



družba za svetovanje in upravljanje, d.o.o

LETNO POROČILO

2015

Ljubljana, april 2016

KAZALO

NAGOVOR VODSTVA	3
POROČILO NADZORNEGA SVETA DRUŽBE D.S.U., D.O.O. O PREVERITVI LETNEGA POROČILA ZA LETO 2015.....	5
1 POSLOVNO POROČILO	8
1.1 Osnovni podatki o družbi	8
1.2 Predstavitev DSU.....	9
1.3 Poslanstvo, vizija, strategija.....	9
1.4 Organizacijska struktura in zaposleni	10
1.5 Makroekonomska okolje in trg nepremičnin v letu 2015.....	12
1.6 Poslovanje DSU po področjih.....	15
1.6.1 Naložbe v nepremičnine in upravljanje z nepremičninami.....	15
1.6.2 Izvajanje javnih pooblastil na področju lastninjenja / privatizacije družbenega premoženja.....	19
1.6.3 Ostale storitve.....	28
1.7 Pomembnejši poslovni dogodki, nastali po koncu poslovnega leta	29
1.8 Upravljanje s tveganji	29
1.9 Izjava o upravljanju družbe	30
2 RAČUNOVODSKO POROČILO.....	32
2.1 Izjava posloводства o potrditvi računovodskih izkazov in skladnosti z računovodskimi standardi	32
2.2 Revizorjevo poročilo	33
2.3 Računovodski izkazi	34
2.3.1 Bilanca stanja.....	34
2.3.2 Izkaz poslovnega izida – različica I.....	36
2.3.3 Izkaz drugega vseobsegajočega donosa.....	37
2.3.4 Izkaz denarnih tokov–neposredna metoda (različica I)	38
2.3.5 Izkaz gibanja kapitala	39
2.4 Pojasnila k računovodskim izkazom in druga razkritja	42
2.4.1 Povzetek računovodskih predpostavk in usmeritev	42
2.4.2 Računovodska pravila in metode vrednotenja	42
2.4.3 Pojasnila k postavkam računovodskih izkazov	44
2.4.4 Dogodki po datumu bilance stanja	70

NAGOVOR VODSTVA

Za družbo D.S.U., d. o. o. je bilo leto 2015 leto sprememb. Nadzorni svet je v mesecu juniju sprejel strateški načrt poslovanja za obdobje 2015-2017, v katerem je poleg nadaljnjega učinkovitega izvajanja javnih pooblastil na področju lastninjenja / privatizacije družbenega premoženja kot drugo strateško področje aktivnosti izpostavil naložbe v nepremičnine in upravljanje nepremičnin, in sicer tako za potrebe javne uprave kot tudi za zasebni trg. Nadzorni svet je imenoval novega direktorja in prokurista družbe. Novo vodstvo je svoj mandat nastopilo z dnem 1.10.2015, po izteku mandata prejšnjemu direktorju, ter se nemudoma lotilo izvajanja tekočih nalog in usmeritev iz strateškega načrta.

Poslovno leto 2015 se je s finančnega vidika za DSU zaključilo uspešno. Družba je ustvarila 10,6 mio EUR čistih prihodkov iz prodaje (1,6% več glede na leto poprej), predvsem iz naslova prejetih najemnin in obratovalnih stroškov naložbenih nepremičnin, medtem ko prihodki iz naslova izvajanja javnih pooblastil predstavljajo 4,45% celotnih čistih prihodkov družbe. Čisti poslovni izid je pozitiven in znaša 3,4 mio EUR. V letu 2014 je bila ta vrednost sicer nekaj manj kot 6 mio EUR, vendar pa je k temu ključno prispeval zaključek likvidacijskega postopka nad družbo Merx, iz katerega je DSU izkazala 5,2 mio EUR finančnih prihodkov.

Na izkazan rezultat v letu 2015 je vplivalo nekaj izrednih dogodkov:

- vračilo nedovoljene pomoči s strani družbe Elan,
- uvedba stečajnega postopka nad družbo Peko d.d. in posledično slabitev vrednosti posojila,
- izločitev obveznosti iz naslova stanovanjskega zakona,
- spremenjena obravnava vrednotenja izvedenih finančnih instrumentov.

Skupni vpliv izrednih dogodkov na poslovni izid za leto 2015 je ob upoštevanju davčnih učinkov znašal +1,9 mio EUR (v kolikor teh dogodkov ne bi bilo, bi družba ustvarila čisti poslovni izid v višini 1,5 mio EUR).

Skupna bilančna vsota na dan 31.12.2015 znaša 121,5 mio EUR in se je v primerjavi s stanjem na dan 31.12.2014 znižala za 5%. Razlogi za to so bili znižanje knjigovodske vrednosti naložbenih nepremičnin zaradi amortizacije, slabitev posojila Peko d.d., zmanjšanje vrednosti kratkoročnih terjatev iz poslovanja za tuj račun ter poplačilo terjatve iz naslova odtujenih poslovnih deležev. Skupna vrednost zabilančnih postavk na dan 31.12.2015 znaša 112 mio EUR. Glede na leto poprej se je zmanjšala za približno 14 mio EUR, predvsem zaradi zniževanja vrednosti hipotek s poplačevanjem obveznosti iz naslova prejetih dolgoročnih posojil za nepremičnine ter zmanjšanja vrednosti kapitalskih naložb in nepremičnin, s katerimi DSU razpolaga na podlagi Zakona o zaključku lastninjenja in privatizaciji pravnih oseb v lasti SRD. Podrobnejša pojasnila so razvidna iz pojasnil k postavkam računovodskih izkazov.

Revidiranje računovodskih izkazov in z njimi povezanega letnega poročila za 2015 je bilo po šestih letih sodelovanja z revizijsko družbo BDO, d.o.o. zaupano novemu revizorju, družbi Ernst&Young, d. o. o. , Ljubljana. Z namenom prevetritve presoje tveganj, katerim je izpostavljena družba in preveritve ustreznosti delovanja mehanizmov notranjih kontrol, s katerimi se ta tveganja uravnavajo, je družba začela tudi postopke za sklenitev poslovnega razmerja z novim zunanjim izvajalcem notranjerevizijskih storitev.

Družba DSU je v letu 2015 nadaljevala z izvajanjem aktivnosti, s katerimi bo postala eden najpomembnejših investorjev in upravljavcev premoženja na področju poslovnih nepremičnin v Sloveniji. Aktivnosti v letu 2015 so bile osredotočene predvsem na upravljanje z nepremičninami za potrebe javne uprave, na izvedbo načrtovanega investicijskega vzdrževanja objektov ter pripravo novih naložb. Realizacija načrtovanih projektov pa se je zaradi objektivnih razlogov zamaknila v leto 2016. Trenutne razmere na nepremičninskih trgih razumemo predvsem kot priložnost. Družba DSU bo naložbe v nepremičnine še naprej dopolnjevala s

celostnim pristopom k upravljanju nepremičnin in z odgovornim upravljanjem le-teh ter tako zagotavljala dodatno konkurenčnost in ekološko sprejemljivost naložb.

Na področju, kjer so DSU dodeljena javna pooblastila (področje lastninjenja / privatizacije družbenega premoženja) z namenom preprečitve oškodovanja Republike Slovenije, družba še naprej sprejema vse možne ukrepe za prepoznanje, izsleditev in zaseg premoženja, ki ni bilo lastninjeno in je "ex-lege" prešlo v njeno last. Sestavni del te naloge ostaja tudi preudarno in gospodarno upravljanje ter uspešno vnovčevanje tega premoženja in prenakazovanje sredstev iz kupnin v proračun Republike Slovenije. DSU je svoje naloge na tem področju tudi v letu 2015 opravljala odgovorno in med drugim izpolnila plansko zavezo glede nakazila kupnin iz naslova prodanega premoženja v proračun Republike Slovenije.

V DSU se zavedamo, da je dobro poslovanje v letu 2015 v veliki meri posledica aktivnega in strokovnega delovanja vseh zaposlenih. Realizacija planskih in strateških ciljev je odvisna od zaposlenih, njihovih znanj in izkušenj, predanosti kolektivu in začrtanim ciljem ter ne nazadnje tudi od njihove motiviranosti. Temu področju zato posvečamo posebno pozornost. Z orodji, kot so na primer merjenje organizacijske klime, 360 stopinjsko ocenjevanje ter merjenje kompetenc posameznika, nameravamo zagotoviti podlage za vodenje bolj strukturiranih letnih razgovorov z zaposlenimi ter tako pridobljene informacije uporabiti za boljše vodenje kadrovske politike in uspešnejše doseganje poslovnih ciljev.

Nadaljnji razvoj družbe bo skladno s sprejeto strategijo temeljil na naložbah v nepremičnine in upravljanju z nepremičnim premoženjem tako za potrebe javne uprave v najširšem smislu kot tudi za zasebni trg. DSU bo izvajala svoje aktivnosti v smeri, da ob sodelovanju pristojnih ministrstev postane specializirana družba za upravljanje z nepremičninami v lasti Republike Slovenije, ki po konkurenčnih pogojih rešuje prostorske potrebe javne uprave. DSU bo pri nepremičninskih projektih za potrebe javne uprave še naprej skušala v čim večji meri izkoristiti prednosti, katere ji prinaša status gospodarske družbe. Pri tem mislimo zlasti na doseganje optimalne finančne konstrukcije projektov v smislu možnosti kombiniranja lastnih sredstev, bančnega kreditiranja in drugih virov na finančnih trgih ali kot nosilec projektov javno-zasebnega partnerstva. Hkrati bo DSU krepila svojo vlogo investitorja tudi na zasebnem trgu in svoje storitve na področju nepremičnin ponudila tudi zasebnim najemnikom in kupcem. Ob tem bo DSU glede na prvotni namen, za katerega je bila ustanovljena, še naprej skrbela za zakonito in uspešno izvajanje zakonodaje s področja lastninskega preoblikovanja družbene lastnine.

Uresničevanje opisanih strateških usmeritev in orodij za uresničevanje bo tudi v prihodnje predmet razprave med vsemi relevantnimi deležniki, zlasti Republiko Slovenijo kot lastnico družbe ter korporativnimi organi upravljanja, še posebej Slovenskim državnim holdingom. DSU si bo prizadevala uresničiti zadane naloge in doseči zastavljene cilje v dobro vseh deležnikov, države kot lastnice, SDH kot izvajalca upravljaljskih upravičenj, same družbe in vseh zaposlenih. Pri tem bo spoštovala najvišje standarde poslovanja, tako poslovne kot etične.

Tomaž Klemenc
Direktor



Janez Tomšič
Prokurist



V Ljubljani, 31.3.2016

POROČILO NADZORNEGA SVETA DRUŽBE D.S.U., D.O.O. O PREVERITVI LETNEGA POROČILA ZA LETO 2015

I. UVOD

Nadzorni svet družbe D.S.U., družba za svetovanje in upravljanje, d.o.o., Dunajska cesta 160, Ljubljana (v nadaljevanju: DSU) je skladno z določili Zakona o gospodarskih družbah (ZGD-1) ter Kodeksom korporativnega upravljanja družb s kapitalsko naložbo države v obdobju od 01.01.2015 do 31.12.2015 spremljal in preverjal poslovanje družbe in sprejemal svoje odločitve v skladu s pristojnostmi, določenimi z zakonskimi predpisi, aktom o ustanovitvi družbe, poslovníkom o delu nadzornega sveta in drugimi veljavnimi predpisi.

II. SESTAVA NADZORNEGA SVETA

Nadzorni svet je v letu 2015 deloval v sestavi:

- Mojca Kert kot predsednica nadzornega sveta do 01.04.2015
- Luka Brezovec kot član nadzornega sveta do 06.04.2015 in kot predsednik nadzornega sveta od 07.04.2015 dalje
- Jan Kobler kot podpredsednik nadzornega sveta od 08.04.2015 dalje
- Janez Tomšič kot član nadzornega sveta do 09.06.2015
- mag. Urška Gašperlin kot članica nadzornega sveta od 10.06.2015 dalje

V družbi velja Pravilnik o omejevanju nasprotja interesov in omejitvah poslovanja s povezanimi osebami, ki ga je sprejel direktor družbe dne 21.10.2014. Pri delu in odločanju nadzornega sveta družbe ni bilo zaznati konflikta interesov posameznih članov nadzornega sveta.

III. DELO NADZORNEGA SVETA

Nadzorni svet družbe DSU se je v letu 2015 sestal na 12 sejah, od tega na 9 rednih sejah in 3 izrednih korespondenčnih sejah:

51/2015	redna seja NS DSU	18.03.2015
52/2015	redna seja NS DSU	21.05.2015
53/2015	redna seja NS DSU	23.06.2015
31/2015	izredna korespondenčna seja NS DSU	28.07.2015
54/2015	redna seja NS DSU	04.08.2015
32/2015	izredna korespondenčna seja NS DSU	17.08.2015
55/2015	redna seja NS DSU	21.08.2015
56/2015	redna seja NS DSU	28.09.2015
57/2015	redna seja NS DSU	15.10.2015
58/2015	redna seja NS DSU	10.11.2015
59/2015	redna seja NS DSU	27.11.2015
33/2015	izredna korespondenčna seja NS DSU	14.12.2015

Na sejah v obdobju od 1.1.2015 do 31.12.2015 je nadzorni svet obravnaval in sklepal predvsem o naslednjih pomembnih zadevah poslovnega delovanja družbe:

- Sprejel letni plan sej nadzornega sveta v letu 2015 in plan stroškov za leto 2015;
- Sprejel poslovni načrt družbe D.S.U., d.o.o. za leto 2015;
- Se seznanil s Poročilom za tretji kvartal 2014 in poročilom o notranji reviziji postopkov javnega naročanja v D.S.U., d.o.o. za leto 2014;
- Se seznanil z letnim načrtom notranjega revidiranja za leto 2015;
- Se seznanjal s pomembnejšimi posli družbe;
- Se seznanil s Poročilom o odprtih pravnih zadevah na dan 31.12.2014;

- Direktorju D.S.U., d.o.o. za poslovanje v letu 2014 določil spremenljivi del plačila za uspešnost poslovanja;
- Sprejel končno poročilo o samoocenjevanju nadzornega sveta in akcijski načrt sprememb;
- Obravnaval in potrdil letno poročilo za leto 2014 z revizorjevim mnenjem;
- Predlagal ustanovitelju imenovanje revizorja za leto 2015;
- Predlagal sklepe za SDH, ki izvršuje upravljavska upravičenja edine ustanoviteljice Republike Slovenije;
- Se seznanil z letnim poročilom notranje revizije za obdobje januar – december 2014;
- Se seznanil z dopolnjenim registrom tveganj D.S.U., d.o.o.;
- Sprejel dopolnjen poslovni načrt za obdobje 2015 – 2017 in strategije družbe D.S.U., d.o.o.;
- Sprejel postopek imenovanja direktorja D.S.U., d.o.o. za mandat od 01.10.2015 do 30.09.2019;
- Se seznanil s prodajno pogodbo o prodaji poslovnih deležev v podjetju Elan, d.o.o. in s Sporazumom o jamstvu;
- Sprejel oceno poslovanja družbe v prvem polletju 2015;
- Imenoval direktorja in prokurista;
- Se seznanil s spremenjenim Aktom o ustanovitvi in postopki v zvezi z njim;
- Sprejel pojasnila k Pogodbam o zaposlitvi za direktorja in prokurista;
- Se seznanil s poslovanjem družbe v obdobju do 01.09.2015 in oceno leta 2015;
- Se seznanil z možnostjo sodelovanja družbe D.S.U., d.o.o s tujimi odvetniki;
- Se seznanil s projektom za nakup objekta v Ljubljani in izdal soglasje za nakup parkirnih mest v tem objektu.

Nadzorni svet je preverjal izvajanje sprejetih sklepov v tem obdobju in ugotovil, da so bili vsi sklepi realizirani, razen sklepa št. 8 58./2015 redne seje nadzornega sveta z dne 10.11.2015.

Nadzorni svet je opravil postopek samoocenjevanja dela nadzornega sveta v letu 2015 ter na svoji seji z dne 11.04.2016 sprejel končno poročilo o samoocenjevanju nadzornega sveta v letu 2015 in akcijski načrt sprememb. Na podlagi izvedene samoocene in razprave članov je mogoča ugotovitev, da so bile naloge nadzornega sveta v letu 2015 kvalitetno izvedene, priprava članov na seje nadzornega sveta ustrezna in s tem zagotovljena učinkovitost dela, prispevki posameznih članov skladni s pričakovanji, seje nadzornega sveta vodene tako, da se omogoča dovolj časa za razpravo in vprašanja, kar vse omogoča ustrezno nadaljevanje dela v letu 2016, zato niso predvideni posebni ukrepi izboljšav.

IV. KOMISIJA NADZORNEGA SVETA

Nadzorni svet je v postopku imenovanja direktorja in prokurista imenoval kadrovska komisijo v sestavi članov nadzornega sveta, in sicer Luka Brezovca kot predsednika ter Jana Koblerja in Urške Gašperlin kot članov NS, ter strokovnjaka za opravljanje človeških virov ge. Maje Fesela Kamenika. Kadrovska komisija se je sestala na 4 sejah:

01/2015	redna seja Kadrovske komisije	10.09.2015
02/2015	redna seja Kadrovske komisije	18.09.2015
03/2015	redna seja Kadrovske komisije	22.09.2015
04/2015	redna seja Kadrovske komisije	24.09.2015

Kadrovska komisija je izvajala svoje pristojnosti in naloge na podlagi Poslovnika o delu kadrovske komisije NS D.S.U., d.o.o., ki ga je sprejel nadzorni svet dne 21.8.2015. Komisija je vodila postopek izbire kandidata za mesto direktorja in prokurista, ter skladno s strani nadzornega sveta sprejete Metode preverjanja usposobljenosti kandidatov za delovno mesto direktorja in prokurista DSU in opravljenih razgovorov s kandidati oblikovala končno pisno poročilo, v katerem je določila primerne kandidate za delovno mesto direktorja in prokurista ter navedeno poročilo posredovala nadzornemu svetu.

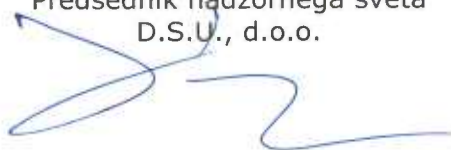
V. PREVERITEV LETNEGA POROČILA ZA LETO 2015

Na svoji 61. redni seji z dne 11.04.2016 je nadzorni svet preveril revidirano letno poročilo družbe DSU za leto 2015. Revizijska družba je podala mnenje, da so računovodski izkazi v vseh pomembnih pogledih pošteni predstavitev finančnega položaja družbe D.S.U., d.o.o. na dan 31.12.2015, poslovnega izida in denarnih tokov za tedaj končano leto v skladu s Slovenskimi računovodskimi standardi. Po mnenju revizijske družbe je poslovno poročilo skladno z revidiranimi računovodskimi izkazi.

Na podlagi ugotovljenega je nadzorni svet potrdil revidirano letno poročilo D.S.U., d.o.o. Ljubljana za leto 2015. Revidirano letno poročilo se posreduje Slovenskemu državnemu holdingu, d.d., ki uresničuje upravljavska upravičenja edine ustanoviteljice Republike Slovenije. Na isti seji je nadzorni svet sprejel tudi sklepe s predlogom skupščini v zvezi z razporeditvijo bilančnega dobička družbe za poslovno leto 2015.

V Ljubljani, 11.04.2016

Luka Brezovec
Predsednik nadzornega sveta
D.S.U., d.o.o.



1 POSLOVNO POROČILO

1.1 Osnovni podatki o družbi

<i>Firma:</i>	D. S. U., družba za svetovanje in upravljanje, d. o. o.
<i>Sedež:</i>	Dunajska cesta 160, 1000 Ljubljana
<i>Telefon:</i>	(01) 58 94 800
<i>Spletna stran:</i>	www.dsu.si
<i>Matična številka:</i>	1646877000
<i>Davčna številka:</i>	SI63283786
<i>Transakcijski računi:</i>	SI56 0292 3009 0481 255 (NOVA LJUBLJANSKA BANKA d.d.) SI56 0292 3025 3101 949 (NOVA LJUBLJANSKA BANKA d.d.) SI56 0310 0100 2382 677 (SKB BANKA d.d. Ljubljana) SI56 3500 1000 0301 291 (BKS BANK AG Ljubljana) SI56 3300 0000 4969 204 (HYPO ALPE-ADRIA-BANK d.d.) SI56 3400 0101 4648 785 (BANKA SPARKASSE d.d.) RS35310007020000098414 (NLB banka a.d. Beograd – nerezidenčni račun)
<i>Standardna klasifikacija dejavnosti:</i>	64.200 (Dejavnost holdingov)
<i>Sektorska pripadnost (SKIS):</i>	S.13113 (Druge enote centralne ravni države)
<i>Ustanovitelj:</i>	Republika Slovenija
<i>Lastništvo:</i>	D. S. U., d. o. o. je v 100 % lasti Republike Slovenije
<i>Direktor:</i>	Tomaž Klemenc od 01.10.2015 dalje (do 30.09.2015 mag. Marjan Podgoršek)
<i>Prokurist:</i>	Janez Tomšič od 01.10.2015 dalje
<i>Nadzorni svet:</i>	Nadzorno funkcijo opravlja tričlanski nadzorni svet v sestavi Luka Brezovec kot predsednik, Jan Kobler (imenovan 8.4.2015 po poteku mandata Mojce Kert, ki je do tega dne opravljala funkcijo predsednice NS), ter mag. Urška Gašperlin kot predstavnica delavcev (imenovana dne 10.6.2015 po odstopu Janeza Tomšiča).
<i>Upravljavska upravičenja:</i>	Upravljavska upravičenja edine ustanoviteljice in družbenice je z uveljavitvijo Zakona o Slovenskem državnem holdingu (ZSDH-1) prevzel Slovenski državni holding, d.d.

1.2 Predstavitev DSU

D. S. U. , družba za svetovanje in upravljanje, d. o. o. (v nadaljevanju: DSU) opravlja dve temeljni dejavnosti, to sta naložbe v nepremičnine vključno z upravljanjem nepremičnega premoženja in izvajanje javnih pooblastil s področja lastninskega preoblikovanja družbene lastnine.

DSU je bila ustanovljena leta 2001 v okviru postopkov preoblikovanja in prenehanja Slovenske razvojne družbe, d.d. (v nadaljevanju: SRD). Kot enoosebna družba v 100% lasti Republike Slovenije je na podlagi Zakona o prenosu pooblastil, pravic in obveznosti Slovenske razvojne družbe in o prenehanju Agencije Republike Slovenije za prestrukturiranje in privatizacijo z dnem 07.05.2004 prevzela vsa pooblastila, pravice kot tudi obveznosti Slovenske razvojne družbe, d.d. – v likvidaciji s področja lastninskega preoblikovanja družbene lastnine, privatizacije in denacionalizacije. Gre za številne naloge in premoženje, s katerim DSU upravlja v svojem imenu in za račun Republike Slovenije. Skladno z zakonom DSU tako nadaljuje obsežno in kompleksno dejavnost razreševanja lastninske problematike oziroma zaključevanja postopkov lastninskega preoblikovanja družbene lastnine, ki so jo predhodno opravljali pravni predniki družbe, Sklad RS za razvoj, SRD in Agencija RS za prestrukturiranje in privatizacijo.

Poleg izvajanja javnih pooblastil, ki je povezano tudi s številnimi sodnimi postopki, ki jih vodi DSU, je Vlada Republike Slovenije julija 2007 sprejela sklep o razširitvi dejavnosti DSU na področje upravljanja s stvarnim (nepremičnim) premoženjem in zagotavljanja prostorskih pogojev za delovanje organov državne uprave in javnega sektorja na splošno. V tem delu je DSU pričela z investiranjem prostih sredstev v nepremičninske projekte.

DSU je družba z omejeno odgovornostjo, za katero veljajo določbe Zakona o gospodarskih družbah. Z dnem 01.10.2015 je bil na mesto direktorja družbe imenovan Tomaž Klemenc, prejšnjemu direktorju mag. Marjanu Podgoršku je mandat direktorja prenehal dne 30.09.2015. Z istim dnem je bil za prokurista družbe imenovan Janez Tomšič. Upravljavska upravičenca edine ustanoviteljice in družbenice je z uveljavitvijo Zakona o Slovenskem državnem holdingu (ZSDH-1) prevzel Slovenski državni holding, d.d.

1.3 Poslanstvo, vizija, strategija

Poslanstvo

DSU želi zagotavljati uporabnikom poslovnih objektov prostorske pogoje po konkurenčnih cenah in kakovostno ter zdravo delovno okolje.

DSU izvršuje naloge s področja javnih pooblastil zakonito, transparentno ter z najvišjo mero skrbnosti.

Vizija

DSU postaja pomembna investitorica na področju poslovnih nepremičnin. Naložbe v nepremičnine dopolnjuje s celostnim pristopom k upravljanju nepremičnin ter z odgovornim vzdrževanjem, ki prispevata h konkurenčnosti in ekološki sprejemljivosti naložb.

DSU bo v dobro države kot ustanoviteljice zaključila postopke s področja javnih pooblastil (lastninjenje / privatizacija družbenega premoženja).

Strategija

DSU sledi naslednjim strateškim usmeritvam:

- zagotavljanje zakonitosti, profesionalnosti in transparentnosti delovanja tako na področju naložbenih nepremičnin kot na področju izvajanja javnih pooblastil;

- gospodarno upravljanje z naložbenimi nepremičninami in drugim premoženjem;
- povečanje prihodkov z investiranjem v nove naložbene nepremičnine in doseganje višje stopnje donosnosti obstoječih nepremičnin ter obvladovanje stroškov poslovanja z namenom povečevanja vrednosti družbe;
- investiranje prostih denarnih sredstev ob doseganju pričakovanih donosov skladno s sprejeto Metodologijo za presojo primernosti investicij;
- iskanje novih investicijskih priložnosti na zasebnem trgu tako na področju poslovnih nepremičnin kot na drugih nepremičninskih področjih;
- ohranjanje dobičkonosnosti poslovanja;
- zagotavljanje sredstev proračunu Republike Slovenije iz naslova izvrševanja javnih pooblastil;
- skrb za trajen razvoj zaposlenih ter stimulatивно in uspešno delovno okolje.

Nadaljnji razvoj družbe temelji na naložbah v nepremičnine in upravljanju z nepremičnim premoženjem tako za potrebe javne uprave v najširšem smislu kot za zasebni trg ob izkoriščanju sodobnih pristopov k upravljanju nepremičninskih naložb, ki jih omogočata ustanavljanje specializiranih skladov in družb za upravljanje.

DSU bo nadgradila doseganje pozitivne izkušnje pri pridobivanju in upravljanju stvarnega premoženja države in optimiziral svoje naložbe ob zadovoljevanju potreb in pričakovanih javnih najemnikov. DSU bo izvajala aktivnosti v smeri, da ob sodelovanju pristojnih ministrstev postane krovna družba za upravljanje z nepremičninami (poslovnimi objekti) v lasti Republike Slovenije, ter družba, ki po konkurenčnih pogojih rešuje prostorske potrebe javne uprave.

DSU pri nepremičninskih projektih za potrebe javne uprave izkorišča prednosti gospodarske družbe za optimalno financiranje tovrstnih projektov, ki ga realizira z mešanjem lastnih sredstev in pridobljenih virov na finančnih trgih ali kot nosilka projektov javnega zasebnega partnerstva. Hkrati bo DSU krepila svojo vlogo investitorja na zasebnem trgu in svoje storitve na področju nepremičnin ponudila zasebnim najemnikom in kupcem po konkurenčnih pogojih.

Ob tem bo družba glede na prvotni namen, za katerega je bil ustanovljena, še naprej skrbela za zakonito in uspešno izvajanje zakonodaje s področja lastninskega preoblikovanja družbene lastnine.

Prihodnji razvoj in vloga DSU je in bo predmet razprave med vsemi relevantnimi deležniki, zlasti Republiko Slovenijo kot lastnico družbe ter korporativnimi organi upravljanja, še posebej Slovenskim državnim holdingom.

1.4 Organizacijska struktura in zaposleni

Družba DSU skladno z veljavno Organizacijsko shemo svoje programske aktivnosti izvaja v okviru dveh glavnih poslovnih dejavnosti:

- javna pooblastila s področja lastninjenja na podlagi ZPPSRD/ZZLPPO in
- naložbe v nepremičnine in upravljanje z nepremičninami

ter treh podpornih strokovnih služb:

- pravna služba,
- služba za ekonomiko ter
- splošna služba.