosti iz financiranja zaradi vpeljave novih računovodskih standardov od 01.01.2019 naprej spada postavka dolgoročne obveznosti iz pravice do uporabe sredstev, ki znaša 19.015.947 EUR (2024: 20.874.885 EUR). V letu 2024 je družba najela skladiščni objekt v Zalogu, Logistični center Zalog, za namen opravljanja logističnih storitev za dobo 10 let in ga skladno z MSRP 16 zavedla v poslovne knjige (glej točka: 16.3).

Kratkoročni del dolgoročnih obveznosti do bank v višini 5.652.022 EUR (2024: 5.823.451 EUR) je izkazan med kratkoročnimi finančnimi obveznostmi (pojasnilo 16.10).

Kratkoročni del obveznosti iz najemov v znesku 2.776.787 EUR (2024: 2.386.964 EUR) je izkazan med kratkoročnimi finančnimi obveznostmi.

V obdobju 2026 - 2030 zapade v plačilo 34.663.015 EUR (2025 – 2029: 36.304.858 EUR) dolgoročnih finančnih obveznosti, vključeno z obveznostmi iz najema, v obdobju daljšem od 5 let pa 17.783.488 EUR (2024: 23.495.297 EUR) dolgoročnih finančnih obveznosti.

Gibanje dolgoročnih finančnih obveznosti do domačih bank:

	v EUR	
	2025	2024
dolgoročne finančne obveznosti 01.01.	30.585.815	36.409.265
prenos kratkoročnega dela dolgoročnih posojil	0	0
vračilo dolgoročnega posojila	0	0
nova dolgoročna finančna zadolžitev	0	0
prenos na kratkoročni del dolgoročnih posojil	-5.652.452	-5.823.451
stanje dolgoročnih finančni obveznosti 31.12.	24.933.363	30.585.815

		31.12.2025	31.12.2024
<b>16.17 Dolgoročne poslovne obveznosti</b>	v EUR	<b>255.558</b>	<b>251.860</b>

Dolgoročne poslovne obveznosti v višini 63.995 EUR (2024: 60.297 EUR) predstavljajo obveznosti do države iz naslova obračuna popravka vstopnega DDV skladno z 69.členom ZDDV, znesek 191.563 EUR (2024: 191.563 EUR) pa predstavlja koncesnino za staro letališče ob Letališki cesti.

		31.12.2025	31.12.2024
<b>16.18 Odložene obveznosti za davek</b>	v EUR	<b>4.851.452</b>	<b>4.618.064</b>

Odložene obveznosti za davek v višini 4.851.452 EUR (2024: 4.618.064 EUR) so pripoznane iz naslova okrepitve opredmetenih osnovnih sredstev – zemljišč, dolgoročnih in kratkoročnih finančnih naložb na pošteno vrednost dan 31.12.2025, oblikovane po davčni stopnji, ki ustreza ocenjenemu datumu realizacije.

## Gibanje odloženih obveznosti za davek 2025:

v EUR

	Opredmetena osnovna sredstva	Dolg. finančne naložbe	Kratk. finančne naložbe	Skupaj
Začetno stanje 1.1.2025	4.179.155	438.825	84	4.618.064
breme / (dobro) izkaza poslovnega izida				
V breme / (dobro) kapitala		233.371	17	233.388
- pripoznanje obveznosti za odložene davke		233.371	17	233.388
- odpravljene obveznosti za odloženi davek				0
- povečanje zaradi spremembe davčne stopnje				0
Stanje 31.12.2025	4.179.155	672.196	101	4.851.452

## Gibanje odloženih obveznosti za davek 2024:

v EUR

	Opredmetena osnovna sredstva	Dolg. finančne naložbe	Kratk. finančne naložbe	Skupaj
Začetno stanje 1.1.2024	4.179.773	287.269	68	4.467.110
breme / (dobro) izkaza poslovnega izida				
V breme / (dobro) kapitala	-618	151.556	16	150.954
- pripoznanje obveznosti za odložene davke	0	86.216	16	86.232
- odpravljene obveznosti za odloženi davek	-618	65.340	0	64.722
- povečanje zaradi spremembe davčne stopnje	0	0	0	0
Stanje 31.12.2024	4.179.155	438.825	84	4.618.064

Skladno z zakonom o obnovi, razvoju in zagotavljanju finančnih sredstev (ZORZFS) je za leta 2024, 2025, 2026, 2027 in 2028 uvedeno povišanje stopnje davka od dohodka pravnih oseb na 22 %. Skladno s tem so bili že konec leta 2023 usklajeni odloženi davki na novo stopnjo.

	v EUR	31.12.2025	31.12.2024
<b>16.19 Kratkoročne finančne obveznosti</b>		<b>8.428.809</b>	<b>8.210.415</b>
Kratkoročne finančne obveznosti do bank		5.652.022	5.823.451
Kratkoročne finančne obveznosti do podjetij		0	0
Druge kratkoročne finančne obveznosti		2.776.787	2.386.964

Kratkoročno dobljena posojila od bank so sestavljena iz kratkoročnega dela dolgoročno dobljenih posojil v višini 5.652.022 EUR (2024: 5.823.451 EUR).

Obveznosti za plačilo obresti iz naslova prejetih kreditov znašajo 68.384 EUR in so prikazane med kratkoročnimi poslovnimi obveznostmi.

Kratkoročni del dolgoročno dobljenih posojil od bank v višini 5.652.022 EUR (2024: 5.823.451 EUR) je zavarovan z menicami, zastavo terjatev in s hipoteko na nepremičninah družbe.

Druge kratkoročne obveznosti predstavljajo najemi (pravica do uporabe sredstev), ki izhajajo iz uvedbe novega računovodskega standarda od 01.01.2019 v znesku 2.776.787 EUR (2024: 2.386.964 EUR). V letu 2024 je družba najela skladiščni objekt v Zalogu, Logistični center Zalog, za namen opravljanja logističnih storitev za dobo 10 let in ga skladno z MSRP 16 zavedla v poslovne knjige (glej točka: 16.2, 16.17).

		31.12.2025	31.12.2024
<b>16.20 Kratkoročne poslovne obveznosti</b>	v EUR	<b>16.677.125</b>	<b>17.471.884</b>
Kratkoročne poslovne obv. do dobaviteljev v skupini		0	0
Kratkoročne poslovne obveznosti do dobaviteljev		11.394.697	11.310.740
Kratkoročne obveznosti do države		761.327	1.102.286
Kratkoročne obveznosti do zaposlencev		1.702.338	2.258.371
Kratkoročne obveznosti za obresti od posojil		68.384	129.041
Kratkoročne poslovne obveznosti na podlagi predujmov		964.089	1.080.585
Druge kratkoročne obveznosti		1.786.290	1.590.862

V okviru obveznosti do dobaviteljev znašajo obveznosti za nakup osnovnih sredstev 1.919.911 EUR (2024: 1.639.633 EUR).

		31.12.2025	31.12.2024
<b>16.21 Kratkoročne pasivne časovne razmejitve</b>	v EUR	<b>416.914</b>	<b>470.679</b>
Vnaprej vračunanani stroški oziroma odhodki		184.518	240.668
Kratkoročno odloženi prihodki		208.285	223.081
DDV od danih predujmov		24.111	6.930

Postavka vključuje vkalkulirane odhodke za neizkoriščen dopust v višini 184.488 EUR (2024: 239.219 EUR) kratkoročno odložene prihodke v znesku 208.285 EUR (2024: 223.081 EUR), davek na dodano vrednost v danih predujmih v višini 24.111 EUR (2024: 6.930 EUR) in druge PČR v višini 30 EUR (2024: 1.450 EUR).

		31.12.2025	31.12.2024
<b>16.22 Pogojna sredstva in obveznosti</b>	v EUR	<b>5.675.942</b>	<b>5.220.756</b>
Dane garancije		0	0
Prejete garancije		606.898	504.083
Nečrpane posojilne linije		3.000.000	3.000.000
Denarna sredstva rezervnega sklada za tuje lastnike		2.069.044	1.716.673

Prejete garancije predstavljajo druge prejete garancije v višini 606.898 EUR (2024: 504.083 EUR).

Nečrpane posojilne linije predstavlja odobreni revolving kredit v višini 3.000.000 EUR, ki na dan 31.12.2025 ni bil črpan (2024: 3.000.000 EUR).

		2025	2024
<b>16.23 Čisti prihodki od prodaje</b>	v EUR	<b>101.627.489</b>	<b>100.203.852</b>
Prihodki od prodaje na domačem trgu		99.930.853	98.592.000
Prihodki od prodaje pridruženim podjetjem		113.893	109.934
Prihodki od prodaje podjetjem v skupini		0	0
Prihodki od prodaje na tujem trgu		1.582.743	1.501.918
<b>16.24 Drugi poslovni prihodki</b>	v EUR	<b>1.285.769</b>	<b>2.586.353</b>
Prihodki od odprave rezervacij		91.318	131.065
Prihodki od subvencij, zavarovalnin, refundacij		1.138.270	994.263
Prihodki od prodaje osnovnih sredstev		56.181	1.461.025
<b>16.25 Stroški poslovanja</b>	v EUR	<b>91.954.735</b>	<b>92.664.436</b>
<u>Stroški, členjeni po funkcionalnih skupinah</u>			
Nabavna vrednost prodanega blaga		79.177	2.885
Stroški prodajanja (z amortizacijo)		81.209.990	81.720.531
Stroški splošnih dejavnosti (z amortizacijo)		10.665.568	10.941.020
- Normalni stroški splošnih dejavnosti (z amortizacijo)		9.945.087	10.132.852
- Prevrednotovalni poslovni odhodki pri OOS, NS in NN		45.155	458.404
- Prevrednotovalni poslovni odhodki pri obratnih sredstvih		675.326	349.764
<b>16.26 Nab. vred. prodanega blaga, materiala ter stroški porabljenega materiala</b>	v EUR	<b>8.061.090</b>	<b>9.136.974</b>
<b>Nabavna vrednost prodanega blaga</b>		<b>79.177</b>	<b>2.885</b>
<b>Stroški materiala</b>		<b>7.981.913</b>	<b>9.134.089</b>
Stroški energije		6.814.374	7.756.633
Stroški hrane in pijače		281.178	289.083
Stroški pomožnega materiala		576.520	735.283
Stroški rezervnih delov		171.843	179.295
Pisarniški material, literatura		74.515	77.571
Odpis drobnega inventarja		63.483	96.224

	2025	2024
<b>16.27 Stroški storitev</b>	<b>46.058.546</b>	<b>46.974.000</b>
v EUR		
Stroški transportnih storitev	24.172.594	23.584.931
Stroški storitev v zvezi z vzdrževanjem	4.904.705	4.823.029
Najemnine	579.450	763.140
Povračila stroškov zaposlenim v zvezi z delom	126.766	122.071
Stroški plačilnega prometa, bančnih storitev, zavarovanja	1.235.033	1.201.657
Stroški intelektualnih storitev	671.317	665.426
Stroški reklame in reprezentance	3.369.966	3.485.478
Stroški storitev fizičnih oseb, ki ne opravljajo dejavnosti	619.418	547.078
Stroški drugih storitev	10.379.297	11.781.190
Stroški drugih storitev zajemajo:		
Čiščenje, pranje	3.603.340	3.678.168
Študentsko delo	612.092	1.219.593
Najem delavcev	559.470	1.085.395
Stroški varovanja	1.129.245	1.065.707
Stroški telefona	302.326	295.488
Poraba vode	591.483	490.868
Odvoz smeti	566.015	580.181
Drugi stroški storitev	3.015.326	3.365.790

Za revidiranje letnega poročila za poslovno leto 2025 je bila imenovana revizijska družba Ernst & Young d.o.o.. Z njo je bila sklenjena pogodba o revidiranju letnega poročila družbe v skupni višini 45.000 EUR. V letu 2025 je bil knjižen strošek revidiranja v višini 48.000 EUR.

	2025	2024
<b>16.28 Stroški dela</b>	<b>22.658.790</b>	<b>22.927.304</b>
v EUR		
Stroški plač	15.614.661	15.786.157
Stroški socialnih zavarovanj	1.216.841	1.148.401
Stroški pokojninskih zavarovanj	1.651.035	1.654.470
Drugi stroški dela	2.776.116	2.470.351
Plača iz naslova poslovne uspešnosti	1.400.137	1.867.925

Plača iz naslova poslovne uspešnosti predstavlja plačilo iz naslova uspešnega poslovanja podjetja (vključno z zimskim regresom) za zaposlene po kolektivni pogodbi (vključno z agencijskimi zaposlenimi) in zaposlene po individualnih pogodbah ter nagrade individualne uspešnosti za zaposlene po individualnih pogodbah, glede na prisotnost v letu in glede na izpolnjene kriterije, v skladu z Dogovorom o plačni politiki in izplačilu plače na osnovi uspešnosti poslovanja (Dogovor), Dodatkom k Dogovoru in sklepom Glavnega izvršnega direktorja družbe. Znesek vključuje tudi nagrade izvršnim direktorjem, ki pa bodo izplačane v letu 2026. Podrobnejši podatki o kadrih so v točki 4.9 Skrb za zaposlene.

V drugih stroških dela je vključena tudi sprememba oblikovanja rezervacij za odpravnine in jubilejne nagrade.

Zneski prejemkov posameznih skupin oseb:

Skupina oseb	2025	2024
Zaposleni po individualnih pogodbah	2.044.254	1.664.055
Upravni odbor	1.013.157	817.937
Izvršni direktorji	305.389	562.812
Skupaj	3.362.800	3.044.804

	2025	2024
<b>16.29 Odpisi vrednosti</b>	<b>14.083.562</b>	<b>12.545.649</b>
v EUR		
Amortizacija neopredmetenih sredstev	373.416	342.375
Amortizacija zgradb	1.374.455	1.286.495
Amortizacija naložbenih nepremičnin	6.523.879	6.444.809
Amortizacija opreme	2.139.963	1.778.133
Amortizacija pravice do uporabe sredstev	2.951.369	1.885.668
Prevrednotovalni poslovni odhodki pri OOS, NS in NN	45.155	458.404
Prevrednotovalni poslovni odhodki pri obratnih sredstvih	675.325	349.764

Prevrednotovalni poslovni odhodki pri obratnih sredstvih predstavljajo oblikovane popravke terjatev. V juniju 2024 je družba najela skladiščni objekt v Zalogu, Logistični center Zalog, za namen opravljanja logističnih storitev za dobo 10 let in ga skladno z MSRP 16 zavedla v poslovne knjige (glej točko: 16.2, 16.17). To se je odražalo na višji amortizaciji iz naslova pravice uporabe sredstev v letu 2025.

	2025	2024
<b>16.30 Drugi poslovni odhodki</b>	<b>1.092.748</b>	<b>1.080.509</b>
v EUR		
Odhodki za nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča	744.038	791.253
Odhodki za donacije	233.471	162.394
Drugo	115.239	126.862

	2025	2024
<b>16.31 Finančni prihodki</b>	<b>735.528</b>	<b>4.528.571</b>
v EUR		
Prihodki od dividend in drugih deležev v dobičku	245.131	158.155
Prihodki od prodaje finančnih naložb	88.506	3.940.632
<b>Finančni prihodki iz deležev</b>	<b>333.637</b>	<b>4.098.787</b>
Prihodki iz posojil, danih podjetjem v skupini	0	0
Prihodki iz posojil, danih drugim	309.279	306.388
<b>Finančni prihodki iz danih posojil</b>	<b>309.279</b>	<b>306.388</b>
Prihodki iz zamudnih obresti	92.612	123.396
<b>Finančni prihodki iz poslovnih terjatev</b>	<b>92.612</b>	<b>123.396</b>

Prihodki od prodaje finančne naložbe predstavljajo prodajo deleža v SCV Tehnološki sklad.

<b>16.32 Finančni odhodki</b>	v EUR	2025	2024
		<b>1.970.014</b>	<b>2.127.669</b>
Prevrednotovalni finančni odhodki za podjetja v skupini		38.743	0
Drugi finančni odhodki		715	744
<b>Finančni odhodki iz oslabitve in odpisov finan. naložb</b>		<b>39.458</b>	<b>744</b>
Odhodki iz posojil, prejetih od bank		992.053	1.579.352
Odhodki iz pravice do uporabe sredstev		902.151	509.359
Odhodki za obresti aktuarski izračun		36.178	36.424
<b>Finančni odhodki iz finančnih obveznosti</b>		<b>1.930.382</b>	<b>2.125.135</b>
Odhodki iz obveznosti do dobaviteljev		174	1.790
<b>Finančni odhodki iz poslovnih obveznosti</b>		<b>174</b>	<b>1.790</b>

V juniju 2024 je družba najela skladiščni objekt v Zalogu, Logistični center Zalog, za namen opravljanja logističnih storitev za dobo 10 let in ga skladno z MSRP 16 zavedla v poslovne knjige (glej točko: 16.2, 16.17). To se je odražalo na višjih odhodkih za obresti iz naslova pravice uporabe sredstev v letu 2025.

<b>16.33 Drugi prihodki</b>	v EUR	2025	2024
		<b>22.379</b>	<b>439.613</b>

Druge prihodke v največji meri predstavljajo plačila taks in stroškov po izvršbah, odprava popravkov finančnih terjatev zaradi plačila, odpisane terjatve in donacije.

<b>16.34 Drugi odhodki</b>	v EUR	2025	2024
		<b>295.145</b>	<b>390.969</b>

Druge odhodke večinoma predstavljajo odškodnine, plačane drugim osebam in družbam.

<b>16.35 Davek od dohodkov pravnih oseb</b>	v EUR	31.12.2025	31.12.2024
		<b>2.146.656</b>	<b>2.046.988</b>
Celotni poslovni izid pred davki		9.451.270	12.575.314
Neobdavčljivi prihodki		-294.216	-2.631.677
Obdavčljivi odhodki		2.044.614	1.559.134
Povečanje obdavčljivih prihodkov		0	0
Neobdavčljivi odhodki		-354.496	-844.806
Učinek sprememb rač. usmeritev in napak		8.340	17.862
Druga povečanja davčne osnove		17.820	173.489
Davčne olajšave		-1.115.804	-1.544.825
Davčna osnova		9.757.528	9.304.491
Davčna stopnja		22%	22%
Davek iz dobička		2.146.656	2.046.988
Efektivna davčna stopnja		22,71%	16,28%

Neobdavčljive prihodke 294.216 EUR (2024: 2.631.677 EUR) predstavlja:  
 izvzem prihodkov zaradi odprave že obdavčenih rezervacij 45.659 EUR (2024: 65.532 EUR),  
 izvzem prihodkov iz odprave oslabitev 3.426 EUR (2024: 437.673 EUR),  
 izvzem dividend 245.131 EUR (2024: 158.155 EUR),  
 izvzem dobičkov od odsvojitve lastniških deležev 0 EUR (2024: 1.970.315 EUR).

Obdavčljive odhodke 2.044.614 EUR (2024: 1.559.134 EUR) predstavljajo:  
 davčno nepriznani odhodki prevrednotenja terjatev do kupcev 333.658 EUR (2024: 0 EUR),  
 nepriznani odhodki prevrednotenja finančnih naložb 38.743 EUR (2024: 0 EUR),  
 donacije 225.838 EUR (2024: 156.900 EUR),  
 davčno nepriznani stroški v zvezi z zaposlenimi 332.090 EUR (2024: 346.199 EUR),  
 50 % stroškov reprezentance in nadzornega sveta 505.608 EUR (2024: 509.570 EUR),  
 obračunana amortizacija nad davčno priznanimi am. stopnjami 604.905 EUR (2024: 542.615 EUR),  
 drugi davčno nepriznani odhodki 3.772 EUR (2024: 3.849 EUR).

Davčne olajšave 1.115.804 EUR (2024: 1.544.825 EUR) predstavljajo:  
 olajšava za investicije v opremo in neopredmetena sredstva 641.194 EUR (2024: 959.972 EUR),  
 olajšava za zaposlovanje invalidov 112.402 EUR (2024: 109.726 EUR),  
 olajšava za prostovoljno dodatno pokojninsko zavarovanje 236.167 EUR (2024: 226.808 EUR),  
 olajšava za donacije 31.050 EUR (2024: 59.200 EUR),  
 olajšava za vlaganja v digitalni in zeleni prehod 91.285 EUR (2024: 185.050 EUR),  
 druge olajšave 3.706 EUR (2024: 4.069 EUR).

### 16.36 Izpostavljenost poslovnim in finančnim tveganjem

#### POSLOVANJE

Družba BTC je pri rednem poslovanju izpostavljena tveganju padca kupne moči.

Na segmentu oddajanja prostora bi se padec kupne moči odrazil v nezmožnosti plačevanja najemnine in ostalih stroškov s strani najemnikov, kar bi rezultiralo v večjih odprtih terjatvah in s tem na slabšem likvidnostnem toku za poravnavanje vseh obveznosti družbe. Vendar smo prepričani, da zaradi same pozicije nakupovalnih središč, raznovrstnosti ponudbe in lahke ter hitre dostopnosti tudi iz bolj oddaljenih lokacij, kot so tudi obiskovalci iz Italije, Avstrije in Hrvaške, padec ne bi imel večjega vpliva na poslovanje BTC. Z namenom zmanjšanja tveganja, družba vodi aktivno tržno politiko in nenehno nadgrajuje »city« z raznovrstnimi vsebinami, dobrimi in perspektivnimi blagovnimi znamkami, jih dopolnjuje, menja in dodaja glede na razmere na trgu in povpraševanje potrošnikov.

Na segmentu opravljanja logističnih storitev lahko prav tako pomemben padec kupne moči vpliva na višino prihodkov, saj so prihodki v večji meri vezani na določen odstotek nabavne vrednosti pretovorjenega blaga poslovnih partnerjev, za katere opravljamo celovite logistične storitve. Ker so naši poslovni partnerji močne in stabilne družbe, ne pričakujemo večjega vpliva na naše poslovanje.

Na segmentu sprostitev in razvedrila se lahko pomemben padec kupne moči odraža v manjšem obisku, kar privede do nižjih prihodkov. Z rednim spremljanjem poslovanja, ponujanjem novih storitev, akcijami, klubom BTC CITY smo prepričani, da bomo lahko obdržali poslovanje na potrebnem nivoju, da zagotovimo normalno poravnavanje obveznosti.

#### FINANČNA TVEGANJA

1. Tveganja spremembe obrestnih mer
2. Kreditno tveganje
3. Likvidnostno tveganje
4. Tveganje poštene vrednosti
5. Valutno tveganje
6. Tveganje neplačila kupcev

## 7. Upravljanje s kapitalom

**Ad 1) Tveganje spremembe obrestne mere**

Izpostavljenost obrestnemu tveganju v družbi BTC tekoče spremljamo zlasti na področju dolgoročne zadolženosti. Ker so dolgoročno najeta posojila vezana na gibljivo obrestno mero oz. 1 mesečni, 3 mesečni in 6 mesečni EURIBOR, ima sprememba EURIBOR-ja neposreden vpliv na znesek odplačila obresti pri posameznem kreditu in s tem na poslovni izid.

Tveganje spremembe obrestne mere

Izpostavljenost tveganju spremembe obrestne mere je bila na dan 31.12.2025 naslednja (v EUR):

<b>2025</b>	
<b>Finančni inštrumenti po fiksni obrestni meri</b>	<b>Knjigovodska vrednost</b>
Finančna sredstva	971.551
Finančne obveznosti	11.815.115
<b>Finančni inštrumenti po variabilni obrestni meri</b>	
Finančna sredstva	4.000.000
Finančne obveznosti	40.563.003
<b>2024</b>	
<b>Finančni inštrumenti po fiksni obrestni meri</b>	<b>Knjigovodska vrednost</b>
Finančna sredstva	1.037.194
Finančne obveznosti	13.327.723
<b>Finančni inštrumenti po variabilni obrestni meri</b>	
Finančna sredstva	5.145.833
Finančne obveznosti	46.343.391

Družba se pred tveganjem spremembe obrestne mere ne štiti.

Kratkoročne finančne obveznosti do bank so vezane na EURIBOR, kar vpliva na izpostavljenost tveganju spremembe obrestnih mer.

Prejeta dolgoročna posojila

Povečanje/zmanjšanje plačila obresti dolgoročnih kreditov ob spremembi EURIBOR. V analizi občutljivosti prikažemo vpliv na finančne odhodke ob pozitivnih ter negativnih spremembah EURIBOR-ja (bt - bazična točka).

Analiza občutljivosti

2025

	EURIBOR povečanje za 50bt	EURIBOR povečanje za 75bt	EURIBOR znižanje za 50bt	EURIBOR znižanje za 75bt
Vpliv na izkaz poslovnega izida v EUR (finančni odhodki)	83.690	125.536	-83.690	-125.536

*Analiza občutljivosti*

2024

	EURIBOR povečanje za 50bt	EURIBOR povečanje za 75bt	EURIBOR znižanje za 50bt	EURIBOR znižanje za 75bt
Vpliv na izkaz poslovnega izida v EUR (finančni odhodki)	105.811	158.717	-105.811	-158.717

**Ad 2) Kreditno tveganje**

Izpostavljenost kreditnemu tveganju na dan 31.12.2025 je sledeča:

2025

<b>Postavka</b>	<b>Knjigovodska vrednost</b>
Dolgoročno dana posojila – obveznice	0
Dolgoročno dana posojila – drugi	5.000.000
Kratkoročni bančni depoziti	4.000.000
Kratkoročno dana posojila zaposlenim	0
Kratkoročno dana posojila drugim	1.132.838
Terjatve do kupcev	12.769.058
Druge kratkoročne poslovne terjatve	494.329
Dolgoročne poslovne terjatve	907.346
<b>Skupaj</b>	<b>24.303.571</b>

2024

<b>Postavka</b>	<b>Knjigovodska vrednost</b>
Dolgoročno dana posojila – obveznice	0
Dolgoročno dana posojila – drugi	5.000.000
Kratkoročni bančni depoziti	5.100.000
Kratkoročno dana posojila zaposlenim	0
Kratkoročno dana posojila drugim	1.170.558
Terjatve do kupcev	15.604.796
Druge kratkoročne poslovne terjatve	422.810
Dolgoročne poslovne terjatve	914.846
<b>Skupaj</b>	<b>28.213.010</b>

Družba spremlja finančni položaj posojilojemalcev. Za kratkoročno dana posojila drugim podjetjem uporabljamo enega ali več zavarovanj: izvršnice, bianco menice podjetij, bianco lastne menice fizičnih oseb in podpis v notarski obliki z neposredno izvršljivostjo ter z zastavo terjatev.

**Ad 3) Likvidnostno tveganje**

V naslednji tabeli je prikazana zapadlost obveznosti:

**2025**

Bilančna postavka	Knjigovodska vrednost	Pogodbeni denarni tokovi	Zapadlost do 1 leta	Zapadlost od 1 do 5 let	Zapadlost nad 5 let
Prejeta posojila in obveznosti za najeme	52.378.119	55.306.473	9.212.957	36.060.698	10.032.818
Obveznosti do dobaviteljev	11.394.697	11.394.697	11.381.067	11.190	2.440
Druge kratkoročne poslovne obveznosti (brez obv.do zaposlenih, države in predujmov)	1.854.673	1.854.673	1.854.673	0	0
Druge dolgoročne poslovne obveznosti	255.558	255.558	255.558	0	0
<b>Skupaj</b>	<b>65.883.047</b>	<b>68.811.401</b>	<b>22.704.254</b>	<b>36.071.888</b>	<b>10.035.259</b>

**2024**

Bilančna postavka	Knjigovodska vrednost	Pogodbeni denarni tokovi	Zapadlost do 1 leta	Zapadlost od 1 do 5 let	Zapadlost nad 5 let
Prejeta posojila in obveznosti za najeme	59.671.114	64.029.611	9.300.090	36.592.521	18.137.001
Obveznosti do dobaviteljev	11.310.740	11.310.740	11.305.392	2.908	2.440
Druge kratkoročne poslovne obveznosti (brez obv.do zaposlenih, države in predujmov)	1.719.903	1.719.903	1.719.903	0	0
Druge dolgoročne poslovne obveznosti	251.860	251.860	251.860	0	0
<b>Skupaj</b>	<b>72.953.618</b>	<b>77.312.115</b>	<b>22.577.245</b>	<b>36.595.429</b>	<b>18.139.441</b>

Kratkoročno plačilno sposobnost zagotavljamo s skrbnim načrtovanjem in usklajevanjem denarnega toka kot tudi z aktivnim upravljanjem terjatev in ostalih likvidnih postavk. BTC d. d. je v vsakem trenutku sposobna poravnati vse dospele obveznosti. Poleg lastnih sredstev imamo tudi možnost uporabe odprtih kreditnih linij pri poslovnih bankah.

**Ad 4) Tveganje poštene vrednosti**

Družba obvladuje izpostavljenost tveganju sprememb cen s sprotnim spremljanjem tržnih cen vrednostnih papirjev, s katerimi se trguje na organiziranem trgu. Tveganje sprememb drugih cen družba zmanjšuje z geografsko in panožno razpršitvijo naložb.

V spodnji tabeli je prikazana simulacijo padca borznih cen in njegov vpliv na presežek iz prevrednotenja glede na stanje portfelja (naložb v vrednostne papirje, ki kotirajo na borzah) na dan 31.12.2025 (v EUR):

**2025**

Vrsta finančnih naložb	Padec borznih cen za		
	10%	20%	30%
Naložbe v tržne vrednostne papirje	349.829	699.659	1.049.488
Enote premoženja vzajemnih skladov in žetoni	10.301	20.602	30.903
<b>Skupaj vpliv na vrednost kapitala</b>	<b>360.130</b>	<b>720.261</b>	<b>1.080.391</b>

2024

Vrsta finančnih naložb	Padec borznih cen za		
	10%	20%	30%
Naložbe v tržne vrednostne papirje	243.924	487.847	731.771
Enote premoženja vzajemnih skladov in žetoni	10.122	20.243	30.365
<b>Skupaj vpliv na vrednost kapitala</b>	<b>254.045</b>	<b>508.091</b>	<b>762.136</b>

Učinki odloženih davkov niso upoštevani.

#### Ad 5) Valutno tveganje

Družba nima terjatev in obveznosti, izraženih v tujih valutah, zato ni izpostavljena valutnemu tveganju.

#### Ad 6) Tveganje neplačila kupcev

Družba aktivno spremlja stanje terjatev iz poslovanja, tako po starosti kot tudi po kupcih, ki jih preverjamo tudi z izdelavo bonitetnih ocen in pridobivanjem podatkov o plačilni sposobnosti iz javno dostopnih virov informacij, ki skupaj z internimi informacijami omogočajo celovit vpogled in dinamično spremljanje bonitete in plačilne discipline naših kupcev.

Razčlenitev kratkoročnih poslovnih terjatev po rokih zapadlosti v plačilo:

2025										v EUR
Vrsta terjatev	Knjigovodsko stanje 31.12.2025	Nezapadle terjatve	Zapadle do 1 leta	Zapadle do 3 let	Zapadle nad 3 leta	Popravek vrednosti 1.1.2025	Zmanjšanje	Povečanje	Popravek vrednosti 31.12.2025	
<b>Kratkoročne poslovne terjatve</b>	13.311.300	11.647.939	2.221.721	439.400	593.340	1.124.347	178.341	645.094	1.591.100	
Kratkoročne poslovne terjatve do kupcev	12.769.058	11.148.747	2.184.193	433.878	593.340	1.124.347	178.341	645.094	1.591.100	
Kratkoročne poslovne terjatve v skupini	0								0	
Kratkoročne poslovne terjatve do pridruženih podjetij	47.913	4.863	37.528	5522					0	
Kratkoročne poslovne terjatve do drugih in predujmi za oos	494.329	494.329							0	

2024										v EUR
Vrsta terjatev	Knjigovodsko stanje 31.12.2024	Nezapadle terjatve	Zapadle do 1 leta	Zapadle do 3 let	Zapadle nad 3 leta	Popravek vrednosti 1.1.2024	Zmanjšanje	Povečanje	Popravek vrednosti 31.12.2024	
<b>Kratkoročne poslovne terjatve</b>	16.042.350	14.860.616	1.500.442	211.005	594.634	1.020.463	235.907	339.791	1.124.347	
Kratkoročne poslovne terjatve do kupcev	15.604.796	14.432.025	1.491.479	211.005	594.634	1.020.463	235.907	339.791	1.124.347	
Kratkoročne poslovne terjatve v skupini	0								0	
Kratkoročne poslovne terjatve do pridruženih podjetij	14.744	5.781	8.963						0	
Kratkoročne poslovne terjatve do drugih in predujmi za oos	422.810	422.810							0	

## Ad 7) Upravljanje s kapitalom

Družba pri gospodarjenju s finančnimi sredstvi upošteva naslednja načela in pravila financiranja:

- skladnost velikosti, strukture in gibanja sredstev ter obveznosti do virov sredstev,
- trajnost poslovanja z zagotavljanjem racionalnega financiranja, zmanjševanja finančnega tveganja in stalne plačilne sposobnosti ob ustrezni finančni ekonomiki,
- doseganje pozitivnega finančnega izida kot neto denarnega toka iz poslovanja in
- povečanje finančne moči z ustreznim strukturiranjem premoženja in obveznosti.

Družba navedeno zagotavlja na način in s ciljem stalnega izboljševanja finančnega položaja in zagotavljanja plačilne sposobnosti na kratek in dolgi rok. Glede na obseg poslovanja družba brez težav financira tekoče poslovanje ob tem, da zmanjšuje obseg posojil. Družba s prostimi sredstvi razpolagala v povezavi z naložbeno politiko ter s takšnim finančnim upravljanjem, ki ji zagotavlja permanentno plačilno sposobnost.

## 17 IZJAVA O ODGOVORNOSTI POSLOVODSTVA

Glavni izvršni direktor (v nadaljevanju GID) potrjuje računovodske izkaze za leto, ki se je končalo na dan 31. decembra 2025, predstavljene v tem poročilu in uporabljene računovodske usmeritve ter pojasnila k računovodskim izkazom.

GID je odgovorna za pripravo letnega poročila tako, da omenjeno poročilo predstavlja resnično in pošteno sliko premoženjskega stanja družbe in izidov njenega poslovanja, denarnih tokov in gibanja kapitala za leto, končano 31. decembra 2025.

GID potrjuje, da so bile dosledno uporabljene ustrezne računovodske usmeritve in da so bile računovodske ocene izdelane po načelu previdnosti in dobrega gospodarjenja. GID tudi potrjuje, da so računovodski izkazi, skupaj s pojasnili, izdelani na osnovi predpostavke o nadaljnjem poslovanju podjetja ter v skladu z veljavno zakonodajo in s Slovenskimi računovodskimi standardi.

GID je odgovorna tudi za ustrezno vodeno računovodstvo, za sprejem ustreznih ukrepov za zavarovanje premoženja, za preprečevanje in odkrivanje prevar ter drugih nepravilnosti oziroma nezakonitosti.

Davčne oblasti lahko kadarkoli v roku 5 let od dneva, ko je bilo potrebno obračunati davek, preverijo poslovanje družbe, kar lahko posledično povzroči nastanek dodatne obveznosti plačila davka, zamudnih obresti in kazni iz naslova davka od dohodkov pravnih oseb ali drugih davkov ter dajatev. Uprava družbe ni seznanjena z okoliščinami, ki bi lahko povzročile morebitno pomembno obveznost iz tega naslova.

## PODPIS IZJAVE O ODGOVORNOSTI POSLOVODSTVA

  
Mag. Damjan Kralj,  
Glavni izvršni direktor  
 

## PODPIS LETNEGA POROČILA

  
Mag. Damjan Kralj,  
Glavni izvršni direktor  
 

Ljubljana, 31. 3.2026

**18 POROČILO NEODVISNEGA REVIZORJA**



Shape the future  
with confidence

## POROČILO NEODVISNEGA REVIZORJA

**Delničarjem gospodarske družbe Blagovno trgovinski center d.d.**

### Mnenje

Revidirali smo računovodske izkaze gospodarske družbe Blagovno trgovinski center d.d. (družba), ki vključujejo bilanco stanja na dan 31. decembra 2025 ter izkaz poslovnega izida, izkaz drugega vseobsegajočega donosa, izkaz gibanja kapitala in izkaz denarnih tokov za tedaj končano leto ter pojasnila k računovodskim izkazom, vključno s pomembnimi informacijami o računovodskih usmeritvah.

Po našem mnenju so priloženi računovodski izkazi v vseh pomembnih pogledih poštena predstavitev finančnega položaja družbe Blagovno trgovinski center d.d. na dan 31. decembra 2025 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 z Mednarodnim kodeksom etike za računovodske strokovnjake (vključno z Mednarodnimi standardi neodvisnosti), 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 zgledata 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 pristojnih za upravljanje za računovodske izkaze

Poslovodstvo je odgovorno za pripravo in pošteno predstavitev teh računovodskih izkazov v skladu s Slovenskimi računovodskimi standardi 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 delujoče podjetje, razkritje zadev, povezanih z delujočim podjetjem in uporabo predpostavke delujočega podjetja kot podlago za računovodenje, razen če namerava poslovodstvo družbo likvidirati ali zaustaviti poslovanje, ali če nima druge možnosti, kot da napravi eno ali drugo.

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



**Shape the future  
with confidence**

### **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 ohranjamo poklicno nezaupljivost. Prav tako:

- prepoznamo in ocenimo tveganja pomembno napačne 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 skrivne dogovore, ponarejanje, namerno opustitev, napačno razlago 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 posloводства;
- na podlagi pridobljenih revizijskih dokazov o obstoju pomembne negotovosti glede dogodkov in okoliščin, ki zbuja 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 taka 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;

Pristojne za upravljanje 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, 31. marec 2026

  
Sanja Košir Nikašinić  
Direktorica, Pooblaščená revizorka  
Ernst & Young d.o.o.  
Dunajska cesta 111, Ljubljana

**ERNST & YOUNG**  
Revizija, poslovno  
svetovanje d.o.o., Ljubljana 1

  
Mihael Rot  
Pooblaščená revizor

