



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 investitorjev 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.

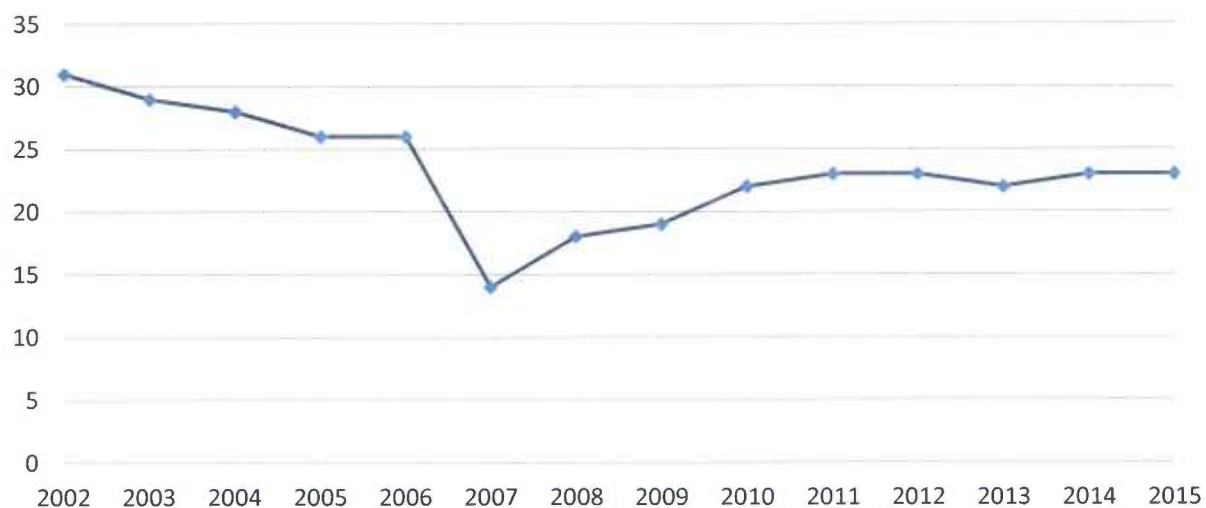
Shema: Organizacija družbe DSU na dan 31.12.2015 z navedbo števila zaposlenih



Temelj uspešnega poslovanja družbe so njeni zaposleni, ki s svojim obsežnim in kompleksnim znanjem ter poznavanjem številnih zakonskih in podzakonskih aktov s področja delovanja DSU zagotavljajo učinkovito izvajanje zaupanih nalog.

Število zaposlenih na DSU se je v obdobju od začetka poslovanja družbe sicer zmanjševalo, predvsem v času uvedene likvidacije v letu 2006 in 2007, po prekinitvi likvidacije pa se je ustalilo. Na dan 31.12.2015 družba zaposluje 23 delavcev.

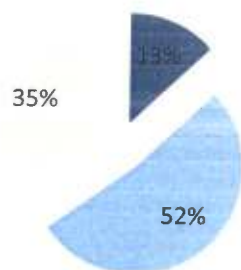
Graf: Pregled gibanja števila zaposlenih po letih od 2002 do 2015



Glede na predhodne leto se število zaposlenih v letu 2015 ni spremenilo, izpeljanih pa je bilo nekaj internih kadrovskih menjav med oddelki ter ukinitvev službe za upravljanje premoženja in oblikovanje službe za nepremičnine.

Graf: Struktura zaposlenih po izobrazbi

■ magisterij ■ univerzitetna srednja



Družba podpira izobraževanje zaposlenih, tako na področjih, ki odgovarjajo posameznim delovnim mestom, kot na področjih, ki lahko dolgoročno pripomorejo k dobroti podjetja ter strokovnosti kadrov. Izobraževanje poteka po konceptu upravljanja znanj ter identifikacije strateških in ključnih področij, kar je bilo upoštevano tako v načrtu kot izvedbi izobraževanj v letu 2015 ter porabi zato namenjenih sredstev.

1.5 Makroekonomska okolje in trg nepremičnin v letu 2015

Namen prikaza makroekonomskega okolja je predstaviti ključne makroekonomske kazalnike v letu 2015 v državi in širše, ki vplivajo na finančno poslovanje podjetja. Podatki so povzeti po poročilih in napovedih UMAR in Eurostat (Ekonomsko ogledalo št. 12/2015 in 1/2016, Pomladanska napoved gospodarskih gibanj 2016, Eurostat 3/2016).

Mednarodno okolje na evropski ravni

Gospodarsko okrevanje v evroobmočju se je v letu 2015 nadaljevalo. Kazalniki gospodarske aktivnosti in razpoloženja v evrskem območju so v zadnjem četrtletju 2015 nakazali rast BDP, ki naj bi se nadaljevala tudi v letu 2016. Predvsem kazalniki razpoloženja (ESI, PMI) so se v zadnjem četrtletju 2015 izboljšali bolj kot v predhodnih obdobjih. Po napovedih EK in IMF se bo rast v glavnih trgovinskih partnericah v letu 2016 nadaljevala. Odras krepitve zasebne potrošnje ob rasti razpoložljivega dohodka zaradi okrevanja razmer na trgu dela in tudi pozitivnega vpliva nižjih cen nafte je rast prihodka v trgovini na drobno. Povečala pa so se tveganja, ki so povezana z upočasnitvijo in negotovostjo glede rasti v razvijajočih se gospodarstvih, vključno s Kitajsko in državami, izvoznicami nafte. Ob tem se ponovno povečuje negotovost na finančnih trgih.

Evropska unija je leta 2015 beležila 1,9 odstotno realno rast BDP, evrsko območje pa 1,6 odstotno. Stopnja brezposelnosti v območju evra je bila konec leta 2015 10,4%. Inflacija v evroobmočju in EU je konec leta 2015 dosegla 0%. V evrskem območju je bila po podatkih Eurostata v letu 2015 zabeležena povprečna letna rast cen 0,1 %. Zahtevane donosnosti 10-letnih obveznic držav evrskega območja so konec leta 2015 znašale 1,21%.

Gospodarska gibanja v Sloveniji

Pomembnejši makroekonomski kazalniki - Slovenija	2014	2015	Pomladanska napoved (marec 2016)			
			2016	2017	2018	
BDP (realna stopnja rasti, v %)	2,6	2,9	1,7	2,4	2,3	
BDP v mio EUR (tekoče cene)	37.246	38.543	39.598	40.613	41.880	
Stopnja brezposelnosti, registrirana	13,1	12,3	11,7	11,0	10,3	
Produktivnost dela (BDP na zaposlenega, realna rast v %)	2,0	1,4	0,8	1,5	1,7	
Inflacija, povprečje leta	0,2	-0,5	-0,3	1,3	1,3	
Inflacija, konec leta (dec/dec)	0,2	-0,5	0,6	1,2	1,4	

Vir: Pomladanska napoved gospodarskih gibanj 2016, UMAR

Slovenija je v letu 2015 beležila relativno visoko 2,9 odstotno gospodarsko rast, predvsem zaradi izvoza, okrepila se je tudi rast zasebne potrošnje. Razmere na trgu dela so se izboljšale. V letu 2015 je znašala stopnja registrirane brezposelnosti 12,3%, kar je 0,8 odstotne točke manj kot lani, po napovedih UMAR pa se bo v prihodnjih letih še postopno zmanjševala. Rast

povprečne bruto plače zaznamujejo gibanja v zasebnem sektorju. Rast povprečne bruto plače v zasebnem sektorju se je konec leta 2015 sicer ustavila, kar pripisujemo povečanju deleža zaposlenih z niskimi plačami, težnji po ohranjanju konkurenčnosti in odsotnosti cenovnih pritiskov.

V letu 2015 smo imeli prvič doslej ob koncu leta deflacijo (-0,5 %, kolikor je znašala tudi povprečna stopnja za celo leto), ki je bila predvsem posledica nižjih cen energentov. Ob nadaljevanju padca cen nafte na svetovnih trgih je bil negativni prispevek cen tekočih goriv v 2015 še občutnejši kot v predhodnem letu, nižje so ostale tudi cene trajnih dobrin. Povišale so se cene poltrajnega blaga, hrane (predvsem nepredelane) in storitev. V prihodnjem obdobju 2016-2017 se pričakuje, da bo inflacija postopoma dosegla povprečno letno raven 1,3%.

Na prehodu v zadnje četrletje 2015 so se vrednosti kratkoročnih kazalnikov gospodarske aktivnosti v Sloveniji, z izjemo gradbeništva, ohranile na doseženi ravni. Izvoz ostaja glavni dejavnik okrevanja gospodarstva. Tudi skupni prihodek v trgovini na drobno se v zadnjih mesecih leta 2015 ohranja na podobni ravni, nadaljevala pa se je rast v trgovini z neživili. To skupaj z rastjo v trgovini z motornimi vozili nakazuje nadaljnje okrevanje zasebne potrošnje v segmentu trajnih dobrin. Aktivnost v gradbeništvu se je nadalje zmanjšala in ostaja edina, ki zaostaja za ravnimi izpred enega leta. Razpoloženje v gospodarstvu je v zadnjih treh mesecih leta ostalo na visoki ravni.

Razdolževanje nebančnih sektorjev pri domačih bankah se je povečalo. Gre predvsem za posledico občutnejšega zmanjšanja obsega kreditov podjetij in NFI (brez upoštevanja prenosov terjatev na DUTB) kot v letu 2014. Zmanjšal se je tudi obseg kreditov države, obseg kreditov gospodinjstev pa se je povečal zaradi rasti stanovanjskih kreditov ob oživiljanju trga nepremičnin.

Javnofinančni primanjkljaj je v prvih desetih mesecih 2015 znašal 785 mio EUR. V primerjavi z enakim obdobjem 2014 je bil primanjkljaj nižji za 364 mio EUR, kar je posledica izboljšanja gospodarske aktivnosti in stanja na trgu dela ter vladnih ukrepov za rast prihodkov in zajeziitev odhodkov. Medletna rast prihodkov je bila predvsem posledica višjih davčnih prihodkov, ob rasti vseh ključnih kategorij, in tudi socialnih prispevkov. Odhodki so bili nekoliko nižji kot pred letom zaradi manj izdatkov za investicije, plačila obresti in subvencije. Primanjkljaj državnega proračuna, ki ustvari pretežni del javnofinančnega primanjkljaja, je bil leta 2015 višji kot predhodno leto, vendar nižji od načrtovanega z rebalansom. Ob nadaljnjem okrevanju gospodarske aktivnosti in sprejetih ukrepov so se prihodki povečali, vendar manj kot izdatki, čeprav se je tudi njihova rast leta 2015 upočasnila.

Značilnosti slovenskega trga poslovnih nepremičnin v letu 2015

Medtem ko so cene nepremičnin na svetovnem trgu rasle že tretje leto zapored, za slovenski nepremičninski trg tega ne moremo trditi. Od leta 2008 do leta 2014 je slovenski nepremičninski trg beležil padec na vseh segmentih, zmanjšalo se je število transakcij, prav tako pa tudi cene. Gradbena dejavnost je bila tudi v letu 2015 na zelo nizki ravni, kar se odraža v majhnem številu izdanih gradbenih dovoljenj, saj so padle na rekordno nizko raven. To potrjuje, da interesa investitorjev za gradnjo še vedno ni, in da lahko v prihodnjih letih pričakujemo nadaljnje zmanjševanje ponudbe novih, tako stanovanjskih kot poslovnih nepremičnin.

Kljub negativnim preteklim trendom je obseg prometa z nepremičninami v letu 2014 začel rahlo naraščati, pozitiven trend pa se nadaljuje tudi v letu 2015. Na večje povpraševanje po nepremičninah je ugodno vplival BDP, ki beleži rast že od leta 2013, začela je naraščati tudi zasebna potrošnja, postopno se povečuje število delovno aktivnih in zmanjšuje število registriranih brezposelnih. Kljub znižani rasti plač, se zaradi deflacije krepi kupna moč prebivalstva. Prvi znaki povečevanja kupne moči prebivalstva so se odrazili tudi v povečanem povpraševanju po stanovanjskih nepremičninah, prav tako pa se je rahlo povečalo tudi povpraševanje za nakup poslovnih nepremičnin. Zavedati pa se je treba, da ima trg poslovnih nepremičnin močno konkurenco v najemnem trgu, saj je ponudba poslovnih prostorov in lokalov v zadnjih

letih po celi državi zelo velika, najemnine pa so se znižale še bolj kot cene poslovnih nepremičnin (Vir: Letna in polletna poročila GURS o slovenskem nepremičninskem trgu 2007 do I. polletja 2015).

V letih po osamosvojitvi je prihajalo na trg poslovnih nepremičnin, namenjenih tržni (komercialni) dejavnosti, do velikih sprememb. Zaradi vse večjega povpraševanja po poslovnih prostorih so cene le – teh naraščale vse do nastopa finančne in gospodarske krize v letu 2009, ko je bilo zabeleženo njihovo umirjanje in nadaljnje razslojevanje najemnih in prodajnih cen glede na lokacijo poslovnega objekta. Pri tem so pomembne tudi komponente, ki pripadajo dobrim poslovnim prostorom (parkirišča, dostopnost z avtomobili, poslovna infrastruktura v objektu in okolici).

V Sloveniji je bilo na začetku leta 2015 po podatkih GURS registriranih več kot 43.000 enot pisarniških prostorov. Povprečna pogodbeno cena pisarniških prostorov na ravni države je znašala 1.200 EUR/m², povprečna prodajna površina pisarniških prostorov je bila 150 m².

Pisarniški prostori v Ljubljani so se v povprečju prodajali za 1.500 EUR/m², na boljših lokacijah tudi po 3.000 EUR/m². V Mariboru so cene nižje in so znašale v povprečju 600 EUR/m². Seveda so cene poslovnih nepremičnin odvisne od lokacije, velikosti, starosti, vzdrževanja, možnost parkiranja in podobno.

V skladu z novo ureditvijo poročanja v evidenco trga nepremičnin (ETN), morajo lastniki geodetski upravi od 1.7.2013 dalje poročati o sklenjenih najemnih poslih za stavbe in dele stavb, ki jih oddajajo v najem.

V večjih slovenskih mestih je najemni trg poslovnih prostorov razmeroma dobro razvit. Kot je za tržna gospodarstva značilno, predstavlja tudi pri nas za gospodarske subjekte najem poslovnih prostorov alternativo nakupu in lastni gradnji. Prednost najema je, da lahko gospodarski subjekt namesto neproduktivne naložbe kapitala v lastno nepremičnino, lahko tak kapital vložijo v razvoj lastne dejavnosti. Hkrati mu omogoča najem večjo prilagodljivost, saj se v primeru spremenjenih tržnih okoliščin razmeroma hitro lahko preseli v ustreznejše prostore. Od okoli 10.000 aktivnih najemniških razmerij za pisarniške prostore, ki so bili v Sloveniji evidentirani v začetku leta 2015, jih je bilo v Ljubljani 45%, v Mariboru 7%, v Kopru 4 % in po 3 % v Kranju in Celju. Najemna razmerja so seveda pogojena z velikostjo mesta oziroma njegovim fondom poslovnih nepremičnin, deloma pa tudi z ravno poslovne dejavnosti in stopnjo zasedenosti razpoložljivih poslovnih prostorov.

Večina sklenjenih najemnih razmerij za poslovne nepremičnine je po podatkih GURS dolgoročnih, kar je razumljivo, saj so najemodajalci zainteresirani za dolgoročni najem zaradi nemotenega poslovanja.

Cene najemnin pisarniških prostorov se na obrobju mesta Ljubljane gibljejo med 7,00 EUR/m² in 10,00 EUR/m², v centru Ljubljane med 10,00 EUR/m² do 12,00 EUR/m². V Mariboru se povprečne najemnine pisarn gibljejo med 5,00 EUR/m² in 9,00 EUR/m², odvisno od lokacije. V drugih slovenskih krajih so cene najemnin sorazmerno nižje.

1.6 Poslovanje DSU po področjih

Poslovanje DSU obsega naložbe v nepremičnine ter upravljanje z nepremičninami in preostanim premoženjem družbe, izvajanje javnih pooblastil s področja lastninskega preoblikovanja družbene lastnine (v svojem imenu in za račun Republike Slovenije) ter izvajanje drugih poslovnih storitev, med katere sodi tudi vodenje likvidacijskih postopkov.

1.6.1 Naložbe v nepremičnine in upravljanje z nepremičninami

Področje investiranja v nepremičnine ter njihovo upravljanje predstavlja za DSU dejavnost, ki zagotavlja stabilen in dolgoročen donos na vložena sredstva. DSU se je z izvedenimi nepremičninskimi projekti izkazala z zagotavljanjem kakovosti, spoštovanjem dogovorjenih rokov in predračunskih vrednosti.

1.6.1.1 Ključne aktivnosti na področju nepremičnin v letu 2015

DSU je v letu 2015 največ aktivnosti izvajala na področju evidentiranja potencialnih naložbenih nepremičninskih projektov, pripravi investicijskih načrtov in presoji donosnosti potencialnih naložb ter pogajanjem s prodajalci, zastavnimi upniki in drugimi partnerji za doseg sprejemljivih pogojev za nakup ali izgradnjo posameznih objektov in drugih nepremičnin. Hkrati so se vodili intenzivni pogovori s potencialnimi uporabniki (najemniki oziroma kupci predmetnih nepremičnin).

Realizacija posameznih projektov, ki so bili planirani že v letu 2015, se je iz objektivnih razlogov zamaknila v leto 2016. Razmere na trgu nepremičnin (relativno nizke najemnine poslovnih prostorov) namreč terjajo nizke nabavne cene, doseganje sprejemljivih nabavnih cen pa je neposredno povezano s potrebnim časom za pogajanja s prodajalci in bodočimi uporabniki. Dodatno na časovni zamik planiranih nakupov oziroma izgradnji nepremičninskih projektov vpliva kompleksna in počasna insolvenčna zakonodaja, saj se postopki izvedbe prvih dražb za prodajo premoženja pogosto zamaknejo za več mesecev zaradi različnih pritožbenih in drugih podobnih postopkov. Še posebej so se aktivnosti za pridobitev novih nepremičnine intenzivirale konec leta 2015, posledično družba načrtuje realizacijo teh projektov že v prvi polovici leta 2016.

Na področju investicijskega vzdrževanja je DSU v letu 2015 uspešno zaključila prenovo dela ploščadi in steklene fasade objekta Smelt, katere skupna vrednost je znašala nekaj več kot 400.000 EUR (brez DDV). Družba je izvedla tudi vse ostale vrednostno manjše planirane investicije v poslovne objekte. V letu 2015 zaradi stečaja večinskega lastnika objekta ni bila realizirana sanacija kletne etaže objekta Kras v Postojni.

1.6.1.2 Naložbena politika

DSU odločitev za realizacijo naložb v nepremičnine (zemljišče, poslovni objekt, parkirna mesta, novogradnja ipd.) sprejme ob presoji usklajenosti posamezne naložbe s strategijo družbe, njenimi dolgoročnimi in srednjeročnimi naložbenimi cilji, potrjenimi plani ter ob pogoju, da naložba dosega pričakovano donosnost oziroma zadosti investicijskim kriterijem (neto sedanja vrednost, notranja stopnja donosa, doba vračanja investicije ipd.). Skladno s sprejeto posodobljeno Metodologijo za oceno ekonomske upravičenosti investicij se za vsako potencialno naložbo preverjajo standardni dinamični kazalci ekonomske upravičenosti investiranja, s pomočjo katerih se ugotavlja, ali je investicija ekonomsko upravičena ali ne.

Investicije se izvajajo bodisi za vnaprej znanega kupca ali najemnika bodisi z namenom trženja na prostem trgu. Pri pridobivanju ali izgradnji nepremičnine za znanega kupca ali najemnika se prvenstveno zasleduje zahtevane tehnične karakteristike objekta vključno z njegovo

mikrolokacijo, notranjo opremljenost, načrtovane stroške obratovanja ter zlasti ciljno kupnino oziroma najemnino. Glede na pričakovanja končnega uporabnika je lahko nepremičnina predmet operativnega ali finančnega najema.

Odločanje za investicije v nepremičnine za trženje na prostem trgu temelji na celoviti analizi trenutnih potreb in konservativni oceni pričakovanega razvoja nepremičninskega trga v srednjeročnem in dolgoročnem obdobju. Investiranje za prosti trg je podvrženo strožjim pogojem in kriterijem, saj so zahteve glede kazalnikov ekonomske upravičenosti ob višjih tveganjih sorazmerno višje.

1.6.1.3 Upravljanje nepremičnin

Politika upravljanja nepremičnin DSU zasleduje cilj dolgoročnega ohranjanja vrednosti nepremičnin in cilj ohranjanja konkurenčnosti obstoječih naložb novih projektov, ki se pojavljajo na trgu.

Upravljanje nepremičnin obsega preventivno redno in investicijsko vzdrževanje, sprotno odpravo ugotovljenih pomanjkljivosti in zamenjavo dotrajane opreme ter investiranje v trajnostno obnovo poslovnih stavb.

Upravljanje objektov stalno spremlja tudi okoljska odgovornost. Od februarja 2015 dalje je vsa električna energija za poslovne objekte v lasti DSU pridobljena iz obnovljivih virov. DSU redno sprejema ukrepe za manjšo porabo energentov in vode ter ima v objektih, ki jih sam upravlja urejeno ločeno zbiranje in odlaganje odpadkov.

DSU redno spremlja novosti na področju gradnje, upravljanja in vzdrževanja objektov, energetske, elektro in druge opreme. Ob zahtevah za povečanje energetske učinkovitosti stavb DSU pravočasno načrtuje investicijska vlaganja v starejše poslovne objekte z namenom ohranjanja njihove konkurenčnosti ter zadovoljstva uporabnikov.

1.6.1.4 Nepremičninski portfelj

Družba DSU je lastnica oziroma solastnica naslednjih naložbenih nepremičnin:

- Poslovni objekt Palača D.S.U., Litoostrojska 54, Ljubljana
- Poslovna stavba F2, Masarykova cesta 16, Ljubljana
- Poslovna stavba Smelt, Dunajska 160, Ljubljana
- Poslovni objekt Forum 1, Cafova 2, Maribor
- Del poslovno-hotelskega objekta Kras, Tržaška cesta 1, Postojna
- Poslovna stavba Metalna, Zagrebška 20, Maribor

Poslovne prostore DSU oddaja v najem organom državne uprave in zasebnim najemnikom. Večina najemnin pogodb je sklenjenih bodisi za nedoločen čas bodisi za daljše časovno omejeno obdobje. Tudi pri pogodbah za določen čas so dogovorjena dolgoročna (večletna) najemna razmerja. Skupna površina poslovnih objektov presega 70.000 m².

Najvišja fluktuacija najemnikov je značilna za poslovno stavbo Metalna v Mariboru (veliko število manjših najemnikov) ter v manjšem obsegu za poslovno stavbo Smelt v Ljubljani. Z izjemo poslovne stavbe Metalna DSU zagotavlja visoko stopnjo zasedenosti svojih poslovnih objektov. Zasedenost vseh poslovnih objektov v lasti DSU na dan 31.12.2015 je presegala 95%, brez upoštevanja poslovne stavbe Metalna pa je bila zasedenost celo višja od 98,5%.

Poleg opravljanja vloge najemodajalca in s tem povezanega trženja prostih najemnih prostorov, DSU svojo dejavnost vse bolj krepi na področju upravljanja. DSU sama upravlja s poslovnimi objekti Metalna, Smelt in Palača D.S.U., pri čemer pri slednjih poleg funkcije upravljanja izvaja tudi funkcijo vzdrževanja z lastnim kadrom, s čimer je omogočen popoln nadzor nad kakovostjo in stroški rednega ter investicijskega vzdrževanja.

Poslovni objekt Palača D.S.U., Litostrojska 54, Ljubljana



Največji poslovni objekt v lasti DSU ima skupno neto površino 35.399,86 m² in dodatnih 355 zunanjih parkirnih mest. Objekt je bil zgrajen leta 2011.

Upravljanje objekta izvaja DSU s svojimi zaposlenimi.

Poslovni objekt je v celoti oddan v najem. Najemniki so Ministrstvo za notranje zadeve, Statistični urad RS, Uprava RS za je-drsko varnost in Slorest d.o.o.

Večja investicijska vlaganja v letu 2015 glede na starost objekta niso bila potrebna. Najemniki svoje obveznosti iz naslova najemnin in obratovalnih stroškov plačujejo redno. V letu 2015 je bila sklenjena sodna poravnava za terjatev DSU do Inštituta za vode RS.

Poslovna stavba F2, Masarykova cesta 16, Ljubljana



Poslovni objekt obsega skupno površino 14.155,30 m². Zunanjih parkirnih mest objekt nima. Objekt je bil zgrajen leta 2008.

Objekt ima zunanjega upravnika, ki ga na podlagi izvedenega postopka oddaje javnega naročila izbira najemnik.

Poslovni objekt je v celoti oddan v najem. Najemnik je Ministrstvo za izobraževanje, znanost in šport.

DSU nadzira upravljanje in vzdrževanje objekta ter skladno z vsakoletnim planom investicijskega in rednega vzdrževanja zagotavlja sredstva za investicijsko vzdrževanje objekta. V letu 2015 na objektu ni bilo izvedenih večjih investicijskih del. Najemnik do družbe DSU nima neplačanih zapadlih obveznosti.

Poslovna stavba Smelt, Dunajska 160, Ljubljana



DSU je lastnica 76,658 % poslovne stavbe Smelt skupne površine 13.702,90 m² s pripadajočimi zemljišči. Solastnica preostalega dela stavbe je družba KAD d.d., ki ima v lasti 23,342 %. Objekt je bil zgrajen leta 1986.

Upravljanje objekta izvaja DSU s svojimi zaposlenimi.

Zasedenost poslovnega objekta je 96,84 %. DSU ima v poslovni stavbi svoj sedež in poslovne prostore za lastne potrebe.

Zasedenost objekta se je konec leta 2015 minimalno zmanjšala zaradi selitve manjšega najemnika na drugo lokacijo. V letu 2015 je bilo zaključeno investicijsko vlaganje v prenovu ploščadi, zamenjan je bil del steklene fasade, izveden vetrolov objekta in hortikultura zasadev južnega ter jugovzhodnega dvorišča. Najemniki redno poravnajo vse svoje obveznosti do DSU.

Poslovni objekt Forum 1, Cafova 2, Maribor



DSU je lastnica 49,49 % poslovnega objekta skupne površine 8.491,35 m², lastnica preostalega deleža je Republika Slovenija. Objekt je bil zgrajen leta 2008.

Za upravljanje poslovnega objekta je odgovorno Ministrstvo za pravosodje.

Poslovni objekt je v celoti oddan v najem. Najemnik je Okrajno sodišče v Mariboru.

V letu 2015 se je nadaljevalo dogovarjanje s prodajalcem objekta, družbo Komunaprojekt d.o.o., o odpravi in načinu odprave napak v okviru garancijske dobe. Najemnik do družbe DSU nima neplačanih zapadlih obveznosti.

Del poslovno-hotelskega objekta Kras, Tržaška cesta 1, Postojna



DSU je lastnica dela poslovno-hotelskega objekta Kras, neto površine 1.947,35 m² poslovnih prostorov in devetih parkirnih mest. Objekt je bil zgrajen leta 2009.

Za upravljanje objekta je odgovoren najemnik, ki izvajalca izbira skladno z zakonodajo s področja javnih naročil.

Objekt je bil do 1.4.2015 zaseden 100% od 1.4.2015 do konca leta pa je bila zasedenost 79,50 %. Najemnik je Finančni urad Postojna.

Zaradi reorganizacije Davčne uprave RS (združitev s Carinsko upravo RS in nastanek Finančne uprave RS) je bil z dnem 1.4.2015 odpovedan najem dela objekta, posledično je zasedenost poslovnih prostorov od 1.4.2015 dalje znašala 79,50 %. Nadomestnega najemnika DSU kljub neposrednemu trženju in oglaševanju od aprila dalje na nepremičninskih portalih v letu 2015 ni našla. Večja investicijska vlaganja v letu 2015 niso bila izvedena.

Problematika talne vode v garaži poslovnega objekta v letu 2015 ni bila rešena, saj v stečajnem postopku družbe EPIC, d.o.o. ni bilo interesenta za nakup hotela Kras Postojna, ki mu pripada tudi večina parkirnih mest v kleti objekta. V začetku leta 2016 je hotel dobil novega lastnika, kar obeta rešitev odprte problematike v letu 2016. Najemnik do družbe DSU nima neplačanih zapadlih obveznosti.

Poslovna stavba Metalna, Zagrebška 20, Maribor



Poslovna zgradba obsega 4.398 m² neto površin, s pripadajočim zemljiščem, na katerem je okvirno 100 parkirnih mest. Nekaj deset metrov oddaljeno je dodatno zunanje parkirišče s 86 parkirnimi mesti.

Upravljanje objekta od 1.7.2015 dalje izvaja DSU s svojimi zaposlenimi.

Zasedenost objekta na dan 31.12.2015 je bila 46 %. V objektu je veliko število manjših najemnikov.

Trend zmanjševanja zasedenosti objekta iz leta 2014 se je nadaljeval tudi v prvi polovici leta 2015, presežna ponudba praznih poslovnih prostorov v Mariboru in njegovi okolici ostaja značilnost regije. DSU je v letu 2015 prevzela upravljanje objekta v lastni režiji, z najemniki sklenila nove najemne pogodbe, odpovedala pogodbe neplačnikom ter z dodatnimi oglaševalskimi aktivnostmi začela pridobivati nove najemnike. Trend upadanja zasedenosti objekta se je v drugi polovici leta 2015 zaustavil.

Investicijsko vzdrževanje objekta je bilo omejeno na nujne posege, ki zagotavljajo ohranjanje objekta v obstoječem stanju. Delež terjatev, ki so predmet sodne izterjave, se zmanjšuje.

1.6.2 Izvajanje javnih pooblastil na področju lastninjenja / privatizacije družbenega premoženja

DSU je izvajanje javnih pooblastil prevzela na podlagi Zakona o prenosu pooblastil, pravic in obveznosti Slovenske razvojne družbe in o prenehanju Agencije Republike Slovenije za prestrukturiranje in privatizacijo. S tem zakonom, ki je pričel veljati 07.05.2004, so bila na DSU prenesena vsa pooblastila, pravice in obveznosti Slovenske razvojne družbe, d.d. – v likvidaciji s področja lastninskega preoblikovanja družbene lastnine, privatizacije in denacionalizacije ter z njimi povezano premoženje. Gre za številne naloge in premoženje, s katerim DSU upravlja v svojem imenu in za račun Republike Slovenije. Skladno s predpisi DSU tako nadaljuje še vedno obsežno in kompleksno dejavnost razreševanja lastninske problematike oziroma zaključevanja postopkov lastninskega preoblikovanja družbene lastnine, privatizacije in denacionalizacije, ki so jo predhodno opravljali pravni predniki družbe, Sklad RS za razvoj, Slovenska razvojna družba in Agencija RS za prestrukturiranje in privatizacijo:

- ugotavljanje družbenega premoženja, ki ni bilo predmet lastninjenja, ter izvajanje pravnih poslov, povezanih s tem premoženjem,
- zavarovanje lastniških deležev in sredstev ter upravljanje in sklepanje pravnih poslov, povezanih z izločenim premoženjem, ki je predmet denacionalizacijskih zahtevkov,
- vodenje izvenbilančne evidence sredstev in pogojnih obveznosti podjetij do DSU,
- izpeljava privatizacijskih postopkov ter upravljanje z deleži in delnicami podjetij in drugim premoženjem, ki je ostalo po izpeljanih privatizacijskih postopkih,
- izvajanje pravnih poslov v zvezi z odpravo oškodovanj družbenega premoženja,
- uveljavljanje zahtevkov v skladu z zakoni pred sodišči in upravnimi organi in sodelovanje kot stranka ali intervenient pred sodišči ali upravnimi organi,
- sodelovanje z Državnim pravobranilstvom Republike Slovenije pri uveljavljanju zahtevkov iz naslova oškodovanja družbenega premoženja,
- urejanje premoženjskopравnih razmerij med Republiko Hrvaško in Republiko Slovenijo,
- hranjenje dokumentacije Slovenske razvojne družbe d.d. in Agencije Republike Slovenije za prestrukturiranje in privatizacijo ter vodenje arhiva,

- dajanje izjav in informacij v zvezi z lastninjenjem na podlagi različnih zahtevkov ter izdajanje potrdil o premoženju, ki je bilo predmet lastninjenja po Zakonu o lastninskem preoblikovanju podjetij,
- nakazovanje sredstev, pridobljenih iz naslova kupnin na podlagi ZUKLPP.

Vsebinsko so omenjene aktivnosti povzete v nadaljevanju. DSU skladno z 62. členom Zakona o zaključku lastninjenja in privatizaciji pravnih oseb v lasti Slovenske razvojne družbe (v nadaljevanju: ZZLPPO) o izvajanju nalog, ki jih ima na podlagi omenjenega zakona, podrobneje kvartalno poroča Državnemu zboru Republike Slovenije.



1.6.2.1 Ugotavljanje družbenega premoženja, ki na podlagi 5. in 6. člena ZZLPPO preide v last in upravljanje DSU ter izvajanje pravnih poslov, povezanih s tem premoženjem

Družbeni kapital oziroma premoženje, ki ni bilo vključeno v otvoritveno bilanco stanja podjetja na dan 01.01.1993 in posledično ni bilo predmet lastninjenja, preide v last in upravljanje DSU v skladu s 6. členom ZZLPPO. Za družbeni kapital, ki z dnem uveljavitve ZZLPPO preide v last in upravljanje DSU, se šteje premoženje fizičnih in pravnih oseb doma in v tujini, ki izvira iz poslovanja nekdanjih družbenih podjetij, oziroma drugih pravnih oseb registriranih v Republiki Sloveniji, ki so se lastninsko preoblikovala na podlagi ZLPP ali posebnega zakona, če to premoženje ni bilo upoštevano v otvoritveni bilanci po stanju na dan 1.1.1993 skladno z Uredbo o metodologiji za izdelavo otvoritvene bilance stanja (najpogosteje nepremičnine). V skladu s 3. odstavkom 6. člena ZZLPPO sta DSU in Vlada Republike Slovenije dolžni sprejeti ukrepe, s katerimi se prepozna, izsledi in zaseže premoženje, ki je po prvem odstavku 6. člena prešlo v last DSU in preprečiti kakršnekoli posle s tem premoženjem, njegov prenos in razpolaganje z njim.

Dinamika razreševanja tovrstne problematike v prvi vrsti ni odvisna od DSU, temveč od subjektov, ki urejajo svoje zemljiškoknjižno stanje, kar pa brez sodelovanja družbe DSU ni mogoče. S postopnim urejanjem zemljiškoknjižnega stanja tako prihaja do novih primerov, ki jih je potrebno obravnavati v skladu s 6. členom ZZLPPO. Pri tem pogosto predstavlja oviro nekooperativnost podjetij in institucij v zvezi z zagotovitvijo ustreznih podatkov, ki jih DSU pri svojem delu potrebuje. Razlog za relativno počasno razreševanje tovrstne problematike so tudi sodni postopki, ki so vezani na ugotavljanje lastništva prenesenega premoženja na DSU oziroma dokazovanje, da premoženje ni bilo predmet lastninjenja.

Družba DSU se je na podlagi prejetih podatkov s strani Zemljiške knjige v letu 2015 še sama aktivno lotila pregledovanja in razreševanja zemljiškoknjižnega stanja, ki še vedno odraža nerešeno vprašanje družbene lastnine na nepremičninah na območju Republike Slovenije. Prav tako se razrešuje tudi problematika v zvezi z nepremičninami na področju Republike Hrvaške in Republike Srbije, v smeri ugotavljanja in razkritja primerov nepremičnin, kjer ima

DSU pravico uveljavljati lastninsko pravico na neolastninjenem premoženju in ki do sedaj družbi niso bili poznani.

V zvezi z dokazovanjem ugotovljenega neolastninjenega premoženja so na podlagi 6. člena ZZLPPO sproženi oziroma odprti številni sodni postopki, v katerih DSU nastopa predvsem kot tožeča stranka.

Določba 6. člena ZZLPPO se nanaša tudi na premoženje (zemljišča), ki so jih podjetja v postopku lastninjenja prenesla na Sklad kmetijskih zemljišč in gozdov (SKZG), ker je zemljiškoknjižno stanje v času lastninjenja (1.1.1993) izkazovalo, da so to kmetijska zemljišča, medtem ko iz potrdil o namenski rabi zemljišča na dan 10.03.1993 izhaja, da so predmetna zemljišča opredeljena kot zazidana stavbna zemljišča, ki bi jih podjetja morala lastniti. Glede na navedeno DSU in SKZG podpišeta pogodbo o prenosu stavbnega zemljišča s SKZG na DSU, DSU pa v nadaljevanju predmetno zemljišče odproda. Prednostno pravico pri nakupu določenega zemljišča ima podjetje, ki je v času lastninjenja to zemljišče preneslo na SKZG, oziroma lastnik stavbe na parceli, ki je predmet prenosa. Ker gre v več primerih za nepremičnine, ki v naravi predstavljajo pripadajoče zemljišče, je bilo, zaradi natančne določitve obsega teh zemljišč, sproženih več nepravdnih postopkov določitve pripadajočega zemljišča po določbah ZVETL.

Na podlagi določbe 6. člena ZZLPPO je bilo v obravnavanem obdobju s Skladom kmetijskih zemljišč in gozdov sklenjenih 15 Pogodb o prenosu, na podlagi katerih je na DSU prešlo 35 zazidanih stavbnih zemljišč.

Evidentirano neolastninjeno premoženje se odprodaja v skladu z veljavnimi zakoni in predpisi. Prodaja nepremičnin v lasti DSU (preko 450 parcel oziroma enot) je še vedno odraz zmanjšane obsega dejavnosti na nepremičninskem trgu, kar za DSU posledično predstavlja višje stroške upravljanja in vzdrževanja.

V letu 2015 je DSU objavila sedem oglasov za javno zbiranje ponudb za nakup nepremičnin v lasti DSU iz naslova določb ZZLPPO. Predmet prodaje je bilo 44 nepremičnin, od tega je bilo iz naslova 6. člena uspešnih 21 primerov (nekateri predstavljajo sklop več manjših parcel). Uspešno so bili zaključeni tudi trije prodajni postopki, ki so se pričeli že leta 2014, ter na podlagi sklenjene sodne poravnave status nepremičnin k.o. Stara Cerkev, ki jih je družba GO-KO, d.o.o. odkupila od DSU. Skupna vrednost sklenjenih prodajnih pogodb v letu 2015 je iz tega naslova znašala 313.243 EUR.

Na DSU skladno z določbo 5. člena ZZLPPO preide tudi ostanek stečajne oziroma likvidacijske mase po poplačilu upnikov, v sorazmerju z udeležbo družbenega kapitala v lastniškem kapitalu podjetja, v kolikor je bil nad podjetjem z družbenim kapitalom začel postopek stečaja ali likvidacije.

1.6.2.2 Zavarovanje lastniških deležev in sredstev ter upravljanje in sklepanje pravnih poslov, povezanih z izločenim premoženjem, ki je predmet denacionalizacijskih zahtevkov (51. člen ZZLPPO)

V procesih lastninskega preoblikovanja podjetij so bile zaradi zaščite denacionalizacijskih upravičencev na Slovensko razvojno družbo prenesene delnice posameznih podjetij.

Na osnovi pravnomočne denacionalizacijske odločbe DSU preveri, kako je podjetje posamezen primer denacionalizacije zavedel v programu lastninskega preoblikovanja, ter pridobi začasno odredbo, na osnovi katere je družba v postopku lastninjenja izločila določeno število delnic. Po opravljenih preveritvah, v skladu z denacionalizacijsko odločbo DSU izračuna ustrezno število delnic, ki se vračajo upravičencu. V primerih, ko je bila izročitev zavarovanih delnic upravičencem pravnomočno zavrtnjena, postanejo te delnice last DSU. Pripadajoči del tako pridobljenih delnic se brezplačno prenese na KAD in SDH (7. odst. 51. člena ZZLPPO) ter na združne upravičence (8. odst. 51. člena ZZLPPO), ostale delnice pa DSU ponudi delničarjem družbe v odkup za denarna vplačila, v razmerju njihove lastniške strukture.

Po stanju 31.12.2015 so v lasti DSU še **delnice 5-ih podjetij, kjer denacionalizacijski postopki še niso zaključeni** (HIT Alpinea, Liko Vrhnika, PPS Pekarne Ptuj, TKI Hrastnik in Žito), pri treh (Steklarna Hrastnik, Slovenijales, Terme Maribor) pa so za upravičence rezervirana denarna sredstva, ki jih je DSU prejela zaradi iztisnitve manjšinskih delničarjev:

Zap. št.	Matična številka	Družba	Št. delnic 31.12.2014	Delež DSU 31.12.2014 (%)	Št. delnic 31.12.2015	Delež DSU 31.12.2015 (%)
1	5074894	Gradis skupina G d.d. (GP Jesenice)	1.423	1,3556	0	0
2	5001382	HIT Alpinea, d.d. (prej HTP Gorenjka Kranjska Gora d.d.)	46.554	1,0987	46.554	1,0987
3	5316766	Liko Vrhnika d.d.	65.939	7,8434	65.939	7,8434
4	5048877	PPS - Pekarne Ptuj d.d.	1.160	8,9853	1.160	8,9853
5	5129451	Semesadike, d.d. – v stečaju	35.408	16,1524	**0	0
6	5005710	Slovenijales d.d., Ljubljana*	*0	0	*0	0
7	5254132	Steklarna Hrastnik d.d.*	*0	0	*0	0
8	1214381	TERME Maribor, d.d.*	*0	0	*0	0
9	5043093	TKI Hrastnik d.d.	39.694	3,6374	39.694	3,6374
10	5391814	ŽITO d.d.	52	0,0146	52	0,0146

*iztisnitev, ** začetek stečaja v letu 2015

Razpolaganje z navedenimi delnicami bo možno šele na podlagi pravnomočnih denacionalizacijskih odločb, in sicer v skladu z določili 51. člena ZZLPPO. V primeru iztisnitve so prejeta sredstva iz tega naslova do dokončne razrešitve denacionalizacijskih zahtevkov deponirana na privatizacijskem računu DSU.

V letu 2015 se je izvršil prenos preostalih 1.423 delnic družbe GRADIS Skupina G, d.d., ki so bile iz tega naslova še rezervirane na DSU, na Slovenski državni holding, d.d.. SDH je bil skladno s 3. odstavkom 50. člena ZZLPPO do njih upravičen na podlagi izplačila odškodnine denacionalizacijskim upravičenkam v obveznicah SOS2E v zvezi s primerom podržavljenega Tesarskega podjetja Ivan Petkoš.

Iz naslova zavrženih denacionalizacijskih postopkov DSU razpolaga z delnicami dveh podjetij (Košaki TMI in Pivovarna Laško), ki so predmet odprodaje skladno z določbo 51.člena ZZLPPO:

Zap št.	Matična številka	Družba	Št. delnic 31.12.2014	Delež DSU 31.12.2014 (%)	Št. delnic 31.12.2015	Delež DSU 31.12.2015 (%)
1	5095085	Goriške opekarne, d.d.	6.383	1,0559	0	0
2	5049032	Košaki TMI, d.d.	4.219	3,2016	4.219	3,2016
3	5049318	Pivovarna Laško d.d.	136.285	1,5580	38.816	0,4437

Skladno s posredovanim poročilom Pivovarne Laško o pregledu denacionalizacijskih postopkov, ki se nanašajo na delnice Pivovarne Laško, je družba DSU v letu 2015 na podlagi 51. člena ZZLPPO delničarjem družbe ponudila v odkup 126.407 delnic z oznako PILR. Ponudbo je sprejelo 518 delničarjev, ki so skupaj odkupili 87.705 delnic. Za preostalih 38.702 delnic je bila sprejeta prevzemna ponudba prevzemnika Heineken International B.V. Amsterdam (prenos delnic na podlagi zaključenega prevzemnega postopka je bil izvršen 25.1.2016). Na podlagi 7. odstavka 51. člena ZZLPPO je DSU v obravnavanem obdobju na Kapitalsko družbo prenesel še 9.764 delnic PILR (prenos je bil izvršen 30.06.2015), tako da je v lasti DSU ostalo le še 114 delnic družbe Pivovarna Laško. Te so predvidene za prenos na upravičence na podlagi že izdanih pravnomočnih odločb oziroma sklepov o dedovanju.

Družba DSU je v letu 2015 skupaj s Slovenskim državnim holdingom pristopila tudi k prodaji delnic družbe Goriške opekarne, d.d.. DSU, ki je imel na podlagi 51. člena ZZLPPO v lasti še 6.383 delnic te družbe, je prodajno pogodbo sklenil 26.11.2015.

Podobno kot za delnice, velja tudi za primere, ko so bila zaradi denacionalizacijskih zahtevkov **izložena sredstva (nepremičnine)**. V kolikor je bil zahtevek za vračilo upravičencem zavržen, ta sredstva postanejo last DSU. ZZLPPO poleg odkupa sredstev s strani podjetja dopušča tudi možnost dokapitalizacije s temi sredstvi. V kolikor se podjetje za te možnosti ne odloči, DSU te nepremičnine prodaja javno (postopek javnega zbiranja ponudb). Zaradi razmer na nepremičninskem trgu je potrebno postopke prodaje pogosto ponoviti. Če je upravičenec namesto vračila v naravi zahteval odškodnino v obveznicah Slovenske odškodninske družbe (sedaj SDH), slednja uveljavlja do DSU regresni zahtevek v višini izplačane odškodnine.

1.6.2.3 Vodenje izvenbilančne evidence sredstev in pogojnih obveznosti podjetij do DSU

V skladu z Uredbo o metodologiji za izdelavo otvoritvene bilance stanja so podjetja pred lastninjenjem, pri izdelavi otvoritvene bilance za opredmetena osnovna sredstva in dolgoročne finančne naložbe v republikah nekdanje Jugoslavije lahko zmanjšala svoja sredstva do višine knjigovodske oziroma bruto vrednosti naložb. Prav tako so lahko zmanjšala svoja sredstva do višine bruto terjatev v republikah nekdanje Jugoslavije, Iraka, Kube in LR Angole.

Podjetja so vzpostavila izvenbilančno evidenco sredstev na osnovi podpisane Pogodbe o vzpostavitvi izvenbilančne evidence sredstev in pogojnih obveznosti do DSU (prej SRD / Sklad RS za razvoj), ki določa, da mora podjetje v primeru prodaje navedenih sredstev izpolniti denarno obveznost do DSU v višini prejete kupnine, zmanjšane za 20% kot nadomestilo za stroške. Podjetja so torej dolžna ob prodaji sredstev, pretežno nepremičnin, na DSU nakazati 80% od prejetega zneska, ki se nato nakaže v proračun. Po stanju 31.12.2015 ostaja nezaključenih še 20 primerov.

V zvezi z vodenjem izvenbilančne evidence sredstev in pogojnih obveznosti podjetij do DSU kot pravnega naslednika SRD oziroma Sklada RS za razvoj, je bila v letu 2015 s sklenjenim Aneksom št. 2 do 31.3.2016 podaljšana pogodbeni obveznost podjetja Semenarna, d.d. iz naslova preostalih nepremičnin v Srbiji. V kolikor družba nepremičnin v roku ne bo uspela prodati, bodo le-te prenesene na DSU.

S sklenjenim Aneksom št. 4 z dne 24.11.2015 je do 1.5.2020 podaljšana tudi obveznost družbe Kovinoplastika Lož, d.d. iz naslova nedokončanih premoženjsko pravnih razmerij v zvezi z naložbo v bivšo programsko enoto Metalpres Plešče. Izvršen je bil odpis opreme in strojev ter vzpostavljena terjatev v višini 80% ocenjene vrednosti le-te (plačilo je bilo izvršeno 5.1.2016). Z aneksom se je uskladila vrednost nepremičnine po ceni.

Dne 4.2.2015 je bila poravnana obveznost družbe Alpina, d.o.o. iz naslova odprodaje nepremičnine v Arandjelovcu, Srbija. Družba ima iz naslova sklenjene pogodbe odprto še obveznost za nepremičnini v Subotici in Zemunu.

Preostala obveznost podjetja Fructal se nanaša na nepremičnino – obrate Frigos v Čeliću, BiH. Le-ti so predmet več sodnih postopkov. Dne 28.09.2015 je potekal sestanek med predstavniki Občine Čelić in DSU, na katerem sta se obe strani zavzeli za poskus rešitve zadeve na način sklenitve poravnave. Do sedaj prizadevanja niso bila uspešna. Dne 3.11.2015 smo prejeli sodbo Občinskega sodišča v Tuzli, s katero je bil tožbeni zahtevek Fructala na izročitev predmetnega premoženja zavržen. Fructal in DSU kot stranski intervenient sta se na sodbo pritožila. V skladu z napotili sodbe se je začel upravni postopek pred upravnim organom Občine Čelić na vračilo premoženja Fructalu po prilogi G Sporazuma o sukcesiji BiH.

V zaključni fazi je pogodba z družbo Traig, d.d. Družba je opravila več dejanj, s katerimi je poskušala pridobiti poslovni prostor v Beogradu v last in posest. DSU je družbi za prodajo prostora izdala soglasje. Dne 17.12.2015 je Traig za poslovni prostor sklenil prodajno pogodbo, DSU ima do podjetja vzpostavljeno terjatev v višini 80% pogodbene kupnine.

1.6.2.4 Izpeljava privatizacijskih postopkov

DSU ima iz naslova ZZLPPO poleg že omenjenih poslovnih deležev in delnic po 51. členu, v lasti še naslednje kapitalne oziroma ustanoviteljske deleže:

Zap. št.	Matična številka	Naziv družbe	Delež 31.12.2015 (v %)	Št. delnic 31.12.2015	Pravni temelj pridobitve
1	5006040	Adria, turistično podjetje d.o.o., Ankaran	82,4945	-	Tožba družbenega pravobranilca
2	5065011	Avtobusni promet Murska Sobota d.d.	47,3057	45.598*	Tožba družbenega pravobranilca
3	5099471	Cankarjev dom, kulturni in kongresni center	3,4700	-	6. člen ZZLPPO
4	5283973	CREINA FOND d.o.o. (prej Hotel Creina d.o.o. Kranj)	7,3325	-	Ostanki notranjega odkupa
5	5005019	Dom d.o.o. Ljubljana	47,1263	-	Tožba družbenega pravobranilca
6	5003121	Gospodarsko razstavišče d.o.o.	1,2249	-	Tožba družbenega pravobranilca
7	5066034	GIO d.o.o. Ljubljana - v likvidaciji	0,0382	-	Brez revizije hčerinskih podjetij v tujini
8	5025869	Geoplin d.o.o. Ljubljana	0,9781	-	6. člen ZZLPPO
9	5051576	Inštitut za rudarstvo, geotehnologijo in okolje (zavod IRGO)	36,0000	-	5. člen ZZLPPO
10	5034639	Paloma d.d.	0,0364	1.237	Brez revizije hčerinskih podjetij v tujini
11	5034701	Peko, d.d.	31,5436	2.103.136	6. člen ZZLPPO
12	5077133	Projektivno podjetje Kranj d.o.o.	11,8353	-	Ostanki notranjega odkupa
13	5095387	Ribe Maribor d.o.o.	21,3004	-	Ostanki interne razdelitve + 51. člen ZZLPPO
14	5301971	Sava Turizem, d.d. (prej Sava Hoteli Bled, d.d. oz. G & P Hoteli Bled d.o.o.)	0,8625	342.302	Ostanki interne razdelitve + 51. člen ZZLPPO
15	5700108	Slovenski inštitut za kakovost in meroslovje Ljubljana	68,4056	-	5. člen ZZLPPO

* prednostne delnice brez glasovalnih pravic

V okviru zgoraj navedenih naložb mora DSU skladno s 13. členom ZZLPPO izvesti privatizacijo le še v podjetju Avtobusni promet d.d., Murska Sobota. Tu še vedno poteka sodni postopek za izvršitev pravnomočne revizijske odločbe (takratne) SDK. Privatizacije ne bo možno izvesti, dokler višina družbenega kapitala ne bo ustrezno evidentirana.

V okviru vložene izpodbojne tožbe DSU zoper družbo Creina Fond, d.o.o. zaradi oškodovanja družbenikov oz. ugotovitve ničnosti skupščinskega sklepa so ob koncu leta 2015 med Creino Fond in DSU (ki je sicer večkrat izkazala pripravljenost dogovorno urediti razmerje v smeri izstopa DSU iz lastništva ob primerni kupnini, pri čemer se je bila pripravljena odpovedati kakršnikoli zahtevkom iz naslova oškodovanja) potekali zaključni pogovori v smeri sodne poravnave, ki je bila uspešno sklenjena v januarju 2016.

Pogajanja družbe Peko, d.d. s finančnimi upniki v smeri reprogramov obstoječih posojil ter dodatnega financiranja so bila neuspešna, zaradi česar je družba podvzela ukrepe in postopke, kot so za primer insolventnosti predvideni v Zakonu o finančnem poslovanju, postopkih zaradi insolventnosti in prisilnem prenehanju. Postopek stečaja je bil začel s sklepom sodišča z dne 21.01.2016.

Celoten portfelj delnic in poslovnih deležev, ki so v lasti DSU na podlagi različnih določb ZZLPPO (delnice, rezervirane za denacionalizacijske upravičence, ostanki notranjih odkupov...), je z zaključevanjem postopkov in odprodajo vse manjši. Ob koncu leta 2015 je družba

DSU razpolagala skupno le še s 24, večinoma manjšinskimi kapitalskimi naložbami. Odsvojitve le-teh je večinoma odvisna od zaključka denacionalizacijskih ali sodnih postopkov, ki še potekajo.

1.6.2.5 Urejanje premoženjskopравnih razmerij med Republiko Hrvaško in Republiko Slovenijo

Meddržavna Pogodba med Republiko Slovenijo in Republiko Hrvaško o ureditvi premoženjskopравnih razmerij je začela veljati dne 23.02.2000. Določbe pogodbe se nanašajo na razreševanje premoženjskopравnih razmerij, ki so nastala pred in po vzpostavitvi državne neodvisnosti pogodbenic, to je 25. junij 1991 za Republiko Slovenijo in 8. oktober 1991 za Republiko Hrvaško.

V obravnavo meddržavne komisije so bila vključena naslednja podjetja: Jadroagent Koper – Jadroagent Rijeka, Mlekarna Planika – Kraš Zagreb, Pivovarna Union – BUP Buzet, Sana d.o.o. Hoče – Podravka Koprivnica, Kolpa Ker – Kolpa Radatoviči, Inles Ribnica – Javor Jušiči, Tekstilna tovarna Prebold – Prebold Biograd na moru, Mlinotest – Istranka Umag, Kovinoplastika Lož – Lož Metalpres, Peko Tržič – Budućnost Ludbreg in Tado d.d. Beli Manastir- IMV Holding.

Od vseh projektov, ki so bili predmet razreševanja premoženjskopравnih razmerij, sta nezaključena še projekta Kovinoplastika Lož – Lož Metalpres in Pivovarna Union – BUP Buzet ter pogojno projekt Mlinotest Ajdovščina, h katerem načinu razrešitve je bilo dano soglasje zgolj s slovenske strani.

V mesecu juniju 2015 se je v Ljubljani na 16. redni seji sestala meddržavna komisija za Urejanje premoženjskopравnih razmerij med Republiko Hrvaško in Republiko Slovenijo. Na seji se je obravnavalo oziroma se je seznanilo s trenutnim stanjem na treh še nezaključenih projektih:

1. Lož Metalpres d.o.o. Plešče - Kovinoplastika Lož d.d.
2. M-Istranka d.o.o., Umag - Mlinotest d.d., Ajdovščina
3. Istrska pivovara d.o.o., Buzet – Pivovarna Union d.d.

Ker so vsi trije preostali projekti, oziroma nepremičnine, ki so predmet urejanja premoženjskopравnih razmerij med RH in RS na teritoriju Hrvaške, so o stanju poročali predstavniki CERP. Ker na nobenem od preostalih projektov ni napredka oziroma se dogovoru ni niti približalo, se je hrvaška stran zavezala, da do naslednje seje znova opravi razgovore z vsemi vpletenimi deležniki in o tem poroča na naslednji seji. Člani obeh delov komisije so opozorili na težave pri uveljavljanju lastninske pravice na nepremičninah, ki ležijo na ozemlju druge države in ki jih podjetja niso vključila v lastninsko preoblikovanje podjetij, kljub temu da so bila pridobljena na odplačni način. Obe strani sta se strinjali, da je za omenjene primere potrebno najti ustrezne rešitve, katerih predloge bosta predstavili na naslednji seji.

V okviru urejanja premoženjskopравnih razmerij med Republiko Slovenijo in Republiko Hrvaško družba DSU razpolaga z naslednjimi poslovnimi deleži:

Zap. št.	Matična številka	Družba	Poslovni delež 31.12.2015 (%)
1	1695789	Planika Kobarid - Tolmin, d.o.o. - v likvidaciji	100,0000
2	20033182	Kera-Kor, d.o.o., Radatoviči, Hrvaška	30,9993

V okviru likvidacijskega postopka Planike Kobarid Tolmin, d.o.o. se nadaljuje z odprodajo nepremičnega premoženja družbe, po dokončanju odprodaje premoženja se bo likvidacijski postopek zaključil. 30,9993 odstotni delež v Kera – Kor, d.o.o. Radatoviči je DSU pridobila na osnovi dokončne ureditve premoženjskopравnih razmerij med družbama Kolpa Ker - Kolpa Radatoviči. Za delež se nadaljujejo aktivnosti iskanja kupca. DSU v okviru izvenbilančne evidence sredstev in pogojnih obveznosti še vedno vodi pogojno obveznost Kovinoplastike Lož.

Gre za premoženje bivše PE Metalpres Plešče, ki ga Kovinoplastika Lož v okviru privatizacije družbe ni olastnila.

1.6.2.6 Uveljavljanje zahtevkov pred sodišči in upravnimi organi

DSU na podlagi zakonskih pooblastil sprejema ukrepe v smeri izsleditve in zasega neolastnjenega premoženja, ki je skladno z ZZLPPO prešlo v last DSU, ter preprečuje kakršnekoli posle v zvezi s tem premoženjem, prenos ali razpolaganje z njim.

V zvezi z razreševanjem lastninske problematike in zaključevanjem postopkov lastninskega preoblikovanja družbene lastnine, privatizacije in denacionalizacije so tako odprti številni sodni postopki. Sodni spori so v veliki meri rešeni v korist DSU. V letu 2015 je bilo na tem področju poleg nezaključenih sodnih postopkov iz preteklih let v zvezi z ZZLPPO odprtih 24 novih spisov, 16 pa jih je bilo zaključenih. DSU v zvezi z razreševanjem lastninske problematike po stanju 31.12.2015 vodi še preko 130 postopkov. Pri tem družba namenja pozornost pospeševanju reševanja dolgotrajnih sodnih postopkov tudi s pomočjo mediacije oziroma sklepanja sodnih poravnav.

1.6.2.7 Izdajanje potrdil in pojasnil o lastninjenem premoženju po ZLPP ter vodenje arhiva

DSU je na podlagi 4. in 6. člena ZPPSRD pooblaščen za hranjenje in vodenje arhiva Slovenske razvojne družbe, Sklada RS za razvoj in Agencije RS za prestrukturiranje in privatizacijo. Celotna arhivska dokumentacija v zvezi z lastninskim preoblikovanjem podjetij je digitalizirana in omogoča vpogled preko sistema NeoArc.

Z dnem uveljavitve ZPPSRD so na DSU prešle tudi pravice in obveznosti ter naloge iz naslova javnih pooblastil Agencije RS za prestrukturiranje in privatizacijo. Naloge, ki jih DSU iz tega naslova izvaja, se nanašajo predvsem na izdajanje potrdil o premoženju, ki je bilo predmet lastninjenja po Zakonu o lastninskem preoblikovanju podjetij. Pretežni del potrdil, ki jih izda DSU, se nanaša na premoženje, ki so ga podjetja v času lastninjenja imela na področju drugih republik bivše Jugoslavije. V letu 2015 so bila glede vključenosti posameznih nepremičnin v lastninjenje izdana potrdila 34. subjektom.

Družba DSU je v obravnavanem obdobju prejela tudi nekaj vlog podjetij za izdajo potrdil o vključenosti nepremičnin v lastninsko preoblikovanje, pri katerih pa je na podlagi pregleda arhivske dokumentacije ugotovila, da obravnavane nepremičnine niso bile vključene v lastninjenje. Glede na te ugotovitve so bili posredovani pozivi k ureditvi medsebojnih razmerij oziroma k podpisu sporazuma na podlagi 6. člena ZZLPPO.

Na podlagi pregleda arhivske dokumentacije, ki je bila v okviru postopka lastninjenja po ZLPP predložena Agenciji RS za prestrukturiranje in privatizacijo, ter na podlagi izkazanega pravnega interesa, se različnim institucijam (sodiščem, upravnim enotam, ministrstvom, občinam, SKZG, SDH, KAD, idr.) posreduje tudi številna podrobnejša pojasnila v zvezi z lastninjenjem premoženja po ZLPP.

1.6.2.8 Nakazovanje sredstev, pridobljenih iz naslova kupnin na podlagi ZUKLPP v proračun Republike Slovenije

Prejete kupnine iz naslova odprodaje premoženja po ZZLPPO so skladno z zakonskimi določbami predmet prenakazil - v proračun Republike Slovenije ter drugim zakonskim prejemnikom (Kapitalska družba, Slovenski državni holding, denacionalizacijski upravičenci).

Denarna sredstva se nakazujejo na posebni privatizacijski transakcijski račun DSU. Za ugotavljanje obveznosti do proračuna Republike Slovenije se ugotavlja posebna bilanca pritoka

sredstev iz naslova kupnin, ki se izdeluje vsako četrletje. Prenakazilo sredstev se skladno z Zakonom o uporabi sredstev, pridobljenih iz naslova kupnine na podlagi ZLPP oz. ZZLPPO izvede do petega v mesecu po preteku četrletja (do 5. januarja, 5. aprila, 5. julija in 5. oktobra).

Bilanca pritoka in odtoka sredstev iz naslova kupnin za leto 2015:

Saldo 31.12.2014 (nakazilo je bilo realizirano 5.1.2015)	247.012,85
A. PRITOKI	
Kupnine po Pogodbah o vzpostavitvi IBS (YU terjatve in nepremičnine)	16.186,40
Dividende in deleži v dobičku	454.914,62
Kupnine od prodanih nepremičnin (6.čl. ZZLPPO)	213.941,65
Kupnine od prodanih nepremičnin (51.čl. ZZLPPO)	23.824,83
Kupnine za prodane deleže podjetij (ostanki NO, Ex lege, 51.čl., 5.čl...)	829.179,64
Kupnina iz naslova likvidacijske mase Planika Kobarid Tolmin	350.000,00
Odškodnina, uporabnina, služnost 6+51.čl.ZZLPPO	19.689,12
Obresti TRR	10,91
Skupaj pritoki	1.907.747,17
B. ODTOKI	
Nakazilo v proračun 5.1.2015 za 4. kvartal 2014	-247.012,85
Nakazilo v proračun 2.4.2015 za 1. kvartal 2015	-162.628,62
Nakazilo v proračun 6.7.2015 za 2. kvartal 2015	-567.909,52
Nakazilo v proračun 5.10.2015 za 3. kvartal 2015	-1.026.856,86
Bančna provizija in stroški vodenja TRR	-241,94
Skupaj odtoki	-2.004.649,79
Nakazilo v proračun 05.01.2016 (kupnine za 4.kvartal 2015)	150.110,23

Poleg kvartalnega nakazila kupnin v proračun Republike Slovenije, se ustrezni del kupnin iz naslova lastninskega preoblikovanja podjetij (vsak priliv na privatizacijski TRR se deli skladno z določili posameznih členov ZZLPPO) skladno z zakonsko podlago in Pogodbo o ureditvi medsebojnih razmerij nakazuje tudi na SDH in KAD.

Pregled nakazil v proračun Republike Slovenije, KAD in SDH iz naslova prejetih kupnin v letu 2015 ter primerjava s planom za leto 2015 v EUR:

	Proračun RS	KAD	SDH
Plan nakazil za leto 2015	1.900.000,00	98.000,00	98.000,00
Nakazilo 05.01.2015 za 4. kvartal 2014	247.012,85	10.478,00	11.258,00
Nakazilo 02.04.2015 za 1. kvartal 2015	162.628,62	6.280,78	6.280,78
Nakazilo 06.07.2015 za 2. kvartal 2015	567.909,52	147.295,64	147.295,64
Nakazilo 05.10.2015 za 3. kvartal 2015	1.026.856,86	139.813,96	139.813,96
Skupaj realizacija nakazil v I.2015	2.004.407,85	303.868,38	304.648,38
Indeks realizacija/plan 2015	105,50	310,07	310,87

DSU je v letu 2015 uspela realizirati zastavljeni plan odprodaje premoženja oziroma prenakazil prejetih kupnin iz naslova odprodaje premoženja po ZZLPPO. Skupno je bilo v proračun Republike Slovenije v letu 2015 nakazano 2.004.407,85 EUR, kar glede na zastavljen letni plan v višini 1.900.000 EUR pomeni 105,50 odstotno izpolnitev le-tega.

1.6.2.9 Pregled premoženja DSU iz naslova javnih pooblastil - ZZLPPO

(v EUR)	31.12.2015
KOMISIJSKO POSLOVANJE	
Delnice in poslovni deleži	21.146.388
- Delnice rezervirane za denacionalizacijske upravičence	1.529.849
- Delnice in poslovni deleži / zavrtnjeni zahtevki za denacionalizacijo	91.871
- Delnice in poslovni deleži /ostanki notranjih odkupov	191.957
- Delnice in poslovni deleži /tožba družb.pravobranilca	8.826.002
- Poslovni deleži / urejanje premoženjskopравnih razmerij med RS in RH	1.296.082
- Delnice in poslovni deleži /5.člen ZZLPPO	4.449.375
- Delnice in poslovni deleži /6.člen ZZLPPO	4.730.506
- Ostale delnice in poslovni deleži	30.748
Nepremičnine	19.884.713
- Nepremičnine / 5, 6, 51 člen ZZLPPO	18.691.564
- Potencialna terjatev iz naslova nepremičnin po 6.čl.ZZLPPO	410.177
- Terjatve do podjetij iz naslova nepremičnin po 6.čl.ZZLPPO / Sporazumi	782.972
Obveznosti podjetij po Pogodbi o vzpostavitvi izvenbilančne evidence sredstev	7.722.177
Zahtevki DSU iz naslova oškodovanja družbenega kapitala, drugi zahtevki	9.661.749
Tožbeni in izvršilni zahtevki proti DSU	(5.055.000)
Denarna sredstva na TRR in depoziti	610.728
Terjatve iz naslova že prodanih nepremičnin in drugih naložb	399.419
Druge terjatve	19.616

1.6.3 Ostale storitve

Poleg storitev upravljanja poslovnih stavb v lasti ali delni lasti DSU, kot sta poslovna stavba Smelt in Plača D.S.U., so ostale storitve vezane predvsem na vodenje likvidacijskih postopkov ter ocenjevanje vrednosti nepremičnin in podjetij, zlasti za lastne potrebe.

DSU je v letu 2015 vodila postopke prostovoljne likvidacije družb Dekorativna, d.o.o., Ljubljana – v likvidaciji, Planika Kobarid Tolmin d.o.o. – v likvidaciji in Družba za spodbujanje razvoja Triglavskega narodnega parka d.d. – v likvidaciji.

Postopke je družba vodila skladno z določili Zakona o gospodarskih družbah ZGD -1, ki veljajo za postopke prostovoljne likvidacije. Glavne aktivnosti so bile usmerjene k odprodaji preostanka premoženja družb v likvidaciji.

Dne 22.5.2015 je bila DSU imenovana za likvidacijskega upravitelja Družbe za spodbujanje razvoja Triglavskega narodnega parka d.d. – v likvidaciji (v nadaljevanju: TNP). Naknadno je bilo ugotovljeno, da je družba TNP že dlje časa insolventna, da ni poravnavala svojih tekočih obveznosti, vključno s plačami in prispevki za edino zaposleno, da je imela transakcijski račun blokiran več kot 350 dni ter da njeno premoženje ne zadošča za poplačilo vseh njenih obveznosti. Sled navedenega se likvidacijski upravitelj ni pritožil na zahtevo največjega upnika

TNP, da se za družbo začne stečajni postopek. Okrožno sodišče v Kranju je stečaj TNP oklicalo 31.7.2015.

Okrožno sodišče v Ljubljani je dne 6.1.2015 sprejelo sklep o izbrisu družbe TDR d.o.o. – v likvidaciji iz sodnega registra. Izbris je bil izveden po uspešno zaključenem likvidacijskem postopku, ki ga je vodila DSU. Arhivsko gradivo, poslovne knjige, knjigovodsko dokumentacijo in dokumentacijo o likvidacijskem postopku hrani DSU.

Ocenjevanje vrednosti se izvaja s strani pooblaščenega ocenjevalca vrednosti podjetij in nepremičnin pri Slovenskem inštitutu za revizijo in poteka skladno s Hierarhijo pravil ocenjevanja vrednosti (Uradni list RS št. 106/2010, 91/2012, 2/2015).

1.7 Pomembnejši poslovni dogodki, nastali po koncu poslovnega leta

Družba DSU po zaključku poslovnega leta 2015 ne izpostavlja nobenih poslovnih dogodkov, ki bi bistveno vplivali na poslovne izkaze in poslovanje družbe.

1.8 Upravljanje s tveganji

Sistem upravljanja tveganj družbe DSU temelji na postopkih ugotavljanja, merjenja in ocenjevanja ter obvladovanja in spremljanja tveganj, vključno s presojo obvladovanja le-teh (s strani notranje revizije). Za učinkovitejše obvladovanje tveganj je DSU sprejela dokument Register tveganj. Tematiko obvladovanja tveganj najmanj enkrat letno obravnava nadzorni svet.

Upravljanje s tveganji DSU je sestavni del poslovanja družbe, sprejemanja poslovnih odločitev ter urejenih razmerij in razmejenih odgovornosti med posameznimi notranjimi organizacijskimi enotami, zaposlenimi in drugimi deležniki družbe. Upravljanje s tveganji DSU sledi priporočilom Kodeksa korporativnega upravljanja družb s kapitalsko naložbo države, sprejetim v decembru 2014, ki določa standarde vodenja in nadzora v vseh družbah s kapitalsko naložbo države v smeri dviga kakovosti korporativnega upravljanja in dolgoročnega izboljšanja poslovanja oziroma maksimiziranja vrednosti naložbe.

Kot podlago za obvladovanje tveganj je družba sprejela dokument Register tveganj, v katerem vodi seznam najpomembnejših tveganj z oceno izpostavljenosti posameznim tveganjem, oceno primernosti obvladovanja posameznih tveganj z vidika vzpostavljenih notranjih kontrol ter opredelitvijo konkretnih ukrepov za obvladovanje posameznih tveganj z določitvijo odgovornih oseb in časovnim okvirom za izvedbo ukrepov. Register opredeljuje kot najpomembnejša operativna tveganja in finančna tveganja - tržno, obrestno in likvidnostno tveganje.

Družba ima vzpostavljen sistem notranjih kontrol, katerega namen je zagotoviti uspešnost in učinkovitost poslovanja, varovati sredstva pred izgubo, preprečevati nastanek prevar, zagotoviti zanesljivost poročanja ter usklajenost s predpisi in usmeritvami, ki urejajo področje poslovanja družbe. Vzpostavljen sistem notranjih kontrol ob upoštevanju standardov, načel ter zakonodaje in sprejete poslovne politike družbe doprinaša k pravilnosti, poštenosti in resničnosti računovodskih izkazov.

V družbi je vzpostavljena funkcija notranje revizije, ki jo opravlja zunanji izvajalec notranje-revizijskih storitev. DSU ima sprejeto Temeljno listino funkcije izvajanja notranje revizije v družbi, ki določa njen namen, pristojnosti in naloge. Na letni ravni družba sprejema in izvaja Načrt notranjega revidiranja z opredeljenimi notranjerevizijskimi pregledi glede na predhodno

oceno tveganja, ki ga potrjuje nadzorni svet družbe. Nadzorni svet četrletno spremlja tudi notranjerevizijska poročila in realizacijo priporočil notranje revizije.

Operativno tveganje

Med operativnimi tveganji so najbolj izpostavljena pravna tveganja, ki so povezana z veli-kim številom sodnih postopkov, spoštovanjem določb zakonodaje s področja javnih naročil ter tveganja skladnosti zaradi obsežnosti zakonodaje, ki jo je pri svojem poslovanju družba dolžna upoštevati. Tveganja nastanka višje sile (požar, potres, ipd.) družba obvladuje z ustreznimi zavarovanji pri zavarovalnicah. Posebno pozornost družba namenja izpolnjevanju vseh zahtev, ki jih veljavna zakonodaja nalaga lastnikom in upravnikom nepremičnin ter izpolnjevanju vseh prevzetih obveznosti do uporabnikov storitev DSU.

Tržno tveganje

Tržna tveganja so prisotna zlasti zaradi spreminjajočih se razmer na trgu nepremičnin, ki neposredno vplivajo na trajanje prodajnih postopkov, sprememba tržnih vrednosti nepremičnin, zmanjševanje najemnih cen, potencialno odpoved najemnih pogodb ter sprememba zasedenosti poslovnih objektov. DSU navedena tveganja obvladuje zlasti z dolgoročnostjo sklenjenih najemnih pogodb ob nakupu posamezne nepremičnine, hkrati pa se z namenom ohranitve maksimalne zasedenosti poslovnih objektov prilagaja tržnim razmeram.

Likvidnostno tveganje

Likvidnostno tveganje je tveganje, da družba zaradi pomanjkanja likvidnih sredstev ne more izpolnjevati finančnih obveznosti. Temu tveganju je družba izpostavljena zaradi možnosti nastanka nenadnih, nenačrtovanih obveznosti in/ali neučinkovite izterjave terjatev do kupcev. Družba ta tveganja uravnava z ustreznim načrtovanjem potreb po likvidnih sredstvih in z učinkovito izterjavo terjatev do kupcev.

Obrestno tveganje

DSU je glede na obseg najetih kreditov pri poslovnih bankah, katerih obresti so vezane na variabilno obrestno mero, izpostavljena obrestnemu tveganju. Z namenom varovanja pred obrestnim tveganjem je družba v letu 2011 pretežni del svojega kreditnega portfelja zavarovala z izvedenimi finančnimi instrumenti. Varovana postavka je denarni tok obrestne mere EURIBOR pri odplačevanju kreditov družbe.

1.9 Izjava o upravljanju družbe

Družba sledi določbam Kodeksa korporativnega upravljanja družb s kapitalsko naložbo države (v nadaljevanju: Kodeks), sprejetim v decembru 2014, ter Priporočilom Slovenskega državnega holdinga.

Instituti upravljanja družbe ne presegajo zahtev Kodeksa ali ZGD-1. Odstopanj od Kodeksa o upravljanju ni.

Dolgoročno uspešno poslovanje družbe je pogojeno z učinkovitim obvladovanjem tveganj, zato je upravljanje tveganj pri izvrševanju aktivnosti za doseganje ciljev družbe DSU ključnega pomena. Za zagotovitev optimalnega vodenja in ocenjevanja ter obvladovanja tveganj družba vodi Register tveganj kot seznam najpomembnejših tveganj družbe z ukrepi za njihovo obvladovanje. Družba ima izgrajen sistem notranjih kontrol, ki zagotavlja varovanje premoženja, pravočasno odkrivanje in preprečevanje napak, urejeno in učinkovito vodenje družbe, pravočasno in celovito izvajanje navodil poslovodstva in nenazadnje, pravočasnost in zanesljivost računovodskih informacij. Z namenom obvladovanja tveganj in

kvalitete izvajanja notranjih kontrol je DSU sprejela tudi Temeljno listino funkcije izvajanja notranje revizije v družbi, ki določa njen namen, pristojnosti in naloge.

V skladu z 59. in 60. členom Zakona o Slovenskem državnem holdingu je bil sprejet tudi Pravilnik družbe DSU o omejevanju nasprotja interesov in omejitvah poslovanja s povezanimi osebami.

Ustanovitelj in neposredni imetnik edinega (100%) poslovnega deleža družbe DSU je Republika Slovenija. Peti člen akta o ustanovitvi družbe določa: »Osnovni kapital družbe predstavlja osnovni vložek Republike Slovenije kot edinega ustanovitelja družbe«. Imetnikov vrednostnih papirjev, ki zagotavljajo posebne kontrolne pravice, ni, saj družba vrednostnih papirjev ni izdala. Omejitev glasovnih pravic ni. Posebnih pravil o imenovanju ter zamenjavi članov organov vodenja ali nadzora ter o spremembah statuta ni (razen določb akta o ustanovitvi in Kodeksa). Družbo zastopa in predstavlja poslovodja (direktor) družbe brez omejitev. V skladu z 8. členom Akta o ustanovitvi družbe z omejeno odgovornostjo D. S. U. , družba za svetovanje in upravljanje, d. o. o. je direktor družbe dolžan pridobiti soglasje nadzornega sveta k posameznim prodajam delnic in poslovnih deležev v lasti DSU, če njihova vrednost presega 1.000.000,00 EUR.

Ker ima družba le enega družbenika, o vseh vprašanjih iz 505. člena ZGD-1 samostojno odloča ustanovitelj. Edini ustanovitelj družbe DSU je Republika Slovenija. Z uveljavitvijo Zakona o Slovenskem državnem holdingu (ZSDH-1) je upravljavska upravičenja Republike Slovenije prevzel Slovenski državni holding d.d. Po določbi 7. člena akta o ustanovitvi družbe ustanovitelj samostojno odloča o naslednjih vprašanjih: o spremembah in dopolnitvah Akta o ustanovitvi družbe, o sprejemanju letnega poročila v primeru, če nadzorni svet letnega poročila ni potrdil ali če poslovodja in nadzorni svet prepustita odločitev o sprejemu letnega poročila skupščini, o uporabi bilančnega dobička, o podelitvi razrešnice poslovodji in članom nadzornega sveta, o sprejemu sklepa o naknadnih vplačilih ali o vračanju naknadnih vplačil, o delitvi in prenehanju poslovnega deleža, o spremembah osnovnega kapitala družbe, o statusnih spremembah in prenehanju družbe, o izvolitvi in razrešitvi članov nadzornega sveta družbe, o imenovanju revizorja družbe, o drugih zadevah v skladu z veljavnimi predpisi in aktom o ustanovitvi.

Organ vodenja družbe je poslovodstvo, do 30.9.2015 oziroma do poteka mandata je funkcijo direktorja opravljal mag. Marjan Podgoršek, od 1.10.2015 dalje pa Tomaž Klemenc. Z dnem 1.10.2015 je bil na funkcijo prokurista družbe imenovan Janez Tomšič. Nadzorno funkcijo opravlja tričlanski nadzorni svet, v letu 2015 v sestavi Mojca Kert kot predsednica (do 1.4.2015), Janez Tomšič kot član (do 09.06.2015), Luka Brezovec kot član (do 06.04.2015) in kot predsednik (od 07.04.2015 dalje), Jan Kobler kot podpredsednik (od 21.04.2015 dalje) ter mag. Urška Gašperlin kot članica (od 10.06.2015 dalje). Nadzorni svet nima komisij (razen kadrovske, ob izboru novega poslovodstva družbe).

V skladu s tretjim odstavkom 545. člena ZGD-1 mora poslovodstvo odvisne družbe v prvih treh mesecih poslovnega leta sestaviti poročilo o razmerjih s povezanimi družbami.

DSU je družba v 100% lasti Republike Slovenije, ki pa ni družba skladno z določili ZGD-1, zato ju ne moremo šteti kot povezani družbi. DSU tudi ni del skupine SDH, saj slednja družbo DSU zgolj upravlja, ni pa njen lastnik. Skladno z navedenim se poročilo skladno s 545. členom ZGD-1 ne sestavi.

V Ljubljani, 31.03.2016

Direktor

Tomaž Klemenc



Prokurist

Janez Tomšič



2 RAČUNOVODSKO POROČILO

2.1 Izjava posloводства o potrditvi računovodskih izkazov in skladnosti z računovodskimi standardi

Posloводство je odgovorno za pripravo letnega poročila družbe z vsemi sestavnimi deli na način, da le-ta predstavlja resnično in pošteno sliko njenega premoženjskega stanja ter izidov poslovanja. Skladno s 60.a členom ZGD-1 posloводство družbe DSU zagotavlja, da je letno poročilo družbe DSU za leto 2015 sestavljeno in objavljeno skladno z zakonom o gospodarskih družbah ter slovenskimi računovodskimi standardi.

Posloводство sprejema in potrjuje računovodske izkaze družbe DSU za poslovno leto 2015 skupaj s pripadajočimi pojasnili. Posloводство družbe DSU potrjuje, da so bile pri izdelavi računovodskih izkazov dosledno uporabljene ustrezne računovodske usmeritve, da so bile računovodske ocene izdelane po načelu previdnosti in dobrega gospodarjenja in da računovodski izkazi predstavljajo resnično in pošteno sliko premoženjskega stanja družbe in izidov njenega poslovanja za leto 2015.

Posloводство družbe je odgovorno za ustrezno vodenje računovodstva, za sprejem ustreznih ukrepov za zavarovanje premoženja in drugih sredstev in za preprečevanje in odkrivanje zlorab, prevar in drugih nezakonitosti ter potrjuje, da so računovodski izkazi skupaj s pojasnili, izdelani na podlagi predpostavke o nadaljnjem poslovanju družbe (going concern) ter v skladu z veljavno zakonodajo in Slovenskimi računovodskimi standardi.

V Ljubljani, 31.03.2016

Direktor
Tomaž Klemenc



Prokurist
Janez Tomšič



POROČILO NEODVISNEGA REVIZORJA

Lastniku družbe D.S.U., Družba za svetovanje in upravljanje, d.o.o.

Poročilo o računovodskih izkazih

Revidirali smo priložene računovodske izkaze družbe D.S.U., Družba za svetovanje in upravljanje, d.o.o., Ljubljana, ki vključujejo bilanco stanja na dan 31. decembra 2015, izkaz poslovnega izida, izkaz drugega vseobsegajočega donosa, izkaz gibanja kapitala ter izkaz denarnih tokov za tedaj končano leto ter povzetek bistvenih računovodskih usmeritev in druge pojasnjevalne informacije.

Odgovornost poslovodstva za računovodske izkaze

Poslovodstvo je odgovorno za pripravo in pošteno predstavitev teh računovodskih izkazov v skladu s Slovenskimi računovodskimi standardi, ter za takšne notranje kontrole, ki jih poslovodstvo določi kot ustrezne in ki omogočajo pripravo računovodskih izkazov, ki ne vsebujejo pomembno napačne navedbe zaradi prevare ali napake.

Revizorjeva odgovornost

Naša odgovornost je izraziti mnenje o teh računovodskih izkazih na podlagi revizije. Revizijo smo opravili v skladu z mednarodnimi standardi revidiranja. Ti standardi zahtevajo od nas izpolnjevanje etičnih zahtev ter načrtovanje in izvedbo revizije za pridobitev sprejemljivega zagotovila, da računovodski izkazi ne vsebujejo pomembno napačne navedbe.

Revizija vključuje izvajanje postopkov za pridobitev revizijskih dokazov o zneskih in razkritjih v računovodskih izkazih. Izbrani postopki so odvisni od revizorjeve presoje in vključujejo tudi ocenjevanje tveganj napačne navedbe v računovodskih izkazih zaradi prevare ali napake. Pri ocenjevanju teh tveganj prouči revizor notranje kontroliranje, povezano s pripravljanjem in poštenim predstavljanjem računovodskih izkazov, da bi določil okoliščinam ustrezne postopke, ne pa, da bi izrazil mnenje o uspešnosti notranjega kontroliranja. Revizija vključuje tudi ovrednotenje ustreznosti uporabljenih računovodskih usmeritev in utemeljenosti računovodskih ocen poslovodstva kot tudi ovrednotenje celotne predstavitve računovodskih izkazov.

Verjamemo, da so pridobljeni revizijski dokazi zadostna in ustrezna podlaga za naše revizijsko mnenje.

Mnenje

Po našem mnenju so računovodski izkazi družbe D.S.U., Družba za svetovanje in upravljanje, d.o.o., v vseh pomembnih pogledih poštena predstavitev finančnega položaja na dan 31. decembra 2015 poslovnega izida in denarnih tokov za tedaj končano leto v skladu s Slovenskimi računovodskimi standardi.

Druge zadeve

Računovodske izkaze družbe D.S.U., Družba za svetovanje in upravljanje, d.o.o. na dan 31. december 2014 je revidiral drug revizor, ki je dne 20. aprila 2015 izdal mnenje brez pridržka.

Poročilo o zahtevah druge zakonodaje

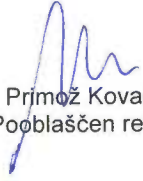
Poslovodstvo je odgovorno tudi za pripravo poslovnega poročila v skladu z zahtevami Zakona o gospodarskih družbah. Naša odgovornost je ocenitev skladnosti poslovnega poročila z revidiranimi računovodskimi izkazi. Naši postopki v povezavi s poslovnim poročilom so opravljeni v skladu z mednarodnim standardom revidiranja 720 in omejeni na ocenitev skladnosti poslovnega poročila z revidiranimi računovodskimi izkazi in ne vključujejo pregleda ostalih informacij, ki izhajajo iz nerevidiranih finančnih poročil.

Po našem mnenju je poslovno poročilo skladno z revidiranimi računovodskimi izkazi.

Ljubljana, 7. april 2016

Janez Uranič
Direktor
Ernst & Young d.o.o.
Dunajska 111, Ljubljana

ERNST & YOUNG
Revizija, poslovno
svetovanje d.o.o., Ljubljana 1


Primož Kovačič
Pooblaščen revizor

2.3 Računovodski izkazi

2.3.1 Bilanca stanja

		Pojasnilo	Stanje 31.12.2015 v Eur	Stanje 31.12.2014- popravek v Eur	Stanje 31.12.2014 v Eur
	SREDSTVA				
A.	DOLGOROČNA SREDSTVA		95.018.856	98.978.550	98.978.550
I.	Neopredmetena sredstva in dolg. aktivne časovne razmejitve	2.4.3.1.	2.879	0	0
II.	Opredmetena osnovna sredstva	2.4.3.2.	718.075	1.211.311	1.211.311
1.	Zemljišča in zgradbe		0	0	0
2.	Druge naprave in oprema		718.075	1.211.311	1.211.311
3.	Opredmetena osnovna sredstva, ki se pridobivajo		0	0	0
III.	Naložbene nepremičnine	2.4.3.3.	92.698.575	95.539.528	95.539.528
IV.	Dolgoročne finančne naložbe	2.4.3.4.	1.405.810	1.555.810	1.555.810
1.	Dolgoročne finančne naložbe, razen posojil		5.810	5.810	5.810
a.	Delnice in deleži podjetij in bank		0	0	0
b.	Naložbe v plemenite kovine, drage kamne, umetniška dela..		5.810	5.810	5.810
2.	Dolgoročna posojila		400.000	550.000	550.000
3.	Dolgoročni depoziti		1.000.000	1.000.000	1.000.000
V.	Dolgoročne poslovne terjatve		0	0	0
VI.	Odložene terjatve za davek	2.4.3.5.	193.517	671.901	671.901
B.	KRATKOROČNA SREDSTVA		26.419.582	28.342.439	28.342.439
I.	Sredstva (skupine za odtujitev) za prodajo		0	0	0
II.	Zaloge		0	0	0
III.	Kratkoročne finančne naložbe	2.4.3.6.	19.864.951	20.119.467	20.119.467
1.	Vrednostni papirji kupljeni za prodajo		334.950	318.855	318.855
2.	Kratkoročno dana posojila (kratkoročna zapadlost)		150.001	1.000.612	1.000.612
3.	Kratkoročni depoziti pri bankah		19.380.000	18.800.000	18.800.000
IV.	Kratkoročne poslovne terjatve	2.4.3.7.	5.463.971	7.322.725	7.322.725
V.	Denarna sredstva	2.4.3.8.	1.090.660	900.247	900.247
C.	KRATKOROČNE AKTIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	2.4.3.9.	39.255	211.151	211.151
	SKUPAJ SREDSTVA		121.477.693	127.532.140	127.532.140
	ZUNAJBILANČNA SREDSTVA	2.4.3.10.	112.388.339	126.121.452	126.121.452

		Pojasnilo	Stanje 31.12.2015 v Eur	Stanje 31.12.2014- popravek v Eur	Stanje 31.12.2014 v Eur
	OBVEZNOSTI DO VIROV SREDSTEV				
A.	KAPITAL	2.4.3.11.	57.919.855	58.491.066	58.491.066
I.	Vpoklicani kapital		1.810.999	1.810.999	1.810.999
I.	<i>Osnovni kapital</i>		1.810.999	1.810.999	1.810.999
II.	Kapitalske rezerve		18.810.046	18.810.046	18.810.046
III.	Rezerve iz dobička		35.989.153	34.709.456	34.709.456
IV.	Presežek iz prevrednotenja		29.960	16.601	(2.808.112)
V.	Čisti poslovni izid poslovnega leta in preneseni čisti poslovni izid		1.279.697	3.143.964	5.968.677
B.	REZERVACIJE IN DOLGOROČNE PASIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	2.4.3.12.	183.208	184.077	184.077
C.	DOLGOROČNE OBVEZNOSTI	2.4.3.13.	54.338.654	58.417.536	58.417.536
1.	Dolgoročne finančne obveznosti		53.130.268	57.211.886	57.211.886
2.	Dolgoročne poslovne obveznosti		1.202.250	1.202.250	1.202.250
3.	Odložene obveznosti za davek		6.136	3.400	3.400
Č.	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI	2.4.3.14.	7.644.545	9.092.994	9.092.994
1.	Obveznosti, vključene v skupine za odtujitev		0	0	0
2.	Kratkoročne finančne obveznosti		3.870.579	3.920.765	3.920.765
3.	Kratkoročne poslovne obveznosti		3.773.966	5.172.229	5.172.229
D.	KRATKOROČNE PASIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	2.4.3.15.	1.391.431	1.346.467	1.346.467
	SKUPAJ OBVEZNOSTI DO VIROV SREDSTEV		121.477.693	127.532.140	127.532.140
	ZUNAJBILANČNE OBVEZNOSTI		112.388.339	126.121.452	126.121.452

2.3.2 Izkaz poslovnega izida – različica I

	V EUR	Pojasnilo	DSU 1.1.- 31.12.2015	DSU 1.1.- 31.12.2014- popravek	DSU 1.1.- 31.12.2014
1.	Čisti prihodki od prodaje	2.4.3.16.	10.592.488	10.424.652	10.424.652
2.	Sprememba vrednosti zalog proizvodov in nedokončane proizvodnje		0	0	0
3.	Usredstveni lastni proizvodi in lastne storitve		0	0	0
4.	Drugi poslovni prihodki (s prevrednotovalnimi poslovnimi prihodki)	2.4.3.17.	112.765	346.843	346.843
	Kosmati donos		10.705.253	10.771.495	10.771.495
5.	Stroški blaga, materiala in storitev	2.4.3.18.	2.110.683	2.143.811	2.143.811
	Nabavna vrednost prodanega blaga in materiala ter stroški materiala		655.063	676.402	676.402
	Stroški storitev		1.455.620	1.467.409	1.467.409
6.	Stroški dela	2.4.3.19.	1.416.192	1.425.841	1.425.841
	Stroški plač		1.109.366	1.084.176	1.084.176
	Stroški dodatnega pokojninskega zavarovanja zaposlencem		47.299	46.929	46.929
	Stroški pokojninskih zavarovanj		96.204	93.035	93.035
	Stroški socialnih zavarovanj		78.808	76.212	76.212
	Drugi stroški dela		84.515	125.489	125.489
7.	Odpisi vrednosti	2.4.3.20.	3.724.523	3.936.650	3.936.650
	Amortizacija		3.672.152	3.621.485	3.621.485
	Prevrednotovalni poslovni odhodki pri NS in opredmetenih osnovnih sredstvih		0	138	138
	Prevrednotovalni poslovni odhodki pri obratnih sredstvih in str.dela		52.371	315.027	315.027
8.	Rezervacije	2.4.3.21.	52.020	0	0
9.	Drugi poslovni odhodki	2.4.3.22.	281.521	319.425	319.425
	Poslovni odhodki skupaj		7.584.939	7.825.727	7.825.727
	Poslovni izid iz poslovanja		3.120.314	2.945.768	2.945.768
10.	Finančni prihodki iz deležev	2.4.3.23.	0	8.644.749	8.644.749
11.	Finančni prihodki iz danih posojil in drugih naložb	2.4.3.24.	546.565	678.401	678.401
12.	Finančni prihodki iz poslovnih terjatev	2.4.3.25.	2.097.038	30.043	30.043
13.	Finančni prihodki iz sredstev po pošteni vrednosti prek poslovnega izida	2.4.3.26.	463.721	0	0
14.	Finančni odhodki iz izločitev in oslabeitev finančnih naložb	2.4.3.27.	708.975	3.168.947	3.168.947
15.	Finančni odhodki iz finančnih obveznosti	2.4.3.28.	2.135.752	2.322.761	2.322.761
16.	Finančni odhodki iz poslovnih obveznosti		0	0	0
17.	Finančni odhodki iz sredstev po pošteni vrednosti prek poslovnega izida	2.4.3.29.	0	991.471	
18.	Drugi prihodki	2.4.3.30.	640.480	84.663	84.663
19.	Drugi odhodki	2.4.3.31.	17.262	201.374	201.374
	Celotni poslovni izid pred obdavčitvijo		4.006.129	5.699.071	6.690.542
20.	Davek iz dobička	2.4.3.32.	112.315	414.320	414.320
21.	Odloženi davki	2.4.3.33.	(478.384)	(307.545)	(307.545)
22.	Čisti poslovni izid obračunskega obdobja		3.415.430	4.977.206	5.968.677

2.3.3 Izkaz drugega vseobsegajočega donosa

		2015	2014 - popravek	2014
1.	Čisti poslovni izid obračunskega obdobja	3.415.430	4.977.206	5.968.677
2.	Spremembe presežka iz prevrednotenja neopredmetenih sredstev in opredmetenih osnovnih sredstev	0	0	0
3.	Spremembe presežka iz prevrednotenja finančnih sredstev, razpoložljivih za prodajo	13.359	-201.690	-201.690
4.	Spremembe presežka iz prevrednotenja izvedenih finančnih instrumentov - IRS			-991.471
5.	Dobički in izgube, ki izhajajo iz prevedbe računovodskih izkazov podjetij v tujini (vplivov sprememb deviznih tečajev)	0	0	0
6.	Druge sestavine vseobsegajočega donosa	0	0	0
	Celotni vseobsegajoči donos obračunskega obdobja	3.428.789	4.775.516	4.775.516

2.3.4 Izkaz denarnih tokov – neposredna metoda (različica I)

	2015	2014
A. DENARNI TOKOVI PRI POSLOVANJU		
a) PREJEMKI PRI POSLOVANJU	20.518.135	21.641.785
Prejemki iz naslova vodenja likvidacij in drugih postopkov	52.448	113.448
Prejemki iz naslova javnih pooblastil	320.565	306.557
Prejemki od najemnin	10.219.975	9.654.454
Prejemki iz naslova vračil davkov	0	766.880
Prejemki iz naslova povračil stroškov	1.675.035	1.398.966
Drugi prejemki pri poslovanju	8.250.112	9.401.479
b) IZDATKI PRI POSLOVANJU	13.771.909	13.474.293
Izdatki za nakupe materiala	834.656	822.393
Izdatki za nakup storitev	1.601.663	1.626.884
Izdatki za plače in ostale dohodke zaposlencev	1.422.232	1.382.456
Izdatki za DDV	557.433	496.692
Izdatki za druge dajatve	895.848	396.177
Izdatki za avtorske honorarje, sejnine, pogodbe o delu	62.008	74.317
Izdatki za povračila stroškov zaposlencem v zvezi z delom	54.285	57.688
Izdatki za delež najemnine Smelt (KAD, SOD)	83.780	198.554
Drugi izdatki pri poslovanju	8.260.004	8.419.132
c) PRIBITEK PREJEMKOV/IZDATKOV PRI POSL.	6.746.226	8.167.492
B. DENARNI TOKOVI PRI NALOŽBENJU		
a) PREJEMKI PRI NALOŽBENJU	19.815.555	14.877.366
Prejemki od dobljenih obresti za depozite	123.138	54.467
Prejemki od dobljenih obresti za dane kredite	87.832	31.486
Prejemki od drugih dobljenih obresti	198.914	10.873
Prejemki od deležev v dobičku drugih	0	79.341
Prejemki od odtujitve opred. osnovnih sredstev	235	5.550
Prejemki od odtujitve poslovnih deležev in delnic	1.300.173	1.554.125
Prejemki od varščin in predujmov	50.000	0
Prejemki od odplačil glavnih dolg. danih posojil	291.637	263.829
Prejemki iz poslovanja z VP	17.255	3.594.220
Prejemki iz naslova vračil depozitov	15.520.000	8.888.259
Prejemki iz naslova stečajev, likvidacij...	35.567	172.271
Prejemki - za prenakazila PRIV	73.768	222.945
Prejemki od odtujitve naložbenih nepremičnin	23.700	0
Prejemki iz naslova vračila državne pomoči Elan	2.093.337	0
b) IZDATKI PRI NALOŽBENJU	16.615.391	17.814.322
Izdatki za pridobitev neopredmetenih sredstev	2.693	0
Izdatki za pridobitev opredmetenih osnovnih sredstev	57.163	45.630
Izdatki za dana posojila	0	0
Izdatki za pridobitev kapitalskih naložb	173	0
Izdatki za nakazila depozitov	16.100.000	17.450.000
Izdatki za varščine in vračila varščin	50.000	0
Izdatki - prenakazila PRIV	74.052	203.630
Izdatki - nakazila po 130.čl.stan.zakona	8	0
Izdatki - nakazila po 125.čl.stan.zakona	17	101
Izdatki za pridobitev naložbenih nepremičnin	331.285	114.961
c) PRIBITEK PREJEMKOV/IZDATKOV PRI NALOŽBENJU	3.200.164	-2.936.956
C. DENARNI TOKOVI PRI FINANCIRANJU		
a) PREJEMKI PRI FINANCIRANJU	0	0
b) IZDATKI PRI FINANCIRANJU	9.755.977	6.848.170
Izdatki za obresti	1.141.434	1.334.296
Izdatki za IFI	996.645	973.665
Izdatki iz naslova rezervacij	0	422.199
Izdatki za odplačila dolg. finančnih obveznosti - gl.DK	3.617.898	3.517.898
Izdatki za izplačila dividend in drugih deležev v dobičku	4.000.000	579.455
Izdatki - tožbe	0	20.658
c) PRIBITEK PREJEMKOV/IZDATKOV PRI FINANCIRANJU	-9.755.977	-6.848.170
Č. KONČNO STANJE DENARNIH SREDSTEV	1.090.660	900.247
x) Denarni izid v obdobju (seštevek prebitkov Ac, Bc in Cc)	190.414	-1.617.634
y) Začetno stanje denarnih sredstev	900.247	2.517.882

2.3.5 Izkaz gibanja kapitala

a) Izkaz gibanja kapitala za DSU v obdobju 1.1.-31.12.2015

	Vpoklicani kapital		Kapitalske rezerve		Rezerve iz dobička				Presežek iz prevrednotenja	Preneseni čisti poslovni izid		Čisti poslovni izid poslovnega leta	Skupaj
	Osnovni kapital	Nevpoklicani kapital	Kapitalske rezerve	Zakonske rezerve	Rezerve za lastne delnice in deleže	Lasne delnice in deleži (odbitna postavka)	Statutarne rezerve	Druge rezerve iz dobička		Preneseni čisti dobiček	Prenesena čista izguba		
A.1. Stanje 31.12.2014													
a) Preračuni za nazaj	1.810.999	0	18.810.046	0	0	0	0	34.709.456	16.601	0	3.143.964	0	58.491.066
b) Prilagoditve za nazaj													0
A.2. Stanje 1.1.2014	1.810.999	0	18.810.046	0	0	0	0	34.709.456	16.601	0	3.143.964	0	58.491.066
B.1. Spremembe lastniškega kapitala - transakcije z lastniki	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	(4.000.000)	0	(4.000.000)
a) Vpis vpoklicanega osnovnega kapitala													0
b) Vpis nevpoklicanega osnovnega kapitala													0
c) Vpoklic vpisanega osnovnega kapitala													0
d) Vnos dodatnih vplačil kapitala													0
e) Nakup lastnih delnic in poslovnih deležev													0
f) Odujitev oz. umik lastnih delnic in poslovnih deležev													0
g) Vračilo kapitala													0
h) Izplačilo dividend													0
i) Izplačilo nagrad organom vodenja in NS													0
j) Druge spremembe lastniškega kapitala											(4.000.000)		(4.000.000)
B.2. Celotni vseobsegajoči donos poročevalskega obdobja	0	0	0	0	0	0	0	0	13.359	0	3.415.430	0	3.428.789
a) Vnos čistega poslovnega izida poročevalskega obdobja													3.415.430
b) Sprememba PIP neopredmetenih sredstev													0
c) Sprememba PIP opredmetenih osnovnih sredstev													0
d) Sprememba PIP finančnih naložb									13.359				13.359
e) Druge sestavine vseobsegajočega donosa poročevalskega obdobja													0
B.3. Spremembe v kapitalu	0	0	0	0	0	0	0	1.279.697	0	0	(1.279.697)	0	0
a) Razporeditev preostalega dela čistega dobička primerjalnega poročevalskega obdobja na druge sestavine kapitala													0
b) Razporeditev dela čistega dobička poročevalskega obdobja na druge sestavine kapitala po sklepu organov vodenja in NS								1.279.697		1.968.677	(1.968.677)		0
c) Razporeditev dela čistega dobička za oblikovanje dodatnih rezerv po sklepu skupščine													0
d) Poravnava izgube kot odbitne sestavine kapitala										(1.968.677)	1.968.677		0
e) Oblikovanje rezerv za lastne delnice in lastne poslovne deleže iz drugih sestavin kapitala													0
f) Sprostitev rezerv za lastne delnice in lastne poslovne deleže in razporeditev na druge sestavine kapitala													0
g) Druge spremembe v kapitalu													0
C. Stanje 31.12.2015	1.810.999	0	18.810.046	0	0	0	0	35.989.153	29.960	0	1.279.697	0	57.919.855
BILANČNI DOBIČEK										0	1.279.697	0	1.279.697

b) Izkaz gibanja kapitala za DSU v obdobju 1.1.-31.12.2014 - popravek

	Vpoklicani kapital		Kapitalske rezerve		Rezerve iz dobička				Presežek iz prevrednotenja	Preneseni čisti poslovni izid		Čisti poslovni izid poslovnega leta		Skupaj
	Osnovni kapital	Nevpoklicani kapital	Kapitalske rezerve	Zakon-ske rezerve	Rezerve za lastne delnice in deleže	Lastne delnice in delniški deleži (odbitna postavka)	Statutarne rezerve	Druge rezerve iz dobička		Preneseni čisti dobiček	Prenesena čista izguba	Čisti dobiček poslovnega leta	Čista izguba poslovnega leta	
A.1. Stanje 31.12.2013	1.810.999	0	18.810.046	0	0	0	0	34.709.456	(1.614.951)	0	579.454	0	54.295.004	
a) Preračuni za nazaj													0	
b) Prilagoditve za nazaj									1.833.242		(1.833.242)		0	
A.2. Stanje 1.1.2014	1.810.999	0	18.810.046	0	0	0	0	34.709.456	218.291	0	579.454	0	54.295.004	
B.1. Spremembe lastniškega kapitala - transakcije z lastniki	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	(579.455)	0	(579.455)	
a) Vpis vpoklicanega osnovnega kapitala													0	
b) Vpis nevpoklicanega osnovnega kapitala													0	
c) Vpoklic vpisanega osnovnega kapitala													0	
č) Vnos dodatnih vplicil kapitala													0	
d) Nakup lastnih delnic in poslovnih deležev													0	
e) Odtujitev oz. umik lastnih delnic in poslovnih deležev													0	
f) Vračilo kapitala													0	
g) Izplačilo dividend													0	
h) Izplačilo nagrad organom vodenja in NS													0	
i) Druge spremembe lastniškega kapitala													0	
B.2. Celotni vseobsegajoči donos poročevalskega obdobja	0	0	0	0	0	0	0	0	(201.690)	0	4.977.206	0	4.775.516	
a) Vnos čistega poslovnega izida poročevalskega obdobja													4.977.206	
b) Sprememba PIP neopredmetenih sredstev													0	
č) Sprememba PIP opredmetenih osnovnih sredstev													0	
č) Sprememba PIP finančnih naložb									(201.690)				0	
d) Druge sestavine vseobsegajočega donosa poročevalskega obdobja													0	
B.3. Spremembe v kapitalu	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.833.242	(1.833.242)	0	0	
a) Razporeditev preostalega dela čistega dobička primerjalnega poročevalskega obdobja na druge sestavine kapitala													0	
b) Razporeditev dela čistega dobička poročevalskega obdobja na druge sestavine kapitala po sklepu organov vodenja in NS													0	
c) Razporeditev dela čistega dobička za oblikovanje dodatnih rezerv po sklepu skupščine													0	
č) Poravnava izgube kot odbitne sestavine kapitala										1.833.242	(1.833.242)		0	
d) Oblikovanje rezerv za lastne delnice in lastne poslovne deleže iz drugih sestavin kapitala													0	
e) Sprostitve rezerv za lastne delnice in lastne poslovne deleže in razporeditev na druge sestavine kapitala													0	
f) Druge spremembe v kapitalu													0	
C. Stanje 31.12.2014	1.810.999	0	18.810.046	0	0	0	0	34.709.456	16.601	0	3.143.964	0	58.491.066	
BLANČNI DOBIČEK										0	3.143.964	0	3.143.964	

c) Izkaz gibanja kapitala za DSU v obdobju 1.1.-31.12.2014

	Vpoklicani kapital		Kapitalske rezerve		Rezerve iz dobička				Presežek iz pre-vrednotenja	Preneseni čisti poslovni izidi		Čisti poslovni izid poslovnega leta	Skupaj		
	Osnovni kapital	Nevpoklicani kapital	Kapitalske rezerve	Zakonske rezerve	Rezerve za lastne delnice in deleže	Lastne delnice in deleži (odbitna postavka)	Statutarne rezerve	Druge rezerve iz dobička		Preneseni čisti dobiček	Prenesena čista izguba			Čisti dobiček poslovnega leta	Čista izguba poslovnega leta
A.1.	1.810.999	0	18.810.046	0	0	0	0	34.709.456	(1.614.951)	0	579.454	0	54.295.004		
a)	Preračuni za nazaj												0		
b)	Prilagoditve za nazaj												0		
A.2.	1.810.999	0	18.810.046	0	0	0	0	34.709.456	(1.614.951)	0	579.454	0	54.295.004		
B.1.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	(579.455)	0	(579.455)		
a)	Vpis vpoklicanega osnovnega kapitala												0		
b)	Vpis nevpoklicanega osnovnega kapitala												0		
c)	Vpoklic vpisanega osnovnega kapitala												0		
d)	Vnos dodatnih vplačil kapitala												0		
e)	Nakup lastnih delnic in poslovnih deležev												0		
f)	Odujitev oz. umik lastnih delnic in poslovnih deležev												0		
g)	Vračilo kapitala												0		
h)	Izplačilo dividend												0		
i)	Izplačilo nagrad organom vodenja in NS												0		
	Druge spremembe lastniškega kapitala												0		
B.2.	0	0	0	0	0	0	0	0	(1.193.161)	0	5.968.677	0	4.775.516		
a)	Celotni vseobsegajoči donos poročevalskega obdobja												0		
b)	Vnos čistega poslovnega izida poročevalskega obdobja												0		
c)	Sprememba PIP neopredmetenih sredstev												0		
e)	Sprememba PIP opredmetenih osnovnih sredstev												0		
f)	Sprememba PIP finančnih naložb												0		
d)	Druge sestavine vseobsegajočega donosa poročevalskega obdobja												0		
B.3.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
a)	Spremembe v kapitalu												0		
b)	Razporeditev preostalega dela čistega dobička primerjalnega poročevalskega obdobja na druge sestavine kapitala												0		
c)	Razporeditev dela čistega dobička poročevalskega obdobja na druge sestavine kapitala po sklepu organov vodenja in NS												0		
d)	Razporeditev dela čistega dobička za oblikovanje dodatnih rezerv po sklepu skupščine												0		
e)	Poravnava izgube kot odbitne sestavine kapitala												0		
f)	Oblikovanje rezerv za lastne delnice in lastne poslovne deleže iz drugih sestavnih kapitala												0		
g)	Sprostitev rezerv za lastne delnice in lastne poslovne deleže in razporeditev na druge sestavine kapitala												0		
h)	Druge spremembe v kapitalu												0		
C.	1.810.999	0	18.810.046	0	0	0	0	34.709.456	(2.808.112)	0	5.968.677	0	58.491.066		
	BILANČNI DOBIČEK												5.968.677		

2.4 Pojasnila k računovodskim izkazom in druga razkritja

2.4.1 Povzetek računovodskih predpostavk in usmeritev

Računovodski izkazi DSU ter pojasnila k izkazom so pripravljene v skladu z računovodskimi in poročevalskimi zahtevami Slovenskih računovodskih standardov, Zakonom o gospodarskih družbah (ZGD-1), Pravilnikom o računovodstvu DSU in Pravilnikom o obračunavanju varovanja pred tveganjem.

Pravila in postopki, ki jih poslovodstvo uporablja pri pripravljanju in predstavitvi računovodskih izkazov, temeljijo na zgornjih osnovah, pri čemer so nekatere od računovodskih usmeritev izbirne in se poslovodstvo lahko samostojno odloči za uporabo ene od možnih različic.

Računovodski izkazi so sestavljeni v EUR in zaokroženi na cela števila.

2.4.2 Računovodska pravila in metode vrednotenja

Neopredmetena sredstva in opredmetena osnovna sredstva ter naložbene nepremičnine, ki izpolnjujejo pogoje za pripoznanje, se ob začetnem pripoznanju ovrednotijo po nabavni vrednosti. Sestavljajo jo nakupna cena, uvozne in nevračljive nakupne dajatve, stroški financiranja projektov ter stroški, ki jih je mogoče pripisati neposredno njihovi usposobitvi za nameravano uporabo. Neopredmetena sredstva ter opredmetena osnovna sredstva se amortizirajo posamično, v skladu s časovno linearno metodo.

Nepremičnine, ki niso namenjene poslovanju družbe oziroma opravljanju storitev in jih družba oddaja v najem, so skladno s slovenskimi računovodskimi standardi vodene v okviru naložbenih nepremičnin.

Podjetje v okviru celotne dobe koristnosti posameznega osnovnega sredstva in naložbene nepremičnine razporeja njihov amortizirani znesek med posamezna obračunska obdobja kot tedanjo amortizacijo. Amortizacija se obračunava skladno s Pravilnikom o računovodstvu DSU in Slovenskimi računovodskimi standardi. DSU uporablja metodo enakomernega časovnega amortiziranja. Amortizacija se obračunava posamično.

V družbi uporabljene amortizacijske stopnje so naslednje:

- poslovni prostori (naložbene nepremičnine)	3%
- poslovni prostori (nal.nep. pridobljene do 2002)	5%
- osebni avtomobili	12,5%
- računalniki in programska oprema	50%
- ostala opredmetena osnovna sredstva	10%-25%

Finančna sredstva in finančne naložbe se vrednotijo po nabavni vrednosti, ki ji ustrezajo naložena denarna ali druga sredstva. Izkazujejo se ločeno po vrstah finančnih sredstev in naložb. Del dolgoročnih finančnih naložb, ki zapade v plačilo v letu dni po datumu bilance stanja, je izkazan kot kratkoročna finančna naložba. Finančne naložbe in druga sredstva, izražena v tuji valuti, se na dan bilanciranja preračunavajo po referenčnem tečaju ECB. Tečajna razlika iz tega naslova se izkazuje kot finančni prihodek ali finančni odhodek.

Prevrednotenje finančnih naložb se opravi v primeru oslabitve ali krepitev nabavne oziroma knjigovodske vrednosti zaradi uskladitve le-te s pošteno vrednostjo. Če se vrednost finančne naložbe v deleže in delnice podjetij ali portfelj vrednostnih papirjev spremeni, se začetno izkazana vrednost naložbe zmanjša ali okrepi preko kapitala kot povečanje ali zmanjšanje

presežka iz prevrednotenja oziroma oslabi preko prevrednotovalnih odhodkov, kadar gre za trajno zmanjšanje vrednosti.

DSU ima oblikovane popravke vrednosti drugih finančnih naložb in terjatev na podlagi kriterijev za prevrednotovanje in sprejetih sklepov direktorja oz. posloводства. Terjatve, za katere se ocenjuje, da ne bodo poravnane, se izkazujejo kot dvomljive in sporne. Terjatve do podjetij v postopku stečaja se izkazujejo ločeno. Družba oblikuje popravek za poslovne in finančne terjatve, katerih zapadlost je višja od 180 dni.

Denarna sredstva sestavljajo gotovina, knjižni denar in denar na poti. Knjigovodska vrednost denarnih sredstev je enaka njihovi začetni nominalni vrednosti, dokler se ne pojavi potreba po prevrednotenju. Denarno sredstvo, izraženo v tuji valuti, se prevede v domačo valuto po menjalnem tečaju na dan prejema.

Celotni kapital sestavljajo vpoklicani kapital, kapitalske rezerve in rezerve iz dobička, preneseni čisti dobiček iz prejšnjih let ali prenesena čista izguba iz prejšnjih let, prevrednotovalni popravek kapitala in prehodno še ne razdeljeni čisti dobiček ali še ne poravnana čista izguba poslovnega leta.

Rezervacije se oblikujejo za obveznosti, ki izhajajo iz obvezujočih preteklih dogodkov in se bodo po predvidevanjih poravnale v obdobju, ki ni z gotovostjo določeno, ter katerih velikost je mogoče oceniti. Obravnavati jih je mogoče kot dolgove v širšem pomenu, ker se razlikujejo od kapitala kot obveznosti do lastnikov. V okviru rezervacij družba izkazuje ocenjeno obveznost DSU iz naslova tožb. Skladno s Slovenskimi računovodskimi standardi so oblikovane tudi rezervacije za jubilejne nagrade in odpravnine, ki jih bo v prihodnosti (ob upokojitvi oziroma dopolnjeni delovni dobi v podjetju) družba izplačala svojim zaposlencem. Nanašajo se na sedanjo vrednost pričakovanih obveznosti iz tega naslova in upoštevajo številne aktuarske kategorije.

Knjigovodska vrednost finančnih in poslovnih obveznosti je enaka njihovi izvirni vrednosti, popravljeni za njihova povečanja ali zmanjšanja skladno s sporazumi z upniki, dokler se ne pojavi potreba po njihovem prevrednotenju. Obveznosti vseh vrst se v začetku izkazujejo z zneski, ki izhajajo iz ustreznih listin, ob predpostavki, da upniki zahtevajo njihovo poplačilo. Obveznosti se kasneje povečujejo s pripisanimi donosi (obresti, druga nadomestila), za katere obstaja sporazum z upnikom. Obveznosti se zmanjšujejo za odplačane zneske in morebitne drugačne poravnave v dogovoru z upnikom.

Aktivne kratkoročne časovne razmejitve zajemajo kratkoročno odložene stroške, kratkoročno nezaračunane prihodke in vrednotnice. Pasivne kratkoročne časovne razmejitve zajemajo vnaprej vračunane stroške in kratkoročno odložene prihodke.

Prihodki se pripoznajo, če je povečanje gospodarskih koristi v obračunskem obdobju povezano s povečanjem sredstva ali z zmanjšanjem dolga in je povečanje mogoče zanesljivo izmeriti. Prihodki se pripoznajo, ko se upravičeno pričakuje, da bodo vodili do prejemkov, če ti niso uresničeni že ob nastanku. Prihodki od opravljenih storitev, razen od opravljenih storitev, ki vodijo do finančnih prihodkov se merijo po prodajnih cenah dokončanih storitev. Finančni prihodki so prihodki iz naložbenja. Pojavljajo se v zvezi z kratkoročnimi finančnimi naložbami in tudi v zvezi s terjatvami. Finančni prihodki se priznavajo ob obračunu ne glede na prejeme, če ne obstaja utemeljen dvom glede njihove velikosti, zapadlosti v plačilo in poplačljivosti. Obresti se obračunavajo v sorazmerju s pretečenim obdobjem ter glede na neodplačni del glavnice in veljavno obrestno mero. Druge prihodke sestavljajo neobičajne postavke. Pojavljajo se v dejansko nastalih zneskih.

Odhodki se pripoznajo, če je zmanjšanje gospodarskih koristi v obračunskem obdobju povezano z zmanjšanjem sredstva ali s povečanjem dolga in je to zmanjšanje mogoče zanesljivo izmeriti. Prevrednotovalni poslovni odhodki se pojavljajo v zvezi z opredmetenimi

osnovnimi sredstvi, neopredmetenimi dolgoročnimi sredstvi in obratnimi sredstvi zaradi njihove oslavitve. Finančni odhodki so odhodki za financiranje in odhodki za naložbenje. Prevrednotovalni finančni odhodki se pojavijo v zvezi z okrepitevijo kratkoročnih dolgov. Druge odhodke sestavljajo neobičajne postavke, ki se izkazujejo v dejansko nastalih zneskih.

Izkaz poslovnega izida družbe je sestavljen po različici I, skladno s slovenskim računovodskim standardom 25.

Bilanca stanja je sestavljena skladno s slovenskim računovodskim standardom 24 in prikazuje podatke za družbo DSU po stanju 31.12.2014 in 31.12.2015.

Izkaz denarnih tokov je sestavljen po neposredni metodi - različici I, skladno s slovenskim računovodskim standardom 26 in prikazuje prejemke in izdatke pri poslovanju, naložbenju in financiranju v obdobju od 01.01. do 31.12.2015. Podatki so pridobljeni iz izpiskov prometa in stanja poslovnih računov družbe pri poslovnih bankah ter iz izvirnih listin o prejemkih in izdatkih (na podlagi šifriranja denarnih tokov družbe).

Izkaz gibanja kapitala je sestavljen v skladu s slovenskim računovodskim standardom 27 in ima obliko sestavljene razpredelnice sprememb vseh sestavin kapitala v obdobju od 01.01. do 31.12.2015.

2.4.3 Pojasnila k postavkam računovodskih izkazov

V pojasnilih k postavkam izkaza poslovnega izida in bilance stanja so prikazani podatki za družbo DSU za leti 2014 in 2015.

V postavkah, v katerih je izkazan popravek bistvene napake za nazaj, so prikazani podatki za družbo DSU za leto 2014 pred popravkom napake, za leto 2014 po popravku napake ter za leto 2015.

Poročilo ocenjevalca o vrednotenju obrestnih zamenjav inštrumentov IFI je pokazalo, da varovanje denarnih tokov, vezanih na variabilno obrestno mero pri kreditnem portfelju, z uporabljenimi obrestnimi zamenjavami ni učinkovito.

Družba je učinke iz obrestnih zamenjav v preteklosti prikazovala preko kapitala. Posledično je bilo potrebno dejstvo neučinkovitosti vključiti v računovodske izkaze poslovnega leta 2015 kot popravek bistvene napake v skladu z MRS 8.

Popravek poslovnega izida za nazaj se je tako izkazal preko kapitala, kar je posledično pomenilo spremembo preteklih računovodskih izkazov in zahtevano ustrezno razkritje v letnem poročilu družbe za leto 2015.

Izvleček na postavkah popravka napake:

(v EUR)	Popravek DSU 31.12.2014	DSU 31.12.2014
Kapital		
Presežek iz prevrednotenja	16.601	(2.808.112)
Poslovni izid poslovnega leta in preneseni poslovni izid	3.143.964	5.968.677
Finančni odhodki iz finančnih sredstev prek poslovnega izida		
IFI – prek poslovnega izida	991.471	0

Negativni presežek iz prevrednotenja, ki je enak ugotovljeni tržni vrednosti obrestnih zamenjav po stanju na dan 31.12.2013 v znesku 1.833.242 EUR, se je prikazal v popravku bilance stanja in kapitalu na 31.12.2014 kot prenesena čista izguba preteklih let, medtem ko se je negativni presežek iz prevrednotenja, enak ugotovljeni tržni vrednosti obrestnih zamenjav v letu 2014 v znesku 991.471 EUR, prikazal v popravku bilance stanja in kapitalu na 31.12.2014 kot zmanjšanje čistega poslovnega izida leta 2014 prek izkaza poslovnega izida.

2.4.3.1 Neopredmetena sredstva in dolgoročne aktivne časovne razmejitve

(v EUR)	DSU 31.12.2015	DSU 31.12.2014
Neopredmetena sredstva	2.879	0

Neopredmetena sredstva so sredstva, ki jih ima družba dolgoročno za opravljanje ali priskrbovanje storitev ter za pisarniške potrebe, fizično pa ne obstajajo. Med neopredmetenimi sredstvi DSU je izkazana računalniška programska oprema.

Preglednica: Gibanje neopredmetenih sredstev DSU v obdobju od 1.1. do 31.12.2015

Leto 2015 (v EUR)	Programska oprema
Nabavna vrednost	
Stanje na dan 01.01. 2015	41.575
Neposredna povečanja	3.263
Zmanjšanja	0
Stanje na dan 31.12.2015	44.838
Odpisana vrednost	
Stanje na dan 01.01. 2015	41.575
Amortizacija v letu	384
Zmanjšanja	0
Povečanja	0
Stanje na dan 31.12.2015	41.959
Sedanja vrednost	
Stanje na dan 01.01. 2015	0
Stanje na dan 31.12.2015	2.879

Na dan 31.12.2015 znaša neto vrednost neopredmetenih sredstev DSU 2.879 EUR.

2.4.3.2 Opredmetena osnovna sredstva

(v EUR)	DSU 31.12.2015	DSU 31.12.2014
Opredmetena osnovna sredstva skupaj	718.075	1.211.311
Druge naprave in oprema	718.075	1.211.311

Opredmetena osnovna sredstva DSU so sredstva v lasti družbe, ki se uporabljajo pri opravljanju storitev.

Poleg opreme v poslovni stavbi Smelt, vključno z ureditvijo okolice (33.095 EUR) in opredmetenih osnovnih sredstev v poslovni stavbi Metalna (56.298 EUR), so po stanju na dan 31.12.2015 v okviru postavke opredmetenih osnovnih sredstev prikazana tudi opredmetena osnovna sredstva, ki jih predstavljajo investicijska vlaganja v opremo v poslovni stavbi F2 na Masarykovi ulici (10.757 EUR), oprema v Palači D.S.U. (558.366 EUR) ter pet službenih avtomobilov (59.559 EUR).

Preglednica: Gibanje opredmetenih osnovnih sredstev družbe DSU v letu 2015

Leto 2015 (v EUR)	Druge naprave in oprema	Večletni nasadi – ureditev okolice Smelt	Skupaj
Nabavna vrednost			
Stanje na dan 01.01.2015	3.267.399	0	3.267.399
Neposredna povečanja	50.234	5.052	55.286
Zmanjšanja - odtujitve, odpisi	10.364	0	10.364
Stanje na dan 31.12.2015	3.307.269	5.052	3.312.321
Odpisana vrednost			
Stanje na dan 01.01.2015	2.056.089	0	2.056.089
Amortizacija v letu	548.438	83	548.521
Zmanjšanja - odtujitve, odpisi	10.364	0	10.364
Povečanja	0	0	0
Stanje na dan 31.12.2015	2.594.163	83	2.594.246
Sedanja vrednost			
Stanje na dan 01.01.2015	1.211.310	0	1.211.310
Stanje na dan 31.12.2015	713.106	4.969	718.075

2.4.3.3 Naložbene nepremičnine

(v EUR)	DSU 31.12.2015	DSU 31.12.2014
Naložbene nepremičnine skupaj	92.698.575	95.539.528
Naložbene nepremičnine - zemljišče Smelt	2.587.085	2.587.085
Naložbene nepremičnine - zemljišče MB Tezno	144.717	144.717
Naložbene nepremičnine - poslovna stavba MB	946.564	1.042.167
Naložbene nepremičnine - Smelt	5.346.173	5.227.196
Naložbene nepremičnine - DURS Postojna	3.175.049	3.291.943
Naložbene nepremičnine - zemljišče F2	1.887.360	1.887.360
Naložbene nepremičnine - objekt F2	18.691.124	19.426.513
Naložbene nepremičnine - sodišče Maribor	5.627.740	5.843.500
Naložbene nepremičnine - zemljišče Palača DSU	3.671.856	3.671.856
Naložbene nepremičnine - Palača DSU	48.996.797	50.663.775
Naložbene nepremičnine - parkirišče Palača DSU	1.614.208	1.669.103
Naložbene nepremičnine - Pako	4.385	4.546
Naložbene nepremičnine - Lesna	5.517	5.517
Naložbene nepremičnine - Merx	0	9.382
Naložbene nepremičnine - v pridobivanju	0	64.868

Skladno z določbami slovenskih računovodskih standardov so v okviru naložbenih nepremičnin izkazane nepremičnine v lasti družbe, ki niso namenjene poslovanju družbe in jih družba oddaja v najem. V okviru naložbenih nepremičnin DSU izkazuje zemljišče Maribor Tezno s poslovno stavbo Metalna v Mariboru, 76,658% lastniški delež poslovnih prostorov in zemljišča Smelt na Dunajski cesti 160 v Ljubljani, poslovno stavbo F2 na Masarykovi ulici v Ljubljani, del poslovno hotelskega objekta Kras, 49,49 % poslovnega objekta sodišča v Mariboru ter objekt Palača D.S.U. na Litostrojski cesti v Ljubljani.

Poleg naštetih so v okviru naložbenih nepremičnin izkazane še naslednje nepremičnine: tri parcele k.o. Godovič, ki so bile na DSU prenesene po zaključku likvidacije družbe Lesna industrija Idrija, d.o.o. - v likvidaciji ter tri garaže v Ljubljani, prenesene po končanju likvidacije družbe Pako d.o.o. - v likvidaciji.

Knjigovodska vrednost nepremičnin, ki so zastavljene kot jamstvo za posojila, po stanju na dan 31.12.2015 znaša 84.670.080 EUR.

Po stanju na dan 31.12.2015 je bil pripravljen izračun ocene vrednosti za preizkus slabitve naložbenih nepremičnin v lasti DSU v skladu z MRS 36 in SRS 1. V organizaciji, ki je za vsa opredmetena osnovna sredstva ali naložbene nepremičnine določila realne amortizacijske stopnje na podlagi realno določenih dob koristnosti in amortizljivih zneskov ter načrtuje v naslednjih petih letih (po MRS 36) pozitivne poslovne izide lahko trdimo, da imajo posledično tudi pozitivne denarne tokove. Posledično tudi zato ne obstajajo razlogi za slabitev naložbenih nepremičnin družbe.

Preglednica: Gibanje naložbenih nepremičnin družbe DSU v letu 2015

Leto 2015 (v EUR)	Zemljišča	Naložbene nepremičnine	Naložbene nepremičnine, ki se pridobivajo	Skupaj
Nabavna vrednost				
Stanje na dan 01.01.2015	8.296.535	101.727.982	64.868	110.089.385
Neposredna povečanja	0	356.284	287.936	644.220
Zmanjšanja - odtujitve, odpisi	0	9.453	352.804	362.257
Stanje na dan 31.12.2015	8.296.535	102.074.813	0	110.371.347
Odpisana vrednost				
Stanje na dan 01.01.2015	0	14.549.857	0	14.549.857
Amortizacija v letu	0	3.123.246	0	3.123.246
Zmanjšanja - odtujitve, odpisi	0	331	0	331
Povečanja	0	0	0	0
Stanje na dan 31.12.2015	0	17.672.772	0	17.672.772
Sedanja vrednost				
Stanje na dan 01.01.2015	8.296.535	87.178.125	64.868	95.539.528
Stanje na dan 31.12.2015	8.296.535	84.402.041	0	92.698.575

2.4.3.4 Dolgoročne finančne naložbe

(v EUR)	DSU 31.12.2015	DSU 31.12.2014
Dolgoročne finančne naložbe skupaj	1.405.810	1.555.810
Dolgoročne finančne naložbe, razen posojil	5.810	5.810
Delnice in deleži podjetij in bank	0	0
Naložba v umetniška dela	5.810	5.810
Dolgoročno dana posojila	400.000	550.000
Dolgoročno posojila dana drugim - Peko	0	0
Dolgoročno posojila dana drugim - Adria TP	400.000	550.000
Dolgoročni depoziti	1.000.000	1.000.000

V okviru dolgoročnih finančnih naložb družbe DSU so po stanju na dan 31.12.2015 izkazane naslednje postavke: dolgoročni del danega posojila družbi Adria, turistično podjetje, d.o.o., Ankaran, naložba v umetniška dela ter dolgoročen depozit pri poslovni banki.

Del dolgoročno danega posojila družbi Adria, turistično podjetje, d.o.o., Ankaran v višini 150.000 EUR, ki zapade v plačilo v letu 2016, je izkazan med kratkoročnimi finančnimi naložbami.

A) Dolgoročno dana posojila

(v EUR)	DSU 31.12.2015	DSU 31.12.2014
Dolgoročno dana posojila skupaj neto	400.000	550.000
Dolgoročna posojila dana drugim neto	400.000	550.000
- bruto vrednost	1.258.976	1.550.612
- bruto vrednost tekoče dospelje	(858.976)	(1.000.612)
- popravek vrednosti tekoče dospelje	708.975	0

Skupni bruto znesek dolgoročno danih posojil znaša na dan 31.12.2015 1.258.976 EUR in se nanaša na dani posojili družbi Adria TP, d.o.o. Ankaran (550.000 EUR) in Peko, d.d. (708.976 EUR). V okviru tega zneska je tekoče dospelje posojila do družbe Adria TP v vrednosti 150.000 EUR ter evidenčno tekoče dospelje do družbe Peko, d.d. v znesku 1 EUR izkazano med kratkoročno danimi posojili, medtem ko popravek vrednosti dolgoročnega posojila predstavlja popravek vrednosti tekočega dospelja tega posojila.

Zaradi uvedbe stečajnega postopka družbe Peko, d.d. z dne 21.1.2016 se je po stanju na dan 31.12.2015 dolgoročna finančna naložba družbe s sklepom posloводства, skladnim s Pojasnilom 1 k SRS 3 ter Pravilnikom o računovodstvu družbe, prevrednotila na evidenčno knjigovodsko vrednost 1 EUR.

Dne 26.01.2012 je bila med družbo Adria TP, d.o.o. in D.S.U., d.o.o. sklenjena Posojilna pogodba, s katero je DSU Adria TP odobril posojilo za financiranje štirih depandans Cedra v višini 1.000.000 EUR z vračilom v 18 obrokih. Prvi obrok je zapadel v plačilo 30.6.2013, zadnji zapade 31.8.2018. Obrestna mera znaša šestmesečni EURIBOR + 3,6% letno, obresti se obračunavajo in plačujejo mesečno. Posojilo je zavarovano s hipoteko in petimi bianco menicami z menično izjavo. Črpanje posojila je bilo izvršeno v večjih delih do 20.07.2012.

B) Dolgoročni depoziti

Na podlagi Kreditne pogodbe, sklenjene v letu 2011, je DSU kot zastavitelj oziroma deponent sklenil Pogodbo o zastavi depozita v višini 1.000.000 EUR, z zapadlostjo do 31.12.2031.

2.4.3.5 Odložene terjatve za davek

(v EUR)	DSU 31.12.2015	DSU 31.12.2014
Odložene terjatve za davek skupaj	193.517	671.901
- Iz odbitnih začasnih razlik (IRS)	0	578.556
- Iz naslova slabitev finančnih naložb	120.526	0
- Iz naslova slabitev terjatev	46.842	73.226
- Iz naslova rezervacij	26.149	20.119

	Terjatev	Popravek terjatev	Ustrezni delež terjatev za odlošni davek (17%) na dan 31.12.2015
I	Finančne naložbe	708.975	120.526
II	Terjatve do kupcev	159.494	33.824
III	Terjatve v stečajih	78.047	13.268
	SKUPAJ	275.541	46.842
III	Rezervacije po aktuarskem izračunu	127.808	21.727
IV	Rezervacije za dana jamstva	52.022	4.422
	SKUPAJ	179.828	26.149
	TERJATVE ZA ODLOŽENE DAVKE	1.164.344	193.517

Odložene terjatve za davek se nanašajo na 17% oblikovanih davčno nepriznanih popravkov vrednosti dolgoročnih finančnih naložb – posojila, terjatev ter oblikovanih rezervacij za odpravnine in jubilejne nagrade.

2.4.3.6 Kratkoročne finančne naložbe

(v EUR)	DSU 31.12.2015	DSU 31.12.2014
Kratkoročne finančne naložbe skupaj	19.864.951	20.119.467
Vrednostni papirji kupljeni za prodajo	334.950	318.855
- obveznice poslovnih bank in zavarovalnic	334.950	318.855
Kratkoročno dana posojila	150.001	1.000.612
- tekoča zapadlost dolgoročno danih posojil	858.976	1.000.612
- popravek vrednosti tekoče zapadlosti dolg.danih posojil	(708.975)	0
Kratkoročni depoziti pri bankah	19.380.000	18.800.000

Skupna tržna vrednost obveznic znaša na dan 31.12.2015 348.423 EUR in se v celoti nanaša na 290 obveznic Zavarovalnice Triglav, d.d. 2. Izdaja. V okviru tega zneska se 334.950 EUR nanaša na glavnico, 13.473 EUR pa znašajo evidenčne obresti po stanju na ta dan. Evidenčne obresti so izkazane v okviru kratkoročnih aktivnih časovnih razmejitev.

V letu 2015 je v izplačilo je zapadel 5. kupon obveznice Zavarovalnice Triglav, d.d. ZT02. Drugih nakupov oziroma prodaj dolžniških vrednostnih papirjev v letu 2015 ni bilo.

2.4.3.7 Kratkoročne poslovne terjatve

(v EUR)	DSU 31.12.2015	DSU 31.12.2014
Kratkoročne poslovne terjatve skupaj	5.463.971	7.322.725
Kratkoročne terjatve do kupcev	1.093.506	1.754.009
- bruto vrednost	1.293.000	2.075.160
- popravek vrednosti	(199.494)	(321.151)
Dani predujmi in dane varščine	9.055	12.890

Kratkoročne terjatve za dividende	0	0
Kratkoročne terjatve za obresti	776.073	430.731
- bruto vrednost	785.739	476.887
- popravek vrednosti	(9.666)	(46.156)
Kratkoročne terjatve iz posl.za tuj račun	2.895.073	3.515.120
- denarna sredstva na priv. TRR računu	168.989	39.067
- kratkoročni depoziti pri bankah (gl.)	408.000	838.000
- obresti depozitov	33.739	28.494
- naložba Geoplin in GIO - odkup	915.311	915.311
- terjatve / pog. o vzpostavitvi IBS (YU)	107.375	95.981
- delež Planika Kobarid Tolmin - odkup	950.000	1.300.000
- terjatve v stečajnih in izvršilnih postopkih	121.310	121.310
- popravek vr. terjatev v stečaju in izvršbi	(121.004)	(121.004)
- terjatve iz prodaj nepremičnin (gl.+obr.)	292.044	294.447
- terjatve iz naslova najemnin, uporabnin	19.309	1.095
- druge terjatve iz poslovanja za tuj račun	0	2.419
Druge kratkoročne terjatve	690.264	1.609.975
- terjatve / DDV, akontacije davka, ZZSZ, zav.premije	402.657	29.671
- terjatve / pravnomočne sodbe, pravdni stroški	7.569	0
- terjatve / prijave v stečajne postopke	16.867.676	17.185.636
- popravek terjatev v stečajnih postopkih	(16.867.676)	(17.185.636)
- terjatve / dvomljive in sporne	703.096	707.892
- popravek dvomljivih in spornih terjatev	(703.096)	(707.892)
- terjatve / ostanki stečajnih in likvidacijskih mas	7.773	10.473
- popravek ostankov stečajnih in likvidacijskih mas	(7.773)	(10.473)
- terjatve iz naslova izvršb po sodbi VS	274.137	274.137
- terjatve iz naslova prodanih poslovnih deležev in delnic	0	1.300.000
- terjatve iz naslova prodanih nepremičnin	5.610	5.610
- terjatve do priv.TRR	291	557
- druge kratkoročne terjatve	19.564.973	20.906.459
- popravek drugih kratkoročnih terjatev	(19.564.973)	(20.906.459)

Kratkoročne terjatve do kupcev v večji meri predstavljajo terjatve do najemnikov (državnih organov, iz naslova najemnin in zaračunanih obratovalnih stroškov) v objektih, ki predstavljajo naložbene nepremičnine družbe. Terjatve niso zavarovane. Na dan 31.12.2015 je imela družba za 1.078.027 EUR nezapadlih terjatev do kupcev ter, za 15.478 EUR terjatev do kupcev z zapadlostjo do 180 dni. Družba terjatve do kupcev redno spremlja in sprotno ukrepa ob ugotovljenih neplačilih dolžnikov. Skladno s Pravilnikom o računovodstvu DSU se za terjatve, ki so na dan bilance stanja zapadle in neplačane nad 180 dni ter za tiste terjatve, ki so v izvršbah, oblikuje popravek vrednosti. Na dan 31.12.2015 je skupna višina teh terjatev do kupcev znašala 199.494 EUR.

Kratkoročne terjatve iz poslovanja za tuj račun izhajajo iz določil Zakona o prenosu pooblastil, pravic in obveznosti Slovenske razvojne družbe in o prenehanju Agencije Republike Slovenije za prestrukturiranje in privatizacijo – ZPPSRD (Uradni list RS št. 50/2004). Na

podlagi omenjenega zakona je DSU z dnem 07.05.2004 prevzela pooblastila, pravice in obveznosti ter z njimi povezano premoženje Slovenske razvojne družbe, d.d. – v likvidaciji s področja lastninskega preoblikovanja družbene lastnine, privatizacije in denacionalizacije (podrobnejša obrazložitev komisijskega poslovanja je navedena pod točko 3.3.14. Kratkoročne obveznosti). Terjatve izhajajo iz upravljanja, vnovčevanja oziroma prodaje premoženja na podlagi ZZLPPO.

Druge kratkoročne terjatve so se v primerjavi s stanjem 31.12.2014 zmanjšale predvsem s poplačilom kupnine v višini 1,3 mio EUR za delnice KDD, ki so bile na dan 31.12.2014 skladno z ZSDH v postopku prenosa na Slovenski državni holding, d.d. ter na podlagi pravnomočno zaključenih stečajnih, likvidacijskih ali izvršilnih postopkov ter odpisov: Dekorativna, d.o.o. – v likvidaciji, Zagrajšek Demetrij ter ZLIT Tržič, d.o.o. – v stečaju.

2.4.3.8 Denarna sredstva

(v EUR)	DSU 31.12.2015	DSU 31.12.2014
Denarna sredstva	1.090.660	900.247
Denarna sredstva v blagajni	265	384
Transakcijski redni računi DSU	1.090.395	899.863

Postavka obsega denarna sredstva v blagajni ter sredstva na transakcijskih računih pri poslovnih bankah.

2.4.3.9 Kratkoročne aktivne časovne razmejitve

(v EUR)	DSU 31.12.2015	DSU 31.12.2014
Aktivne časovne razmejitve	39.255	211.151
Kratkoročno odloženi stroški	25.782	1.398
AČR - Europapier	0	196.035
Kratkoročno nezaračunani prihodki	0	245
Vračunane obresti od vrednostnih papirjev	13.473	13.473

Aktivne časovne razmejitve predstavljajo predvsem kratkoročno odloženi stroški zavarovanj za leto 2016 ter vračunane obresti od vrednostnih papirjev.

V zvezi z izvršilnim postopkom upnika Europapier-Papirografika, d.d. (danes Europapier Alpe d.o.o.), vloženim na podlagi Zakona o finančnem poslovanju, je DSU zaradi izvedenega ru-beža sredstev z računa DSU vzpostavila kratkoročno odložene odhodke za celotno rubljeno glavnico z zamudnimi obrestmi. Sklep sodišča o ustavitvi izvršilnega postopka namreč ni bil izdan - vložen je bil ugovor DSU, na podlagi katerega se je utemeljeno pričakovalo, da se bo izvršilni postopek zoper DSU ustavil. Denarna sredstva so bila tako po pravnomočnosti sklepa vrnjena na transakcijski račun DSU.

2.4.3.10 Zunajbilančna sredstva

(v EUR)	DSU 31.12.2015	DSU 31.12.2014
Skupaj zabilančne postavke	112.388.339	126.121.452
Skupaj prejeti VP in druga sredstva za zavarovanje plačil	4.964.577	5.189.068
- Prejete hipoteke	1.216.907	1.298.307
- Prejete garancije	3.197.670	3.190.761
- Prejete menice	550.000	700.000
Skupaj dani VP in druga sredstva za zavarovanje	53.815.617	57.433.515
- Dane hipoteke in menice za prejeta posojila	53.815.617	57.433.515
Terjatve v sodnih postopkih	2.113.428	4.162.915
Druge zabilančne postavke – delnice, poslovni deleži, nepremičnine, druga sredstva po ZZLPPO (komisijsko poslovanje)	51.494.717	59.335.954
- Delnice / rezervirane za denacionalizacijske upravičence	1.529.849	4.692.947
- Delnice / zavrnjeni zahtevki za denacionalizacijo	91.871	228.701
- Delnice in deleži / ostanki notranjih odkupov	191.957	194.086
- Delnice in deleži podjetij / tožba družbenega pravobranilca	8.826.002	8.578.410
- Delnice in deleži podjetij / 5.čl. ZZLPPO	4.449.375	3.959.991
- Delnice in deleži podjetij / 6.čl. ZZLPPO	3.815.195	5.208.956
- Deleži – Pog.med RS in Hrvaško o ureditvi premož.razmerij	346.082	370.009
- Drugi deleži in delnice	30.748	29.839
- Nepremičnine / 5., 6., 51.člen ZZLPPO	18.691.564	17.644.941
- Potencialna terjatev iz naslova nepremičnine po 6.člen ZZLPPO	410.177	410.177
- Terjatev do podjetij iz naslova nepremičnin po 6.čl.ZZLPPO / Sporazumi	782.972	867.003
- Pogodba o vzpostavitvi izvenbilančne evidence sredstev podjetij	7.722.177	8.689.013
- Zahtevki DSU iz naslova oškodovanja družb. kapitala, drugi zahtevki	9.661.749	9.310.344
- Tožbeni in izvršilni zahtevki proti DSU	(5.055.000)	(848.463)

Z odplačilom treh obrokov danega posojila družbi Adria TP, d.o.o. Ankaran se je v letu 2015 zmanjšala postavka prejetih menic za 150.000 EUR. Vrednost hipotekarnih zavarovanj se je v letu 2015 znižala predvsem zaradi odplačila dela glavnice posojila družbe Peko.

Vrednost danih hipotek in menic se je v letu 2015 zmanjševala s poplačevanjem obveznosti DSU iz naslova prejetih dolgoročnih posojil za nepremičnine. Vrednost zavarovanja iz tega naslova znaša po stanju na dan 31.12.2015 skupno 53.815.617 EUR. Knjigovodska vrednost nepremičnin, ki so zastavljene kot jamstvo za posojila, po stanju na dan 31.12.2015 znaša 84.670.080 EUR.

Obveznost DSU iz naslova posojilne pogodbe za nepremičnino na Masarykovi v Ljubljani znaša po stanju na dan 31.12.2015 9.062.500 EUR in je zavarovana z ustanovitvijo zastavne pravice na parcelah k.o. Tabor ter z desetimi menicami in menično izjavo. Obveznost DSU iz naslova posojilne pogodbe za nepremičnino sodišča v Mariboru znaša po stanju 31.12.2015 4.807.317 EUR in je zavarovana z vknjižbo hipoteke na parcelah na Cafovi v Mariboru. Obveznost DSU iz naslova štirih posojilnih pogodb za nepremičnino Palača DSU znaša na dan 31.12.2015 39.938.800 EUR in je zavarovana s hipoteko in bianco menicami z meničnimi izjavami.

Skupna vrednost zabilančnih postavk iz naslova komisijskega poslovanja se je v letu 2015 zmanjšala predvsem zaradi zmanjšanja vrednosti kapitalskih naložb in nepremičnin, s katerimi razpolaga družba DSU na podlagi določil Zakona o zaključku lastninjenja in privatizaciji pravnih oseb v lasti Slovenske razvojne družbe (ZZLPPO). Poleg izvršenih prenosov in prodaj

kapitalskih naložb in nepremičnin v poslovnem letu 2015, je na zmanjšanje vrednosti vplivalo tudi usklajevanje vrednosti evidence nepremičnin DSU s podatki GURS (njihovimi prenovljenimi, zmanjšanimi ocenami vrednosti) ter pridobljenimi cenitvami.

Vrednostne spremembe v okviru delnic in poslovnih deležev podjetij, s katerimi družba DSU razpolaga na podlagi določil ZZLPPO, se nanašajo predvsem na prodajo delnic Pivovarne Laško ter prevrednotenje oziroma uskladitev knjigovodskih oziroma tržnih vrednosti ostalih kapitalskih naložb.

Portfelj delnic in poslovnih deležev, ki so v lasti DSU na podlagi določb ZZLPPO (delnice, rezervirane za denacionalizacijske upravičence, ostanki notranjih odkupov...), je z zaključevanjem postopkov in odprodajo vse manjši. Ob koncu leta 2015 je družba DSU razpolagala le še s 24, večinoma manjšinskimi kapitalskimi naložbami. Odsvojitve le-teh je večinoma odvisna od zaključka denacionalizacijskih ali sodnih postopkov, ki še potekajo. V letu 2015 so bile z odprodajo uspešno zaključeni trije primeri, na podlagi dobljenega sodnega postopka pa smo prevzeli manjšinski ustanoviteljski delež ene naložbe.

V letu 2015 so bile v okviru izvenbilančnih kapitalskih naložb realizirane naslednje spremembe:

- Skladno s 3. odstavkom 50. člena ZZLPPO je bil Slovenski državni holding na podlagi izplačila odškodnine denacionalizacijskim upravičenkam v obveznicah SOS2E v zvezi s primerom podržavljenega Tesarskega podjetja Ivan Petkoš, upravičen do vseh 1.423 delnic družbe GRADIS Skupina G, d.d., ki so bile iz tega naslova še rezervirane na DSU. Prenos teh delnic na SDH se je izvršil na podlagi Pogodbe o prenosu sklenjene dne 18.5.2015 .
- Skladno s posredovanim poročilom Pivovarne Laško o pregledu denacionalizacijskih postopkov, ki se nanašajo na delnice Pivovarne Laško, je DSU na podlagi 51. člena ZZLPPO delničarjem družbe ponudila v odkup 126.407 delnic z oznako PILR. Ponudbo je sprejelo 518 delničarjev, ki so skupaj odkupili 87.705 delnic. Za preostalih 38.702 delnic je bila sprejeta prevzemna ponudba prevzemnika Heineken International B.V. Amsterdam (prenos delnic na podlagi zaključenega prevzemnega postopka je bil izvršen 25.1.2016). Na podlagi 7. odstavka 51. člena ZZLPPO je DSU v obravnavanem obdobju na Kapitalsko družbo prenesla še 9.764 delnic PILR (prenos je bil izvršen 30.06.2015), tako da je v lasti DSU ostalo le še 114 delnic družbe Pivovarna Laško. Te so predvidene za prenos na upravičence na podlagi že izdanih pravnomočnih odločb oziroma sklepov o dedovanju.
- Družba DSU je skupaj s Slovenskim državnim holdingom pristopila k prodaji delnic družbe Goriške opekarne, d.d. DSU, ki je imel na podlagi 51. člena ZZLPPO v lasti še 6.383 delnic te družbe, je prodajno pogodbo sklenil 26.11.2015.
- Nad podjetjema Kristal Maribor, d.d. in Semesadike, d.d. Mengeš je bil v letu 2015 začel stečajni postopek
- Na podlagi sodbe Vrhovnega sodišča RS (ki je ugodilo reviziji družbe DSU, vložene na podlagi sklepa Višjega sodišča v Ljubljani z dne 9.7.2014 v zadevi DSU zoper Iskra, d.d.) je DSU marca 2015 pridobila ustanoviteljski delež 347/10000 v javnem zavodu Cankarjev dom, kulturni in kongresni center.

Postavka tožbenih zahtevkov zoper DSU se je ponovno povečala predvsem zaradi ugodene revizije v primeru zahtevka za vračilo zaplenjenega premoženja v zadevi Radenska.

2.4.3.11 Kapital

(v EUR)	DSU 31.12.2015	Popravek DSU 31.12.2014	DSU 31.12.2014
Kapital	57.919.855	58.491.066	58.491.066
Vpoklicani kapital	1.810.999	1.810.999	1.810.999
Kapitalske rezerve	18.810.046	18.810.046	18.810.046
Rezerve iz dobička	35.989.153	34.709.456	34.709.456
Presežek iz prevrednotenja	29.960	16.601	(2.808.112)
Poslovni izid poslovnega leta in preneseni poslovni izid	1.279.697	3.143.964	5.968.677

Vpoklicani kapital je osnovni kapital družbe, ki na dan 31.12.2015 znaša 1.810.999,39 EUR. Edini družbenik DSU je Republika Slovenija.

Kapitalske rezerve družbe znašajo 18.810.046,06 EUR in so ostale v primerjavi z letom 2014 nespremenjene. 1.826.211,72 EUR izhaja iz dokapitalizacije družbe leta 2002, leta 2004 pa so se kapitalske rezerve povečale še za 114.234,23 EUR iz naslova presežka prihodkov nad odhodki ARSPIP na dan 06.05.2004 iz prevzema na podlagi Zakona o prenosu pooblastil, pravic in obveznosti Slovenske razvojne družbe in o prenehanju Agencije Republike Slovenije za prestrukturiranje in privatizacijo (Uradni list RS št. 50/2004). Skladno s Slovenskimi računovodskimi standardi 2006 je s 01.01.2006 del kapitalskih rezerv tudi splošni prevrednotovalni popravek kapitala v višini 174,45 EUR, ki izhaja iz revalorizacijskega popravka osnovnega kapitala družbe na dan 31.12.2001. V letu 2008 so se kapitalske rezerve DSU (naknadno vplačilo kapitala v obliki stvarnega vložka) povečale za 16.869.425,66 EUR skladno s sklepom Vlade RS št. 47607-9/2008/4 z dne 15.5.2008. Znesek izhaja iz preostanka prejete kupnine od prodaje delnic družbe SIJ, d.d. ter natečenih obresti in je bil skladno s sklepom Vlade RS št. 47607-23/2007/5 z dne 31.5.2007 do takrat voden kot obveznost do Republike Slovenije na kontih skupine 245 (Obveznosti DSU iz poslovanja za tuj račun – za račun RS). S sprejetim sklepom Vlade RS se je torej ta obveznost družbe DSU do RS zaprla, povečale pa so se kapitalske rezerve.

Presežek iz prevrednotenja je znašal na dan 31.12.2014 -2.808.112,10 EUR in se je v višini 16.601,17 EUR nanašal na prevrednotenje portfelja vrednostnih papirjev za prodajo ter v višini -2.824.713,27 EUR na prevrednotenje (zmanjšanje vrednosti pod nabavno vrednost) izvedenih finančnih instrumentov – obrestnega ščitenja IRS. Presežek iz prevrednotenja portfelja vrednostnih papirjev za prodajo je bil na dan 31.12.2014 oblikovan v skupni vrednosti 20.001 EUR 17% te vrednosti (3.400 EUR) pa je bilo skladno s SRS preneseno med odložene obveznosti za davek.

Presežek iz prevrednotenja portfelja vrednostnih papirjev za prodajo je znašal na dan 31.12.2015 29.960,02 EUR (oblikovan v skupni vrednosti 36.096 EUR 17% te vrednosti 6.136 EUR pa je bilo skladno s SRS preneseno med odložene obveznosti za davek).

Zaradi popravka bistvene napake za nazaj v skladu z MRS 8 (obširneje pojasnjeno v pojasnilu 2.4.3.13. Dolgoročne obveznosti – Izvedeni finančni instrumenti), se je popravek poslovnega izida za nazaj tako izkazal preko kapitala, kar je posledično pomenilo spremembo preteklih računovodskih izkazov.

Posledično se je negativni presežek iz prevrednotenja, ki je enak ugotovljeni tržni vrednosti obrestnih zamenjav po stanju na dan 31.12.2013 (zmanjšani za 17%, ki predstavljajo terjatve za odložene davke), v znesku 1.833.241,75 EUR prikazal v popravku bilance stanja in kapitalu na 31.12.2014 kot prenesena čista izguba preteklih let, ki se je skladno 230.členom

ZGD-1 pokrila v breme čistega dobička leta 2014. Negativni presežek iz prevrednotenja, enak ugotovljeni tržni vrednosti obrestnih zamenjav v letu 2014 (zmanjšani za 17%, ki predstavljajo terjatve za odložene davke), v znesku 991.471,52 EUR prikazal v popravku bilance stanja in kapitalu na 31.12.2014 kot zmanjšanje čistega poslovnega izida leta 2014 v izkazu poslovnega izida.

Skladno s sklepom Slovenskega državnega holdinga, d.d. v vlogi ustanovitelja oz. edinega družbenika družbe, z dne 31.8.2015, št. sklepa 201510501, se je DSU bilančni dobiček družbe (pred popravkom bistvene napake) po stanju na dan 31.12.2014 v višini 4.000.000 EUR izplačal kot udeležbo na dobičku ustanovitelju dne 1.10.2015, preostanek bilančnega dobička leta 2014 v znesku 1.968.677,39 EUR pa je skladno s prej navedenim sklepom ustanovitelja predstavljal preneseni dobiček družbe.

Posledično je po stanju na dan 31.12.2015 znašal čisti preneseni poslovni izid -856.035,88 EUR, kar predstavlja preostanek bilančnega dobička leta 2014 po sklepu ustanovitelja v znesku 1.968.677,39 EUR, zmanjšane za preneseno čisto izgubo po popravku bistvene napake za obdobje do 31.12.2013 v znesku 1.833.241,75 EUR ter zmanjšanje čistega poslovnega izida leta 2014 po popravku bistvene napake v znesku 991.471,52 EUR.

Čisti poslovni izid za poslovno leto 2015 na dan 31.12.2015 znaša 3.415.429,55 EUR.

Skladno s 1. in 2. točko 230.člena ZGD-1 mora družba, če v poslovnem letu izkaže čisti dobiček, le-tega najprej nameniti za kritje prenesene izgube. Uporabo dobička je potrebno upoštevati že ob sestavi letnega poročila družbe. Posledično je družba po stanju na dan 31.12.2015 iz čistega dobička poslovnega leta 2015 v znesku 3.415.429,55 EUR krila 856.035,88 EUR prenesene čiste izgube, ki izhajajo iz popravka bistvene napake vrednotenja izvedenih finančnih instrumentov do 31.12.2014.

Preostanek čistega dobička družbe tako po stanju na dan 31.12.2015 znaša 2.559.393,68 EUR.

Skladno s sklepom posloводства družbe se je iz preostanka čistega dobička družbe za leto 2015 v višini 2.559.393,67 EUR, na podlagi 64.člena in v povezavi s 3. odstavkom 230.člena ZGD-1 oblikovalo druge rezerve iz dobička v višini 1.279.696,83 EUR.

Rezerve iz dobička tako po stanju na dan 31.12.2015 znašajo 35.989.152,72 EUR.

Čisti dobiček v višini 1.279.696,84 EUR ostane nerazporejen in predstavlja bilančni dobiček družbe za leto 2015.

2.4.3.12 Rezervacije in dolgoročne pasivne časovne razmejitve

(v EUR)	DSU 31.12.2015	DSU 31.12.2014
Rezervacije skupaj	183.208	184.077
Za tožbene zahtevke	3.380	8.480
Za odpravnine in jubilejne ter druge nagrade	127.808	175.597
Za dana jamstva	52.020	0

V okviru oblikovanih rezervacij za potencialne obveznosti iz naslova tožbenih zahtevkov zoper DSU je po stanju na dan 31.12.2015 odprta le še rezervacija za tožbeni zahtevek Rihtar Franca.

Skladno s Slovenskim računovodskim standardom 10 morajo družbe oblikovati tudi rezervacije za jubilejne nagrade in odpravnine, ki jih bodo v prihodnosti (ob upokojitvi oziroma dopolnjeni delovni dobi v podjetju) izplačale svojim zaposlencem. Nanašajo se na sedanjo vrednost pričakovanih obveznosti iz tega naslova in upoštevajo številne aktuarske kategorije.

	Rezervacije za odpravnine ob upokojitvi	Rezervacije za jubilejne nagrade	Skupaj
Stanje 31.12.2014	109.806	8.542	118.348
Stroški obresti (IPI)	2.800	183	2.983
Stroški preteklega službovanja (IPI)	0	0	0
Stroški tekočega službovanja (IPI)	9.610	1.390	11.000
Izplačila zaslužkov (-)	0	-1.379	-1.379
Aktuarski dobički/izgube (IPI)	0	453	453
Akt. dob./izgube (Izkaz vseob. donosa)	-3.597	0	-3.597
Stanje 31.12.2015	118.619	9.189	127.808

Aktuarski dobički in izgube zaradi nepomembnosti niso bili pripoznani v kapitalu temveč v izkazu poslovnega izida.

Izračun je bil pripravljen na osnovi naslednjih predpostavk:

- Nominalna dolgoročna obrestna mera se v skladu z določili standarda MRS 19 ocenjuje v višini 1,65 %.
- Pričakovana dolgoročna rast višine jubilejnih nagrad in neobdavčljivih zneskov v izračunu je ocenjena v višini 1,0 % letno.
- V izračunu se upošteva pričakovana smrtnost delavcev v skladu s slovenskimi tablicami smrtnosti 2000-2002 s čimer se indirektno upošteva nadomeščanje starejših zaposlencev, ki se upokojijo, z mlajšimi.
- Rezervacije se računajo zgolj za zaposlene za nedoločen čas.
- Morebitnih večjih odpuščanj zaradi reorganizacije naročnika model ne upošteva.

Analiza občutljivosti aktuarskih predpostavk je naslednja:

Parametri	Rezervacije za odpravnine	Rezervacije za jubilejne nagrade
Znižanje disk. obr. mere za 0,5%	3.462	278
Povečanje disk. obr. mere za 0,5%	-3.200	-263
Povečanje rasti plač za 0,5 %/letno	3.598	0
Zmanjšanje rasti plač za 0,5%/letno	-3.360	0

Rezervacijo za dana jamstva DSU predstavlja jamstvo, ki ga je DSU podal v postopku prodaje poslovnega deleža družbe Elan d.o.o. oziroma povezane Indemnity Agreement za tožbeni zahtevek g. Kralja, vezan na neizplačane plače v obdobju 2009 do 2014 in velja do pravomočnega zaključka sodnih sporov med družbo Elan in g.Kraljem.

2.4.3.13 Dolgoročne obveznosti

(v EUR)	DSU 31.12.2015	DSU 31.12.2013
Dolgorocne obveznosti skupaj	54.338.654	58.417.536
Dolgoročne finančne obveznosti	53.130.268	57.211.886
prejeta posojila za Palača DSU	37.427.001	39.938.800
prejeto posojilo za objekt F2	8.312.500	9.062.500
prejeto posojilo za Sodišče MB	4.451.219	4.807.317
dolgoročne finančne obveznosti - IFI	2.939.548	3.403.269
Dolgoročne poslovne obveznosti	1.202.250	1.202.250
dolgorocne poslovne obveznosti – PS Smelt	1.202.250	1.202.250
Odložene obveznosti za davek	6.136	3.400

Dolgoročno prejeta posojila

Družba DSU je za namen dokončnega odkupa objekta Palača D.S.U. na Litostrojski cesti v Ljubljani v letu 2011 najela tri dolgoročna posojila v skupni višini 46.236.000 EUR. V letu 2013 je družba za namene financiranja objekta zaradi nadomestitve kratkoročnega kredita z dolgoročnim, najela še en dolgoročni kredit v višini 3.000.000 EUR. Povprečna obrestna mera za posamezne kredite je skladno s sklenjenimi pogodbami sestavljena iz variabilnega dela v obliki 3- oziroma 6-mesečnega Euriborja ter pribitka v višini povprečne tehtane obrestne mere 2,26%. V decembru 2015 in začetku leta 2016 so bile dosežene izboljšane obrestne mere pribitkov in sicer v višini povprečne tehtane obrestne mere 1,44%.

Dolgoročna obveznost iz naslova vseh štirih prejetih posojil za objekt Palača D.S.U. znaša po stanju na dan 31.12.2015 37.427.000 EUR (od tega 27.379.800 EUR z rokom zapadlosti nad 5 let).

DSU je za namen financiranja nakupa objekta F2 na Masarykovi ulici v Ljubljani za potrebe Ministrstva za šolstvo in šport v letu 2007 najela dolgoročni kredit v višini 15.000.000 EUR. Obrestna mera znaša 6 mesečni EURIBOR + 0,53% pribitek letno. Dolgoročna obveznost iz naslova omenjenega posojila znaša na dan 31.12.2015 8.312.500 EUR (od tega 5.312.500 EUR z rokom zapadlosti nad 5 let).

DSU je v letu 2008 za namen financiranja nakupa objekta za potrebe Okrajnega sodišča v Mariboru najela dolgoročni kredit v višini 7.300.000 EUR. Obrestna mera znaša 6 mesečni EURIBOR + 0,8% pribitek letno. Dolgoročna obveznost iz naslova omenjenega posojila znaša na dan 31.12.2015 4.451.219 EUR (od tega 3.026.829 EUR z rokom zapadlosti nad 5 let).

S stvarnim jamstvom so zavarovane vse zgoraj navedene obveznosti DSU iz naslova prejetih posojil pri poslovnih bankah v skupni vrednosti 53.808.617 EUR po stanju na dan 31.12.2015 (skupaj s kratkoročno zapadlostjo), in sicer:

- Tri posojila, prejeta za odkup Palače D.S.U. na Litostrojski v Ljubljani (37.238.800 EUR) so zavarovana s hipoteko na nepremičnini parc.št. 2001, 1991/295 in 1991/307 k.o. Zgornja Šiška, bianco menicami ter odstopom sedanjih in bodočih terjatev iz najemnih pogodb med DSU in MOP, Statističnim uradom RS ter drugimi najemniki;

- V letu 2012 je najeto četrto posojilo za odkup Palače D.S.U., ki je zavarovano s hipoteko na objektu Kras Postojna (stavba št 2210 k.o. 2490) in Tezno (parc.št. 663/1, 628/0, 627/0 in 600/0 vse k.o. 680) zavarovalo kratkoročno posojilo (2.700.000 EUR), ki se je v letu 2013 nadomestilo z dolgoročnim posojilom in že, že obstoječo hipoteko na objektih.
- Posojilo, namenjeno financiranju nakupa objekta F2 na Masarykovi ulici v Ljubljani za potrebe Ministrstva za šolstvo in šport, je zavarovano s hipoteko (9.062.500 EUR) na nepremičnini parc. št. 2813 in 2815 zk.vl.št. 2370 k.o. Tabor ter solastniškim deležem 61/100 parc.št. 2807/2 zk.vl.št. 161 k.o. Tabor in 10 bianco menicami,
- Posojilo namenjeno financiranju nakupa objekta za potrebe Okrajnega sodišča v Mariboru (4.807.317 EUR), je zavarovano s hipoteko na 4949/10000 solastniškem deležu nepremičnine parc.št. 1159/1 dvorišče v izmeri 146m² in zemljišče pod stavbo v izmeri 1142m², parc.št. 1159/2 dvorišče v izmeri 26m² in parc.št. 2700 ES poslovna stavba Okrajnega sodišča v Mariboru v izmeri 8491,35 m² pod vl.št.1283 k.o. Maribor Grad, kar v naravi obsega 4.202,37 m² neto površine poslovnih prostorov in 40 parkirnih mest v poslovni stavbi Forum 2, ter 10 bianco menicami.

Izvedeni finančni instrumenti – obrestno ščitenje

Izvedeni finančni instrumenti, ki so predmet evidentiranja poštene vrednosti na obračunski dan 31.12.2015, so instrumenti za varovanje pred obrestnim tveganjem. Varovana postavka je denarni tok obrestne mere EURIBOR pri odplačevanju kreditov družbe.

Družba je ob sklenitvi poslov varovanja pred tveganjem v letu 2011 sprejela Pravilnik o obračunavanju varovanja pred tveganjem, s čimer so bili izpolnjeni pogoji za upravičenost uporabe računovodskega obračunavanja varovalnih razmerij skladno s standardom MRS 39 (hedge accounting).

Skladno s poročilom ocenjevalca o vrednotenju obrestnih zamenjav in testiranjem učinkovitosti varovanja posameznih instrumentov IFI na dan 30.9.2015 je bilo ugotovljeno, da varovanje denarnih tokov, vezanih na variabilno obrestno mero pri kreditnem portfelju petih dolgoročnih posojil z uporabljenimi obrestnimi zamenjavami ni učinkovito. Razlog za ugotovljeno neučinkovito varovanje je prvenstveno v neujemanju ročnosti uporabljenih instrumentov varovanja z ročnostjo varovane postavke, to je kreditnega portfelja. Ob tem je bilo ugotovljeno, da je bilo varovanje neučinkovito že ob sami vzpostavitvi varovalnega razmerja.

Ker je družba do tedaj varovanje obravnavala kot učinkovito in uporabljala »hedge accounting« (kar pomeni, da je učinke iz obrestnih zamenjav prikazovala preko kapitala in ne preko poslovnega izida), je bilo potrebno dejstvo, da je bilo varovanje dejansko vseskozi neučinkovito, vključiti v računovodske izkaze poslovnega leta 2015 kot popravek bistvene napake v skladu z MRS 8, hkrati pa prenehati obračunavati varovanje pred tveganjem po določbah MRS 39. Popravek poslovnega izida za nazaj se je tako izkazal preko kapitala, kar je posledično pomenilo spremembo preteklih računovodskih izkazov in zahtevano ustrezno razkritje v letnem poročilu družbe za leto 2015.

Negativni presežek iz prevrednotenja, ki je enak ugotovljeni tržni vrednosti obrestnih zamenjav po stanju na dan 31.12.2013, se je prikazal v popravku bilance stanja in kapitalu na 31.12.2014 kot prenesena čista izguba preteklih let, medtem ko se je negativni presežek iz prevrednotenja, enak ugotovljeni tržni vrednosti obrestnih zamenjav v letu 2014, prikazal v popravku bilance stanja in kapitalu na 31.12.2014 kot zmanjšanje čistega poslovnega izida leta 2014 prek izkaza poslovnega izida. Posledično se je v letu 2015 razlika v tržni vrednosti obrestnih zamenjav po stanju na dan 31.12.2015 glede na njihovo tržno vrednost po stanju na dan 31.12.2014 pripoznala v izkazu poslovnega izida kot finančni prihodek zaradi povečanja tržne vrednosti IRS, vrednotene po poštenu vrednosti prek poslovnega izida.

DSU ščiti kreditni portfelj v skupni vrednosti 51.108.617 EUR (na 31.12.2015) z izvedenimi finančnimi instrumenti. Enotna obrestna mera na dan 31.12.2015 je upoštevaajoč IFI 3,81

% (dosežena povprečna fiksna obrestna mera). Z zaključnicami je bilo na dan 31.12.2015 pokritih 88,11% vrednosti glavnice kreditnega portfelja, to je 45.033.017 EUR. Dolgoročno posojilo, najeto v višini 3.000.000 EUR (stanje 31.12.2015 2.700.000 EUR), ni varovano z izvedenimi finančnimi instrumenti. Zanj velja obrestna mera 6 mesečni EURIBOR + 1,85% pribitka.

Ker je preliminarno in dejansko merjenje učinkovitosti v letu 2015 pokazalo, da varovanje ni učinkovito, je družba prenehala obračunavati varovanje pred tveganjem po določbah Pravilnika o obračunavanju varovanja pred tveganjem in MRS 39. Posledično je za potrebe evidentiranja ocen poštenih vrednosti instrumentov IFI družba za leto 2015 uporabila poštene vrednosti instrumentov iz poročil bank (marked to market value).

Vsota stanj poštenih vrednosti instrumentov IFI iz poročil bank (MtM, fair value) na obračunski datum 31.12.2015 znaša -2.939.548 EUR, kar pomeni pričakovano diskontirano neto obveznost do bank za družbo od obračunskega datuma do zapadlosti zaključnic v portfelju instrumentov IFI.

Dolgoročne poslovne obveznosti

Dolgoročna poslovna obveznost v višini 1.202.250 EUR izhaja iz Kupoprodajne pogodbe za nakup dela poslovne stavbe Smelt na Dunajski cesti 160 v Ljubljani, ki je bila dne 8.8.2008 sklenjena med družbami DSU, KAD in SOD kot kupci in družbo GIO, d.o.o. kot prodajalcem. Skupna vrednost pogodbenih obveznosti za DSU v višini 3.007.950 EUR se je na podlagi sklenjenega Aneksa št. 1 k omenjeni pogodbi dne 8.1.2009 zmanjšala za plačilo dela kupnine v višini 300.795 EUR, v letu 2010 pa še za dodaten 1 mio EUR na podlagi Sporazuma o predčasnem plačilu tretjega obroka kupnine z dne 25.08.2010 ter za 504.905 EUR skladno s Sporazumom št. 2. o predčasnem plačilu tretjega obroka kupnine z dne 12.10.2010. Skladno s 3. členom pogodbe mora DSU preostali znesek kupnine (1.202.250 EUR) plačati v roku treh let po podpisu pogodbe, vendar le v primeru, če so izpolnjeni vsi spodaj navedeni pogoji in sicer:

- da prodajalec pred iztekom triletnega roka za plačilo kupnine izroči DSU overjene kopije izbrisnih dovoljenj v prvem odstavku tega člena navedenih hipotekarnih upnikov, ki so sposobne za vknjižbo izbrisa hipotek, katerih vpis se na dan podpisa te pogodbe vodi pod Dn. št. 30955/06, Dn. št. 8369/07 in Dn. št. 32988/05, ter da predloži dokazilo, da so bili pri pristojni zemljiški knjigi vloženi popolni predlogi za izbris navedenih hipotek na solastniškem deležu prodajalca, ki je predmet te pogodbe;
- da je s pravnomočnim sklepom v zemljiški knjigi Okrajnega sodišča v Ljubljani izbrisana vknjižba zaznambe izvršbe, ki se vodi pri Okrajnem sodišču v Ljubljani pod opr. št. In 1204/2007;
- da niso obremenjeni z nikakršnimi bremenmi, razen z bremenmi, ki so v členu I.1 opisani v dvaintrideseti, šestintrideseti in štiriinštirideseti alineji, pri čemer pa se lahko obveznost pobota tudi z nasprotno terjatvijo do prodajalca iz naslova rednega zmanjšanja osnovnega kapitala.

Odložene obveznosti za davek

Odložene obveznosti za davek v višini 6.136 EUR se nanašajo na 17 odstotkov vrednosti oblikovanega presežka iz prevrednotenja portfelja vrednostnih papirjev na dan 31.12.2015.

	Portfelj vrednostnih papirjev	Skupni znesek presežka iz prevrednotenja	Ustrezni delež obveznosti za odloženi davek (17%) na dan 31.12.2015	Ostane na presežku
1	Obveznice ZTO2	36.096	6.136	29.960
	SKUPAJ	36.096	6.136	29.960

2.4.3.14 Kratkoročne obveznosti

(v EUR)	DSU 31.12.2015	DSU 31.12.2014
Kratkorocne obveznosti skupaj	7.644.545	9.092.994
Kratkoročne finančne obveznosti	3.870.579	3.920.765
Kratkoročna zapadlost dolgoročnih posojil	3.617.898	3.617.898
Obveznost za obresti prejetih posojil	252.681	302.867
Kratkoročne poslovne obveznosti	3.773.966	5.172.229
Kratkorocne obv. iz prejetih predujmov in varščin	33.739	26.822
Kratkorocne obveznosti do dobaviteljev	557.795	530.813
Obveznosti iz poslovanja za tuj račun	2.895.073	3.515.120
Obveznosti do zaposlencev	108.951	117.161
Obveznosti do državnih in drugih inštitucij	164.038	453.365
Druge kratkoročne obveznosti	14.370	528.948

Kratkoročne finančne obveznosti DSU se na dan 31.12.2015 nanašajo na kratkoročno zapadlost prejetih dolgoročnih posojil v višini 3.617.898 EUR ter na obveznosti za obresti iz prejetih posojil v znesku 252.681 EUR.

Kratkoročne poslovne obveznosti družbe se na dan 31.12.2015 nanašajo na obveznosti iz poslovanja za tuj račun v višini 2.895.073 EUR, obveznosti do zaposlencev iz naslova plač v višini 108.951 EUR, obveznosti do državnih in drugih inštitucij (predvsem iz naslova davkov DDPO 112.315 EUR in DDV 49.156 EUR), obveznosti do dobaviteljev v višini 557.795 EUR ter obveznosti iz prejetih varščin in druge kratkoročne obveznosti. Obveznost v znesku 517.361 EUR, ki se je nanašala na obveznosti iz naslova 125. člena stanovanjskega zakona in ki je izhajala iz obveznosti SRD, ki je bila dožna upravičencem za odkup oz. izpraznitev stanovanj izplačati 13% vrednosti stanovanj, če so le ti izpolnjevali pogoje glede dokumentacije do zaključka likvidacije SRD leta 2004, je bila v letu 2015 odpravljena. Zastaralni rok po obligacijskem zakoniku namreč znaša 10 let od izdaje odločbe, posledično pa je obveznost DSU po vseh prekluzivnih rokih v letu 2015 zastarala.

Obveznosti iz poslovanja za tuj račun - Komisijsko poslovanje

Obveznosti iz poslovanja za tuj račun se nanašajo na komisijsko poslovanje, ki ga DSU izvaja v svojem imenu in za račun Republike Slovenije. Izvajanje javnih pooblastil je DSU prevzela na podlagi Zakona o prenosu pooblastil, pravic in obveznosti Slovenske razvojne družbe in o prenehanju Agencije Republike Slovenije za prestrukturiranje in privatizacijo. S tem zakonom, ki je pričel veljati 07.05.2004, so bila na DSU prenesena vsa pooblastila, pravice in obveznosti Slovenske razvojne družbe, d.d. – v likvidaciji s področja lastninskega preoblikovanja družbene lastnine, privatizacije in denacionalizacije ter z njimi povezano premoženje. Gre za številne naloge in premoženje, s katerim DSU upravlja v svojem imenu in za račun Republike Slovenije. Skladno s predpisi DSU tako nadaljuje še vedno obsežno in kompleksno dejavnost razreševanja lastninske problematike oziroma zaključevanja postopkov lastninskega preoblikovanja družbene lastnine, privatizacije in denacionalizacije, ki so jo predhodno opravljali pravni predniki družbe, Sklad RS za razvoj, Slovenska razvojna družba in Agencija RS za prestrukturiranje in privatizacijo. Kupnine iz tega naslova se nakazujejo na posebni privatizacijski transakcijski račun DSU.

Podrobnejši pregled stanja obveznosti iz poslovanja za tuj račun na dan 31.12.2015 in 31.12.2014 je prikazan v spodnji tabeli:

(v EUR)	31.12.2015	31.12.2014
Obveznosti iz naslova obresti depozitov	85.537	80.136
Obveznosti iz naslova plačil izvenbilančne evidence podj. (gl.+obr.)	107.375	95.981
Obveznosti iz naslova prodaje nepremičnin (gl.+obr.)	324.946	326.337
Obveznosti iz naslova uporabnin, najemnin	191.428	153.188
Obveznosti iz naslova prejetih varščin	120.198	32.039
Obveznosti do denac.upravičencev iz naslova iztisnitev	396.461	396.461
Obveznosti za dividende / do denac.upravičencev idr.	434.513	734.022
Obveznosti do KAD, SDH.. za prejete kupnine	12.984	21.736
Obveznosti do proračuna za prejete kupnine	150.110	247.013
Obveznosti do proračuna – kupnine pid	1.069.833	1.419.833
Druge obveznosti iz poslovanja za tuj račun	1.688	8.374
Skupaj obveznosti iz poslovanja za tuj račun	2.895.073	3.515.120

Za ugotavljanje obveznosti do proračuna Republike Slovenije se pripravlja bilanca pritoka sredstev iz naslova kupnin, ki se izdeluje vsako četrletje. Prenakazilo sredstev se skladno z Zakonom o uporabi sredstev, pridobljenih iz naslova kupnine na podlagi zakona o lastninskem preoblikovanju podjetij izvede do petega v mesecu po preteku četrletja (do 5.januarja, 5.aprila, 5.julija in 5.oktobra). Bilanca pritokov in odtokov sredstev iz naslova kupnin na podlagi ZZLPPO (komisijsko poslovanje) za leto 2015 je prikazana v okviru postavke 1.5.8. (Nakazovanje sredstev, pridobljenih iz naslova kupnin na podlagi ZUKLPP). Poleg kvartalnega nakazila kupnin v proračun Republike Slovenije, se ustrezni del kupnin iz naslova lastninskega preoblikovanja podjetij (vsak priliv na privatizacijski TRR se deli skladno z določili posameznih členov ZZLPPO) redno in skladno z zakonsko podlago in Pogodbo o ureditvi medsebojnih razmerij nakazuje tudi na SDH in KAD.

Kupnine, prejete v zadnjem kvartalu 2015, so bile prenakazane 5. januarja 2016.

2.4.3.15 Kratkoročne pasivne časovne razmejitve

(v EUR)	DSU 31.12.2015	DSU 31.12.2014
Kratkoročne pasivne časovne razmejitve skupaj	1.391.431	1.346.467
Vnaprej vračunani stroški oziroma odhodki	114.210	76.914
Kratkoročno odloženi prihodki	1.277.221	1.269.553

Kratkoročne pasivne časovne razmejitve predstavljajo vnaprej vračunani stroški revizije za leto 2015, nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča ter vnaprej vračunani in razmejeni odhodki iz naslova izvedenih finančnih instrumentov za leto 2015 – obrestne zamenjave za portfelj IRS po stanju na dan 31.12.2015 (101.645 EUR).

Poleg teh, PČR predstavljajo še kratkoročno odloženi prihodki iz naslova terjatev po pravnomočnih sodbah ter kratkoročno odloženi prihodki iz naslova zahtevkov za povračilo rubljenih sredstev (1.269.553 EUR). Nanašajo se na sodbo Vrhovnega sodišča RS z dne 27.2.2014, izvršljivo 23.5.2014, na podlagi katere je DSU vložila nasprotne izvršbe do delavcev Livarne Vuzenica za rubljene zneske. V novembru 2014 je družba DSU od Ustavnega sodišča prejela obvestilo, da je skupina pritožnikov zoper sodbo Vrhovnega sodišča vložila

ustavno pritožbo. V primeru ugodne razsodbe Ustavnega sodišča za DSU, bo omenjeni znesek ob pravnomočnosti in zaključku postopka za DSU predstavljal prihodek.

2.4.3.16 Čisti prihodki od prodaje

Čisti prihodki od prodaje izhajajo iz prodaje storitev, ki jih družba v celoti ustvari na domačem trgu. Čisti prihodki iz prodaje storitev so prodajne vrednosti opravljenih storitev družbe, navedene v računih in drugih listinah, zmanjšane za DDV.

Struktura prihodkov iz prodaje storitev družbe na domačem trgu:

(v EUR)	DSU 2015	DSU 2014
Prihodki iz naslova javnih pooblastil	260.670	251.623
Prihodki iz naslova javnih pooblastil – najemnine, stroški	210.600	116.946
Najemnine	8.728.000	8.518.080
Prihodki iz vodenja likvidacij in drugih postopkov	45.213	85.490
Prihodki iz naslova upravljanja poslovne stavbe Smelt	39.437	86.680
Prihodki iz naslova naprej zaračunanih obratovalnih stroškov	1.299.068	1.351.963
Drugi prihodki od storitev	8.600	13.870
Skupaj	10.592.488	10.424.652

Čisti prihodki iz prodaje so se v letu 2015 večinoma ohranili na ravni prihodkov iz preteklega leta. Delno povečanje prihodkov iz tega naslova je zaznati pri prihodkih iz naslova najemnin v nepremičninah javnih pooblastil, s katerimi DSU do prodaje le-teh skladno s komisijko pogodbo upravlja v svojem imenu in za svoj račun (izključno kot ureditev razmerij po pogodbi o ureditvi medsebojnih odnosov za pretekla leta).

Povečanje prihodkov iz najemnin je zaznati tudi v poslovanju PS Smelt, kar je posledica nakupa lastniškega deleža SDH (33,555%) na poslovni stavbi Smelt iz leta 2014.

2.4.3.17 Drugi poslovni prihodki (s prevrednotovalnimi poslovnimi prihodki)

(v EUR)	DSU 2015	DSU 2014
Poraba in odprava rezervacij	5.100	172.854
Ostanki stečajnih mas	0	35.965
Prevrednotovalni poslovni prihodki	103.668	136.383
Drugi poslovni prihodki	3.997	1.641
Skupaj	112.765	346.843

Prevrednotovalni poslovni prihodki izhajajo večinoma iz odprave predhodnih oslabitev vrednosti terjatev.

2.4.3.18 Stroški blaga, materiala in storitev

(v EUR)	DSU 2015	DSU 2014
Nabavna vrednost prodanega blaga	0	0
Stroški materiala	655.063	676.402

Stroški energije	564.134	582.749
Pisarniški material in literatura	33.573	39.066
Drugi stroški materiala	57.356	54.587
Stroški storitev	1.455.620	1.467.409
Prevozne storitve, pošta, telefon	24.401	26.876
Stroški vzdrževanja OS	219.035	155.839
Najemnine	0	0
Povračila stroškov zaposlencem v zvezi z delom	1.565	5.253
Stroški plačilnega prometa, bančnih storitev in zav.premij	112.140	116.464
Stroški intelektualnih in osebnih storitev	641.307	618.175
Stroški reprezentance	5.825	6.629
Stroški storitev fiz.oseb, ki ne opravljajo dejavnosti	66.890	74.740
Stroški drugih storitev	384.457	463.433
Skupaj	2.110.683	2.143.811

Skladno s pogodbo o reviziji računovodskih izkazov za leto 2015 znašajo stroški revizije letih 7.000 EUR + DDV.

2.4.3.19 Stroški dela

(v EUR)	DSU 2015	DSU 2014
Plače in nadomestila plač zaposlencev	1.109.366	1.084.176
Dodatno pokojninsko zavarovanje	47.299	46.929
Stroški pokojninskih zavarovanj	96.204	93.036
Stroški socialnih zavarovanj	78.808	76.212
Regres in drugi stroški dela zaposlencev	84.515	125.488
Skupaj	1.416.192	1.425.841

Stroški dela vsebujejo plače, ki pripadajo zaposlencem, v kosmatem znesku in tisti del dajatev za socialno in pokojninsko zavarovanje, ki ga družba dodatno obračunava glede na plače. Kot plače se štejejo tudi nadomestila plač, skladno z zakonom ali pogodbo o zaposlitvi, ki pripadajo zaposlencem za čas, ko ne delajo, v obsegu, ki bremeni DSU.

Osnova za obračun in izplačilo plač zaposlenim so interni akti o sistematizaciji in vrednotenju delovnih mest, pravilnik o plačah in drugih prejemkih iz delovnega razmerja in pogodbe o zaposlitvi. V DSU imata direktor in prokurist pogodbo o zaposlitvi, ki sta jo sklenila z nadzornim svetom družbe, trije vodje služb (ekonomika, pravna služba in javna pooblastila) pa imajo sklenjeno ustrezno pogodbo o zaposlitvi za področje vodenja na osnovi pravilnika o sistematizaciji.

Druge stroške dela zaposlencev predstavlja poleg regresa, prehrane med delom in prevoza na delo ter nagrad, še povečanje oblikovanih rezervacij za jubilejne nagrade in odpravnine ob upokojitvi skladno z aktuarskim izračunom na dan 31.12.2015, strošek dela, izplačan bivšemu direktorju ob zaključku mandata ter zmanjšanje stroškov iz naslova uspešnosti poslovanja za delo direktorja v letu 2014 skladno s sklepom NS družbe.

Skupen znesek bruto prejemkov posameznih vodstvenih oseb za leto 2015:

- direktorja in prokurist družbe*	175.318 EUR
- člani nadzornega sveta (stroški storitev fizičnih oseb)	32.743 EUR
skupaj	208.061 EUR

*bivšemu direktorju družbe se je mandat iztekel 30.9.2015. S 1.10.2015 sta bila imenovana nov direktor in prokurist družbe. V bruto prejemu direktorjev in prokurista družbe je posledično zajet tudi bruto prejemek bivšega direktorja, ki ga je prejel ob izteku mandata ter variabilni del plačila iz uspešnosti poslovanja za leta 2012-2014. Druge pravice, ki izvirajo iz zaposlitve so še uporaba službenih vozil v zasebne namene, plačilo premij nezgodnega zavarovanja, PDPZ in zavarovanja odgovornosti.

Razkritje prejemkov članov organov vodenja skladno z 294.členom ZGD-1:

Funkcija	Fiksni prejemki	Variabilni prejemki	Drugi prejemki	SKUPAJ	Povračila stroškov
Marjan Podgoršek, direktor	76.470	39.268	15.080	130.818	1.163
Tomaž Klemenc, direktor	22.200		200	22.400	632
Janez Tomšič, prokurist	21.900		200	22.100	972
SKUPAJ BRUTO	120.570	39.268	15.480	175.318	

Razkritje prejemkov članov nadzora vodenja skladno z 294.členom ZGD-1:

Funkcija	Opravljanje funkcije	Sejnine	Drugi prejemki	SKUPAJ
Mojca Kert, predsednica	1.950	150	137	2.237
Luka Brezovec, član in predsednik	8.827	2.470		11.297
Jan Kobler, podpredsednik	5.609	2.320	2.390	10.319
Janez Tomšič, član	2.297	300		2.597
Urška Gašperlin, članica	4.123	2.170		6.293
SKUPAJ BRUTO	22.806	7.410	2.527	32.743

2.4.3.20 Odpisi vrednosti

(v EUR)	DSU 2015	DSU 2014
Amortizacija	3.672.152	3.621.485
- Amortizacija naložbenih nepremičnin	3.123.246	3.077.374
- Amortizacija opreme	548.522	544.111
- Amortizacija neopredmetenih sredstev	384	0
Prevrednotovalni poslovni odhodki pri osnovnih sredstvih	0	138
Prevrednotovalni poslovni odhodki pri obratnih sredstvih	52.371	315.027
Prevrednotovalni poslovni odhodki stroškov dela	0	0
Skupaj	3.724.523	3.936.650

Prevrednotovalni poslovni odhodki pri obratnih sredstvih se nanašajo na oblikovanje popravkov in odpisov terjatev do kupcev na osnovi vloženih izvršb za poplačilo le teh v letu 2015.

2.4.3.21 Rezervacije

(v EUR)	DSU 2015	DSU 2014
Rezervacije skupaj	52.020	0
Za dana jamstva	52.020	0

Stroške rezervacij za dana jamstva DSU predstavlja jamstvo, ki ga je DSU podal v postopku prodaje poslovnega deleža družbe Elan d.o.o..

2.4.3.22 Drugi poslovni odhodki

(v EUR)	DSU 2015	DSU 2014
Administrativne takse in sodni stroški	43.835	95.095
Prispevek za uporabo stavbnega zemljišča	233.968	221.871

Drugi poslovni odhodki	3.718	2.459
Skupaj	281.521	319.425

2.4.3.23 Finančni prihodki iz deležev

(v EUR)	DSU 2015	DSU 2014
Prihodki iz dividend	0	75.057
Prihodki iz drugih deležev v dobičku	0	4.284
Prihodki iz prodaje poslovnih deležev in delnic	0	3.395.252
Prihodki iz likvidacijskih mas naložb DSU	0	5.170.156
Skupaj	0	8.644.749

DSU je v letu 2014 skladno z 81. členom Zakona o Slovenskem državnem holdingu prenesel vse delnice in poslovne deleže v gospodarskih družbah v svoji lasti na SDH. Posledično DSU po stanju na dan 31.12.2015 ne izkazuje več portfelja kapitalskih naložb v okviru dolgoročnih finančnih naložb, kot tudi ne prihodkov iz deležev in delnic v gospodarskih družbah.

2.4.3.24 Finančni prihodki iz danih posojil in drugih naložb

(v EUR)	DSU 2015	DSU 2014
Prihodki iz obresti iz poslovanja z vrednostnimi papirji	17.255	33.560
Drugi prihodki iz poslovanja z vrednostnimi papirji	0	225.903
Prihodki iz obresti depozitov	468.079	358.610
Prihodki iz obresti danih posojil	60.958	60.074
Prihodki iz zamudnih obresti danih posojil	229	207
Prihodki iz obresti TRR	44	47
Prevrednotovalni finančni prihodki iz odprave oslabitve	0	0
Skupaj	546.565	678.401

2.4.3.25 Finančni prihodki iz poslovnih terjatev

(v EUR)	DSU 2015	DSU 2014
Obresti terjatev	0	7
Zamudne obresti terjatev in tožb	3.701	30.036
Vračilo državne pomoči Elan - glavnica	1.734.176	0
Vračilo državne pomoči Elan - obresti	359.161	0
Skupaj	2.097.038	30.043

V letu 2015 je DSU v okviru prodajnega postopka družbe Elan z namenom vračila nedovoljene državne pomoči iz leta 2008 prevzela 17,3418% poslovni delež družbe PDP, d.d. v družbi Elan, d.o.o. Predmetni delež je bil s Pogodbo o prodaji in prenosu poslovnih deležev v družbi Elan, d.o.o. z dne 30.7.2015 prodan kupcema Wiltan Enterprises Limited in Merrill Lynch International, DSU pa je v okviru prodajnega postopka dne 15.9.2015 prejela povrnjena sredstva iz naslova nedovoljene državne pomoči v skupni višini 2,093 mio EUR.

2.4.3.26 Finančni prihodki iz sredstev po pošteni vrednosti prek poslovnega izida

(v EUR)	DSU 2015	DSU 2014
IFI – prek poslovnega izida	463.721	0
Skupaj	463.721	0

Zaradi načina evidentiranja IRS po pošteni vrednosti prek poslovnega izida (obširneje pojasnjeno v pojasnilu 2.4.3.13. Dolgoročne obveznosti – Izvedeni finančni instrumenti), se je v letu 2015 razlika v tržni vrednosti obrestnih zamenjav po stanju na dan 31.12.2015 glede na njihovo tržno vrednost po stanju na dan 31.12.2014 pripoznala v izkazu poslovnega izida kot prihodek zaradi povečanja tržne vrednosti IRS v višini 463.721 EUR.

2.4.3.27 Finančni odhodki iz oslabitev, odpisov in prodaj finančnih naložb

(v EUR)	DSU 2015	DSU 2014
Slabitev kapitalskih naložb	0	0
Odhodek pri prodaji / izločitvi kapitalskih naložb	0	3.122.791
Druge slabitve/ odpisi finančnih naložb	708.975	46.156
Skupaj	708.975	3.168.947

DSU je v letu 2014 skladno z 81. členom Zakona o Slovenskem državnem holdingu morala v šestih mesecih po uveljavitvi tega zakona poskrbeti za prenos vseh delnic in deležev v gospodarskih družbah v imetništvu DSU na SDH. Posledično DSU po stanju na dan 31.12.2015 ne izkazuje več naložb, kot tudi ne odhodkov iz deležev in delnic v gospodarskih družbah.

Zaradi uvedbe stečajnega postopka družbe Peko, d.d. z dne 21.1.2016 se je po stanju na dan 31.12.2015 dolgoročna finančna naložba družbe s sklepom posloводства, skladnim s Pojasnilom 1 k SRS 3 ter Pravilnikom o računovodstvu družbe, prevrednotila na evidenčno knjigovodsko vrednost 1 EUR in iz tega naslova evidentirala za 708.975 EUR prevrednotovalnih finančnih odhodkov.

2.4.3.28 Finančni odhodki iz finančnih obveznosti

(v EUR)	DSU 2015	DSU 2014
Odhodki za obresti prejetega posojila Hypo za F2	61.378	90.745
Odhodki za obresti prejetega posojila SKB za Sodišče MB	45.347	61.644
Odhodki za obresti prejetega posojila SKB za Palača DSU	433.531	508.739
Odhodki za obresti prejetega posojila Hypo za Palača DSU	280.022	321.981
Odhodki za obresti prejetega posojila BKS za Palača DSU	179.237	211.114
Odhodki za obresti prejetega posojila Sparkasse za Palača DSU	91.732	109.047
Odhodki iz poslovanja z vrednostnimi papirji	0	29.894
Odhodki iz naslova izvedenih finančnih instrumentov – obrestna zamenjava	1.031.365	973.529
Odhodki za druge obresti in fin. obveznosti	13.140	16.068
Skupaj	2.135.752	2.322.761

2.4.3.29 Finančni odhodki iz sredstev po pošteni vrednosti prek poslovnega izida

(v EUR)	DSU 2015	Popravek DSU 2014	DSU 2014
IFI – prek poslovnega izida	0	991.471	0
Skupaj	0	991.471	0

Zaradi načina evidentiranja IRS po pošteni vrednosti prek poslovnega izida (obširneje pojasnjeno v pojasnilu 2.4.3.13. Dolgoročne obveznosti – Izvedeni finančni instrumenti) se je razlika v tržni vrednosti obrestnih zamenjav po stanju na dan 31.12.2014 glede na njihovo tržno vrednost po stanju na dan 31.12.2013 pripoznala v izkazu poslovnega izida kot odhodek zaradi zmanjšanja tržne vrednosti IRS v obliki popravka čistega poslovnega izida poslovnega leta 2014 v znesku 991.471 EUR. Celoten odhodek leta 2014 bi moral bit prikazan v znesku 1.194.543 EUR, vendar se je 17% vrednosti (203.072 EUR) zaradi takratnega načina evidentiranja preneslo med terjatve za odložene davke, ki so bili zaradi davčnih vplivov na DDPO bilančno odpravljeni v letu 2015.

2.4.3.30 Drugi prihodki

(v EUR)	DSU 2015	DSU 2014
Prihodki iz prodaje naložbenih nepremičnin	14.578	0
Prejete zavarovalnine, odškodnine	6.875	8.224
Prihodki iz naslova drugih sodnih postopkov in poravnjav	28.485	32.866
Prihodki iz naslova odpisa obveznosti	519.192	0
Drugi prihodki	71.350	43.573
Skupaj	640.480	84.663

Prihodke iz prodaje naložbenih nepremičnin predstavlja prodaja nepremičnine v Ponikvi, pridobljena z zaključkom likvidacijskega postopka družbe Merx v letu 2014. Prihodke iz naslova odpisa obveznosti se nanašajo na zastarane obveznosti družbe, pretežno na odpis obveznosti iz naslova 125. člena stanovanjskega zakona (517T EUR). Drugi prihodki predstavljajo predvsem povračila sodnih stroškov.

2.4.3.31 Drugi odhodki

(v EUR)	DSU 2015	DSU 2014
Drugi odhodki za tožbe	4.809	200.639
Odškodnine in pogodbene kazni	0	0
Drugi odhodki	12.453	735
Skupaj	17.262	201.374

Drugi odhodki se nanašajo predvsem na poračun dokončnega odbitnega deleža DDV za del dejavnosti, za katero se odbitni delež izračunava (zmanjšanja odbitnega deleža iz 58% na 52%).

2.4.3.32 Davek od dohodkov pravnih oseb

(v EUR)	DSU 2015	DSU 2014
Davek od dohodkov pravnih oseb	112.315	414.320

Davčna stopnja za leto 2015 znaša 17% davčne osnove.
Družba je v letu 2015 obračunala davek od dohodkov pravnih oseb v višini 112.315 EUR.
Znesek vplačanih akontacij je za leto 2015 znašal 414.320 EUR.

Razlike med celotnim dobičkom in davčno osnovo so naslednje:

(v EUR)	DSU 2015	DSU 2014
Celotni dobiček	4.006.129	6.690.542
Neobdavčljivi prihodki	(65.837)	(1.788.936)
Obdavčljivi odhodki	895.011	1.889.753
Popravek odhodkov - povečanje	(16.080)	(1.909.821)
Sprememba davčne osnove zaradi popravka napake	(3.403.269)	0
Povečanje davčne osnove	0	86.674
Davčne olajšave	(755.276)	(2.531.035)
Davčna osnova III.	660.677	2.437.177
Davčna stopnja	17%	17%
Davek iz dobička	112.315	414.320

Neobdavčljivi prihodki se nanašajo na prihodke iz naslova odprave slabitev, ker se predhodna oslabitev ni upoštevala. Obdavčljivi odhodki se nanašajo na zmanjšanje odhodkov v višini 50% oblikovanih rezervacij za dana jamstva (26.010 EUR) ter druge odhodke, ki se ne priznajo (rezervacije za odpravnine in jubilejne nagrade ob upokojitvi 9.460 EUR), na odhodke iz naslova prevrednotenja terjatev (52.371 EUR), na odhodke iz naslova slabitve dolgoročne finančne naložbe, ki še ni davčno priznana (708.975 EUR), na stroške, vezane z zagotavljanjem bonitet v zvezi z zaposlitvijo (77.107 EUR) ter na 50% nepriznanih stroškov reprezentance (2.913 EUR) in nadzornega sveta družbe (18.172 EUR).

Povečanje odhodkov v celoti predstavlja odpis predhodno davčno nepriznane slabitve terjatve zaradi zaključka sodnega postopka. Negativno spremembo davčne osnove v višini 3.403.269 EUR predstavlja znesek razlike zaradi sprememb računovodskih usmeritev oziroma popravka napake zaradi spremenjenega načina evidentiranja izvedenih finančnih instrumentov v letu 2015 (obširneje pojasnjeno v pojasnilu 2.4.3.13. Dolgoročne obveznosti - Izvedeni finančni instrumenti). Davčne olajšave sestavljajo pokrivanje davčne izgube iz leta 2013 (vendar le v višini 50% davčne osnove tekočega leta) v višini 707.977 EUR ter olajšava za prostovoljno dodatno pokojninsko zavarovanje v višini 47.299 EUR.

Osnova za DDPO za leto 2015 tako znaša 660.677 EUR, davčna stopnja za leto 2015 znaša 17% davčne osnove, družba je posledično v letu 2015 obračunala davek od dohodkov pravnih oseb v višini 112.315 EUR.

2.4.3.33 Odloženi davki

(v EUR)	DSU 2015	DSU 2014
Odhodki iz naslova odloženega davka	(478.384)	(307.545)

Odhodki iz naslova odloženega davka se pretežno (578.556 EUR) nanašajo na zmanjšanje terjatev za odložene davke zaradi spremenjenega načina evidentiranja poštene vrednosti izvedenih finančnih instrumentov - obrestnih zamenjav, zaradi ugotovljene neučinkovitosti varovanja in posledično evidentiranja prek poslovnega izida (v preteklih letih prek kapitala). Popravek bistvene napake se je v poslovnih izkazih evidentiral za nazaj prek kapitala, kot prenos negativnega presežeka iz prevrednotenja po stanju na dan 31.12.2013 (zmanjšan za 17%, ki predstavlja terjatve za odložene davke v znesku 375.483 EUR), v znesku

1.833.242 EUR na preneseno čisto izgubo preteklih let, medtem ko se je negativni presežek iz prevrednotenja v letu 2014 (zmanjššan za 17%, ki predstavljajo terjatve za odložene davke v znesku 203.072 EUR) v znesku 991.471,51 EUR prikazal v popravku bilance stanja in kapitalu na 31.12.2014 kot zmanjšanje čistega poslovnega izida leta 2014.

Na odhodke oz. prihodke odloženih davkov vplivajo še slabitve terjatev iz naslova oblikovanja popravka terjatev in poplačila le teh (zmanjšanje 26.384 EUR), oblikovanje terjatev za odložene davke zaradi slabitve dolgoročne finančne naložbe (120.526 EUR), dodatno oblikovanje obveznosti za jubilejne nagrade in odpravnine ob upokojitvi (1.608 EUR), skladno z aktuarskim izračunom ter oblikovanje terjatev za odložene davke za 50% davčno nepriznanih rezervacij iz naslova danih garancij (4.422 EUR).

2.4.3.34 Kazalniki

Kazalnik	Izračun	DSU 2015	DSU 2014-popravek	DSU 2014
Stopnja lastniškosti financiranja	Kapital / obveznosti do virov sredstev	0,48	0,46	0,46
Stopnja dolgoročnosti financiranja	Kapital ,dolgoročni dolgovi in rezervacije / obveznosti do virov sredstev	0,93	0,92	0,92
Stopnja osnovnosti investiranja	Osnovna sredstva / sredstva	0,01	0,01	0,01
Stopnja dolgoročnosti investiranja	Osnovna sredstva, naložbene nepremičnine, dolgoročne naložbe ter dolgoročne terjatve / sredstva	0,78	0,77	0,77
Koeficient kapitalne pokritosti osnovnih sredstev	Kapital / (osnovna sredstva + naložbene nepremičnine)	0,62	0,60	0,60
Koeficient kratkoročne pokritosti kratkoročnih obveznosti	kratkoročna sredstva / kratkoročne obveznosti	3,46	3,12	3,12
Koeficient gospodarnosti poslovanja	Poslovni prihodki / poslovni odhodki	1,41	1,38	1,38
Koeficient čiste dobičkonosnosti kapitala ROE	Čisti dobiček v poslovnem letu / povprečni kapital	0,0587	0,0883	0,1058
EBITDA	Poslovni izid iz poslovanja+amortizacija	6.792.466	6.567.252	6.567.252
EBITDA marža	EBITDA/kosmati donos iz poslovanja	0,6354	0,6097	0,6097
Koeficient čiste dobičkonosnosti sredstev naložbenih nepremičnin – ROA NN*	Čisti dobiček NN v poslovnem letu / knjigovodska vrednost sredstev - NN	0,0244	0,0208	0,0208

* V izračunu donosnosti naložbenih nepremičnin so upoštevani vsi prihodki in odhodki posameznih naložbenih nepremičnin, vključno z odhodki obresti po posameznih zaključnicah inštrumentov IFI ter z obračunanim DDPO v višini 17%. Zaradi primerljivosti kazalnika med leti, so iz podatkov izvzeti finančni prihodki in odhodki iz naslova vrednotenja finančnih inštrumentov po pošteni vrednosti, evidentirani prek izkaza poslovnega izida, ki bi zaradi velikih odstopanj lahko izkrivljali kazalnik donosnosti sredstev.

Preračun dobička ob upoštevanju inflacije v letu 2015 (-0,5%):

	Znesek kapitala v €	% rasti	Izračunan učinek v €	Poslovni izid	Povečan poslovni izid
Kapital –vse kategorije	58.491.066	-0,50%	282.455	3.697.885	302.115

2.4.4 Dogodki po datumu bilance stanja

Po datumu bilance stanja se ni dogajalo nič, kar bi bistveno vplivalo na poslovne izkaze in poslovanje družbe.