

INTERTRADE ITA

Podjetje za zastopanje tujih firm d.d.
Ljubljana, Tomšičeva 3

Na podlagi določila 114. člena Zakona o trgu finančnih instrumentov (ZTFI) uprava družbe objavlja

**VMESNO POROČILO POSLOVODSTVA DRUŽBE INTERTRADE ITA d.d. ZA
OBDOBJE OD 01.01.2013 DO 31.10.2013 OZIROMA OBJAVE POROČILA**

Struktura delničarjev delniške družbe INTERTRADE ITA d.d. je ob objavi poročila naslednja:

delničar:	št. delnic:	delež:
Interra d.o.o.	58.790	84,5522%
Slovenska odškodninska družba d.d.	5.349	7,6930%
Kapitalska družba d.d.	5.348	7,6915%
Zaposleni, bivši zaposleni, upokojenci	44	0,0633%
skupaj:	69.531	100,00%

Delniška družba Intertrade ITA d.d. ima le še 6 delničarjev. Delnice, ki so bile predmet zadnje kupoprodajne transakcije na organiziranem trgu vrednostnih papirjev v okviru avkcijskega načina trgovanja, so bile prodane po ceni 40,00 EUR za delnico INRG. Delničar Interra d.o.o. ima po zadnji spremembi 58.790 delnic, njen delež pa znaša 84,5522%. Delež delničarja Slovenske odškodninske družbe d.d. znaša 7,6930%, delež delničarja Kapitalske družbe d.d. pa znaša 7,6915%. Skupina preostalih 3 delničarjev pa ima le 44 delnic, njihov delež pa znaša 0,0633%.

Splošen opis finančnega položaja in poslovanja družbe z razlago vseh pomembnejših poslovnih dogodkov v obdobju od 01.01.2013 do 31.10.2013 oziroma objave poročila:

V obdobju od začetka poslovnega leta 2013 do izteka obdobja poročanja so poslovni prihodki znašali 129.128 EUR. Prihodki izhajajo predvsem iz opravljanja dejavnosti oddaje lastnih nepremičnin v najem ter v manjši meri iz dejavnosti zastopanja tujih principalov in prodaje njihovih proizvodov. Stroški dela so znašali 23.139 EUR, stroški blaga, materiala in storitev pa 247.407 EUR.

Finančni prihodki iz deležev so v obdobju poročanja znašali 210.640 EUR. Finančni prihodki iz danih posojil so znašali 125.132 EUR. Pretežni del tovrstnih finančnih prihodkov od obresti v višini 111.133 EUR izhaja iz posojil, danih družbam v skupini. Bistveno pa so se znižali finančni prihodki od obresti iz naslova kratkoročnih depozitov pri slovenskih poslovnih bankah, zaradi prekinitve tovrstnih kratkoročnih depozitov iz razloga negotovega poslovnega položaja slovenskih bank, ki se je v obdobju poročanja še nadalje občutno poslabšalo. Hkrati so bile s strani predstavnikov pristojnih institucij večkrat podane izjave, da naj bi tudi večji deponenti v bodoče morali trpeti breme sanacije bank, kar pa je popolnoma nesprejemljivo. Kratkoročni depoziti so bili preneseni k tujim poslovnim bankam in njihovim podružnicam v državi, pri katerih pa se tovrstni depoziti obrestujejo po bistveno nižjih obrestnih merah.

V obdobju poročanja družba izkazuje finančnih odhodkov iz finančnih obveznosti v višini 27.699 EUR.

Družba v obdobju poročanja izkazuje čisti poslovni izid v višini 130.934 EUR.

Sredstva družbe ob izteku obdobja poročanja znašajo 16.899.457 EUR. Vrednost naložbenih nepremičnin, ki se v pretežnem delu oddajajo v najem, znaša 892.428 EUR. Vrednost dolgoročnih finančnih naložb, ki jih predstavljajo naložbe v delnice in druge vrednostne papirje družb ter točke vzajemnih skladov na organiziranem trgu vrednostnih papirjev, se je v obdobju poročanja zvišala, tako da znaša 5.150.843 EUR.

Vrednost kratkoročnih finančnih naložb znaša 10.184.000 EUR. Kratkoročno posojilo, dano obvladujoči družbi na podlagi obstoječe pogodbe o medsebojnem financiranju, znaša 8.284.000 EUR. Preostali del kratkoročnih oziroma izrazito kratkoročnih finančnih naložb v višini 1.900.000 EUR predstavljajo depoziti pri tujih poslovnih bankah in njihovih podružnicah v državi. Rok vezave finančnih sredstev se je izrazito skrajšal iz razloga nepredvidljivih okoliščin in izrazito zaostrenega stanja v slovenskih poslovnih bankah ter zelo nizke ravni depozitnih obrestnih mer pri tujih poslovnih bankah.

Kratkoročne poslovne terjatve znašajo 81.105 EUR in predstavljajo predvsem dobroimetje izhajajoče iz naslova prodaje naložb v upravljanju. Vrednost denarnih sredstev ob izteku obdobja poročanja znaša 579.855 EUR in je višja zaradi prekinitve dosedanjih depozitnih pogodb pri slovenskih poslovnih bankah iz razloga njihovega negotovega poslovnega položaja, ta sredstva pa so namenjena morebitnim vlaganjem v finančne naložbe, to je delnice določenih stabilnih tujih družb.

Kapital družbe ob izteku obdobja poročanja znaša 16.856.118 EUR. Družba ob izteku obdobja poročanja izkazuje negativen presežek iz prevrednotenja finančnih naložb na pošteno vrednost v višini 654.414 EUR in je posledica izključno znižanja vrednosti finančnih naložb v delnice in točke vzajemnih skladov na organiziranem trgu vrednostnih papirjev (predvsem občutnega znižanja ravni tečajev delnic tki. »slovenskih blue-chipov« Krka d.d., Telekom d.d., Abanka Vipava d.d.) v obdobju od njihovega nakupa pa do izteka obdobja poročanja.

Pri upravljanju obstoječe zastopniške dejavnosti družbe so v obdobju poročanja potekale aktivnosti za nadaljevanje določenih obstoječih poslov, kot tudi aktivnosti za pridobitev novih principalov. Nosilec tovrstnih aktivnosti je delavec, ki je bil v družbi nazadnje zaposlen.

Pri upravljanju nepremičnega premoženja družbe, to je poslovne stavbe, se zasleduje cilj skrajne racionalizacije pri uporabi poslovnih prostorov, tako da družba za potrebe lastne dejavnosti zaseda le manjši del poslovnih površin. Ves preostali, pretežni del poslovnih prostorov pa mora biti oddan v dolgoročni najem poslovno bonitetnim najemjemalcem. V obdobju poročanja je eden od dosedanjih najemjemalcev, ki je zasedal pretežni del prvega nadstropja, podal odpoved. Hkrati pa so nadalje potekale intenzivne aktivnosti za pridobitev novih ustreznih najemjemalcev. Na podlagi teh aktivnosti je bila v obdobju poročanja z obstoječim najemjemalcem sklenjena nova najemna pogodba, na podlagi katere se je razširilo dosedanje poslovno sodelovanje še na pretežni del poslovnih prostorov v visokem pritličju. V zadnjem obdobju pa se nadaljujejo aktivnosti, da bi se navedeno poslovno sodelovanje še dodatno razširilo na del prvega nadstropja. Vzporedno so se izvajala obsežnejša vzdrževalno obnovitvena dela predvsem v etaži prvega nadstropja.

Kot že navedeno v poročilih za pretekla poslovna leta je oddaja poslovnih prostorov vsako leto težja. Pogoji oddaje v najem se zaostrejejo, ponudba je zelo velika. V obdobju poročanja se nadaljuje trend izrazitega povečanja cen, predvsem komunalnih storitev, delno električne energije in ostalih. Negotovost predstavlja tudi uvajanje davka na nepremičnine, saj predstavlja dodatno davčno obremenitev družbe. Tovrstnega povečanja stroškov pa zaradi tržnih razmer ni mogoče prevaliti naprej v breme najemjemalcev.

Eden od najpomembnejših zaviralnih dejavnikov je način poteka izgradnje komunalne infrastrukture v mestnem jedru in prometna ureditev oziroma pomanjkanje zelo dragih javnih parkirnih mest. Posledično se zaradi vsega navedenega predvsem gospodarske družbe umikajo na obrobje mesta, kjer je prometna infrastruktura bistveno boljša.

Investitor Mestna občina Ljubljana na Tomšičevi ulici je neposredno ob poslovni stavbi kljub odločnemu nasprotovanju družbe Intertrade ITA d.d. realiziral obsežen projekt izgradnje podzemnih potopnih zbiralnikov za vse vrste komunalnih odpadkov. Investitor o načrtovani izgradnji potopnih zbiralnikov družbe Intertrade ITA d.d. ni ne obvestil, niti pridobil kakršnegakoli soglasja, pa čeprav gre za zahteven gradbeni objekt, ki ima močan in neposreden negativen vpliv na poslovno stavbo Intertrade ITA in njene uporabnike (močan trušč, prah in tresljaji ob izvajanju del, neposreden vpliv na okolje, neposredne imisije, smrad predvsem bioloških odpadkov, bistven vpliv na vrednost poslovne stavbe – zmanjšanje vrednosti zaradi izgleda in vrste eksploatacije javnih površin neposredno ob poslovni stavbi, ostali dejavniki). Predvsem pa so se sedaj v praksi v zvezi z uporabo potopnih zbiralnikov uresničile vse naše napovedi, zaradi katerih smo odločni nasprotovali njihovi postavitvi. Dejstvo je, da potopni zbiralniki niso primerna rešitev, niso dovršeni, posledica tega pa je, da ostali uporabniki iz ulice smeti odlagajo kar na ulico ob zbiralnike neposredno pred poslovno stavbo, zaradi česar moramo skoraj vsakodnevno vršiti intervencije pri koncesionarju, zadolženem za odvoz odpadkov.

Pri upravljanju prostih denarnih sredstev in obstoječih finančnih naložb je poudarek na varnosti naložbe glede na vrsto naložbe. Pri analiziranju poslovnih priložnosti je pozornost usmerjena v klasične finančne naložbe. Pri sprejemanju poslovnih odločitev se elementu varnosti finančnih naložb daje večji pomen kot elementu njihove donosnosti. Tako je povsem izključeno sprejemanje odločitev o špekulativnih visoko rizičnih naložbah. Ob naštetem pa je potrebno zagotavljati tudi tekočo likvidnost podjetja. Kljub navedenemu se ni bilo mogoče izogniti vplivu gospodarske krize in znižanim vrednostim finančnih naložb v delnice in točke vzajemnih skladov na organiziranem trgu vrednostnih papirjev (predvsem znižanim vrednostim tečajev delnic tk. »slovenskih blue-chipov« Krka d.d., Telekom d.d., Abanka Vipa d.d.) v obdobju od njihovega nakupa pa do izteka obdobja poročanja. Zaradi vseh dogodkov v domačem in tujem poslovnem okolju, pogoji poslovanja nikakor niso ugodni.

V obdobju poročanja ima družba Intertrade ITA d.d. s slovensko poslovno banko sklenjeno pogodbo o gospodarjenju s finančnimi instrumenti z namenom nalaganja prostih denarnih sredstev v pogodbeno določene finančne instrumente in upravljanja portfelja teh naložb. Obseg poslovnega sodelovanja je na podlagi dopolnitve pogodbenega razmerja predviden do zneska 1,5 mio EUR, vlaga pa se v finančne instrumente z namenom sestave srednje tveganega portfelja.

V zvezi s tem pa je glede na dogodke v zadnjem obdobju potrebno opozoriti, da se zelo povečuje tveganje, ki izvira iz poslabšanja poslovnega položaja in s tem povezanega nadaljnjega občutnega padanja bonitete poslovnih bank v Sloveniji, pri tem pa so tudi napovedi bodočih gibanj negativne. V družbi se je zato pristopilo k aktivnostim za odprtje poslovnega računa tudi pri drugih poslovnih bankah, tudi v tuji državi (Avstrija), z ustrežno visoko boniteto, vse z enim samim ciljem, to je zagotoviti ustrežno varnost finančne naložbe. V zvezi s tovrstno odločitvijo obstaja velik zadržek, saj so obrestne mere za depozite, ki jih te poslovne banke nudijo, v mnogokratniku nižje od obrestnih mer npr. pri NLB d.d. za depozite s primerljivo ročnostjo. Kljub temu menimo, tako kot vsa leta do sedaj, da je elementu varnosti finančne naložbe potrebno dati prednost in večji pomen kot elementu njihove donosnosti, ki je lahko ob zapadlosti naložbe zgolj hipotetična.

Predvsem pa je potrebno opozoriti, da je v okviru gospodarjenja s finančnimi instrumenti na podlagi zgoraj navedene pogodbe poslovna banka kot upravljalec del denarnih sredstev v letu 2010 v znesku 111.807,00 EUR naložila tudi v nakup obveznic NLB26, katerih izdajatelj je največja poslovna banka v državni lasti NLB d.d. in so obrestovane po atraktivni obrestni meri v višini 6,25% letno. Navedeni deklarirano visoki donos je kot izgleda premamil upravljalca, da se je le-ta odločil za njihov nakup. Upoštevajoč poročanja o nadaljnjem izrazitem poslabševanju poslovnega položaja NLB d.d. in predvideno ponovno sanacijo te bančne institucije se predvideva, da bodo kupci teh obveznic NLB26, torej tudi Intertrade ITA d.d., izgubili celotno vrednost naložbe, to je prav vsa v nakup obveznice namenjena denarna sredstva, pravno podlago temu pa predstavlja zadnja sprememba Zakona o bančništvu.

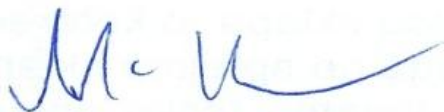
Navedeni konkretni primer ponovno potrjuje dejstvo, da je višina obljubljenega donosa obratno sorazmerna z varnostjo naložbe. Še tako deklarirano visok donos iz naslova obresti pri navedeni obveznici, ki ga je ob njihovi izdaji vlagateljem zagotavljala NLB d.d., bo kot vse kaže zgolj hipotetičen. Izgubljena bodo tako vsa v nakup obveznic vložena denarna sredstva. Izguba vloženi sredstev pa je mnogokratnik večja kot pa bi znašale obresti, obračunane po sicer deklarirano visoki obrestni meri za predmetne obveznice NLB26. Poudarjamo, da gre za konkreten primer dejansko realizirane naložbe v obveznice največje poslovne banke v državi NLB d.d., katere večinski lastnik je država, pri čemer ni preteklo niti dvajset let od prve sanacije poslovnega sistema Ljubljanske banke, in finančne posledice te naložbe. Predmetna naložba v obveznice NLB26 pa je še eden od mnogih dokazov, kako nepravilne in neutemeljene so zahteve po vlaganju denarnih sredstev družbe Intertrade ITA d.d. v Ljubljansko banko in obveznice države.

Razmerja z obvladujočo družbo Interra d.o.o. so obsegala dosedanja poslovna razmerja na področju izvajanja določenih operativnih storitev za družbo Intertrade ITA d.d., sodelovanje na področju dolgoročnega najema poslovnih prostorov ter obstoječe sodelovanje na področju kratkoročnih finančnih naložb na podlagi pred leti sklenjene pogodbe o medsebojnem financiranju.

Kot pomembnejši poslovni dogodek, ki je nastopil v obdobju poročanja, je poleg zgoraj že navedenega potrebno opozoriti na siceršnje nadaljnje splošno poglobljanje gospodarske krize v državi v obdobju poročanja.

INTERTRADE ITA, d.d.

direktor: Andraž Prelesnik



V Ljubljani, dne 11.11.2013