

**D·S·U**

družba za svetovanje in upravljanje, d.o.o.

**REVIDIRANO  
LETNO POROČILO**

**2016**

Ljubljana, april 2017



## KAZALO

NAGOVOR VODSTVA .....	3
POROČILO NADZORNEGA SVETA .....	5
<b>1 POSLOVNO POROČILO .....</b>	<b>7</b>
1.1 Osnovni podatki o družbi .....	7
1.2 Predstavitev DSU .....	8
1.3 Poslanstvo, vizija, strategija .....	8
1.4 Organizacijska struktura in zaposleni .....	9
1.5 Marketinške aktivnosti in odnosi z javnostjo .....	11
1.6 Informacijska tehnologija .....	11
1.7 Makroekonomsko okolje in trg nepremičnin v letu 2016 .....	12
1.8 Poslovanje DSU po področjih .....	15
1.8.1 Naložbe v nepremičnine in upravljanje z nepremičninami .....	15
1.8.2 Izvajanje javnih pooblastil na področju lastninjenja / privatizacije družbenega premoženja .....	20
1.8.3 Ostale storitve .....	30
1.9 Pomembnejši poslovni dogodki, nastali po koncu poslovnega leta .....	31
1.10 Upravljanje s tveganji .....	31
1.11 Izjava o upravljanju družbe .....	32
<b>2 RAČUNOVODSKO POROČILO .....</b>	<b>35</b>
2.1 Izjava posloводства o potrditvi računovodskih izkazov in skladnosti z računovodskimi standardi .....	35
2.2 Revizorjevo poročilo .....	36
2.3 Računovodski izkazi .....	37
2.3.1 Bilanca stanja .....	37
2.3.2 Izkaz poslovnega izida – različica I .....	39
2.3.3 Izkaz drugega vseobsegajočega donosa .....	40
2.3.4 Izkaz denarnih tokov – neposredna metoda (različica I) .....	40
2.3.5 Izkaz gibanja kapitala .....	41
2.4 Pojasnila k računovodskim izkazom in druga razkritja .....	43
2.4.1 Povzetek računovodskih predpostavk in usmeritev .....	43
2.4.2 Računovodska pravila in metode vrednotenja .....	43
2.4.3 Pojasnila k postavkam računovodskih izkazov .....	49
2.4.4 Dogodki po datumu bilance stanja .....	75



## NAGOVOR VODSTVA

Družba D.S.U., d.o.o. (v nadaljevanju: DSU) je v letu 2016 uspešno izvajala usmeritve iz strateškega načrta za obdobje 2015-2017 in dosegla večino planskih ciljev tako pri upravljanju nepremičnega portfelja in pri investiranju v nepremičnine, kot tudi pri izvajanju javnih pooblastil s področja lastninskega preoblikovanja družbene lastnine in denacionalizacije.

DSU je upravljal svoj nepremičninski portfelj in izvajal naložbe v nepremičnine tako za potrebe javne uprave v najširšem smislu kot za zasebni trg. Pri tem je posebno pozornost namenjal državnim organom in njihovim potrebam po poslovnih prostorih. Leto 2016 je DSU zaključil kot lastnik osmih večjih poslovnih objektov, katerih skupna površina presega 80.000 m<sup>2</sup>. V letu 2016 je uspešno izvedel tri investicije, med katere sodijo nakup 441 parkirnih mest v poslovnem kompleksu Dunajski kristali v Ljubljani, nakup dveh stolpičev istega objekta skupne površine več kot 8.000 m<sup>2</sup> in del poslovnega objekta na Dunajski cesti 48 v Ljubljani skupne površine 1.785 m<sup>2</sup>. V letu 2017 družba nadaljuje načrtano politiko investiranja.

Na področju lastninjenja družbenega premoženja in denacionalizacije ter izvajanja javnih pooblastil s tem v zvezi je DSU nadaljeval z izvajanjem nalog, zaradi katerih je bil prvotno ustanovljen. V tem okviru je kot prevzemnik pravic in obveznosti Slovenske razvojne družbe ter Agencije za prestrukturiranje in privatizacijo RS izvajal zakonska pooblastila in močno presegel letni plan unovčevanje premoženja ter nakazovanje kupnin v proračun Republike Slovenije, na račune KAD in SDH ter drugih upravičencev. V letu 2016 je bilo teh nakazil za pribl. 3,3 mio EUR, v obdobju 2004-2016 pa skupaj več kot 60 mio EUR. Družba si na tem področju še naprej prizadeva učinkovito zaključevati odprte pravne postopke, je pa pri tem v veliki meri odvisna od hitrosti delovanja sodišč in urejanja zemljiškooknjižnih evidenc, v delu, ki se nanaša na tujino, pa tudi od hitrosti urejanja mednarodnih odnosov s temi državami. Ob zaključku leta 2016 je ostalo odprtih pribl. 250 večjih sodnih zadev, v lastništvu in začasnem upravljanju DSU pa je pribl. 450 nepremičnin iz naslova izvajanja javnih pooblastil.

Leto 2016 je bilo za DSU uspešno tudi s finančnega vidika. Družba je ustvarila 10,6 mio EUR čistih prihodkov od prodaje in to skoraj izključno iz naslova prejetih najemnin in obratovalnih stroškov naložbenih nepremičnin. Dobiček iz poslovanja je dosegel 2,8 mio EUR, čisti dobiček pa 1,3 mio EUR, kar je sicer občutno manj kot v letu 2015, ko je le-ta ob izdatnem vplivu vračila sredstev iz naslova nedovoljene državne pomoči družbi Elan v višini 2,1 mio EUR, znašal 3,4 mio EUR. Poleg uspešnega rednega poslovanja na področju oddajanja poslovnih nepremičnin v najem velja med dejavniki, ki so pozitivno vplivali na izkazani čisti dobiček v letu 2016, izpostaviti, da je družba občutno izboljšala pogoje za najete dolgoročne kredite za nakup nepremičnin. Po drugi strani sta na višino izkazanega čistega dobička negativno pomembno vplivala dva izredna dogodka: tožba družbe Peko d.d. – v stečaju in oblikovanje rezervacije za tožbeni zahtevek (0,2 mio EUR) ter oblikovanje obveznosti do Karlovačke banke d.d. iz naslova pravnomočnih sodb (0,6 mio EUR), kar ob upoštevanju davčnih učinkov iz tega naslova skupaj pomeni -0,7 mio EUR čistega poslovnega izida. V kolikor teh dogodkov ne bi bilo, bi družba ustvarila čisti poslovni izid v višini približno 2 mio EUR.

Skupna vrednost aktive na dan 31.12.2016 znaša 118,8 mio EUR in se je v primerjavi s stanjem na dan 31.12.2015 znižala za dobra 2%. Razlog za to je predvsem v znižanju knjigovodske vrednosti naložbenih nepremičnin zaradi amortizacije. Zaradi investicij družbe v nove poslovne objekte v skupni višini 8,3 mio EUR so se povečala dolgoročna sredstva družbe, posledično se je zmanjšal obseg kratkoročnih depozitov.

Skupna vrednost zabilančnih postavk na dan 31.12.2016 znaša 122,4 mio EUR. Glede na predhodno leto se je povečala za približno 10 mio EUR, predvsem zaradi vloženih novih tožbenih zahtevkov DSU na podlagi ugotovljenega oškodovanja družbenega premoženja in uskladitve vrednosti kapitalskih naložb in nepremičnin, s katerimi DSU razpolaga na podlagi Zakona o zaključku lastninjenja in privatizaciji pravnih oseb v lasti SRD.

Družba DSU je v letu 2016 nadaljevala z izvajanjem aktivnosti, s katerimi bo postala eden najpomembnejših investorjev in upravljavcev premoženja na področju poslovnih nepremičnin v Sloveniji in bila pri tem osredotočena predvsem na izvedbo novih naložb in realizacijo načrtovanega investicijskega vzdrževanja objektov. DSU naložbe v nepremičnine še naprej dopolnjuje s celostnim pristopom k upravljanju nepremičnin ter tako zagotavlja večjo 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 teh nalog ostajajo tudi preudarno in gospodarno upravljanje ter uspešno unovčevanje tega premoženja in prenakazovanje sredstev iz kupnin v proračun Republike Slovenije. DSU je svoje naloge na tem področju tudi v letu 2016 uspešno izvedel in močno presegel plansko zavezo glede nakazila kupnin iz naslova prodanega premoženja v proračun Republike Slovenije.

Vodstvo družbe se zaveda, da lahko le kompetenten in motiviran delavec, ki ima jasno določene naloge, zagotovi svoj doprinos k uspešnosti družbe. Zato je družba v letu 2016 izvajala aktivnosti za promocijo zdravja zaposlenih, ki prispeva k uspešnejšemu delovanju posameznika, merila je zadovoljstvo zaposlenih z delom in delovnim okoljem, njihovo zavzetost pri izvajanju delovnih aktivnosti in ob tem sprejemala ukrepe za izboljšave. Posebna pozornost se je namenila tudi izobraževanju zaposlenih, vodenju letnih razgovorov z zaposlenimi ter postavljanju letnih ciljev.

Strateški cilji DSU so še naprej usmerjeni predvsem v investiranje v nepremičnine, njihovo upravljanje in oddajanje v najem ter v izpolnjevanje zakonskih zavez s področja lastninjenja in denacionalizacije. DSU bo izvajal nadaljnje 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 skušal v čim večji meri izkoristiti prednosti, katere mu zagotavlja status gospodarske družbe. Hkrati bo DSU krepil svojo vlogo investitorja na zasebnem trgu in svoje storitve na področju nepremičnin ponudil tudi zasebnim najemnikom in kupcem. Ob tem bo DSU glede na prvotni namen, za katerega je bil ustanovljen, še naprej skrbel za zakonito in uspešno izvajanje zakonodaje s področja lastninskega preoblikovanja družbene lastnine.

V času priprave strategije DSU za naslednje petletno obdobje velja poudariti, da bi lahko DSU kot gospodarska družba, ki je v stoddotni državni lasti, sledeč preizkušenemu modelu drugih uspešnih evropskih držav, odigral pomembno vlogo pri začetni centralizaciji upravljanja slovenskega državnega nepremičnega premoženja. DSU lahko prispeva k učinkovitejšemu upravljanju nepremičnin, zagotovi občutne prihranke uporabnikov nepremičnin ter omogoči realizacijo ključnih investicijskih projektov države na nepremičninskem področju. Opredelitev in uresničevanje navedenih in drugih strateških usmeritev je eden temeljnih prihodnjih izzivov družbe, ki bo še naprej predmet razprave z vsemi ključnimi deležniki DSU.

DSU si bo prizadeval uresničiti zadane naloge in doseči zastavljene cilje v dobro vseh deležnikov; Republike Slovenije kot lastnice, SDH kot izvajalca upravljavskih upravičenj edine ustanoviteljice, same družbe in vseh zaposlenih. Pri tem bo še naprej spoštoval vso veljavno zakonodajo, kodekse in priporočila ter dosledno sledil najvišjim poslovnim in etičnim standardom poslovanja.

April, 2017

**D.S.U.**  
družba za svetovanje in upravljanje, d.o.o.

Tomaž Klemenc, direktor

Janez Tomšič, prokurist

## **POROČILO NADZORNEGA SVETA**

### **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 01.01.2016 do 31.12.2016 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 2016 deloval v sestavi:

- Luka Brezovec kot predsednik nadzornega sveta od dne 07.04.2015 dalje
- Jan Kobler kot podpredsednik nadzornega sveta od 08.04.2015 dalje
- 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 zaznani konflikta interesov posameznih članov nadzornega sveta.

### **III. DELO NADZORNEGA SVETA**

Nadzorni svet družbe DSU se je v letu 2016 sestel na 8 sejah, od tega na 6 rednih sejah in 2 izrednih korespondenčnih sejah:

60./2016	redna seja NS DSU	09.02.2016
61./2016	redna seja NS DSU	11.04.2016
35./2016	izredna korespondenčna seja NS DSU	03.06.2016
62./2016	redna seja NS DSU	23.06.2016
36./2016	izredna korespondenčna seja NS DSU	19.08.2016
63./2016	redna seja NS DSU	05.10.2016
64./2016	redna seja NS DSU	29.11.2016
65./2016	redna seja NS DSU	21.12.2016

Na sejah v obdobju od 1.1.2016 do 31.12.2016 je nadzorni svet obravnaval in sklepal predvsem o naslednjih pomembnih zadevah poslovnega delovanja družbe:

- Sprejel letni plan sej nadzornega sveta v letu 2016 in plan stroškov za leto 2016;
- Se seznanil z Metodologijo za oceno ekonomske upravičenosti investicij D.S.U., d.o.o.,
- Podal soglasje k nakupu nepremičnin na naslovu Dunajska 48, Ljubljana;
- Se seznanil s Poročilom o notranji reviziji za leto 2015;
- Soglašal z imenovanjem notranjega revizorja za leto 2016;
- Soglašal z letnim načrtom notranjega revidiranja za leto 2016;
- Se seznanil s Poročilom o odprtih pravnih zadevah na dan 31.12.2015;
- Se seznanil z odpovedjo direktorja in prokurista pravici do plačila spremenljivega dela plačila za uspešnost poslovanja družbe D.S.U., d.o.o. v letu 2015;
- Sprejel končno poročilo o samoocenjevanju nadzornega sveta in akcijski načrt sprememb;
- Obravnaval in potrdil letno poročilo za leto 2015 z revizorjevim mnenjem;
- Predlagal ustanovitelju imenovanje revizorja za leto 2016;
- Predlagal sklepe za SDH, ki izvršuje upravljavska upravičenja edine ustanoviteljice Republike Slovenije;
- Se seznanil z novim Aktom o ustanovitvi družbe z dne 05.05.2016;
- Sprejel Poslovník nadzornega sveta družbe D.S.U., d.o.o.

- Imenoval sekretarja nadzornega sveta;
- Sprejel Poslovnik o delu direktorja in prokurista družbe, D.S.U., d.o.o.;
- Se seznanil z vsebino četrletnih Poročil o izvajanju nalog, ki jih ima družba DSU na podlagi Zakona o zaključku lastninjenja in privatizaciji pravnih oseb v lasti Slovenske razvojne družbe (ZZLPPO) za Državni zbor RS;
- Se seznanil z letnim poročilom notranje revizije za obdobje januar – junij 2016;
- Podal soglasje k nakupu dveh stolpičev kompleksa »Dunajski kristali«;
- Se seznanil z novim Aktom o ustanovitvi družbe D.S.U., d.o.o. z dne 31.08.2016;
- Podal soglasje k oddaji zavezujoče ponudbe za nakup kompleksa »Modri kvadrat«;
- Se seznanil s poročilom o upravljanju s človeškimi viri;
- Sprejel Metodologijo nagrajevanja posloводства;
- Podal soglasje k Poslovnemu načrtu družbe D.S.U. za leto 2017 s projekcijo za obdobje 2018 – 2019;
- Se seznanil s poslovanjem družbe v obdobju do 01.09.2015 in oceno leta 2016;
- Podal soglasja k posameznim pravnim poslom s področja izvajanja javnih pooblastil;
- Se seznanil z zadevo »Karlovačka banka«;
- Se seznanjal s pomembnejšimi posli družbe;

Nadzorni svet je preverjal izvajanje sprejetih sklepov v tem obdobju in ugotovil, da so bili vsi sklepi realizirani.

Z namenom učinkovitejšega dela je NS na svoji 62. redni seji z dne 23.6.2016 sprejel novi Poslovnik o delu nadzornega sveta, ki skladno z Zakonom o gospodarskih družbah, Kodeksom korporativnega upravljanja družb s kapitalsko naložbo države in Aktom o ustanovitvi družbe D.S.U., d.o.o., celovito ureja vprašanja delovanja nadzornega sveta.

Prejemki članov nadzornega sveta so znašali v letu 2016 skupaj 37.454 EUR bruto, pri čemer so prejemki razvidni iz spodnje tabele:

Funkcija	Opravljanje funkcije	Sejnine	Drugi prejemki	SKUPAJ
Luka Brezovec, predsednik	12.300	1.680		13.980
Jan Kobler, podpredsednik	9.020	1.680	2.894	13.594
Urška Gašperlin, članica	8.200	1.680		9.880
<b>SKUPAJ BRUTO</b>	<b>29.520</b>	<b>5.040</b>	<b>2.894</b>	<b>37.454</b>

**Predsednik nadzornega sveta D.S.U., d.o.o.**

**Luka Brezovec**

**D·S·U**

družba za svetovanje in upravljanje, 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 (ADDIKO 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
<i>Prokurist:</i>	Janez Tomšič
<i>Nadzorni svet:</i>	Nadzorno funkcijo opravlja tričlanski nadzorni svet v sestavi Luka Brezovec kot predsednik, Jan Kobler ter mag. Urška Gašperlin kot predstavnica delavcev.
<i>Upravljalvska upravičenja:</i>	Upravljalvska 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, z istim dnem je bil za prokurista družbe imenovan Janez Tomšič. Upravljavska upravičenja 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 uporabnikom poslovnih objektov zagotavlja prostorske pogoje po konkurenčnih cenah in kakovostno ter zdravo delovno okolje. Hkrati na zakonit in transparenten način ter z najvišjo mero skrbnosti izvršuje naloge s področja javnih pooblastil.

### Vizija

DSU je pomembna investitorica na področju poslovnih nepremičnin. Naložbe v nepremičnine dopolnjuje s celostnim pristopom k upravljanju nepremičnin ter odgovornim vzdrževanjem, ki prispevata h konkurenčnosti in ekološki sprejemljivosti. DSU bo v dobro države kot ustanoviteljica zaključila postopke s področja javnih pooblastil (lastninjenje / privatizacija družbene 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 nadgradil doseganje pozitivne izkušnje pri pridobivanju in upravljanju stvarnega premoženja države in optimiziral svoje naložbe ob zadovoljevanju potreb in pričakovanih javnih najemnikov. DSU bo izvajal 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**

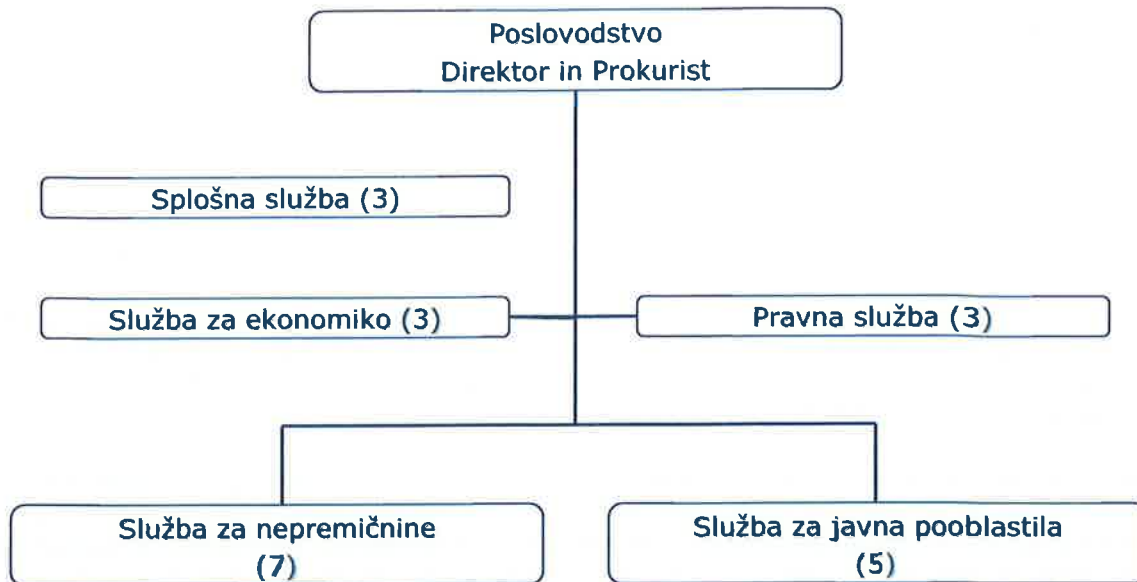
Družba DSU skladno z veljavno Organizacijsko shemo svoje programske aktivnosti izvaja v okviru dveh glavnih poslovnih dejavnosti:

- 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.

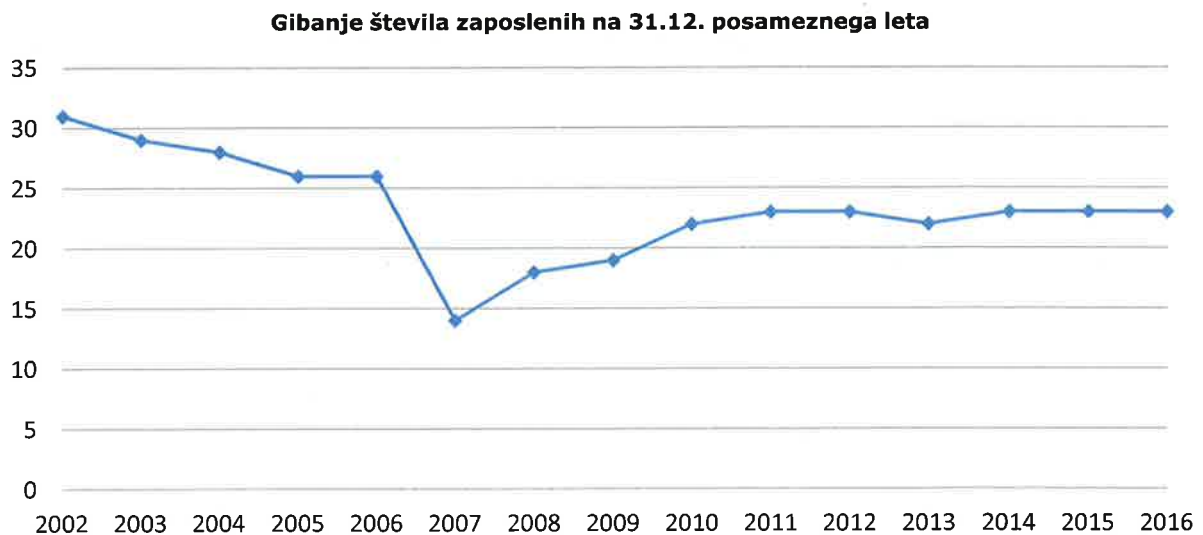
Shema: Organizacija družbe DSU na dan 31.12.2016 z navedbo števila zaposlenih



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 31.12.2016 družba zaposluje 23 delavcev.

Graf: Pregled gibanja števila zaposlenih po letih od 2002 do 2016

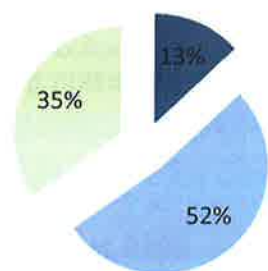


Glede na predhodne leto se število zaposlenih v letu 2016 ni spremenilo, izpeljanih pa je bilo nekaj internih kadrovskih menjav med oddelki.

Povprečno število zaposlenih, izračunano iz števila delovnih ur v obračunskem letu, za katere so zaposleni dobili plačo in nadomestilo plače glede na število vseh možnih delovnih ur za poslovno leto, izračunano po metodologiji AJ PES, je bilo v letu 2016 23,08 zaposlenih.

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 dobiti 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 2016 ter porabi zato namenjenih sredstev.

Vodstvo DSU se zaveda pomembnosti kadrov in njihovega razvoja ter ustvarjanja prijetnega in spodbujajočega delovnega okolja, zato je na področju upravljanja človeških virov družba v letu 2016 večjo pozornost namenila letnim pogovorom z zaposlenimi in s tem v zvezi doseganju poslovnih in neposlovnih ciljev ter pričakovanj. Vodstvo je v letu 2016 izvedlo merjenje zadovoljstva in zavzetosti zaposlenih ter s tem pridobilo potrebne dopolnilne informacije za sprejem ustreznih ukrepov v smeri povečanja motiviranosti zaposlenih in doseganja zastavljenih ciljev delovanja. Eden izmed prvih ukrepov v tej smeri je bila organizacija delavnice na temo medosebnega komuniciranja. Z namenom izboljšanja klime in doseganja večje motiviranosti med zaposlenimi, dodatno pa tudi z namenom preventivnega delovanja na področju zdravja, je bila izpeljana ločena ustrezno prilagojena enodnevna delavnica.

### Politika raznolikosti pri zaposlovanju

DSU, d.o.o. si prizadeva izvajati politiko raznolikosti pri zaposlovanju, kot je zagotavljanje enakih možnosti in enako obravnavo ne glede na osebne okoliščine vsem svojim zaposlenim. Družba nima sprejete posebne politike raznolikosti v zvezi z zastopanostjo v organih vodenja ali nadzora družbe glede vidikov, vendar si prizadeva slediti politiki zaposlovanja, ki ne podpira diskriminacije in zagotavlja enake možnosti ne glede na spol, starost in izobrazbo.

## 1.5 Marketinške aktivnosti in odnosi z javnostjo

DSU upravlja odnose z javnostmi preko medijev in komunikacije z novinarji. Marketinška dejavnost se izvaja predvsem preko izbranih internetnih portalov in spletne strani DSU. Družba je v mesecu juniju 2016 vzpostavila delovanje povsem nove spletne strani in s tem naredila pomemben korak k večji transparentnosti svojega delovanja tako z vidika preteklih in tekočih aktivnosti kot tudi z vidika posebnih trženjskih aktivnosti.

## 1.6 Informacijska tehnologija

V okviru notranje revizije poslovanja DSU je bil ob koncu leta 2016 izveden celovit pregled informacijske tehnologije in podpornih sistemov ter s tem v zvezi podanih kar nekaj priporočil, ki se izvajajo. Pričeli smo z aktivnostmi za uvedbo dokumentnega sistema z namenom izboljšanja delovanja poslovnih procesov v družbi.

## 1.7 Makroekonomsko okolje in trg nepremičnin v letu 2016

Namen prikaza makroekonomskega okolja je predstaviti ključne makroekonomske kazalnike v letu 2016 v državi in širše, ki vplivajo na finančno poslovanje podjetij pa tudi na trg nepremičnin. Podatki so povzeti po poročilih in napovedih UMAR in Banke Slovenije (Jesenska napoved gospodarskih gibanj 2016, Ekonomsko ogledalo št.1/2017, Pregled uresničevanja jesenske napovedi gospodarskih gibanj 2016 in Napovedi makroekonomskih gibanj v Sloveniji - BS).

### Mednarodno okolje

Globalna rast gospodarske aktivnosti ostaja spodbudna. V letu 2016 je bila rast globalnega BDP (brez evrskega območja) začasno upočasnjena, v naslednjih treh letih naj bi se ponovno približala 4,0%. Po zadnjih napovedih ECB ostaja rast BDP v EU in v evrskem območju še vedno skromna. V obdobju 2016 – 2018 naj bi se v EU gibala med 1,6% in 1,9%, v evro območju pa med 1,4% in 1,6%. Še naprej naj bi temeljila predvsem na rasti zasebne potrošnje, ob nadaljnjem izboljšanju razmer na trgu dela, ki sta najbolj prispevala k povečanju prihodka v trgovini na drobno. Nadaljevalo naj bi se skromno okrevanje investicij ob višjih dobičkih podjetij, potrebi po zamenjavi opreme in ugodnejših pogojih financiranja. Obeti so ostali ugodni tudi za začetek leta 2017, saj so se v evrskem območju nadaljnje izboljšali kazalniki razpoloženja v gospodarstvu in med potrošniki.

Predpostavka rasti tujega povpraševanja za Slovenijo tako izkazuje postopno krepitev, kar bo pozitivno vplivalo na solidno rast slovenskega izvoza. Tehnične predpostavke odražajo nekoliko hitrejšo rast cen surove nafte Brent in dodatno deprecijacijo evra proti dolarju po volitvah v ZDA.

Odločitev Združenega kraljestva za izstop iz EU (Brexit) se za zdaj ni v pomembnejši meri odrazila na gospodarskih rezultatih in stabilnosti finančnih trgov.

### Gospodarska gibanja v Sloveniji

Pomembnejši makroekonomski kazalniki - Slovenija	Jesenska napoved UMAR				
	2014	2015	2016	2017	2018
BDP (realna stopnja rasti v %)	2,6	2,9	2,3	2,9	2,6
BDP v mio EUR (tekoče cene)	37.246	38.570	40.004	41.416	42.885
Stopnja brezposlenosti, registrirana	13,1	12,3	11,2	10,2	9,5
Produktivnost dela (BDP na zaposlega, realna rast v %)	2,0	1,2	0,4	1,5	1,5
Inflacija, povprečje leta	0,2	-0,5	0,1	1,4	1,5
Inflacija, konec leta	0,2	-0,5	1,1	1,4	1,5

Vir: UMAR: Jesenska napoved gospodarskih gibanj 2016

Gospodarska rast v Sloveniji bo v srednjeročnem obdobju stabilna in opazno nad evrskim povprečjem. Rast BDP je znašala v letu 2016 2,5% in postaja širše osnovana, saj se v izvozu kot še naprej ključnem dejavniku gospodarske rasti vedno bolj pridružujeta potrošnja gospodinjstev in tudi zasebne investicije.

Razpoloženje v gospodarstvu se je ob koncu leta nadaljnje izboljšalo. Zaupanje v vseh dejavnostih in med potrošniki je bilo v povprečju leta večje kot v letih krize.

Letošnje nadaljevanje ugodnega gibanja izvoza izhaja iz rasti tujega povpraševanja in izboljšanja konkurenčnosti menjalnega sektorja v zadnjih letih. Zaradi boljših rezultatov na trgu dela in posledično višje rasti zasebne potrošnje, posebno v zadnjem četrtletju leta 2016, je za leto 2017 napovedana rast BDP v višini 2,9%. Pričakovana višja rast BDP v letu 2017 v

primerjavi z lanskim letom je sicer predvsem povezana z dinamiko javnih investicij. Investicijska aktivnost je bila v letu 2016 nižja predvsem zaradi občutnega upada državnih investicij ob manjšem črpanju sredstev EU na prehodu v novo finančno perspektivo. Po lanskem obratu se je nadaljevalo okrevanje stanovanjskih investicij, v zadnjih mesecih leta 2016 je bilo zaobeleženo tudi povečanje gradnje nestanovanjskih investicij. Znova se bo povečala tudi državna potrošnja, in sicer predvsem zaradi višjih sredstev za zaposlene ob sprostitvi nekaterih varčevalnih ukrepov in rasti izdatkov za blago in storitve v zdravstvu.

Ob višjih cenah surovin in hitrejšem okrevanju potrošnje gospodinjstev je bila inflacija v letu 2016 v povprečju leta višja kot v lanskem letu, v naslednjih letih bo višja kot v letu 2016, vendar bo ostala pod 2,0%. V letih 2017 do 2018 pričakujemo ob ugodnih gospodarskih razmerah nadaljevanje rasti cen storitev, po večletnem upadu pa tudi rast cen neenergetskega blaga. Inflacija bo kljub krepitvi ostala sorazmerno nizka, med 1,4 % in 1,5% in pod srednje-ročnim ciljem ECB, ki je blizu dveh odstotkov.

Rast zaposlenosti se letos krepi, v prihodnjih dveh letih se bodo nadaljevala ugodna gibanja, a bo rast nekoliko skromnejša tudi zaradi naraščajočih demografskih pritiskov.

Število registriranih brezposelnih se je v letu 2016 ob okrepljenem zaposlovanju zmanjšalo za 8,5%. Njihovo število je blizu ravni, primerljive z leti ravni stabilne gospodarske rasti. Odliv v zaposlitev je bil največji od začetka krize. Nadalje se je zmanjšal priliv v brezposelnost, predvsem zaradi prenehanja pogodbe za nedoločen čas. Manj je bilo prvih iskalcev zaposlitve, zaradi nekoliko manjših generacij, ki končujejo šolanje in boljših zaposlitvenih priložnostih ob koncu šolanja. Ob koncu leta 2016 je bilo v evidenci brezposelnih prijavljenih 99.615 oseb, kar je 11,9% manj kot ob koncu leta 2015.

Rast povprečne bruto plače je bila v letu 2016 najvišja v zadnjih petih letih (1,9%), a še vedno počasnejša kot pred krizo. V zasebnem sektorju je bila rast bruto plače (1,5%) povezana predvsem z dobrimi poslovnimi rezultati. V javnem sektorju je bilo zvišanje bruto plače za 2,7% povezano predvsem z napredovanji javnih uslužbencev in vrnitvijo plačne lestvice. V obdobju 2017 do 2018 je napovedana zmerna pospešitev nominalne povprečne bruto plače na 2,2% pri čemer se bo rast v zasebnem sektorju okrepila, v javnem sektorju pa upočasnila.

Presežek na tekočem računu plačilne bilance se bo v obdobju 2016-2018 ohranjal na visoki ravni. Visok presežek v letu 2015 (1.998 mio EUR oz. 5,2% BDP), ki je bil posledica dobrih izvoznih rezultatov in skromne investicijske aktivnosti, se bo povečal zaradi nadaljnje rasti presežka blagovno – storitvene menjave s tujino na 2.700 mio EUR oz. 6,7% BDP. V prihodnjih dveh letih se pričakuje do leta 2018 znižanje presežka na 5,3% BDP

Razmere v bančnem sistemu se izboljšujejo, delež nedonosnih terjatev se pospešeno znižuje, kar je poleg prenehanja delovanja dveh bank tudi posledica prestrukturiranja in prodaje nedonosnih terjatev. Poslovni rezultat slovenskega bančnega sistema se je letos kljub krčenju neto obrestne marže močno izboljšal, predvsem zaradi zmanjševanja obsega rezervacij in slabitev. Kapitalska ustreznost slovenskega bančnega sistema narašča in je med višjimi v EU. Likvidnostni pritiski, povezani z zapadanjem obveznostmi do tujine se še naprej umirjajo.

Medletno zniževanje obsega kreditov domačim nebančnim sektorjem se je konec leta 2016 umirilo. To je po oceni UMAR posledica manjšega razdolževanja podjetij in NFI, saj se novo kreditiranje bank ni opazneje spremenilo. Pogoji zadolževanja pri bankah v Sloveniji so še vedno razmeroma manj ugodni kot v evrskem območju. To vpliva tudi na preusmerjanje komitentov k alternativnim virom financiranja. Zadolževanje podjetij v tujini narašča predvsem v obliki kratkoročnih kreditov.

Ključna tveganja za uresničitev napovedi UMAR izhajajo iz mednarodnega okolja, tveganja v domačem okolju so manj izrazita in bolj uravnotežena kot v prejšnjih letih. V mednarodnem

okolju so tveganja povezana z Brexitom, negotovosti glede bodočih migracijskih tokov, prihajajočimi volitvami v nekaterih pomembnejših evropskih državah, in tudi z možnostjo vidnejše spremembe vladne politike po volitvah v ZDA.

Tveganja v domačem okolju so povezana z negotovostjo glede obsega črpanja sredstev in s tem obsega investicij države.

### **Značilnosti slovenskega trga poslovnih nepremičnin v letu 2016**

Gospodarske in socialne okoliščine, ki ugodno vplivajo na tržno povpraševanje po nepremičninah, se nadaljujejo tudi v letu 2016. Po padcu nepremičninskega trga v Sloveniji na vseh segmentih v obdobju od leta 2008 do leta 2014, ki se je odražalo na zmanjšanju obsega prometa in znižanju cen, je obseg prometa v letu 2014 začel naraščati, pozitivni trendi se nadaljujejo tudi v leto 2016. Gradbena dejavnost je bila tudi v letu 2016 na zelo nizki ravni, kar je povezano predvsem z nižjimi državnimi investicijami. Ob splošnem izboljševanju gospodarskih razmer in postopnem okrevanju nepremičninskega trga se je proti koncu leta poleg stanovanjske povečala tudi nestanovanjska gradnja.

Na večje povpraševanje po nepremičninah je ugodno vplival BDP, ki beleži rast že od leta 2013, in rast zasebne potrošnje, ki je bila v letu 2016 spodbujena tako z zmanjšanjem števila brezposelnih, kot z rastjo plač v javnem in zasebnem sektorju, kar krepi kupno moč prebivalstva.

Večje povpraševanje po nepremičninah, predvsem stanovanjih, je leta 2016 vzpodbujalo tudi večje bančno kreditiranje stanovanjskih nakupov prebivalstva in zgodovinsko nizke obrestne mere. Veča se kupna moč tistih, ki rešujejo stanovanjsko vprašanje, investicije v stanovanja, glede na trenutne, razmeroma spremenljive tržne razmere, pa za bogatejše ponovno postajajo zanimivejša finančna naložba.

Poleg stanovanjskih nepremičnin kažejo močnejši trend rasti cen zemljišča za gradnjo stavb, kar je doloma posledica večje kupne moči in povpraševanja po zemljiščih za gradnjo družinskih hiš in deloma, po dolgem zatišju, večjega števila kupoprodaj relativno dražjih zemljišč za gradnjo večstanovanjskih in poslovnih stavb.

Za poslovne nepremičnine so v letu 2016 značilna velika cenovna nihanja. Za razliko od stanovanjskih nepremičnin, do obrata padanja cen pri poslovnih nepremičninah še ni prišlo, saj preliminarni podatki GURS za leto 2016 kažejo, da so cene pisarniški prostorov od začetka sistematičnega spremljanja leta 2007, dosegle najnižjo vrednost v I. polovici leta 2016. Za poslovne nepremične se je število prodaj v prvem polletju 2016 v primerjavi z drugim polletjem leta 2015, ko je bilo evidentirano rekordno število prodaj, zmanjšalo za 35%, a je bilo za 24% večje kot v prvem polletju 2015.

Zlasti na območju Ljubljane je v letu 2016 nove lastnike dobilo več poslovnih nepremičnin, pospešeno se trend prodaje nepremičnin v stečajnih in izvršilnih postopkih nadaljuje v letu 2017, kar nakazuje na oživljanje trga poslovnih nepremičnin. Ob dokončanju in zasedbi delno dokončanih poslovnih prostorov (bodisi z oddajo v najem bodisi za lastne potrebe novih lastnikov) je pričakovati postopno korekcijo najemnih cen v pozitivno smer.

Družba DSU na področju najemnega trga pisarniških prostorov (poslovnih nepremičnin) konec leta 2016 in še bolj v začetku leta 2017 zaznava povečano povpraševanje po prostih poslovnih prostorih, še zlasti s strani zasebnih najemnikov. Tudi na podlagi tega ocenjujemo, da je v drugi polovici leta 2017, še bolj pa v letu 2018 pričakovati postopno zvišanje najemnih cen poslovnih prostorov.

Ponudba poslovnih prostorov in lokalov po celi državi je sicer zelo velika in še vedno presega povpraševanje, zato najemnine kljub precejšnjemu znižanju v letih krize, v letu 2016 še niso izkazovale pozitivnih trendov rasti (vir: Letna in polletna poročila GURS o slovenskem nepremičninskem trgu 2007 do I. polletje 2016).



## **1.8 Poslovanje DSU po področjih**

Poslovanje DSU obsega:

- naložbe v nepremičnine ter upravljanje z nepremičninami in preostalim 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.

### **1.8.1 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.

#### **1.8.1.1 Nepremičninski portfelj**

Družba DSU je lastnica oziroma solastnica naslednjih naložbenih nepremičnin:

- Del poslovne stavbe Dunajski kristali, Štukljeva cesta 40-48, Ljubljana
- Poslovni objekt Palača D.S.U., Litostrojska 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
- Del poslovne stavbe na naslovu Dunajska 48, Ljubljana
- 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 80.000 m<sup>2</sup>.

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 poslovnih objektov v lasti DSU na dan 31.12.2016 (brez poslovne stavbe Dunajski kristali, ki še ni dokončana) je presegala 95%, brez upoštevanja poslovne stavbe Metalna pa je bila zasedenost skoraj 99%.

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 dveh poleg funkcije upravljanja izvajata tudi funkcijo vzdrževanja z lastnim kadrom, s čimer je omogočen popoln nadzor nad kakovostjo in stroški rednega ter investicijskega vzdrževanja.

### **Del poslovnega objekta Dunajski kristali, Štukljeva cesta 40-48, Ljubljana**



DSU je lastnica pretežnega dela stopiča S3 s podestom, stolpiča S4 s podestom in podesta S5 skupne površine 8.329 m<sup>2</sup> ter 441 parkirnih mest v poslovni stavbi Dunajski kristali, s pripadajočimi zemljišči. Objekt bo dokončan (finalizacija notranjih površin in instalacij) po sklenitvi pogodb z najemniki oziroma potencialnimi kupci. Objekt ima dve kletni etaži, pritličje, mezzanin in 4 nadstropja.

Upravljanje objekta izvaja zunanji izvajalec, ki je bil določen za celoten poslovno stanovanjski kompleks Dunajski kristali še pred nakupom poslovnih prostorov s strani DSU.

Del parkirnih mest je oddan v najem, poslovni prostori in preostala parkirna mesta bodo oddani po finalizaciji poslovnih prostorov in vselitvi najemnikov.

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



Največji poslovni objekt v lasti DSU ima skupno neto površino 35.399,86 m<sup>2</sup> in dodatnih 355 zunanjih parkirnih mest. Objekt ima poleg kletne etaže in pritličja še 6 nadstropij. Zgrajen je bil 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 javno varnost in Slorest d.o.o.

Večja investicijska vlaganja v letu 2016 glede na starost objekta niso bila potrebna. Najemniki svoje obveznosti iz naslova najemnin in obratovalnih stroškov plačujejo redno.

### **Poslovna stavba F2, Masarykova cesta 16, Ljubljana**



Poslovni objekt obsega skupno površino 14.155,30 m<sup>2</sup>. Ima 3 kletne etaže, pritličje in 6 nadstropij, zunanjih parkirnih mest 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

2016 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 m<sup>2</sup> s pripadajočimi zemljišči. Solastnica preostalega dela stavbe je družba KAD d.d., ki ima v lasti 23,342 %. Objekt, zgrajen leta 1986, ima poleg kletne etaže in pritličja še 10 nadstropij.

Upravljanje objekta izvaja DSU s svojimi zaposlenimi.

Zasedenost poslovnega objekta je 96,84 %. Zasedenost objekta se je v letu 2016 povečala, saj so bili poslovni prostori večji del leta zasedeni 100%. Večjih investicijskih vlaganj v letu 2016 ni bilo. Najemniki redno poravnava vse svoje obveznosti do DSU. DSU ima v poslovni stavbi svoj sedež in poslovne prostore za lastne potrebe.

### **Poslovni objekt Forum 1, Cafova 2, Maribor**



DSU je lastnica 49,49% poslovnega objekta skupne površine 8.491,35 m<sup>2</sup>, lastnica preostalega deleža je Republika Slovenija. Objekt, zgrajen leta 2008, ima 3 kletne etaže, pritličje in 6 nadstropij.

Za upravljanje poslovnega objekta je odgovorno Ministrstvo za pravosodje.

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

Posebnosti oziroma večjih investicijskih vzdrževanj v letu 2016 ni bilo. 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 m<sup>2</sup> poslovnih prostorov in devetih parkirnih mest. Objekt, zgrajen leta 2009, ima dve kletni etaži, pritličje in 5 nadstropij.

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

Objekt je bil v letu 2016 zaseden 79,50 %. Najemnik je Finančni urad Postojna.

Večja investicijska vlaganja v letu 2016 niso bila izvedena. Hotelski del objekta je v začetku leta 2016 dobil novega lastnika (prej EPIC d.o.o. – v stečajju), kar zagotavlja učinkovitejše izvajanje vzdrževanja skupnih prostorov in naprav. Najemnik do družbe DSU nima neplačanih zapadlih obveznosti.

### **Del poslovna stavbe na naslovu Dunajska 48, Ljubljana**



DSU je lastnica dela poslovnega objekta na naslovu Dunajska cesta 48 v Ljubljani neto površine 1.785,52 m<sup>2</sup>, ki v naravi predstavljajo drugo in tretje nadstropje poslovne stavbe. Objekt, zgrajen leta 1974, ima dve kletni etaži, pritličje in tri nadstropja.

Upravljanje objekta izvaja zunanji izvajalec, ki je bil določen za celoten poslovno stanovanjski kompleks Modra laguna.

Objekt je v celoti oddan v najem.

Ker je bil objekt pridobljen v drugi polovici leta 2016, investicijskih vlaganj v tem letu ni bilo. Najemnik do družbe DSU nima neplačanih zapadlih obveznosti.

### **Poslovna stavba Metalna, Zagrebška 20, Maribor**



Poslovna zgradba obsega 4.398 m<sup>2</sup> neto površin, s pripadajočim zemljiščem, na katerem je okvirno 100 parkirnih mest. Nekaj deset metrov oddaljeno je dodatno zunanje parkirišče s 86 parkirnimi mesti. Objekt, ki je bil v osnovi zgrajen leta 1949, kasneje dograjen in večkrat obnovljen, ima kletno etažo, pritličje in 3 nadstropja.

Upravljanje objekta od 1.7.2015 dalje izvaja DSU s svojimi zaposlenimi. Zasedenost objekta je bila v letu 2016 povprečno 48,6%

V letu 2016 je objekt zapustil večji najemnik, DSU je odhod nadomestil s sklenitvijo najemnih pogodb z večjim številom manjših najemnikov.

Investicijsko vzdrževanje objekta je bilo omejeno na nujne posege, ki zagotavljajo ohranjanje objekta v obstoječem stanju. Delež terjatev, ki so predmet sodne izterjave, se je dodatno zmanjšal, saj je pogoj za sklenitev novih najemnih pogodb plačilo varščine za najmanj 3 mesečne najemnine.

#### **1.8.1.2 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 z 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.

### **1.8.1.3 Ključne investicijske aktivnosti na področju nepremičnin v letu 2016**

DSU je v letu 2016 nadaljevala aktivnosti 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) že pridobljenih nezasedenih nepremičnin.

V mesecu marcu je DSU s prodajalcem Biobit d.o.o. in zastavno upnico Nova kreditna banka Maribor d.d. sklenila prodajno pogodbo za nakup 441 parkirnih mest v objektu Dunajski kri-stali, nakup je bil realiziran v mesecu aprilu, s čimer je bila zaključena prva faza pridobivanja poslovnega objekta Dunajski kristali.

Nakup parkirnih mest je v mesecu juliju sledila druga faza, nakup dela nadzemnih poslovnih površin Dunajskih kristalov, ki jih tvorijo štiri štirinadstropni stolpiči, povezani z medetažo, pritličjem in dvema etažama v kleti. Nakup dveh stolpičev skupne površine 8.329 m<sup>2</sup> je bil izveden v okviru druge javne dražbe prodaje premoženja iz stečajne mase družbe Mabra d.o.o. – v stečaju. DSU nadaljuje z aktivnostmi za konsolidacijo lastništva objekta Dunajski kristali v smeri pridobitve lastništva poslovnih prostorov v preostalih dveh stolpičih ter drugih prostih površin.

Z namenom dokončanja del na objektu Dunajski kristali je bil v mesecu septembru izbran izvajalec za izdelavo IDZ projektne dokumentacije arhitekture in podporo trženju. DSU je intenzivirala trženje pridobljenih nepremičnin ter pripravila več ponudb skupaj z IDZ za potencialne najemnike oziroma uporabnike poslovnih prostorov. Aktivnosti na tem področju se nadaljujejo tudi v letu 2017.

V septembru 2016 je bil zaključen nakup poslovnih prostorov površine 1.785,52 m<sup>2</sup>, ki v na-ravi predstavljajo drugo in tretje nadstropje poslovne stavbe na Dunajski 48 v Ljubljani. DSU nepremičnino prevzela od družbe HETA Asset resolution d.o.o. in kot nova lastnica nepremičnine vstopila v najemno razmerje, sklenjeno z najemnikom Ministrstvo za okolje in prostor.

### **1.8.1.4 Upravljanje nepremičnin**

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

Področje upravljanja delimo na :

- komercialno in finančno upravljanje, ki je usmerjeno predvsem na trženje obstoječih in novih nepremičnin, marketing in zagotavljanje ustrezne donosnosti, ter

- tehnično upravljanje, usmerjeno k samemu objektu, njegovemu nemotenemu obratovanju s poudarkom na skrbi za najemnika.

Družba pri komercialnem upravljanju daje poseben poudarek zagotavljanju čim večje ekonomske učinkovitosti (donosnosti), pri tehničnem upravljanju pa skrbi za zadovoljstvo najemnika, to je uporabnika. Uravnoteženo upravljanje obeh področij zagotavlja družbi stabilen donos na dolgi rok, uporabniku pa poslovne prostore z optimalnimi delovnimi pogoji za konkurenčno ceno.

Tehnično 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.

V preteklem letu je družba posebno pozornost namenila obvladovanju delovnih procesov, ki jih bo v letu 2017 nadgradila z implementacijo IT podpore. Zaposleni redno spremljajo primere dobre prakse ter novosti in trende 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.

Kot upravljelec lastnih poslovnih stavb in nepremičnin, s katerim DSU razpolaga na podlagi komisijske pogodbe z Republiko Slovenijo (področje javnih pooblastil), družba med drugim izvaja naslednje dejavnosti:

- strokovno tehnične storitve s področja vzdrževanja objektov in drugih nepremičnin,
- organizacijske in administrativne storitve s področja najemnih razmerij, upravljanja, načrtovanja in poročanja,
- finančno-računovodske storitve,
- pravne storitve ipd.

### **1.8.2 Izvajanje javnih pooblastil na področju lastninjenja / privatizacije družbenega premoženja**

Družba DSU je v okviru postopkov preoblikovanja in prenehanja Slovenske razvojne družbe, d.d. 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 in 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 s predpisi DSU 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.



#### **1.8.2.1 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 ZZLPPO 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 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, z namenom evidentiranja družbene lastnine, ki jo je potrebno obravnavati na podlagi določb ZZLPPO. Pregled je zajemal nekaj več kot 12.000 parcel, pri katerih je pri imetniku lastninske pravice v Zemljiški knjigi omenjena družbena lastnina. Na podlagi podatkov o površini in namembnosti (po podatkih GURS) je bila oblikovana baza nekaj čez 3.200 nepremičnin, ki predstavljajo stavbno zemljišče in bi lahko predstavljale neolastninjeno premoženje. Ta baza podatkov predstavlja izhodišče za ugotavljanje ali je bilo to premoženje vključeno v postopek lastninskega preoblikovanja posameznega podjetja

Razrešuje se 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 in razreševanjem lastninske problematike so na podlagi 6. člena ZZLPPO sproženi oziroma odprti številni sodni postopki.

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, kar še dodatno oteži urejanje lastniških zadev, saj je DSU v takih primerih popolnoma odvisen od zaključka posameznega nepravdnega postopka

Na podlagi določbe 6. člena ZZLPPO je bilo v letu 2016 s Skladom kmetijskih zemljišč in gozdov sklenjenih 7 Pogodb o prenosu, na podlagi katerih je na DSU prešlo 13 zazidanih stavbnih zemljišč oziroma zemljiških parcel.

Dodaten vir podatkov o neolastninjenem premoženju predstavlja seznam nepremičnin, s katerimi upravlja Sklad kmetijskih zemljišč in gozdov in ki so po podatkih GURS označena kot stavbna zemljišča. Za utemeljitev prenosa lastninske pravice na DSU bo potrebno pri vseh teh nepremičninah preveriti namensko rabo zemljišča na dan 10.03.1993 ter v primeru, da gre za zazidano stavbno zemljišče, preveriti še vključenost te nepremičnine v lastninjenje. Od Sklada smo prejeli tudi seznam nepremičnin (družbene lastnine), ki so bile predmet pregleda že s strani Sklada in za katere je bilo ugotovljeno, da gre za stavbna zemljišča. Tudi za ta bo potrebno najprej preveriti ali so bila upoštevana v otvoritveni bilanci stanja posameznega podjetja na 01.01.1993 ali ne.

· Evidentirano neolastninjeno premoženje se odprodaja in prenaša v skladu z veljavnimi



zakoni in predpisi. Prodaja nepremičnin v lasti DSU (**preko 450 parcel oziroma enot**) je zaradi svoje specifičnosti pogosto pogojena z omejenim povpraševanjem, kar za DSU posledično predstavlja višje stroške upravljanja in vzdrževanja. V mnogih primerih gre za zemljišča, ki za širšo javnost niso zanimiva, zato je prodaja posamezne parcele lahko zelo individualno naravnana.

V letu 2016 je DSU objavila šest oglasov za javno zbiranje ponudb za nakup nepremičnin v lasti DSU iz naslova določb ZZLPPO. Predmet prodaje je bilo 46 nepremičnin oziroma sklopov nepremičnin, od tega je bilo uspešnih 26 primerov (njihova skupna pogodbeno vrednost je znašala 1.151.817 EUR). Poleg navedenih prodaj je bilo v letu 2016 za nepremičnine iz naslova ZZLPPO sklenjenih še 9 prodajnih pogodb v vrednosti 588.870 EUR, uspešno pa je bil zaključen tudi postopek prodaje nepremičnine v Slovenski Bistrici, za katero prodajni oglas je bil objavljen še v letu 2015 (prodajna pogodba št. 024/15-19 v vrednosti 157.510 EUR).

Na podlagi sklepa Vlade RS št. 47803-132/2016/3 z dne 7.12.2016 ter sklenjene Pogodbe o neodplačnem prenosu nepremičnin št. C3330-16-244105 (022/16-10) z dne 23.12.2016 so na predlog Ministrstva za izobraževanje, znanost in šport zaradi nemotenega izvrševanja dejavnosti Šolskega centra Šentjur v postopku neodplačnega prenosa v last in posest Republike Slovenije nepremičnine v k.o. 2647 – Bezovje v skupni ocenjeni tržni vrednosti 336.768,00 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.

#### **1.8.2.2 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 zadružne 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 31.12.2016 so v lasti DSU še **delnice treh podjetij, kjer denacionalizacijski postopki še niso zaključeni** (HIT Alpine, Liko Vrhnika, TKI Hrastnik), v šestih primerih (Steklarna Hrastnik, Slovenijales, Terme Maribor, Pivovarna Laško, Vino Brežice in Žito) pa so za upravičence rezervirana denarna sredstva, ki jih je DSU iz naslova rezerviranih delnic prejela zaradi iztisnitve manjšinskih delničarjev.

Zap. št.	Matična številka	Družba	Št. delnic 31.12.2016	Delež DSU 31.12.2016 (%)
1	5001382	HIT Alpinea, d.d. (prej HTP Gorenjka Kranjska Gora d.d.)	46.554*	1,0987
2	5316766	Liko Vrhnika d.d.	65.939*	7,8434
3	5043093	TKI Hrastnik d.d.	39.694	3,6374

\*že sprejet sklep o iztisnitvi

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 2016 je bila na podlagi sprejetega skupščinskega sklepa izvedena iztisnitev preostalih manjšinskih delničarjev podjetij Žito, d.d. (DSU bil imetnik 52 delnic, rezerviranih za denacionalizacijskega upravičenca) in Pivovarna Laško, d.d. (DSU bil imetnik 114 delnic, rezerviranih za denacionalizacijske upravičence). V primeru iztisnitve manjšinskih delničarjev iz družb HIT Alpinea, d.d. in Liko Vrhnika, d.d., katerih skupščinski sklep je bil prav tako sprejet v letu 2016, denarna odpravnina do konca leta 2016 še ni bila izplačana. V okviru potrjene prisilne poravnave v PPS – Ptujске pekarnе in slaščičarne, d.d., je prišlo do razveljavitve oziroma izbrisa vseh obstoječih delnic, tudi 1.160 delnic z oznako PPSH, ki so bile na DSU rezervirane za upravičence. Upravna enota, ki vodi postopek denacionalizacije, je bila o tem obveščena.

**Iz naslova zavrnjenih denacionalizacijskih postopkov** je DSU razpolagal le še z delnicami družbe Košaki TMI, d.d., ki so bile predmet odprodaje skladno z določbo 51. člena ZZLPPO. Dne 10.11.2016 je bila z izbranim ponudnikom sklenjena Pogodba o prodaji in nakupu 4.219 delnic omenjene družbe. Za 38.702 delnic družbe Pivovarna Laško, d.d. iz tega naslova, je bila s strani DSU sprejeta prevzemna ponudba prevzemnika Heineken International B.V. Amsterdam po ceni 25,56 EUR za delnico. Prenos delnic na prevzemnika je bil na podlagi zaključenega prevzemnega postopka izvršen 25.1.2016.

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 zavrnjen, 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.

### 1.8.2.3 Vodenje izvenbilančne evidence sredstev in pogojnih obveznosti podjetij do DSU

V skladu z Uredbo o metodologiji za izdelavo otvoritvene bilance stanja so podjetja v okviru programa lastninskega preoblikovanja 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 80% prejete kupnine, 20% kupnine pa ostane

podjetju kot nadomestilo za stroške. Podjetja so torej dolžna ob prodaji oziroma vnovčitvi teh s pogodbo izločenih sredstev (nepremičnin na območju bivše YU, terjatev iz poslovanja) na DSU nakazati 80% od prejetega zneska. V skladu z Zakonom o uporabi sredstev pridobljenih iz naslova kupnine na podlagi zakona o lastninskem preoblikovanju (ZUKLPP) DSU prejeti znesek iz tega naslova nakaže v proračun Republike Slovenije. Po stanju na dan 31.12.2016 ostajajo odprte potencialne obveznosti do DSU še s strani 18 podjetij.

O višini pričakovanih kupnin iz tega naslova je težko presojati, saj gre pogosto za vložene tožbene zahteve podjetij na izročitev (vračilo) premoženja v last in posest, zemljiškopravniško stanje je neurejeno, dokumentacija pa pomanjkljiva. Premoženje tako še ni pridobljeno (potekajo sodni postopki za uveljavljanje lastništva), prizadevanja podjetij v tej smeri pa pogosto lahko tudi niso uspešna.

Iz tega naslova je bila v obravnavanem obdobju s strani družbe Traig poplačana kupnina za poslovni prostor v Beogradu, s strani Alpine pa kupnina za nepremičnino v Subotici. Z družbo Intereuropa je bil sklenjen aneks za podaljšanje pogodbene obveznosti podjetja do DSU iz naslova nepremičnin in finančnih naložb v Srbiji, BiH in Makedoniji, podaljšana je bila tudi pogodbena obveznost družbe Fructal za obrate Frigos v Čeliču, BiH ter celotna pogodbena obveznost družbe MK Birooprema (MK Trgovina, d.o.o.) iz naslova nepremičnine v Zagrebu in Beogradu.

#### 1.8.2.4 Izpeljava privatizacijskih postopkov

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

Zap. št.	Matična številka	Naziv družbe	Delež 31.12.2016 (v %)	Št. delnic 31.12.2016	Pravni temelj pridobitve
1	5006040	Adria, turistično podjetje d.o.o., Ankaran	83,2038	-	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)	0	-	ZAKLJUČENO
5	5005019	Dom d.o.o. Ljubljana – v stečaju	(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	1,0193	-	6. člen ZZLPPO
9	5051576	Inštitut za rudarstvo, geotehnologijo in okolje (zavod IRGO)	36,0000	-	5. člen ZZLPPO
10	5034639	Paloma d.d.	0,0156	1.237	Brez revizije hčerinskih podjetij v tujini
11	5077133	Projektivno podjetje Kranj d.o.o.	0	-	ZAKLJUČENO
12	5095387	Ribe Maribor d.o.o.	21,3004	-	Ostarek interne razdelitve + 51. člen ZZLPPO
13	5301971	Sava Turizem, d.d. (prej Sava Hoteli Bled, d.d. oz. G & P Hoteli Bled d.o.o.)	0,8625	342.302	Ostarek interne razdelitve + 51. člen ZZLPPO
14	5700108	Slovenski inštitut za kakovost in meroslovje Ljubljana	68,4056	-	5. člen ZZLPPO

\* prednostne delnice brez glasovalnih pravic

V večini primerov se bo iz lastništva lahko izstopalo po odpravi razlogov, ki onemogočajo prodajo. V skladu s 13. členom ZZLPPO mora DSU 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 (potekajo razgovori o možni sodni poravnavi in načinu privatizacije). Odprti sodni postopki so tudi v primeru Adrie TP, d.o.o. Ankaran, naložba bo predmet prodaje po zaključku le-teh.

V okviru vložene izpodbojne tožbe DSU zoper družbo Creina Fond, d.o.o. zaradi oškodovanja družbenikov oz. ugotovitve ničnosti skupščinskega sklepa je bila dne 20.1.2016 sklenjena sodna poravnava. Tožena stranka se je zavezala plačati zahtevano kupnino za 7,3325 odstotni poslovni delež DSU v Creina Fond, d.o.o., DSU (ki je v okviru sodnega postopka večkrat izkazal pripravljenost dogovorno urediti razmerje v smeri izstopa DSU iz lastništva v Creini ob primerni kupnini), pa po plačilu le-te umakniti zahtevke zoper družbo in odgovorne osebe iz naslova oškodovanja. Plačilo zahtevane kupnine je bilo izvršeno dne 7.4.2016.

V letu 2016 je DSU izstopil tudi iz lastništva družbe Projektivno podjetje Kranj d.o.o. 11,8353-odstotni poslovni delež DSU v družbi je bil prodan z dne 23.11.2016 sklenjeno Pogodbo št. 021/16-03 o prodaji in nakupu poslovnega deleža (notarski zapis opr. št. SV 1483/16).

Za ustanoviteljski delež DSU v zavodu Cankarjev dom poteka neodplačen prenos le-tega na Republiko Slovenijo, čaka se ustrezne sklepe Vlade. Enako je neodplačni prenos predviden tudi za ustanoviteljski delež v zavodu SIQ.

Celoten portfelj delnic in poslovnih deležev, ki so v lasti DSU na podlagi različnih pravnih temeljev (6. člen ZZLPPO, 51. Člen ZZLPPO, ostanki notranjih odkupov...), je z zaključevanjem postopkov in odprodajo vse manjši. Ob koncu leta 2016 je družba DSU razpolagala skupno le še s 14, večinoma manjšinskimi kapitalskimi naložbami. Odsvojitve le-teh je večinoma odvisna od zaključka denacionalizacijskih ali sodnih postopkov, ki še potekajo.

### **1.8.2.5 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.

Kljub temu, da je od zadnje 16. seje meddržavne Komisije za razreševanje premoženjskopравnih odnosov med Republiko Slovenijo in Republiko Hrvaško, izvedene v juniju 2015 v Ljubljani, minilo že več kot leto, hrvaška stran 17. seje vse do danes še ni sklicala. Na seji

naj bi poleg preostalih odprtih zadev obravnavali tudi predloge, na kakšen način omogočati uveljavitev lastninske pravice DSU na nepremičninah, ki ležijo na področju Hrvaške in ki jih slovenska podjetja niso vključila v njihovo lastninsko preoblikovanje, oziroma neposredno uveljavitev lastninske pravice CERP - Centar za restrukturiranje i prodaju (pravni naslednik AUDIO, predhodno HFP) na nepremičninah, ki ležijo na področju Slovenije in ki jih hrvaška podjetja niso vključila v njihovo lastninsko preoblikovanje, in ki so bile vse pridobljene na odplačen način.

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

Zap. št.	Matična številka	Družba	Poslovni delež 31.12.2016 (%)
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, predvidoma do konca leta 2017. 30,9993 odstotni delež v Kera – Kor, d.o.o. Radatoviči je DSU pridobil 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.

Poleg navedenih odprtih zadev obstaja tudi problem, na kakšen način omogočati uveljavitev lastninske pravice DSU na nepremičninah, ki ležijo na področju Hrvaške in ki jih slovenska podjetja niso vključila v njihovo lastninsko preoblikovanje, ter so bile vse pridobljene na odplačen način. Iz pridobljenega pravnega mnenja hrvaškega odvetnika izhaja, da je v skladu s pravno ureditvijo Republike Hrvaške, ZZLPPO pravni temelj za vpis lastninske pravice DSU v ZK. To velja za tiste nepremičnine, na katerih imajo pravico uporabe, upravljana ali razpolaganja v ZK vpisana bivša slovenska družbena podjetja, ki pa teh nepremičnin niso upoštevala v postopku lastninskega preoblikovanja. V skladu s tem mnenjem se DSU trenutno poskuša vpisati kot lastnik na treh sklopih nepremičnin na Hrvaškem.

#### 1.8.2.6 Uveljavljanje zahtevkov pred sodišči in upravnimi organi

DSU na podlagi zakonskih pooblastil sprejema ukrepe v smeri izsleditve in zasega neolastninjenega 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 sproženi številni sodni postopki, ki jih DSU iz tega naslova vodi. Po stanju 31.12.2016 je v okviru javnih pooblastil odprtih še preko 130 postopkov, samo v letu 2016 je bilo na tem področju odprtih 33 novih. V zadnjem obdobju gre zaznati tudi porast nepravdnih postopkov za določitev pripadajočega zemljišča po določbah ZVetL.

### **1.8.2.7 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 in Agencije RS za prestrukturiranje in privatizacijo. 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. Potrdila in pojasnila, ki jih izda DSU, se nanašajo tako na premoženje, ki so ga podjetja v času lastninjenja imela v Sloveniji, kot na premoženje, ki so ga podjetja v času lastninjenja imela na področju drugih republik bivše Jugoslavije. Poleg potrdil, se na podlagi prejetih vlog državnim institucijam ter pravnim osebam pogosto posredujejo tudi podrobnejša pojasnila v zvezi z lastninjenjem premoženja po ZLPP. V letu 2016 so bila glede vključenosti posameznega premoženja v lastninsko preoblikovanje podjetij izdana potrdila 39. subjektom.

V primeru, ko DSU na podlagi pregleda arhivske dokumentacije ugotovi, da posamezno premoženje ni bilo vključeno v lastninjenje podjetij, posreduje poziv na ureditev medsebojnih razmerij oziroma na podpis sporazuma po 6. členu ZZLPPO. V nasprotnem primeru so sproženi sodni postopki.

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.

Na podlagi prejetih informacij glede poplačila terjatev iz naslova udeležbe več pravnih oseb v konzorciju za izgradnjo treh tovarn obutve v Alžiriji (El Bayadh, Frenda in Bou Saada), kot izhaja iz Samoupravnega sporazuma iz leta 1981 (podpisnik le-tega je bilo več pravnih oseb: Rudis, Koto, Peko Tržič, Tekstilni obutveni center Kranj, Trimo Trebnje, IMP Ljubljana in GRO Tehnika), je bil v obravnavanem obdobju izveden postopek podrobnega pregleda dokumentacije o lastninskem preoblikovanju udeleženih subjektov in preverjanja vključenosti omenjenega premoženja v lastninjenje. V zvezi z deležem družbe Koto, d.o.o., Ljubljana v alžirskih terjatvah, za katero je bilo ugotovljeno, da niso bile vključene v njihovo lastninsko preoblikovanje in so zato na podlagi 6. člena ZZLPPO ex lege prešle na DSU, je bil dne 14.6.2016 med DSU in Koto sklenjen Sporazum o ureditvi razmerij št. 10/16-08. Na podlagi sporazuma je Koto v okviru 6. člena ZZLPPO dne 17.6.2016 izvršil prenakazilo sredstev v višini 1,013 mio EUR, ki jih je prejel od Rudisa kot nosilca posla, družbi DSU (DSU je prejela sredstva prenakazal v proračun RS). Da omenjene terjatve niso bile vključene v lastninsko preoblikovanje skladno z zakonskimi določbami, je bilo ugotovljeno še v treh primerih, o čemer so bila podjetja obveščena in pozvana na plačilo. Proti vsem trem družbam so bili s strani DSU vloženi tožbeni zahtevki.

### **1.8.2.8 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, idr).

Denarna sredstva se nakazujejo na posebni privatizacijski transakcijski račun DSU. Za ugotavljanje obveznosti do proračuna Republike Slovenije se pripravlja 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 pritokov in odtokov sredstev po ZLPP v EUR za leto 2016:

**Saldo 31.12.2015** (nakazilo je bilo realizirano 5.1.2016) **150.110,23**

#### A. PRITOKI

Kupnine po Pogodbah o vzpostavitvi IBS (YU terjatve in nepremičnine)	69.086,62
Dividende in deleži v dobičku	117.645,83
Kupnine od prodanih nepremičnin (6.čl. ZZLPPO)	789.441,26
Kupnine od prodanih nepremičnin (51.čl. ZZLPPO)	325.573,61
Kupnine za prodane poslovne deleže in delnice podjetij	1.136.558,10
Služnost, stavbna pravica, nadomestila, uporabnina.. 6+51.čl.ZZLPPO	50.190,17
Poplačilo terjatev po 6.členu ZZLPPO (Koto)	810.787,52
Obresti TRR	9,83
<b>Skupaj pritoki</b>	<b>3.299.292,94</b>

#### B. ODTOKI

Nakazilo v proračun 5.1.2016 za 4. kvartal 2015	-150.110,23
Nakazilo v proračun 5.4.2016 za 1. kvartal 2016	-1.083.643,08
Nakazilo v proračun 5.7.2016 za 2. kvartal 2016	-1.544.310,97
Nakazilo v proračun 5.10.2016 za 3.kvartal 2016	-152.816,42
Bančna provizija in stroški vodenja TRR	-311,03
<b>Skupaj odtoki</b>	<b>-2.931.191,73</b>

**Nakazilo v proračun 05.01.2017 (kupnine za 4.kvartal 2016) 518.211,44**

Poleg kvartalnega prenakazila prejetih kupnin v proračun Republike Slovenije, se ustrezni delež kupnin glede na pravni temelj pridobitve skladno z zakonsko podlago ter Pogodbo o ureditvi medsebojnih razmerij nakazuje tudi na SDH in KAD. Za ugotavljanje obveznosti do upravičencev se izdelujejo kvartalni obračuni in poročila o prejetih kupninah.

Pregled nakazanih kupnin v proračun Republike Slovenije, KAD in SDH za leto 2016 ter primerjava s planom (v EUR):

	Proračun RS	KAD	SDH
<b>Plan nakazil za leto 2016</b>	<b>1.900.000,00 €</b>	<b>100.000,00 €</b>	<b>140.000,00 €</b>
Nakazilo 05.01.2016 za 4. kvartal 2015	150.110,23 €	5.259,12 €	6.067,09 €
Nakazilo 05.04.2016 za 1. kvartal 2016	1.083.643,08 €	2.260,41 €	2.260,41 €
Nakazilo 05.07.2016 za 2. kvartal 2016	1.544.310,97 €	137.946,24 €	141.021,72 €
Nakazilo 05.10.2016 za 3. kvartal 2016	152.816,42 €	8.435,87 €	9.322,27 €
<b>Skupaj realizacija nakazil v I.2016</b>	<b>2.930.880,70 €</b>	<b>153.901,64 €</b>	<b>158.671,49 €</b>
<b>Indeks realizacija/plan 2016</b>	<b>154,26</b>	<b>153,90</b>	<b>113,34</b>

DSU je v letu 2016 uspel realizirati zastavljeni plan odprodaje premoženja in prenakazil prejetih kupnin iz naslova odprodaje premoženja po ZZLPPO. Skupno je bilo v proračun

Republike Slovenije v letu 2016 nakazano 2.930.880,70 EUR, kar glede na zastavljen letni plan v višini 1.900.000 EUR pomeni kar 154,26 odstotno izpolnitev le-tega. Presežen je bil tudi plan kupnin za KAD in SDH. Presežek se nanaša predvsem na poplačilo terjatev, za katera je bilo ugotovljeno, da niso bile vključene v lastninsko preoblikovanje podjetja Koto in so zato na podlagi 6. člena ZZLPPO ex lege prešle na DSU.

### 1.8.2.9 Pregled premoženja DSU iz naslova javnih pooblastil - ZZLPPO

(v EUR)	31.12.2016
<b>KOMISIJSKO POSLOVANJE</b>	
<b>Delnice in poslovni deleži</b>	<b>28.908.072</b>
- Delnice rezervirane za denacionalizacijske upravičence	375.775
- Delnice in poslovni deleži / zavrjeni zahtevki za denacionalizacijo	1
- Delnice in poslovni deleži /ostanki notranjih odkupov	0
- Delnice in poslovni deleži /tožba družb.pravobranilca	18.045.039
- Poslovni deleži / urejanje premoženjskopравnih razmerij med RS in RH	1.452.168
- Delnice in poslovni deleži /5.člen ZZLPPO	4.967.154
- Delnice in poslovni deleži /6.člen ZZLPPO	4.035.515
- Ostale delnice in poslovni deleži	32.421
<b>Nepremičnine</b>	<b>16.749.779</b>
- Nepremičnine / 5, 6, 51 člen ZZLPPO	16.205.198
- Potencialna terjatev iz naslova nepremičnin po 6.čl.ZZLPPO	410.177
- Terjatve do podjetij iz naslova nepremičnin po 6.čl.ZZLPPO / Sporazumi	134.404
<b>Obveznosti podjetij po Pogodbi o vzpostavitvi izvenbilančne evidence sredstev</b>	<b>7.395.376</b>
<b>Zahtevki DSU iz naslova oškodovanja družbenega kapitala, drugi zahtevki</b>	<b>19.254.108</b>
<b>Tožbeni in izvršilni zahtevki proti DSU</b>	<b>(5.055.000)</b>
<b>Denarna sredstva na TRR in depoziti</b>	<b>1.086.340</b>
<b>Terjatve iz naslova že prodanih nepremičnin in drugih naložb</b>	<b>275.989</b>
<b>Druge terjatve</b>	<b>410.713</b>

### 1.8.3 Ostale storitve

Poleg izvajanja javnih pooblastil ter storitev upravljanja nepremičnin v lasti ali delni lasti DSU, so ostale storitve vezane predvsem na vodenje likvidacijskih postopkov ter ocenjevanje vrednosti nepremičnin in podjetij, zlasti za lastne potrebe.

DSU je v letu 2016 vodila postopke prostovoljne likvidacije družb Dekorativna, d.o.o., Ljubljana – v likvidaciji in Planika Kobarid Tolmin d.o.o. – 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 omenjenih družb.

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).



## 1.9 Pomembnejši poslovni dogodki, nastali po koncu poslovnega leta

Po datumu bilance stanja je bil dne 2.2.2017 podpisan Sporazum med Karlovačko banko d.d., Kreditno banko Maribor d.d. ter D.S.U. d.o.o., na osnovi katerega je DSU že v poslovnih izkazih po stanju na dan 31.12.2016 oblikovala obveznost iz že prej Pravnomočnih sodb sodišč v skupni višini 0,6 mio EUR.

### 1.10 Upravljanje s tveganji

Sistem upravljanja tveganj družbe DSU temelji na postopkih ugotavljanja, merjenja in ocenjevanja ter obvladovanja in spremljanja tveganj, vključno s presojo obvladovanja letih (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. Na področju upravljanja s tveganji DSU sledi priporočilom Kodeksa korporativnega upravljanja družb s kapitalsko naložbo države, 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.

- **Operativno tveganje**

Med operativnimi tveganji so najbolj izpostavljena pravna tveganja, ki so povezana z velikim 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.

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 notranjerevizijskih 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.

V letu 2016 je bilo skladno z letnim načrtom dela notranje revizije, ki je temeljil na oceni tveganj, izvedeno revidiranje naslednjih procesov v družbi: upravljanje tveganj, upravljanje naložbenih nepremičnin, lastninjenje družbenega premoženja in informacijska tehnologija. Od skupno 14 podanih priporočil iz izvedenih notranjerevizijskih pregledov je po stanju na dan 31.12.2016 odprtih še 11 priporočil (rok za realizacijo še ni zapadel), ki bodo izvršena v poslovnem letu 2017. Izredni revizijski pregledi na predlog poslovodstva ali nadzornega sveta družbe v letu 2016 niso bili izvedeni.

Pregled procesa upravljanja tveganj družbe je bil izveden s ciljem ocene ustreznosti in učinkovitosti delovanja obstoječega sistema notranjih kontrol. Na podlagi priporočil revizorja v okviru zaznanih priložnosti za izboljšanje kontrolnih mehanizmov s smernicami dobre prakse, se je pristopilo k posodobitvi metodologije upravljanja s tveganji ter posodobitvi vsebine registra tveganj (opredelitve tveganj, njihovih ocen ter ukrepov za obvladovanje). Prenovljeni dokumenti se bodo v družbi uporabljali v poslovnem letu 2017.

## **1.11 Izjava o upravljanju družbe**

Družba sledi določbam Kodeksa korporativnega upravljanja družb s kapitalsko naložbo države (v nadaljevanju: Kodeks), ki je bil sprejet v decembru 2014 in nato s strani SDH dopolnjen in spremenjen v marcu 2016, ter določbam Priporočil in pričakovanj Slovenskega državnega holdinga. Oba dokumenta sta javno dostopna na spletnih straneh SDH ([www.sdh.si](http://www.sdh.si)).

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 posloводства 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 s 14. členom Akta o ustanovitvi družbe z omejeno odgovornostjo D. S. U., družba za svetovanje in upravljanje, d. o. o. mora poslovodstvo družbe pridobiti soglasje nadzornega sveta za:

- pridobivanje ali odsvojitve ali obremenitev delnic ali poslovnih deležev, katerih vrednost presega 300.000 (tristotisoč) EUR;
- nakup, prodaja ali druga odsvojitve, menjava ali obremenitev nepremičnin v lasti družbe, katerih vrednost presega 300.000 (tristotisoč) EUR;
- vseh pravnih poslov z zvezi z investicijami in kreditnimi posli, katerih vrednost enega posla ali več povezanih poslov skupaj presega 300.000 (tristotisoč) EUR;
- vseh pravnih poslov v zvezi z neodplačno odsvojitvijo premoženja, ki ga družba upravlja na podlagi javnega pooblastila;
- vseh pravnih poslov v zvezi z odplačno odsvojitvijo premoženja, ki ga družba upravlja na podlagi javnega pooblastila, katerih vrednost presega 20.000 (dvajsettisoč) EUR;
- ustanavljanje ali ukinitve drugih družb, podružnic, obratov;
- dajanje poroštev, jamstev ali garancij.

Ne glede na določbo 2. in 3. zgoraj navedene alineje predhodno soglasje nadzornega sveta družbe k posameznemu poslu ni potrebno, v kolikor sta posamezni posel in njegova vrednost določno opredeljena v poslovnem načrtu družbe, ki ga je potrdil nadzorni svet.

Ne glede na določbe 1. do 3. zgoraj navedene alineje lahko nadzorni svet za navedene vrste poslov določi nižje vrednosti. Nadzorni svet lahko določi tudi druge vrste poslov, za katero je potrebno njegovo soglasje.

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 8. člena Akta o ustanovitvi družbe ustanovitelj samostojno odloča o naslednjih vprašanjih:

- spremembah in dopolnitvah Akta o ustanovitvi družbe,
- sprejemu temeljev poslovne politike in strateškega načrta družbe,
- 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,
- uporabi bilančnega dobička,
- spremembah osnovnega kapitala,

- podelitvi razrešnice direktorju in članom nadzornega sveta, pri čemer se lahko zahtevki za škodo uveljavljajo tudi protim osebam, katerim je bila podeljena razrešnica,
- sprejemu sklepa o naknadnih vplačilih ali o vračanju naknadnih vplačil,
- delitvi in prenehanju poslovnega deleža,
- statusnih spremembah in prenehanju družbe,
- imenovanju in odpoklicu članov nadzornega sveta družbe, ki zastopajo interese ustanovitelja,
- imenovanju revizorja na predlog nadzornega sveta,
- višini prejemkov članov nadzornega sveta in komisij nadzornega sveta,
- sklepanju pogodb in drugih pravnih poslov, s katerimi se družba zaveže odplačno ali neodplačno prenesti na drugo osebo z enim pravnim poslom ali več povezanimi pravnimi posli skupaj najmanj 20 % (dvajset odstotkov) premoženja družbe, pri čemer ne gre za prenos po določbah ZGD-1,
- statusnih preoblikovanjih,
- izdajanju soglasja k neodplačni odsvojitvi poslovnih deležev, ustanoviteljskih deležev ali nepremičnega premoženja, ki ga družba upravlja na podlagi javnega pooblastila, po predhodno izdanem soglasju nadzornega sveta družbe,
- določa politiko prejemkov direktorja na predlog nadzornega sveta, če taka politika prejemkov presega pravice oziroma obseg pravic posloводства glede na obseg pravic iz Zakona o prejemkih poslovnih oseb v gospodarskih družbah v večinski lasti Republike Slovenije in samoupravnih lokalnih skupnosti (ZPPOGD), pri čemer mora biti k predlogu sklepa ustanovitelja o sprejemu take politike prejemkov skladno s 23. členom ZSDH-1 izdano predhodno soglasje Vlade RS kot skupščine SDH d.d.,
- drugih zadevah, za katere tako določajo predpisi ali ta Akt o ustanovitvi.

Organ vodenja družbe je posloводство, pri čemer funkcijo direktorja od 1.10.2015 dalje opravlja Tomaž Klemenc. Z dnem 1.10.2015 je bil na funkcijo prokurista družbe imenovan Janez Tomšič. Direktor in prokurist vodita posle družbe in jo zastopata po principu štirih oči v skladu z veljavnimi zakoni in predpisi, določili Akta o ustanovitvi družbe, sklepi ustanovitelja in nadzornega sveta ter skladno s Poslovníkom o delu direktorja in prokurista, ki ga je sprejel nadzorni svet družbe. Nadzorno funkcijo opravlja tričlanski nadzorni svet v sestavi Luka Brezovec kot predsednik (od 07.04.2015 dalje), Jan Kobler kot namestnik predsednika (od 21.04.2015 dalje) ter mag. Urška Gašperlin kot članica (od 10.06.2015 dalje). Nadzorni svet nima komisij.

V skladu s tretjim odstavkom 545. člena ZGD-1 mora posloводство 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, april 2017

**D.S.U.**  
družba za svetovanje in upravljanje, d.o.o.

Tomaž Klemenc  
Direktor



Janez Tomšič  
Prokurist



## 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 2016 sestavljeno in objavljeno skladno z zakonom o gospodarskih družbah ter slovenskimi računovodskimi standardi.

Posloводство sprejema in potrjuje računovodske izkaze družbe DSU za poslovno leto 2016 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 2016.

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.

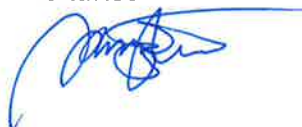
V Ljubljani, april 2017

**D.S.U.**  
družba za svetovanje in upravljanje, d.o.o.

Tomaž Klemenc  
Direktor



Janez Tomšič  
Prokurist





## **POROČILO NEODVISNEGA REVIZORJA**

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

#### **Mnenje**

Revidirali smo računovodske izkaze gospodarske družbe D.S.U., Družba za svetovanje in upravljanje, d.o.o. ("družba"), ki vključujejo bilanco stanja na dan 31. decembra 2016 ter izkaz poslovnega izida, izkaz drugega vseobsegajočega donosa, izkaz gibanja kapitala in izkaz denarnih tokov za tedaj končano leto ter povzetek bistvenih računovodskih usmeritev in druge pojasnjevalne informacije.

Po našem mnenju so priloženi računovodski izkazi v vseh pomembnih pogledih poštena predstavitev finančnega položaja družbe D.S.U., Družba za svetovanje in upravljanje, d.o.o. na dan 31. decembra 2016 ter njenega poslovnega izida in denarnih tokov za tedaj končano leto v skladu s Slovenskimi računovodskimi standardi.

#### **Podlaga za mnenje**

Revizijo smo opravili v skladu z mednarodnimi standardi revidiranja. Naše odgovornosti na podlagi teh pravil so opisane v tem poročilu v odstavku *Revizorjeva odgovornost za revizijo računovodskih izkazov*. V skladu s *Kodeksom etike za računovodske strokovnjake*, ki ga je izdal *Odbor za mednarodne standarde etike za računovodske strokovnjake* (Kodeks IESBA) ter etičnimi zahtevami, ki se nanašajo na revizijo računovodskih izkazov v Sloveniji, potrjujemo svojo neodvisnost od družbe in, da smo izpolnili vse druge etične zahteve v skladu s temi zahtevami in Kodeksom IESBA.

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

#### **Druge informacije**

Druge informacije obsegajo informacije v letnem poročilu, razen računovodskih izkazov in našega mnenja o teh računovodskih izkazih. Poslovodstvo je odgovorno za te druge informacije.

Naše mnenje o računovodskih izkazih ne vključuje drugih informacij in zato o njih ne izražamo nikakršnega zagotovila ali sklepa.

V zvezi z revizijo računovodskih izkazov je naša odgovornost, da te druge informacije preberemo in presodimo, ali so pomembno neskladne z računovodskimi izkazi ali našim poznavanjem, pridobljenim pri revidiranju, ali kako drugače zgledajo pomembno napačne.. Poleg tega je naša odgovornost da ocenimo, ali so bile druge informacije v vseh pomembnih pogledih pripravljene v skladu z veljavnim zakonom ali predpisi in predvsem, ali so te druge informacije usklajene z zakonom ali predpisi glede formalnih zahtev in postopkov za pripravo drugih informacij z vidika pomembnosti in, ali bi neskladnost s temi zahtevami lahko vplivala na presoje, zasnovane na teh drugih informacijah.

Na podlagi opravljenih postopkov poročamo, kolikor lahko ocenimo, da:

- so druge informacije, ki opisujejo dejstva predstavljena v računovodskih izkazih, v vseh pomembnih pogledih usklajene z računovodskimi izkazi; in
- da so druge informacije pripravljene v skladu z veljavnim zakonom in predpisi.

Poleg tega je naša odgovornost da, na podlagi našega poznavanja in razumevanja družbe, ki smo ga pridobili med revizijo, poročamo o tem, ali druge informacije vsebujejo pomembno napačno navedbo. Na podlagi opravljenih postopkov v zvezi z drugimi informacijami nismo ugotovili nobenih pomembnih napačnih navedb.

#### **Odgovornost poslovodstva in nadzornega sveta za računovodske izkaze**

Poslovodstvo je odgovorno za pripravo in pošteno predstavitev teh računovodskih izkazov v skladu s Slovenskimi računovodskimi in za tako notranje kontroliranje, kot je v skladu z odločitvijo poslovodstva potrebno, da omogoči pripravo računovodskih izkazov, ki ne vsebujejo pomembno napačne navedbe zaradi prevare ali napake.

Poslovodstvo je pri pripravi računovodskih izkazov družbe odgovorno za oceno njene sposobnosti, da nadaljuje kot delujoče podjetje, razkritje zadev, povezanih z delujočim podjetjem in uporabo predpostavke delujočega podjetja kot podlago za računovodenje, razen če namerava poslovodstvo družbo likvidirati ali zaustaviti poslovanje, ali če nima druge možnosti, kot da napravi eno ali drugo.

Nadzorni svet je odgovoren za nadzor nad pripravo računovodskih izkazov.





### Revizorjeva odgovornost za revizijo računovodskih izkazov


Naši cilji so pridobiti sprejemljivo zagotovilo o tem ali so računovodski izkazi kot celota brez pomembno napačne navedbe zaradi prevare ali napake, in izdati revizorjevo poročilo, ki vključuje naše mnenje. Sprejemljivo zagotovilo nudi visoko stopnja zagotovila, vendar ni jamstvo, da bo revizija, opravljena v skladu z mednarodnimi standardi revidiranja, vedno odkrila pomembno napačno navedbo, če ta obstaja. Napačne navedbe lahko izhajajo iz prevare ali napake, ter se smatrajo za pomembne, če je upravičeno pričakovati, da posamično ali skupaj, vplivajo na gospodarske odločitve uporabnikov, sprejete na podlagi teh računovodskih izkazov.

Med izvajanjem revidiranja v skladu s pravili revidiranja uporabljamo strokovno presojo in ohranjamo poklicno nezaupljivost. Prav tako:

- ▶ prepoznamo in ocenimo tveganja pomembno napačne navedbe v računovodskih izkazih, bodisi zaradi napake ali prevare, oblikujemo in izvajamo revizijske postopke kot odzive na ocenjena tveganja ter pridobivamo zadostne in ustrezne revizijske dokaze, ki zagotavljajo podlago za naše mnenje. Tveganje, da ne bomo odkrili napačne navedbe, ki izvira iz prevare, je višje od tistega, povezanega z napako, saj prevara lahko vključuje skrivne dogovore, ponarejanje, namerno opustitev, napačno razlago ali izogibanje notranjih kontrol;
- ▶ pridobimo razumevanje notranjih kontrol, pomembnimi za revizijo z namenom oblikovanja revizijskih postopkov, ki so okoliščinam primerni, vendar ne z namenom izraziti mnenje o učinkovitosti notranjih kontrol družbe;
- ▶ presodimo ustreznost uporabljenih računovodskih usmeritev in sprejemljivost računovodskih ocen ter z njimi povezanih razkritij posloводства;
- ▶ na podlagi pridobljenih revizijskih dokazov o obstoju pomembne negotovosti glede dogodkov in okoliščin, ki zbujejo dvom v sposobnost družbe, da nadaljuje kot delujoče podjetje, sprejmemo sklep o ustreznosti poslovodske uporabe predpostavke delujočega podjetja, kot podlage računovodenja. Če sprejmemo sklep o obstoju pomembne negotovosti, smo dolžni v revizorjevem poročilu opozoriti na ustreznost razkritja v računovodskih izkazih ali, če so taka razkritja neustrezna, prilagoditi mnenje. Revizorjevi sklepi temeljijo na revizijskih dokazih pridobljenih do datuma izdaje revizorjevega poročila. Vendar kasnejši dogodki ali okoliščine lahko povzročijo prenehanje družbe kot delujočega podjetja;
- ▶ ovrednotimo splošno predstavitev, strukturo, vsebino računovodskih izkazov vključno z razkritji, in ali računovodski izkazi predstavljajo zadevne posle in dogodke na način, da je dosežena poštena predstavitev;

Nadzorni svet med drugim obveščamo o načrtovanem obsegu in času revidiranja in o pomembnih revizijskih ugotovitvah vključno s pomanjkljivostmi notranjih kontrol, ki smo jih zaznali med našo revizijo.

Ljubljana, 20. April 2017



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

**ERNST & YOUNG**  
revizija, poslovno  
družba d.o.o., Ljubljana 1



Primož Kovačič  
Pooblaščen revizor



## 2.3 Računovodski izkazi

### 2.3.1 Bilanca stanja

		Pojasnilo	Stanje 31.12.2016 v Eur	Stanje 31.12.2015 v Eur
	<b>SREDSTVA</b>			
<b>A.</b>	<b>DOLGOROČNA SREDSTVA</b>		<b>99.321.114</b>	<b>95.018.856</b>
<b>I.</b>	<b>Neopredmetena sredstva in dolg. aktivne časovne razmejitev</b>	<b>2.4.3.1.</b>	<b>1.247</b>	<b>2.879</b>
<b>II.</b>	<b>Opredmetena osnovna sredstva</b>	<b>2.4.3.2.</b>	<b>199.519</b>	<b>718.075</b>
1.	Zemljišča in zgradbe		0	0
2.	Druge naprave in oprema		199.519	718.075
3.	Opredmetena osnovna sredstva, ki se pridobivajo		0	0
<b>III.</b>	<b>Naložbene nepremičnine</b>	<b>2.4.3.3.</b>	<b>97.889.512</b>	<b>92.698.575</b>
<b>IV.</b>	<b>Dolgoročne finančne naložbe</b>	<b>2.4.3.4.</b>	<b>1.005.810</b>	<b>1.405.810</b>
1.	Dolgoročne finančne naložbe, razen posojil		5.810	5.810
a.	Delnice in deleži podjetij in bank		0	0
b.	Naložbe v plemenite kovine, drage kamne, umetniška dela..		5.810	5.810
2.	Dolgoročna posojila		0	400.000
3.	Dolgoročni depoziti		1.000.000	1.000.000
<b>V.</b>	<b>Dolgoročne poslovne terjatve</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>VI.</b>	<b>Odložene terjatve za davek</b>	<b>2.4.3.5.</b>	<b>225.026</b>	<b>193.517</b>
<b>B.</b>	<b>KRATKOROČNA SREDSTVA</b>		<b>19.506.859</b>	<b>26.419.582</b>
<b>I.</b>	<b>Sredstva (skupine za odtujitev) za prodajo</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>II.</b>	<b>Zaloge</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>III.</b>	<b>Kratkoročne finančne naložbe</b>	<b>2.4.3.6.</b>	<b>12.654.801</b>	<b>19.864.951</b>
1.	Vrednostni papirji kupljeni za prodajo		324.800	334.950
2.	Kratkoročno dana posojila (kratkoročna zapadlost)		1	150.001
3.	Kratkoročni depoziti pri bankah		12.330.000	19.380.000
<b>IV.</b>	<b>Kratkoročne poslovne terjatve</b>	<b>2.4.3.7.</b>	<b>6.542.734</b>	<b>5.463.971</b>
<b>V.</b>	<b>Denarna sredstva</b>	<b>2.4.3.8.</b>	<b>309.324</b>	<b>1.090.660</b>
<b>C.</b>	<b>KRATKOROČNE AKTIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE</b>	<b>2.4.3.9.</b>	<b>18.860</b>	<b>39.255</b>
	<b>SKUPAJ SREDSTVA</b>		<b>118.846.833</b>	<b>121.477.693</b>
	<b>ZUNAJBILANČNA SREDSTVA</b>	<b>2.4.3.10.</b>	<b>122.422.251</b>	<b>112.388.339</b>

		<i>Pojasnilo</i>	<i>Stanje 31.12.2016 v Eur</i>	<i>Stanje 31.12.2015 v Eur</i>
	<b>OBVEZNOSTI DO VIROV SREDSTEV</b>			
<b>A.</b>	<b>KAPITAL</b>	<b>2.4.3.11.</b>	<b>57.950.177</b>	<b>57.919.855</b>
I.	Vpoklicani kapital		1.810.999	1.810.999
1.	<i>Osnovni kapital</i>		<i>1.810.999</i>	<i>1.810.999</i>
II.	Kapitalske rezerve		18.810.046	18.810.046
III.	Rezerve iz dobička		35.989.153	35.989.153
IV.	Revalorizacijske rezerve		0	0
V.	Rezerve, nastale zaradi vrednotenja po pošteni vrednosti		18.772	29.960
VI.	Preneseni čisti poslovni izid		0	0
VII.	Čisti poslovni izid poslovnega leta		1.321.207	1.279.697
<b>B.</b>	<b>REZERVACIJE IN DOLGOROČNE PASIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE</b>	<b>2.4.3.12.</b>	<b>394.447</b>	<b>183.208</b>
<b>C.</b>	<b>DOLGOROČNE OBVEZNOSTI</b>	<b>2.4.3.13.</b>	<b>50.148.803</b>	<b>54.338.654</b>
1.	Dolgoročne finančne obveznosti		48.941.623	53.130.268
2.	Dolgoročne poslovne obveznosti		1.202.250	1.202.250
3.	Odložene obveznosti za davek		4.930	6.136
<b>Č.</b>	<b>KRATKOROČNE OBVEZNOSTI</b>	<b>2.4.3.14.</b>	<b>8.908.380</b>	<b>7.644.545</b>
1.	Obveznosti, vključene v skupine za odtujitev		0	0
2.	Kratkoročne finančne obveznosti		3.743.164	3.870.579
3.	Kratkoročne poslovne obveznosti		5.165.216	3.773.966
<b>D.</b>	<b>KRATKOROČNE PASIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE</b>	<b>2.4.3.15.</b>	<b>1.445.026</b>	<b>1.391.431</b>
	<b>SKUPAJ OBVEZNOSTI DO VIROV SREDSTEV</b>		<b>118.846.833</b>	<b>121.477.693</b>
	<b>ZUNAJBILANČNE OBVEZNOSTI</b>		<b>122.422.251</b>	<b>112.388.339</b>

## 2.3.2 Izkaz poslovnega izida – različica I

	V EUR	Pojasnilo	DSU 1.1.- 31.12.2016	DSU 1.1.- 31.12.2015
1.	Čisti prihodki od prodaje	2.4.3.16.	10.578.199	10.592.488
2.	Sprememba vrednosti zalog proizvodov in nedokončane proizvodnje		0	0
3.	Usredstveni lastni proizvodi in lastne storitve		0	0
4.	Drugi poslovni prihodki (s prevrednotovalnimi poslovnimi prihodki)	2.4.3.17.	61.791	112.765
	<b>Kosmati donos</b>		<b>10.639.990</b>	<b>10.705.253</b>
5.	Stroški blaga, materiala in storitev	2.4.3.18.	2.109.673	2.110.683
	Nabavna vrednost prodanega blaga in materiala ter stroški materiala		692.226	655.063
	Stroški storitev		1.417.447	1.455.620
6.	Stroški dela	2.4.3.19.	1.489.898	1.416.192
	Stroški plač		1.111.596	1.109.366
	Stroški dodatnega pokojninskega zavarovanja zaposlencem		47.482	47.299
	Stroški pokojninskih zavarovanj		99.190	96.204
	Stroški socialnih zavarovanj		81.253	78.808
	Drugi stroški dela		150.377	84.515
7.	Odpisi vrednosti	2.4.3.20.	3.738.045	3.724.523
	Amortizacija		3.713.646	3.672.152
	Prevrednotovalni poslovni odhodki pri NS in opredmetenih osnovnih sredstvih		0	0
	Prevrednotovalni poslovni odhodki pri obratnih sredstvih in str.dela		24.399	52.371
8.	Drugi poslovni odhodki	2.4.3.21.	528.723	333.541
	<b>Poslovni odhodki skupaj</b>		<b>7.866.339</b>	<b>7.584.939</b>
	<b>Poslovni izid iz poslovanja</b>		<b>2.773.651</b>	<b>3.120.314</b>
10.	Finančni prihodki iz deležev	2.4.3.22.	6	0
11.	Finančni prihodki iz danih posojil in drugih naložb	2.4.3.23.	242.419	546.565
12.	Finančni prihodki iz poslovnih terjatev	2.4.3.24.	6.355	2.097.038
13.	Finančni prihodki iz sredstev po poštenu vrednosti prek poslovnega izida	2.4.3.25.	570.747	463.721
14.	Finančni odhodki iz izločitev in oslabitev finančnih naložb	2.4.3.26.	0	708.975
15.	Finančni odhodki iz finančnih obveznosti	2.4.3.27.	1.619.280	2.135.752
16.	Finančni odhodki iz poslovnih obveznosti	2.4.3.28.	2.082	0
17.	Finančni odhodki iz sredstev po poštenu vrednosti prek poslovnega izida		0	0
18.	Drugi prihodki	2.4.3.29.	101.276	640.480
19.	Drugi odhodki	2.4.3.30.	659.815	17.262
	<b>Celotni poslovni izid pred obdavčitvijo</b>		<b>1.413.277</b>	<b>4.006.129</b>
20.	Davek iz dobička	2.4.3.31.	123.579	112.315
21.	Odloženi davki	2.4.3.32.	31.509	(478.384)
22.	Čisti poslovni izid obračunskega obdobja		1.321.207	3.415.430

### 2.3.3 Izkaz drugega vseobsegajočega donosa

	2016	2015
1. Čisti poslovni izid obračunskega obdobja	1.321.207	3.415.430
2. Spremembe revalorizacijskih rezerv iz prevrednotenja opredmetenih osnovnih sredstev	0	0
3. Spremembe rezerv, nastalih zaradi vrednotenja po poštenu vrednosti	-8.943	13.359
4. Dobički in izgube, ki izhajajo iz prevedbe računovodskih izkazov podjetij v tujini (vplivov sprememb deviznih tečajev)	0	0
5. Druge sestavine vseobsegajočega donosa	-2.245	0
<b>Celotni vseobsegajoči donos obračunskega obdobja</b>	<b>1.310.019</b>	<b>3.428.789</b>

### 2.3.4 Izkaz denarnih tokov – neposredna metoda (različica I)

	2016	2015
<b>A. DENARNI TOKOVI PRI POSLOVANJU</b>		
<b>a) PREJEMKI PRI POSLOVANJU</b>	<b>19.148.092</b>	<b>20.677.470</b>
Prejemki od prodaje proizvodov in storitev	11.065.236	12.268.023
Drugi prejemki pri poslovanju	8.082.856	8.409.447
<b>b) IZDATKI PRI POSLOVANJU</b>	<b>(11.672.068)</b>	<b>(13.845.961)</b>
Izdatki za nakupe materiala in storitev	(2.420.368)	(2.436.319)
Izdatki za plače in deleže zaposlenih v dobičku	(1.364.055)	(1.422.232)
Izdatki za dajatve vseh vrst	(940.142)	(1.453.281)
Drugi izdatki pri poslovanju	(6.947.504)	(8.534.129)
<b>c) POZITIVNI DENARNI IZID PRI POSLOVANJU</b>	<b>7.476.024</b>	<b>6.831.509</b>
<b>B. DENARNI TOKOVI PRI INVESTIRANJU</b>		
<b>a) PREJEMKI PRI INVESTIRANJU</b>	<b>11.328.949</b>	<b>19.656.220</b>
Prejemki od dobljenih obresti in deležev v dobičku drugih, ki se nanašajo na investiranje	128.854	427.138
Prejemki od odtujitve neopredmetenih sredstev	0	0
Prejemki od odtujitve opredmetenih osnovnih sredstev	95	235
Prejemki od odtujitve naložbenih nepremičnin	0	23.700
Prejemki od odtujitve finančnih naložb	11.200.000	19.205.147
<b>b) IZDATKI PRI INVESTIRANJU</b>	<b>(12.937.142)</b>	<b>(16.541.339)</b>
Izdatki za pridobitev neopredmetenih sredstev	(2.399)	(2.693)
Izdatki za pridobitev opredmetenih osnovnih sredstev	(25.026)	(57.163)
Izdatki za pridobitev naložbenih nepremičnin	(9.309.716)	(381.285)
Izdatki za pridobitev finančnih naložb	(3.600.000)	(16.100.199)
<b>c) NEGATIVNI/POZITIVNI DENARNI TOK PRI INVESTIRANJU</b>	<b>(1.608.192)</b>	<b>3.114.881</b>
<b>C. DENARNI TOKOVI PRI FINANCIRANJU</b>		
<b>a) PREJEMKI PRI FINANCIRANJU</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Prejemki od vplačanega kapitala	0	0
Prejemki od povečanja finančnih obveznosti	0	0
<b>b) IZDATKI PRI FINANCIRANJU</b>	<b>(6.649.168)</b>	<b>(9.755.977)</b>
Izdatki za dane obresti, ki se nanašajo na financiranje	(1.751.573)	(2.138.079)
Izdatki za vračila kapitala	0	0
Izdatki za odplačila finančnih obveznosti	(3.617.898)	(3.617.898)
Izdatki za izplačila dividend in drugih deležev v dobičku	(1.279.697)	(4.000.000)
<b>c) NEGATIVNI DENARNI IZID PRI FINANCIRANJU</b>	<b>(6.649.168)</b>	<b>(9.755.977)</b>
<b>Č. KONČNO STANJE DENARNIH SREDSTEV</b>	<b>309.324</b>	<b>1.090.661</b>
Denarni izid v obdobju	(781.337)	190.414
Začetno stanje denarnih sredstev	1.090.661	900.247

**2.3.5 Izkaz gibanja kapitala**

a) Izkaz gibanja kapitala za DSU v obdobju 1.1.-31.12.2016

	Vpoklicani kapital	Kapitalske rezerve	Rezerve iz dobička	Rezerve, nastale iz vrednotenja po pošteni vrednosti	Preneseni čisti poslovni izid		Čisti poslovni izid poslovnega leta		Skupaj
					Preneseni čisti dobiček	Prenesena čista izguba	Čisti dobiček poslovnega leta	Čista izguba poslovnega leta	
<b>A.1.</b>									
Stanje 31.12.2015	1.810.999	18.810.046	35.989.153	29.960	0	0	1.279.697	0	57.919.855
Preračuni za nazaj									0
Prilagoditve za nazaj									0
<b>A.2.</b>									
Stanje 1.1.2016	1.810.999	18.810.046	35.989.153	29.960	0	0	1.279.697	0	57.919.855
<b>B.1.</b>									
Spremembe lastniškega kapitala - transakcije z lastniki	0	0	0	0	0	0	(1.279.697)	0	(1.279.697)
Izplačilo dividend							(1.279.697)		(1.279.697)
<b>B.2.</b>									
Celotni vseobsegajoči donos poročevalskega obdobja	0	0	0	(11.188)	0	0	1.321.207	0	1.310.019
Vnos čistega poslovnega izida poročevalskega obdobja							1.321.207		1.321.207
Sprememba rezerv, nastalih zaradi vrednotenja po pošteni vrednosti				(8.943)					(8.943)
Druge sestavine vseobsegajočega donosa poročevalskega obdobja				(2.245)					(2.245)
<b>B.3.</b>									
Spremembe v kapitalu	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>C.</b>									
Stanje 31.12.2016	1.810.999	18.810.046	35.989.153	18.772	0	0	1.321.207	0	57.950.177
<b>BILANČNI DOBIČEK 31.12.2016</b>					0	0	1.321.207	0	1.321.207

Dodatek k izkazu gibanja kapitala:

	2016	2015
Čisti poslovni izid poslovnega leta	1.321.207	3.415.430
Preneseni čisti dobiček		
Prenesena čista izguba		856.036
Zmanjšanje kapitalskih rezerv		
Zmanjšanje rezerv iz dobička		
Povečanje rezerv iz dobička po sklepu organov vodenja in nadzora (zakonskih rezerv, rezerv za lastne delnice in lastne poslovne deleže ter statutarnih rezerv)		
Povečanje rezerv iz dobička po sklepu organov vodenja in nadzora (drugih rezerv iz dobička)		1.279.697
Znesek dolgoročno odloženih stroškov razvijanja na bilančni presečni dan		
<b>Bilančni dobiček, ki ga skupščina razporedi za dividende delničarjem</b>	1.321.207	1.279.697

## b) 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
					Preneseni čisti dobiček	Prenesena čista izguba	Čisti dobiček poslovnega leta	Čista izguba poslovnega leta	
<b>A.1.</b>									
Stanje 31.12.2014	1.810.999	18.810.046	34.709.455	16.601	0	0	3.143.964	0	58.491.065
Preračuni za nazaj									0
Prilagoditve za nazaj									0
<b>A.2.</b>									
Stanje 1.1.2015	1.810.999	18.810.046	34.709.455	16.601	0	0	3.143.964	0	58.491.065
<b>B.1.</b>									
Spremembe lastniškega kapitala - transakcije z lastniki	0	0	0	0	0	0	(4.000.000)	0	(4.000.000)
Izplačilo dividend									(4.000.000)
<b>B.2.</b>									
Celotni vseobsegajoči donos poročevalskega obdobja	0	0	0	13.359	0	0	3.415.430	0	3.428.788
Vnos čistega poslovnega izida poročevalskega obdobja									3.415.430
Sprememba PIP finančnih naložb				13.359					13.359
<b>B.3.</b>									
Spremembe v kapitalu	0	0	1.279.697	0	0	0	(1.279.697)	0	0
Razporeditev preostalega dela čistega dobička primerjalnega poročevalskega obdobja na druge sestavine kapitala					1.968.677				0
Razporeditev dela čistega dobička poročevalskega obdobja na druge sestavine kapitala po sklepu organov vodenja in NS			1.279.697						0
Poravnava izgube kot odbitne sestavine kapitala					(1.968.677)				0
<b>C.</b>									
Stanje 31.12.2015	1.810.999	18.810.046	35.989.153	29.960	0	0	1.279.697	0	57.919.855
<b>BILANČNI DOBIČEK 31.12.2015</b>									1.279.697



## **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 (SRS 2016), Zakonom o gospodarskih družbah (ZGD-1) ter Pravilnikom o računovodstvu DSU.

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 dolgoročne aktivne časovne razmejitve**

Neopredmetena sredstva zajemajo predvsem naložbe v programsko računalniško opremo. Neopredmeteno sredstvo se pripozna kot sredstvo izključno, če je verjetno, da bodo bodoče gospodarske koristi pritekale v organizacijo, in če je nabavno vrednost mogoče zanesljivo izmeriti. Uporablja se model nabavne vrednosti, zato so neopredmetena sredstva izkazana po njihovih nabavnih vrednostih, zmanjšana za amortizacijski popravek vrednosti. Nabavno vrednost sestavljajo nakupna cena, uvozne in nevračljive nakupne dajatve, stroški financiranja projektov ter stroški, ki jih je mogoče pripisati neposredno njihovi usposobitvi za nameravano uporabo. Obdobje uporabnosti se preverja ob koncu vsakega poslovnega leta. Amortizacija neopredmetenih sredstev se obračunava po metodi enakomernega časovnega amortiziranja ob upoštevanju dobe koristnosti sredstev.

#### **Opredmetena osnovna sredstva**

Opredmetena osnovna sredstva vključujejo opremo, ki se nahaja v naložbenih nepremičninah družbe. Opredmeteno sredstvo se pripozna kot sredstvo izključno, če je verjetno, da bodo bodoče gospodarske koristi pritekale v organizacijo, in če je nabavno vrednost mogoče zanesljivo izmeriti. Uporablja se model nabavne vrednosti, zato so opredmetena sredstva izkazana po njihovih nabavnih vrednostih, zmanjšana za amortizacijski popravek vrednosti. Nabavno vrednost sestavljajo nakupna cena, uvozne in nevračljive nakupne dajatve, stroški financiranja projektov ter stroški, ki jih je mogoče pripisati neposredno njihovi usposobitvi za nameravano uporabo. Amortizacija se obračunava po metodi enakomernega časovnega amortiziranja ob upoštevanju dobe koristnosti sredstev. Sredstva se ne amortizirajo dokler niso pripravljena za uporabo. Kasnejši stroški v zvezi z opredmetenimi osnovnimi sredstvi povečujejo nabavno vrednost, če se pričakujejo prihodnje ekonomske koristi povezane s tem sredstvom. Stroški vseh ostalih popravil in vzdrževanja se vključijo v stroške v obdobju, v katerem nastanejo. Opredmetena osnovna sredstva z življenjsko dobo nad enim letom, katerih posamična nabavna vrednost ne presega 500 EUR, se razporedijo med stroške. Obdobje uporabnosti se preverja najmanj ob koncu vsakega poslovnega leta.

#### **Naložbene nepremičnine**

Naložbene nepremičnine predstavljajo zemljišča, ki pripadajo naložbenim nepremičninam v rednem poslovanju, zgradbe v lasti, oddane v enkratni ali večkratni poslovni najem ter prazne zgradbe (v izgradnji), posedovane za nadaljnjo oddajo v poslovni najem. Naložbene nepremičnine, ki izpolnjujejo pogoje za pripoznanje, so ob začetnem pripoznanju ovrednotene po nabavni vrednosti. Nabavno vrednost sestavljajo njena nakupna cena in stroški, ki jih je mogoče pripisati neposredno nakupu in njihovi usposobitvi za nameravano uporabo. Organizacija pripozna naložbeno nepremičnino, kadar je verjetno, da bodo v organizacijo pritekale prihodnje

gospodarske koristi, povezane z njo, in je njeno nabavno vrednost mogoče zanesljivo izmeriti. Med naložbene nepremičnine spadajo tudi tiste nalobe v nepremičnine, ki jih organizacija uporablja za lastne potrebe opravljanja svoje osnovne dejavnosti, vendar se jih ne da ločiti kot samostojni del. Organizacija naložene nepremičnine vrednoti po modelu nabavne vrednosti, zmanjšana za amortizacijski popravek in morebitno oslabitev vrednosti. Organizacija vsako leto ob zaključku poslovnega leta presodi, ali obstajajo znamenja oslabitve naloženih nepremičnin. Tak dogodek bi nastopil, če bi bila ocenjena nadomestljiva vrednost naloženih nepremičnin nižja od njegove knjigovodske vrednosti. Organizacija bi knjigovodsko vrednost takih naloženih nepremičnin znižala na njihovo nadomestljivo vrednost. Zmanjšanje vrednosti bi pomenilo izgubo zaradi oslabitve, ki bi se pripoznala neposredno v izkazu poslovnega izida. Dobički in izgube iz izločitve ali odtujitve naloženih nepremičnin so ugotovljene kot razlike med čistimi donosi ob odtujitvah in knjigovodsko vrednostjo nepremičnin ter so pripoznane v izkazu poslovnega izida.

### Amortizacijske stopnje

Organizacija v okviru celotne dobe koristnosti posameznega neopredmetenega in opredmetenega osnovnega sredstva ter 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%

Zemljišča se ne amortizirajo, ker se predpostavlja neomejena življenjska doba.

### Finančne naložbe

Finančne naložbe so finančna sredstva, ki jih ima organizacija, da bi z donosi, ki izhajajo iz njih, povečevala svoje finančne prihodke. Finančne naložbe v posojila so naložbe v finančne dolgove drugih organizacij ali drugih izdajateljev. Mednje štejemo tudi finančne naložbe v kupljene obveznice. Finančne naložbe predstavljajo tudi naložbe v izpeljane finančne instrumente. Finančne naložbe organizacija pri začetnem pripoznanju razvrsti v finančna sredstva, izmerjena po pošteni vrednosti prek poslovnega izida, finančne naložbe v posesti do zapadlosti v plačilo, v finančne naložbe v posojila ali v finančna sredstva razpoložljiva za prodajo. Finančna naložba se v knjigovodskih razvidih in bilanci stanja pripozna kot finančno sredstvo, če je verjetno, da bodo pritekale gospodarske koristi, povezane z njo, njeno nabavno vrednost pa je mogoče zanesljivo izmeriti. Finančne naložbe se glede na zapadlost v plačilo razčlenjujejo na dolgoročne in kratkoročne. Tiste dolgoročne naložbe v finančne dolgove drugih organizacij, ki zapadejo v plačilo najkasneje v letu dni po dnevu bilance stanja, se v bilanci stanja prenesejo med kratkoročne finančne naložbe. Če gre za finančno sredstvo, ki ni razvrščeno med finančna sredstva, izmerjena po pošteni vrednosti prek poslovnega izida, je treba začetni pripoznani vrednosti prišteti stroške posla, ki izhajajo neposredno iz nakupa ali izdaje finančnega sredstva. Prevrednotenje finančnih naložb je sprememba njihove knjigovodske vrednosti in se pojavi predvsem kot prevrednotenje finančnih naložb na njihovo pošteno vrednost, prevrednotenje zaradi njihove oslabitve ali prevrednotenje finančnih naložb odprave njihove oslabitve. Dobiček ali izguba pri finančnem sredstvu, izmerjenem po pošteni vrednosti prek poslovnega izida, se pripozna v poslovnem izidu prek finančnih prihodkov in odhodkov, medtem ko se dobiček ali izguba pri sredstvu, razpoložljivem za prodajo, pripozna neposredno v kapitalu kot povečanje (dobiček) ali zmanjšanje (izguba) rezerv, nastalih zaradi vrednotenja po pošteni vrednosti. DSU ima oblikovane popravke vrednosti finančnih naložb na podlagi

kriterijev za prevrednotovanje in sprejetih pravilnikov in sklepov posloводства. Dokaze o možni slabitvi finančnih sredstev organizacija preverja ob zaključku vsakega poslovnega leta.

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.

### **Poslovne terjatve**

Terjatve so na premoženjskopравnih in drugih razmerjih zasnovane pravice zahtevati od določene osebe plačilo dolga, ali dobavo stvari ter opravitev storitve. Terjatve organizacije se pojavljajo večinoma do kupcev, zaposlenih, uporabnikov finančnih naložb in do države. Vključujejo tudi poslovne terjatve iz poslovanja za tuj račun ter terjatve iz drugih poslovnih razmerij. Terjatve do kupcev so terjatve v zvezi z opravljenimi storitvami in prodanimi drugimi sredstvi. Terjatve se glede na zapadlost v plačilo razčlenjujejo na dolgoročne in kratkoročne. Odložene terjatve za davek se izkažejo kot dolgoročne terjatve. Terjatve vseh vrst se ob začetnem pripoznanju izkazujejo v zneskih, ki izhajajo iz ustreznih listin, ob predpostavki, da bodo poplačane. Pripoznanje terjatve kot sredstva v knjigovodskih razvidih in bilanci stanja se odpravi, če se ne obvladujejo več nanjo vezane pogodbene pravice. Prevrednotenje terjatev se lahko opravi na koncu poslovnega leta ali med njim. Pojavi se predvsem kot prevrednotenje terjatev zaradi njihove oslavitve oziroma odprave oslabitev, to je zmanjšanja oziroma morda kasneje povečanja njihove vrednosti na njihovo udenarljivo vrednost. DSU ima oblikovane popravke vrednosti terjatev na podlagi kriterijev za prevrednotovanje in sprejetih pravilnikov in sklepov 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 terjatve, katerih zapadlost je višja od 180 dni.

### **Denarna sredstva**

Denarna sredstva sestavljajo gotovina, knjižni denar in denar na poti. Denarno sredstvo se v knjigovodskih razvidih in bilanci stanja pripozna na podlagi ustreznih listin, ki ga dokazujejo in na podlagi katerih se začnejo obvladovati nanj vezane pravice. 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.

### **Aktivne časovne razmejitve**

Aktivne časovne razmejitve so terjatve in druga sredstva, ki se bodo po predvidevanjih pojavili v roku, za katerega so oblikovane in katerih nastanek je verjeten, velikost pa zanesljivo ocenjena. Terjatve se nanašajo na znane osebe, do katerih bodo tedaj nastale prave terjatve, s sredstvi pa so mišljeni proizvodi ali storitve, ki jih bodo bremenile. Časovne razmejitve, ki se bodo uporabljale v letu dni, se opredelijo kot kratkoročne, tiste, ki se bodo uporabljale v daljšem obdobju, pa se opredelijo kot dolgoročne. Aktivne časovne razmejitve zajemajo odložene stroške oziroma odložene odhodke ter nezaračunane prihodke in vrednotnice.

### **Kapital**

Celotni kapital organizacije je njegova obveznost do lastnikov, ki zapade v plačilo, če organizacija preneha delovati. Celotni kapital sestavljajo vpoklicani kapital, kapitalske rezerve, rezerve iz dobička, revalorizacijske rezerve, rezerve, nastale zaradi vrednotenja po pošteni vrednosti, preneseni čisti dobiček iz prejšnjih let ali prenesena čista izguba iz prejšnjih let, in prehodno še nerazdeljeni čisti dobiček ali še neporavnana čista izguba poslovnega leta. Osnovni kapital in kapitalska rezerva se pojavljata z denarnimi in stvarnimi vložki v organizacijo. Rezerve iz dobička se pripoznajo s sklepom pristojnega organa. Preneseni čisti dobiček iz prejšnjih let se pripozna, ko je sprejet sklep o razdelitvi bilančnega dobička posameznega poslovnega leta ter so iz njega izločeni zneski za poravnavo preteklih izgub, zneski za rezerve in deleži lastnikov kapitala. Rezerve, nastale zaradi vrednotenja po pošteni vrednosti, se pripoznajo na podlagi izmeritve sredstev po pošteni vrednosti na koncu poslovnega leta ali med njim.

### **Rezervacije**

Rezervacije se oblikujejo za sedanje obveze, ki izhajajo iz obvezujočih preteklih dogodkov in se bodo po predvidevanjih poravnale v obdobju, ki ni z gotovostjo določeno, ter katerih zneske za njihovo poravnavo je mogoče zanesljivo oceniti. Namen rezervacij je v obliki vnaprej vračunanih stroškov oziroma odhodkov zbrati zneske, ki bodo v prihodnosti omogočili pokritje takrat nastalih stroškov oziroma odhodkov. Med takšne rezervacije spadajo rezervacije za pričakovane izgube iz kočljivih pogodb ter rezervacije za jubilejne nagrade in za odpravnine ob upokojitvi. Pogojne obveznosti se ne obravnavajo kot rezervacije.

### **Finančne obveznosti**

Dolgovi so priznane obveznosti v zvezi s financiranjem lastnih sredstev, ki jih je treba poravnati, zlasti v denarju. Finančni dolgovi so dobljena posojila na podlagi posojilnih pogodb. Dolg se v knjigovodskih razvidih in bilanci stanja prizna kot obveznost, če je verjetno, da se bodo zaradi njegove poravnave zmanjšali dejavniki, ki omogočajo gospodarske koristi, znesek za njegovo poravnavo pa je mogoče zanesljivo izmeriti. Dolgovi se ob začetnem priznanju ovrednotijo z zneski iz ustreznih listin o njihovem nastanku, ki v primeru finančnih dolgov dokazujejo prejem denarnih sredstev ali poplačilo kakega poslovnega dolga. Dolgovi se povečujejo za pripisane obresti ali zmanjšujejo za odplačane zneske. Finančne obveznosti se glede na zapadlost v plačilo razčlenjujejo na dolgoročne in kratkoročne. Tiste dolgoročne obveznosti v finančne dolgove organizacije, ki zapadejo v plačilo najkasneje v letu dni po dnevu bilance stanja, se v bilanci stanja prenesejo med kratkoročne finančne obveznosti. Vrednost dolgov je mogoče varovati pred tveganjem z ustreznimi izpeljanimi finančnimi instrumenti, ki spadajo med finančne naložbe ali finančne obveznosti. Kot posebna vrsta dolgov se obravnavajo odložene obveznosti za davek.

### **Poslovne obveznosti**

Poslovni dolgovi so dobaviteljski krediti za kupljeno blago ali kupljene storitve, obveznosti do zaposlenih za opravljeno delo, obveznosti do financierjev v zvezi z obrestmi in podobnimi postavkami ter obveznosti do države iz naslova javnih dajatev. Podvrsta poslovnih dolgov so obveznosti do kupcev za dobljene predujme in obveznosti do kupcev iz prejetih varščin. Vključujejo tudi poslovne obveznosti iz poslovanja za tuj račun ter obveznosti iz drugih poslovnih razmerij. Dolgovi se ob začetnem priznanju ovrednotijo z zneski iz ustreznih listin o njihovem nastanku, ki v primeru poslovnih dolgov pomenijo prejem proizvoda ali blaga ali opravljeno storitev ali opravljeno delo oziroma obračunani strošek, odhodek ali delež v poslovnem izidu, pa tudi prejem opredmetenih osnovnih sredstev z dolgoročnim odplačevanjem. Dolgovi se povečujejo za pripisane obresti ali zmanjšujejo za odplačane zneske. Priznanja dolgov v knjigovodskih razvidih in bilanci stanja se odpravijo, če je obveznost, določena v pogodbi ali drugem pravnem aktu, izpolnjena, razveljavljena ali zastarana.

### **Pasivne časovne razmejitve**

Časovne razmejitve so obveznosti, ki se bodo po predvidevanjih pojavili v roku, za katerega so oblikovane in katerih nastanek je verjeten, velikost pa zanesljivo ocenjena. Obveznosti se nanašajo na znane osebe, do katerih bodo tedaj nastali pravi dolgovi. Časovne razmejitve, ki se bodo uporabljale v letu dni, se opredelijo kot kratkoročne, tiste, ki se bodo uporabljale v daljšem obdobju, pa se opredelijo kot dolgoročne. Pasivne časovne razmejitve zajemajo vnaprej vračunane stroške oziroma vnaprej vračunane odhodke in odložene prihodke.

### **Prihodki**

Prihodki se priznajo, če je povečanje gospodarskih koristi v obračunskem obdobju povezano s povečanjem sredstva ali z zmanjšanjem dolga in je povečanje mogoče zanesljivo izmeriti. Prihodki se priznajo, ko se upravičeno pričakuje, da bodo vodili do prejemkov, če ti niso uresničeni že ob nastanku. Prihodki se razčlenjujejo na poslovne prihodke, finančne prihodke in druge prihodke.

Poslovni prihodki so prihodki od prodaje in drugi poslovni prihodki, povezani s poslovnimi učinki. Prihodke od prodaje sestavljajo prodajne vrednosti prodanih proizvodov ter opravljenih storitev v obračunskem obdobju (razen finančnih prihodkov na tej podlagi). Zneski, zbrani v korist tretjih oseb, kot so obračunani davek na dodano vrednost in druge dajatve, niso sestavina prihodkov od prodaje. Prevrednotovalni poslovni prihodki se pojavljajo ob odtujitvi sredstev kot presežki njihove prodajne vrednosti nad njihovo knjigovodsko vrednostjo.

Finančni prihodki so prihodki iz investiranja. Pojavljajo se v zvezi s finančnimi naložbami pa tudi v zvezi s terjatvami. Sestavljajo jih obračunane obresti in deleži v dobičku drugih, pa tudi prevrednotovalni finančni prihodki. Prevrednotovalni finančni prihodki se pojavljajo ob povečanju poštene vrednosti finančnih sredstev, izmerjenih po poštenu vrednosti prek poslovnega izida, ob odtujitvi finančnih naložb ob presežku njihove prodajne cene nad knjigovodsko vrednostjo oziroma v primeru finančnih naložb, razpoložljivih za prodajo, merjenih po poštenu vrednosti, iz naslova presežka njihove prodajne vrednosti nad knjigovodsko, popravljeno za rezervo, nastalo zaradi vrednotenja po poštenu vrednosti iz naslova teh sredstev ter ob odpravi oslabitev finančnih naložb. Obresti se obračunavajo v sorazmerju s pretečenim obdobjem ter glede na neodplačni del glavnice in veljavno obrestno mero.

Druge prihodke sestavljajo neobičajne postavke in ostali prihodki, ki povečujejo poslovni izid. Pojavljajo se v dejansko nastalih zneskih.

### **Stroški materiala in storitev**

Stroški materiala in storitev se razvrščajo po izvornih vrstah. Stroški materiala in storitev se pripoznavajo na podlagi listin, ki dokazujejo, da so praviloma povezani z nastalimi gospodarskimi koristmi. Stroški materiala so stroški surovin, materiala ter kupljenih pol-proizvodov, delov, goriva in maziva. Posebni stroški materiala so stroški porabljene energije. Stroški storitev so stroški prevoznih storitev, proizvodjalnih stopenj, ki jih opravijo drugi, komunalnih storitev, telekomunikacijskih storitev, najemnin, zavarovalnih premij, storitev plačilnega prometa in podobni stroški, v širšem pomenu pa tudi stroški dajatev, ki niso odvisne od poslovnega izida in niso povezane s plačami, ter tudi stroški obresti. Med stroški storitev so tudi stroški po pogodbah o delu, pogodbah o avtorskem delu oziroma stroški storitev iz drugih pravnih razmerij.

### **Stroški dela**

Stroški dela so plače, ki pripadajo zaposlenim, v bruto znesku, nadomestila plač, ki skladno z zakonom, kolektivno pogodbo ali pogodbo o zaposlitvi pripadajo zaposlenim za obdobje, ko ne delajo, v bruto znesku, ki bremenijo organizacijo, dajatve v naravi, darila in nagrade zaposlenim ter zanje plačani ali njim povrnjeni zneski, ki niso v neposredni zvezi s poslovanjem, odpravnine, ki pripadajo zaposlenim, ko nehajo delati v organizaciji, drugi dohodki, ki pripadajo zaposlenim skladno z zakonom, kolektivno pogodbo ali pogodbo o zaposlitvi v bruto znesku ter dajatve, ki se dodatno obračunavajo od prej navedenih postavk in bremenijo izplačevalca. Pripoznavajo se na podlagi listin, ki dokazujejo opravljeno delo in druge podlage za obračun plač v bruto znesku oziroma upravičenost do nadomestila plač in drugih dohodkov iz zaposlitve. Stroški povračil zaposlenim so stroški povračil v zvezi z delom.

### **Odhodki**

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. Odhodki se razvrščajo na poslovne odhodke, finančne odhodke in druge odhodke.

Poslovni odhodki so v načelu enaki obračunanim stroškom v obračunskem obdobju. Prevrednotovalni poslovni odhodki se pojavljajo v zvezi z opredmetenimi osnovnimi sredstvi, neopredmetenimi dolgoročnimi sredstvi in obratnimi sredstvi zaradi njihove oslabitve. Med prevrednotovalnimi poslovnimi odhodki se izkazuje tudi razlika med prodajno ter knjigovodsko vrednostjo ob izločitvi teh sredstev in naložbenih nepremičnin.

Finančni odhodki so odhodki iz financiranja in odhodki iz investiranja. Prve sestavljajo predvsem obresti, drugi pa imajo predvsem naravo prevrednotovalnih finančnih odhodkov. Prevrednotovalni finančni odhodki se pojavljajo v zvezi s finančnimi naložbami zaradi njihove oslabitve, če zmanjšanje njihove vrednosti ni krito z rezervami zaradi vrednotenja po poštenu

vrednosti in zaradi padca njihove poštene vrednosti, če se merijo po pošteni vrednosti preko poslovnega izida. Prevrednotovalni finančni odhodki se pripoznavaajo tudi pri prodaji ali drugačni odtujitvi ali odpravi pripoznavanja finančnih naložb ali prodaje terjatev. Druge odhodke sestavljajo neobičajne postavke in ostali odhodki, ki zmanjšujejo poslovni izid. Pojavljajo se v dejansko nastalih zneskih.

#### **Davek od dobička**

Davčna osnova je dobiček, ki se ugotovi v davčnem izkazu. Pri ugotavljanju davčnega dobička se upoštevajo prihodki in odhodki ugotovljeni v izkazu poslovnega izida, razen prihodkov in odhodkov določenih z Zakonom o davku od dohodka pravnih oseb. Davek od dobička v izkazu poslovnega izida znižuje celotni poslovni izid pred obdavčitvijo.

#### **Odloženi davki**

Terjatve za odloženi davek se pripoznajo za zneske davka od dobička, ki bodo povrnjeni v prihodnjih obdobjih in so posledica odbitnih začasnih razlik, prenosa neizrabljenih davčnih izgub ter neizrabljenih davčnih dobropisov v naslednja obdobja. Obveznosti za odloženi davek se pripoznajo ob oblikovanju rezerv, ki nastanejo zaradi vrednotenja sredstev po pošteni vrednosti.

**Bilanca stanja** je sestavljena skladno s slovenskim računovodskim standardom 20 in prikazuje podatke za družbo DSU po stanju 31.12.2016 in 31.12.2015.

**Izkaz poslovnega izida** družbe je sestavljen po različici I, skladno s slovenskim računovodskim standardom 21 in prikazuje podatke za družbo DSU za obdobje od 01.01.2016 do 31.12.2016 in od 01.01.2015 do 31.12.2015. Za izkazom poslovnega izida organizacija prikaže tudi izkaz drugega vseobsegajočega donosa.

**Izkaz denarnih tokov** je sestavljen po neposredni metodi - različici I, skladno s slovenskim računovodskim standardom 22 in prikazuje prejemke in izdatke pri poslovanju, investiranju in financiranju v obdobju od 01.01.2016 do 31.12.2016 in od 01.01.2015 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 23 in ima obliko sestavljene razpredelnice sprememb vseh sestavin kapitala v obdobju od 01.01.2016 do 31.12.2016 in od 01.01.2015 do 31.12.2015. K izkazu gibanja kapitala je dodan prikaz bilančnega dobička ali bilančne izgube kot pravno opredeljena odločitvena kategorija iz Zakona o gospodarskih družbah.

### 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 2016 in 2015.

#### 2.4.3.1 Neopredmetena sredstva in dolgoročne aktivne časovne razmejitve

(v EUR)	DSU 31.12.2016	DSU 31.12.2015
Neopredmetena sredstva	1.247	2.879

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 31.12.2016:

Leto 2016 (v EUR)	Programska oprema
<b>Nabavna vrednost</b>	
<b>Stanje na dan 01.01. 2016</b>	<b>44.838</b>
Neposredna povečanja	0
Zmanjšanja	0
<b>Stanje na dan 31.12.2016</b>	<b>44.838</b>
<b>Odpisana vrednost</b>	
<b>Stanje na dan 01.01. 2016</b>	<b>41.959</b>
Amortizacija v letu	1.632
Zmanjšanja	0
Povečanja	0
<b>Stanje na dan 31.12.2016</b>	<b>43.591</b>
<b>Sedanja vrednost</b>	
<b>Stanje na dan 01.01. 2016</b>	<b>2.879</b>
<b>Stanje na dan 31.12.2016</b>	<b>1.247</b>

Na dan 31.12.2016 znaša neto vrednost neopredmetenih sredstev DSU 1.247 EUR.

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

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

**2.4.3.2 Opredmetena osnovna sredstva**

(v EUR)	DSU 31.12.2016	DSU 31.12.2015
<b>Opredmetena osnovna sredstva skupaj</b>	<b>199.519</b>	<b>718.075</b>
Druge naprave in oprema	199.519	718.075

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 (33.300 EUR) in opredmetenih osnovnih sredstev v poslovni stavbi Metalna (47.346 EUR), so po stanju na dan 31.12.2016 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 (12.544 EUR), oprema Sodišče Maribor (7.358 EUR) oprema v Palači D.S.U. (50.435 EUR) ter pet službenih avtomobilov (48.536 EUR).



## Preglednica: Gibanje opredmetenih osnovnih sredstev družbe DSU v letu 2016

Leto 2016 (v EUR)	Druge naprave in oprema	Večletni nasadi – ureditev okolice Smelt	Skupaj
<b>Nabavna vrednost</b>			
<b>Stanje na dan 01.01.2016</b>	<b>3.307.269</b>	<b>5.052</b>	<b>3.312.321</b>
Neposredna povečanja	35.136	0	<b>35.136</b>
Zmanjšanja - odtujitve, odpisi	5.716	0	<b>5.716</b>
<b>Stanje na dan 31.12.2016</b>	<b>3.336.689</b>	<b>5.052</b>	<b>3.341.741</b>
<b>Odpisana vrednost</b>			
<b>Stanje na dan 01.01.2016</b>	<b>2.594.162</b>	<b>83</b>	<b>2.594.245</b>
Amortizacija v letu	553.057	505	<b>553.562</b>
Zmanjšanja - odtujitve, odpisi	5.585	0	<b>5.585</b>
Povečanja	0	0	<b>0</b>
<b>Stanje na dan 31.12.2016</b>	<b>3.141.634</b>	<b>588</b>	<b>3.142.222</b>
<b>Sedanja vrednost</b>			
<b>Stanje na dan 01.01.2016</b>	<b>713.107</b>	<b>4.969</b>	<b>718.075</b>
<b>Stanje na dan 31.12.2016</b>	<b>195.055</b>	<b>4.464</b>	<b>199.519</b>

## Preglednica: Gibanje opredmetenih osnovnih sredstev družbe DSU v letu 2015

Leto 2015 (v EUR)	Druge naprave in oprema	Večletni nasadi – ureditev okolice Smelt	Skupaj
<b>Nabavna vrednost</b>			
<b>Stanje na dan 01.01.2015</b>	<b>3.267.399</b>	<b>0</b>	<b>3.267.399</b>
Neposredna povečanja	50.234	5.052	<b>55.286</b>
Zmanjšanja - odtujitve, odpisi	10.364	0	<b>10.364</b>
<b>Stanje na dan 31.12.2015</b>	<b>3.307.269</b>	<b>5.052</b>	<b>3.312.321</b>
<b>Odpisana vrednost</b>			
<b>Stanje na dan 01.01.2015</b>	<b>2.056.089</b>	<b>0</b>	<b>2.056.089</b>
Amortizacija v letu	548.438	83	<b>548.521</b>
Zmanjšanja - odtujitve, odpisi	10.364	0	<b>10.364</b>
Povečanja	0	0	<b>0</b>
<b>Stanje na dan 31.12.2015</b>	<b>2.594.163</b>	<b>83</b>	<b>2.594.246</b>
<b>Sedanja vrednost</b>			
<b>Stanje na dan 01.01.2015</b>	<b>1.211.310</b>	<b>0</b>	<b>1.211.310</b>
<b>Stanje na dan 31.12.2015</b>	<b>713.107</b>	<b>4.969</b>	<b>718.075</b>

**2.4.3.3 Naložbene nepremičnine**

(v EUR)	DSU 31.12.2016	DSU 31.12.2015
<b>Naložbene nepremičnine skupaj</b>	<b>97.889.512</b>	<b>92.698.575</b>
Naložbene nepremičnine - poslovna stavba Smelt	7.687.911	7.933.259
Naložbene nepremičnine - poslovna stavba MB Metalna	995.677	1.091.281
Naložbene nepremičnine - poslovna stavba F2	19.843.095	20.578.484
Naložbene nepremičnine - Kras Postojna	3.058.156	3.175.049
Naložbene nepremičnine - sodišče Maribor	5.411.980	5.627.740
Naložbene nepremičnine - Palača DSU	52.560.987	54.282.861
Naložbene nepremičnine - Lesna	5.517	5.517
Naložbene nepremičnine - Pako	4.224	4.385
Naložbene nepremičnine - parkirna hiša Dunajski Kristali	2.119.594	0
Naložbene nepremičnine - Objekt Dunajska 48	1.682.711	0
Naložbene nepremičnine - v pridobivanju	4.519.660	0

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, objekt Palača D.S.U. na Litostrojski cesti v Ljubljani, 441 parkirnih mest v parkirni hiši Dunajski Kristali v Ljubljani ter del poslovnega objekta na Dunajski 48 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 31.12.2016 znaša 81.787.335 EUR.

V skladu s SRS 17 (2016) je sredstvo oslajeno, kadar njegova knjigovodska vrednost presega njegovo nadomestljivo vrednost. Po stanju na dan 31.12.2016 je organizacija preverila, ali obstaja kakšno znamenje, da utegne biti sredstvo oslajeno, kar je obsegalo preverbo tako zunanjih kot notranjih virov informacij. Preizkus slabitve naložbenih nepremičnin DSU na dan 31.12.2016, ki je obsegal oceno prihodnjih prejemkov in izdatkov, ki izhajajo iz nadaljnje uporabe sredstev v obdobju naslednjih 20 let in z uporabo ustrezne diskontne mere so prikazali, da ustvarja vsako sredstvo (denar ustvarjajoča enota) pozitivne denarne tokove, njihova vrednost pri uporabi je večja od knjigovodske vrednosti, kar pomeni, da ni razlogov za slabitev sredstev.

## Preglednica: Gibanje naložbenih nepremičnin družbe DSU v letu 2016

Leto 2016 (v EUR)	Zemljišča	Naložbene nepremičnine	Naložbene nepremičnine, ki se pridobivajo	Skupaj
<b>Nabavna vrednost</b>				
<b>Stanje na dan 01.01.2016</b>	<b>8.296.535</b>	<b>102.125.781</b>	<b>0</b>	<b>110.422.316</b>
Neposredna povečanja	1.444.266	2.385.466	4.519.660	<b>8.349.392</b>
Zmanjšanja - odtujitve, odpisi	0	47.884	0	<b>47.884</b>
<b>Stanje na dan 31.12.2016</b>	<b>9.740.801</b>	<b>104.463.363</b>	<b>4.519.660</b>	<b>118.723.824</b>
<b>Odpisana vrednost</b>				
<b>Stanje na dan 01.01.2016</b>	<b>0</b>	<b>17.723.741</b>	<b>0</b>	<b>17.723.741</b>
Amortizacija v letu	0	3.158.455	0	<b>3.158.455</b>
Zmanjšanja - odtujitve, odpisi	0	47.884	0	<b>47.884</b>
Povečanja	0	0	0	<b>0</b>
<b>Stanje na dan 31.12.2016</b>	<b>0</b>	<b>20.834.312</b>	<b>0</b>	<b>20.834.312</b>
<b>Sedanja vrednost</b>				
<b>Stanje na dan 01.01.2016</b>	<b>8.296.535</b>	<b>84.402.040</b>	<b>0</b>	<b>92.698.575</b>
<b>Stanje na dan 31.12.2016</b>	<b>9.740.801</b>	<b>83.629.051</b>	<b>4.519.660</b>	<b>97.889.512</b>

## Preglednica: Gibanje naložbenih nepremičnin družbe DSU v letu 2015

Leto 2015 (v EUR)	Zemljišča	Naložbene nepremičnine	Naložbene nepremičnine, ki se pridobivajo	Skupaj
<b>Nabavna vrednost</b>				
<b>Stanje na dan 01.01.2015</b>	<b>8.296.535</b>	<b>101.727.982</b>	<b>64.868</b>	<b>110.089.385</b>
Neposredna povečanja	0	356.284	287.936	<b>644.220</b>
Zmanjšanja - odtujitve, odpisi	0	9.453	352.804	<b>362.257</b>
<b>Stanje na dan 31.12.2015</b>	<b>8.296.535</b>	<b>102.074.813</b>	<b>0</b>	<b>110.371.347</b>
<b>Odpisana vrednost</b>				
<b>Stanje na dan 01.01.2015</b>	<b>0</b>	<b>14.549.857</b>	<b>0</b>	<b>14.549.857</b>
Amortizacija v letu	0	3.123.246	0	<b>3.123.246</b>
Zmanjšanja - odtujitve, odpisi	0	331	0	<b>331</b>
Povečanja	0	0	0	<b>0</b>
<b>Stanje na dan 31.12.2015</b>	<b>0</b>	<b>17.672.772</b>	<b>0</b>	<b>17.672.772</b>
<b>Sedanja vrednost</b>				
<b>Stanje na dan 01.01.2015</b>	<b>8.296.535</b>	<b>87.178.125</b>	<b>64.868</b>	<b>95.539.528</b>
<b>Stanje na dan 31.12.2015</b>	<b>8.296.535</b>	<b>84.402.040</b>	<b>0</b>	<b>92.698.575</b>

**2.4.3.4 Dolgoročne finančne naložbe**

(v EUR)	DSU 31.12.2016	DSU 31.12.2015
<b>Dolgoročne finančne naložbe skupaj</b>	<b>1.005.810</b>	<b>1.405.810</b>
<b>Dolgoročne finančne naložbe, razen posojil</b>	<b>5.810</b>	<b>5.810</b>
Delnice in deleži podjetij in bank	0	0
Naložba v umetniška dela	5.810	5.810
<b>Dolgoročno dana posojila</b>	<b>0</b>	<b>400.000</b>
Dolgoročna posojila dana drugim - Peko	0	0
Dolgoročna posojila dana drugim – Adria TP	0	400.000
<b>Dolgoročni depoziti</b>	<b>1.000.000</b>	<b>1.000.000</b>

V okviru dolgoročnih finančnih naložb družbe DSU so po stanju na dan 31.12.2016 izkazane naslednje postavke: naložba v umetniška dela ter dolgoročen depozit pri poslovni banki.

**A) Dolgoročno dana posojila**

(v EUR)	DSU 31.12.2016	DSU 31.12.2015
<b>Dolgoročno dana posojila skupaj neto</b>	<b>0</b>	<b>400.000</b>
<b>Dolgoročna posojila dana drugim neto</b>	<b>0</b>	<b>400.000</b>
- bruto vrednost	708.976	1.258.976
- bruto vrednost tekoče dospelje	(708.976)	(858.976)
- popravek vrednosti tekoče dospelje	708.975	708.975

Skupni bruto znesek dolgoročno danih posojil znaša na dan 31.12.2016 1 EUR in se nanaša na dano posojilo družbi Peko, d.d., v stečaju (708.976 EUR). V okviru tega zneska je tekoče dospelje posojila do družbe Peko, d.d. v stečaju v znesku 1 EUR izkazano med kratko-ročno danih posojili, medtem ko popravek vrednosti dolgoročnega posojila predstavlja po-pravek vrednosti iz tega naslova.

**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 31.12.2016	DSU 31.12.2015
<b>Odložene terjatve za davek skupaj</b>	<b>225.026</b>	<b>193.517</b>
- Iz naslova slabitev finančnih naložb	134.705	120.526
- Iz naslova slabitev terjatev	39.521	46.842
- Iz naslova rezervacij	50.800	26.149

	Terjatev	Popravek terjatev	Ustrezni delež terjatev za odloženi davek (19%) na dan 31.12.2016
1	Finančne naložbe	708.975	134.705
2	Terjatve do kupcev	128.686	24.450
3	Terjatve v stečajih	79.322	15.071
	<b>SKUPAJ</b>	<b>208.007</b>	<b>39.521</b>
4	Rezervacije po aktuarskem izračunu	143.664	27.296
5	Rezervacije za dana jamstva	52.020	4.942
6	Rezervacije za tožbe	195.383	18.561
	<b>SKUPAJ</b>	<b>391.067</b>	<b>50.800</b>
	<b>TERJATVE ZA ODLOŽENE DAVKE</b>	<b>1.308.049</b>	<b>225.026</b>

Odložene terjatve za davek se nanašajo na 19% 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 31.12.2016	DSU 31.12.2015
<b>Kratkoročne finančne naložbe skupaj</b>	<b>12.654.801</b>	<b>19.864.951</b>
<b>Vrednostni papirji kupljeni za prodajo</b>	<b>324.800</b>	<b>334.950</b>
- obveznice poslovnih bank in zavarovalnic	324.800	334.950
<b>Kratkoročno dana posojila</b>	<b>1</b>	<b>150.001</b>
- tekoča zapadlost dolgoročno danih posojil	708.976	858.976
- popravek vrednosti tekoče zapadlosti dolg.danih posojil	(708.975)	(708.975)
<b>Kratkoročni depoziti pri bankah</b>	<b>12.330.000</b>	<b>19.380.000</b>

Skupna tržna vrednost obveznic znaša na dan 31.12.2016 338.273 EUR in se v celoti nanaša na 290 obveznic Zavarovalnice Triglav, d.d. 2. Izdaja. V okviru tega zneska se 324.800 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 2016 je v izplačilo je zapadel 6. kupon obveznice Zavarovalnice Triglav, d.d. ZT02. Drugih nakupov oziroma prodaj dolžniških vrednostnih papirjev v letu 2016 ni bilo.

**2.4.3.7   Kratkoročne poslovne terjatve**

(v EUR)	DSU 31.12.2016	DSU 31.12.2015
<b>Kratkoročne poslovne terjatve skupaj</b>	<b>6.542.734</b>	<b>5.463.971</b>
<b>Kratkoročne terjatve do kupcev</b>	<b>1.558.036</b>	<b>1.093.506</b>
- bruto vrednost	1.686.722	1.293.000
- popravek vrednosti	(128.686)	(199.494)
<b>Dani predujmi in dane varščine</b>	<b>7.536</b>	<b>9.055</b>
<b>Kratkoročne terjatve za dividende</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kratkoročne terjatve za obresti</b>	<b>897.987</b>	<b>776.073</b>
- bruto vrednost	910.928	785.739
- popravek vrednosti	(12.941)	(9.666)
<b>Kratkoročne terjatve iz posl.za tuj račun</b>	<b>3.638.353</b>	<b>2.895.073</b>
- denarna sredstva na priv. TRR računu	145.355	168.989
- kratkoročni depoziti pri bankah (gl.)	903.196	408.000
- obresti depozitov	37.789	33.739
- naložba Geoplin in GIO - odkup	915.311	915.311
- terjatve / pog. o vzpostavitvi IBS (YU)	38.288	107.375
- delež Planika Kobarid Tolmin - odkup	950.000	950.000
- terjatve v stečajnih in izvršilnih postopkih	165.746	121.310
- popravek vr. terjatev v stečaju in izvršbi	(121.004)	(121.004)
- terjatve iz prodaj nepremičnin (gl.+obr.)	219.351	292.044
- terjatve iz naslova najemnin, uporabnin	1.094	19.309
- druge terjatve iz poslovanja za tuj račun	364.877	0
- terjave –kupnina za denacion. Delnice-iztisnitev	18.350	0
<b>Druge kratkoročne terjatve</b>	<b>440.822</b>	<b>690.264</b>
- terjatve / DDV, akontacije davka, ZZZS,zav.premije	131.588	402.657
- terjatve / pravnomočne sodbe, pravdni stroški	22.327	7.569
- terjatve / prijave v stečajne postopke	16.867.676	16.867.676
- popravek terjatev v stečajnih postopkih	(16.867.676)	(16.867.676)
- terjatve / dvomljive in sporne	700.819	703.096
- popravek dvomljivih in spornih terjatev	(700.819)	(703.096)
- terjatve / ostanke stečajnih in likvidacijskih mas	7.773	7.773
- popravek ostankov stečajnih in likvidacijskih mas	(7.773)	(7.773)
- terjatve iz naslova izvršb po sodbi VS Livarna Vuzenica	274.137	274.137
- terjatve iz naslova prodanih poslovnih deležev in delnic	0	0
- terjatve iz naslova prodanih nepremičnin	5.610	5.610
- terjatve do priv.TRR	5.631	291
- druge kratkoročne terjatve	6.989.758	19.564.973
- popravek drugih kratkoročnih terjatev	(6.989.758)	(19.564.973)
- ostale terjatve do delavcev	1.529	0

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 31.12.2016 je imela družba za 1.537.855 EUR nezapadlih terjatev do kupcev ter, za 20.180 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 31.12.2016 je skupna višina teh terjatev do kupcev znašala 128.686 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.

#### 2.4.3.8 Denarna sredstva

(v EUR)	DSU 31.12.2016	DSU 31.12.2015
<b>Denarna sredstva</b>	<b>309.324</b>	<b>1.090.660</b>
Denarna sredstva v blagajni	258	265
Transakcijski redni računi DSU	309.066	1.090.395

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 31.12.2016	DSU 31.12.2015
<b>Aktivne časovne razmejitve</b>	<b>18.860</b>	<b>39.255</b>
Kratkoročno odloženi stroški	5.232	25.782
Kratkoročno nezaračunani prihodki	155	0
Vračunane obresti od vrednostnih papirjev	13.473	13.473

**2.4.3.10 Zunajbilančna sredstva**

(v EUR)	DSU 31.12.2016	DSU 31.12.2015
<b>Skupaj zabilančne postavke</b>	<b>122.422.251</b>	<b>112.388.339</b>
<b>Skupaj prejeti VP in druga sredstva za zavarovanje plačil</b>	<b>4.690.620</b>	<b>4.964.577</b>
- Prejete hipoteke	1.088.203	1.216.907
- Prejete garancije	3.602.417	3.197.670
- Prejete menice		550.000
<b>Skupaj dani VP in druga sredstva za zavarovanje</b>	<b>50.197.719</b>	<b>53.815.617</b>
- Dane hipoteke in menice za prejeta posojila	50.197.719	53.815.617
<b>Terjatve v sodnih postopkih</b>	<b>2.146.888</b>	<b>2.113.428</b>
<b>Druge zabilančne postavke – delnice, poslovni deleži, nepremičnine, druga sredstva po ZZLPPO (komisijsko poslovanje)</b>	<b>65.387.024</b>	<b>51.494.717</b>
- Delnice / rezervirane za denacionalizacijske upravičence	375.775	1.529.849
- Delnice / zavrnjeni zahtevki za denacionalizacijo	1	91.871
- Delnice in deleži / ostanki notranjih odkupov	0	191.957
- Delnice in deleži podjetij / tožba družbenega pravobranilca	18.045.038	8.826.002
- Delnice in deleži podjetij / 5.čl. ZZLPPO	4.967.154	4.449.375
- Delnice in deleži podjetij / 6.čl. ZZLPPO	3.120.204	3.815.195
- Deleži – Pog.med RS in Hrvaško o ureditvi premož.razmerij	502.168	346.082
- Drugi deleži in delnice	32.421	30.748
- Nepremičnine / 5., 6., 51.člen ZZLPPO	16.205.198	18.691.564
- Potencialna terjatev iz naslova nepremičnine po 6.člen ZZLPPO	410.177	410.177
- Terjatev do podjetij iz naslova nepremičnin po 6.čl.ZZLPPO / Sporazumi	134.404	782.972
- Pogodba o vzpostavitvi izvenbilančne evidence sredstev podjetij	7.395.376	7.722.177
- Zahtevki DSU iz naslova oškodovanja družb. kapitala, drugi zahtevki	19.254.108	9.661.749
- Tožbeni in izvršilni zahtevki proti DSU	(5.055.000)	(5.055.000)

Z dokončnim odplačilom danega posojila družbi Adria TP, d.o.o. Ankaran se je v letu 2016 zmanjšala postavka prejetih menic. Vrednost hipotekarnih zavarovanj se je v letu 2016 znižala predvsem zaradi odplačila kupnine za nepremičnino, medtem ko se je vrednost garancij povečala za prejeta garancijo za resnost ponudbe in dobro izvedbo del zavarovalnice.

Vrednost danih hipotek in menic se je v letu 2016 zmanjševala s poplačilom obveznosti iz naslova prejetih dolgoročnih posojil za nepremičnine. Vrednost zavarovanja iz tega naslova znaša po stanju na dan 31.12.2016 skupno 50.197.719 EUR. Knjigovodska vrednost nepremičnin, ki so zastavljene kot jamstvo za posojila, po stanju na dan 31.12.2016 znaša 81.787.335 EUR.

Obveznost DSU iz naslova posojilne pogodbe za nepremičnino na Masarykovi v Ljubljani znaša po stanju na dan 31.12.2016 8.312.500 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 31.12.2016 4.451.219 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 31.12.2016 37.427.000 EUR in je zavarovana s hipoteko in blanco menicami z meničnimi izjavami.

Skupna vrednost zabilančnih postavk iz naslova komisijskega poslovanja se je v letu 2016 povečala na račun vloženih novih tožbenih zahtevkov DSU na podlagi ugotovljenega oškodovanja družbenega premoženja in drugih zahtevkov v okviru zakonskih pooblastil (premoženjskopравни zahtevek v zadevi Pinesta, vložene tožbe zoper Peko, Rudis, idr.) ter uskladitve



knjigovodske vrednosti nekaterih kapitalskih naložb, s katerimi družba DSU razpolaga na podlagi določil Zakona o zaključku lastninjenja in privatizaciji pravnih oseb v lasti Slovenske razvojne družbe (Adria TP).

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 sicer vse manjši. Ob koncu leta 2016 je družba DSU razpolagala le še s 14, večinoma manjšinskimi kapitalskimi naložbami. Odsvojitve le-teh je večinoma odvisna od zaključka denacionalizacijskih ali sodnih postopkov, ki še potekajo.

Na zmanjšanje vrednosti nekaterih postavk kapitalskih naložb so v letu 2016 vplivale naslednje odprodaje oziroma izločitve:

V zadevi DSU zoper Creina Fond, d.o.o. je bila dne 20.1.2016 sklenjena sodna poravnava. Tožena stranka je poplačala zahtevano kupnino za 7,3325 odstotni poslovni delež DSU v družbi Creina Fond, d.o.o., DSU (ki je v okviru sodnega postopka večkrat izkazala pripravljenost dogovorno urediti razmerje v smeri izstopa DSU iz lastništva v Creini ob primerni kupnini), pa je po plačilu kupnine umaknila zahtevke zoper družbo in odgovorne osebe iz naslova oškodovanja.

V letu 2016 je bila na podlagi sprejetega skupščinskega sklepa izvedena iztisnitev preostalih manjšinskih delničarjev podjetij Žito, d.d. (DSU bila imetnica 52 delnic, rezerviranih za denacionalizacijskega upravičenca) in Pivovarna Laško, d.d. (DSU bila imetnica 114 delnic, rezerviranih za denacionalizacijske upravičence). V primeru iztisnitve manjšinskih delničarjev iz družb HIT Alpine, d.d. in Liko Vrhnika, d.d., katerih skupščinski sklep je bil prav tako sprejet v letu 2016, denarna odpravnina do konca leta 2016 še ni bila izplačana.

V okviru potrjene prisilne poravnave v PPS – Ptujске pekarnе in slaščičarne, d.d., je prišlo do razveljavitve oziroma izbrisa vseh obstoječih delnic, tudi 1.160 delnic z oznako PPSH, ki so bile na DSU rezervirane za upravičence. Upravna enota, ki vodi postopek denacionalizacije, je bila o tem obveščena.

Iz naslova zavrženih denacionalizacijskih postopkov je DSU razpolagala le še z delnicami družbe Košaki TMI, d.d., ki so bile predmet odprodaje skladno z določbo 51. člena ZZLPPO. Dne 10.11.2016 je bila z izbranim ponudnikom sklenjena Pogodba o prodaji in nakupu 4.219 delnic omenjene družbe. Za 38.702 delnic družbe Pivovarna Laško, d.d. iz tega naslova, je bila s strani DSU sprejeta prevzemna ponudba prevzemnika Heineken International B.V. Amsterdam po ceni 25,56 EUR za delnico. Prenos delnic na prevzemnika je bil na podlagi zaključenega prevzemnega postopka izvršen 25.1.2016.

V letu 2016 je DSU izstopila tudi iz lastništva družbe Projektivno podjetje Kranj d.o.o. 11,8353-odstotni poslovni delež DSU v družbi je bil prodan z dne 23.11.2016 sklenjeno Pogodbo št. 021/16-03 o prodaji in nakupu poslovnega deleža.

Zmanjšanje postavke nepremičnin prav tako izhaja iz izvršenih prodaj in izločitev le-teh v poslovnem letu 2016. Na zmanjšanje vrednosti nepremičnin je v manjši meri dodatno vplivalo tudi usklajevanje vrednosti evidence nepremičnin DSU s podatki GURS (njihovimi zmanjšanimi ocenami vrednosti) ter pridobljenimi cenitvami.

**2.4.3.11 Kapital**

(v EUR)	DSU 31.12.2016	DSU 31.12.2015
<b>Kapital</b>	<b>57.950.177</b>	<b>57.919.855</b>
Vpoklicani kapital	1.810.999	1.810.999
Kapitalske rezerve	18.810.046	18.810.046
Rezerve iz dobička	35.989.153	35.989.153
Rezerve, nastale zaradi vrednotenja po pošteni vrednosti	18.772	29.960
Poslovni izid poslovnega leta	1.321.207	1.279.697

Vpoklicani kapital je osnovni kapital družbe, ki na dan 31.12.2016 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 2015 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.

Rezerve iz dobička po stanju na dan 31.12.2016 znašajo 35.989.152,72 EUR.

Rezerve, nastale zaradi vrednotenja po pošteni vrednosti po stanju na dan 31.12.2016 v višini 18.771,69 EUR izvira iz presežka vrednotenja portfelja vrednostnih papirjev za prodajo, ki je znašal na dan 31.12.2016 21.016,59 EUR (oblikovan v skupni vrednosti 25.946 EUR 19% te vrednosti 4.930 EUR pa je bilo skladno s SRS preneseno med odložene obveznosti za davek) ter aktuarske izgube v višini 2.244,90 EUR.

Skladno s sklepom Slovenskega državnega holdinga, d.d. v vlogi ustanovitelja oz. edinega družbenika družbe, z dne 31.8.2016, št. sklepa 2016/11474, se je DSU bilančni dobiček družbe po stanju na dan 31.12.2015 v višini 1.279.696,84 EUR izplačal kot udeležbo na dobičku ustanovitelju dne 30.09.2016.

Čisti poslovni izid za poslovno leto 2016 na dan 31.12.2016 znaša 1.321.206,90 EUR.

**2.4.3.12 Rezervacije in dolgoročne pasivne časovne razmejitve**

(v EUR)	DSU 31.12.2016	DSU 31.12.2015
<b>Rezervacije skupaj</b>	<b>394.447</b>	<b>183.208</b>
Za tožbene zahtevke	198.763	3.380
Za odpravnine in jubilejne ter druge nagrade	143.664	127.808
Za dana jamstva	52.020	52.020

V okviru oblikovanih rezervacij za potencialne obveznosti iz naslova tožbenih zahtevkov zoper DSU se je po stanju na dan 31.12.2016 dodatno oblikovala rezervacija za tožbeni zahtevek družbe Peko d.d.- v stečaju v višini 195.383 EUR.

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
<b>Stanje 31.12.2015</b>	<b>118.619</b>	<b>9.189</b>	<b>127.808</b>
Stroški obresti (IPI)	1.957	125	2.082
Stroški preteklega službovanja (IPI)	0	0	0
Stroški tekočega službovanja (IPI)	11.997	1.017	13.014
Izplačila zaslužkov (-)	0	-1.608	-1.608
Aktuarski dobički/izgube (IPI)	0	123	123
Akt. dob./izgube (Izkaz vseob. donosa)	-2.245	0	-2.245
<b>Stanje 31.12.2016</b>	<b>134.818</b>	<b>8.846</b>	<b>143.664</b>

Izračun je bil pripravljen na osnovi naslednjih predpostavk:

- Nominalna dolgoročna obrestna mera se ocenjuje v višini 1,0%.
- 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%	3.975	312
Povečanje disk. obr. mere za 0,5%	-3.674	-295
Povečanje rasti plač za 0,5 %/letno	4.136	0
Zmanjšanje rasti plač za 0,5%/letno	-3.862	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 pravno-možnega zaključka sodnih sporov med družbo Elan in g.Kraljem.

### 2.4.3.13 Dolgoročne obveznosti

(v EUR)	DSU 31.12.2016	DSU 31.12.2015
<b>Dolgorocne obveznosti skupaj</b>	<b>50.148.803</b>	<b>54.338.654</b>
<b>Dolgoročne finančne obveznosti</b>	<b>48.941.623</b>	<b>53.130.268</b>
prejeta posojila za Palača DSU	34.915.200	37.427.001
prejeto posojilo za objekt F2	7.562.500	8.312.500
prejeto posojilo za Sodišče MB	4.095.121	4.451.219
dolgoročne finančne obveznosti - IFI	2.368.802	2.939.548
<b>Dolgoročne poslovne obveznosti</b>	<b>1.202.250</b>	<b>1.202.250</b>
dolgorocne poslovne obveznosti – PS Smelt	1.202.250	1.202.250
<b>Odložene obveznosti za davek</b>	<b>4.930</b>	<b>6.136</b>

### 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 1,43%.

Dolgoročna obveznost iz naslova vseh štirih prejetih posojil za objekt Palača D.S.U. znaša po stanju na dan 31.12.2016 34.915.200 EUR (od tega 26.023.000 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 31.12.2016 7.562.500 EUR (od tega 4.562.500 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 31.12.2016 4.095.121 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 50.190.719 EUR po stanju na dan 31.12.2016 (skupaj s kratkoročno zapadlostjo), in sicer:

- Tri posojila, prejeta za odkup Palače D.S.U. na Litoostrojski v Ljubljani (34.927.000 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, kratkoročno 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)(2.500.000 EUR), ki se je v letu 2013 nadomestilo z dolgoročnim posojilom in ohranitvijo obstoječe hipoteke na objektih.
- Posojilo, namenjeno financiranju nakupa objekta F2 na Masarykovi ulici v Ljubljani za potrebe Ministrstva za šolstvo in šport, je zavarovano s hipoteko (8.312.500 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 (4.451.219 EUR), je zavarovano s hipoteko na 4949/10000 solastniškem deležu nepremičnine parc.št. 1159/1 dvorišče v izmeri 146m<sup>2</sup> in zemljišče pod stavbo v izmeri 1142m<sup>2</sup>, parc.št. 1159/2 dvorišče v izmeri 26m<sup>2</sup> in parc.št. 2700 ES poslovna stavba Okrajnega sodišča v Mariboru v izmeri 8491,35 m<sup>2</sup> pod vl.št.1283 k.o. Maribor Grad, kar v naravi obsega 4.202,37 m<sup>2</sup> neto površine poslovnih prostorov in 40 parkirnih mest v poslovni stavbi Forum 2, ter 10 bianco menicami.

### **Izvedeni finančni inštrumenti – obrestno ščitenje**

Izvedeni finančni instrumenti, ki so predmet evidentiranja poštene vrednosti na obračunski dan 31.12.2016, 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 inštrumentov 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.

DSU ščiti kreditni portfelj v skupni vrednosti 47.690.719 EUR (na 31.12.2016) z izvedenimi finančnimi inštrumenti. Enotna obrestna mera na dan 31.12.2016 je upoštevala IFI 3,06 % (dosežena povprečna fiksna obrestna mera). Z zaključnicami je bilo na dan 31.12.2016 pokritih 84,19% vrednosti glavnice kreditnega portfelja, to je 40.149.719 EUR. Dolgoročno posojilo, najeto v višini 3.000.000 EUR (stanje 31.12.2016 2.500.000 EUR), ni varovano z izvedenimi finančnimi inštrumenti. Zanj velja obrestna mera 6 mesečni EURIBOR + 1,65% 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 2016 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 31.12.2016 znaša -2.368.802 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 bremenami, razen z bremenami, 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 4.930 EUR se nanašajo na 19% vrednosti oblikovanih rezerv, nastalih zaradi vrednotenja portfelja vrednostnih papirjev na dan 31.12.2016 po poštene vrednosti.

	Portfelj vrednostnih papirjev	Skupni znesek presežka iz prevrednotenja	Ustrezni delež obveznosti za odloženi davek (19%) na dan 31.12.2016	Ostane na presežku
1	Obveznice ZTO2	25.946 €	4.930 €	21.016 €
	<b>SKUPAJ</b>	<b>25.946 €</b>	<b>4.930 €</b>	<b>21.016 €</b>

**2.4.3.14 Kratkoročne obveznosti**

(v EUR)	DSU 31.12.2016	DSU 31.12.2015
<b>Kratkorocne obveznosti skupaj</b>	<b>8.908.380</b>	<b>7.644.545</b>
<b>Kratkoročne finančne obveznosti</b>	<b>3.743.164</b>	<b>3.870.579</b>
Kratkoročna zapadlost dolgoročnih posojil	3.617.898	3.617.898
Obveznost za obresti prejetih posojil	125.266	252.681
<b>Kratkoročne poslovne obveznosti</b>	<b>5.165.216</b>	<b>3.773.966</b>
Kratkorocne obv. iz prejetih predujmov in varščin	31.244	33.739
Kratkorocne obveznosti do dobaviteljev	555.921	557.795
Obveznosti iz poslovanja za tuj račun	3.638.353	2.895.073
Obveznosti do zaposlencev	111.241	108.951
Obveznosti do državnih in drugih inštitucij	194.891	164.038
Druge kratkoročne obveznosti	633.566	14.370

Kratkoročne finančne obveznosti DSU se na dan 31.12.2016 nanašajo na kratkoročno zapadlost prejetih dolgoročnih posojil v višini 3.617.898 EUR ter na obveznosti za obresti iz prejetih posojil v znesku 125.266 EUR.

Kratkoročne poslovne obveznosti družbe se na dan 31.12.2016 nanašajo na obveznosti iz poslovanja za tuj račun v višini 3.638.353 EUR, obveznosti do zaposlencev iz naslova plač v višini 111.241 EUR, obveznosti do državnih in drugih inštitucij (predvsem DDV 62.027 EUR in DDPO 123.579 EUR), obveznosti do dobaviteljev v višini 555.921 EUR ter obveznosti iz prejetih varščin. Druge kratkoročne obveznosti predstavljajo obveznosti iz tožbenih zahtevkov, predvsem obveznost v višini 584.079 EUR, ki je vezana na sporazum o poravnavi obveznosti med DSU, KBM d.d. in Karlovačko banko d.d..

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 je prikazan v spodnji tabeli:

(v EUR)	31.12.2016	31.12.2015
Obveznosti iz naslova obresti depozitov	89.783	85.537
Obveznosti iz naslova plačil izvenbilančne evidence podj. (gl.+obr.)	38.288	107.375
Obveznosti iz naslova prodaje nepremičnin (gl.+obr.)	221.999	324.946
Obveznosti iz naslova uporabnin, najemnin	186.349	191.428
Obveznosti iz naslova prejetih varščin	51.237	120.198
Obveznosti do denac.upravičencev iz naslova iztisnitev	423.982	396.461
Obveznosti za dividende / do denac.upravičencev idr.	433.627	434.513
Obveznosti do KAD, SDH.. za prejete kupnine	188.702	12.984
Obveznosti do proračuna za prejete kupnine	518.212	150.110
Obveznosti do proračuna – kupnine pid	1.069.833	1.069.833
Druge obveznosti iz poslovanja za tuj račun	416.341	1.688
<b>Skupaj obveznosti iz poslovanja za tuj račun</b>	<b>3.638.353</b>	<b>2.895.073</b>

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 2016 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 2016, so bile prenakazane 5. januarja 2017.

#### 2.4.3.15 Kratkoročne pasivne časovne razmejitve

(v EUR)	DSU 31.12.2016	DSU 31.12.2015
<b>Kratkoročne pasivne časovne razmejitve skupaj</b>	<b>1.445.026</b>	<b>1.391.431</b>
Vnaprej vračunani stroški oziroma odhodki	154.716	114.210
Kratkoročno odloženi prihodki	1.290.310	1.277.221

Kratkoročne pasivne časovne razmejitve predstavljajo vnaprej vračunani stroški revizije za leto 2016, vnaprej vračunani stroški iz naslova variabilnega dela plače posloводства za leto 2016 po individualnih pogodbah o zaposlitvi (61.492 EUR) ter vnaprej vračunani in razmejeni odhodki iz naslova izvedenih finančnih instrumentov za leto 2016 – obrestne zamenjave za portfelj IRS po stanju na dan 31.12.2016 (89.808 EUR).

Poleg teh, PČR predstavljajo še kratkoročno odloženi prihodki iz naslova terjatev iz poslovanja (2.041 EUR) ter terjatev po pravnomočnih sodbah (18.716 EUR) 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 nasprotno izvršbo 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 2016	DSU 2015
Prihodki iz naslova javnih pooblastil	258.142	260.670
Prihodki iz naslova javnih pooblastil – najemnine, stroški	104.660	210.600
Najemnine	8.791.920	8.728.000
Prihodki iz vodenja likvidacij in drugih postopkov	31.790	45.213
Prihodki iz naslova upravljanja poslovnih stavb	117.255	117.255
Prihodki iz naslova naprej zaračunanih obratovalnih stroškov	1.253.507	1.222.150
Drugi prihodki od naprej zaračunanih stroškov storitev	20.925	8.600
<b>Skupaj</b>	<b>10.578.199</b>	<b>10.592.488</b>

Čisti prihodki iz prodaje so se v letu 2016 večinoma ohranili na ravni prihodkov iz preteklega leta. Delno povečanje prihodkov je zaznati pri prihodkih iz naslova najemnin in naprej zaračunanih obratovalnih stroškov zaradi aktivacije dveh novih naložbenih nepremičnin v drugi polovici leta, zmanjšanje pa pri prihodkih nepremičnin iz javnih pooblastil, s katerimi DSU od prodaje le-teh skladno s komisijsko pogodbo upravlja v svojem imenu in za svoj račun (izključno kot ureditev razmerij po pogodbi o ureditvi medsebojnih odnosov za pretekla leta).

Večji del vseh prihodkov od prodaje (8,791 mio EUR oz. 83,11%) predstavljajo najemnine iz naložbenih nepremičnin, medtem ko 12,04% vseh prihodkov od prodaje predstavljajo naprej zaračunani obratovalni in drugi stroški najemnikom v višini 1,27 mio EUR (ki na drugi strani v stroških in drugih odhodkih iz poslovanja predstavljajo dobrih 52% vseh stroškov blaga in storitev ter drugih odhodkov v odhodkih družbe iz poslovanja). Prihodki iz vodenja javnih pooblastil za državo predstavljajo 3,43% vseh prihodkov od prodaje (od tega vezano na komisijsko pogodbo 2,44% ter 0,99% prihodki od najemnin iz nepremičnin javnih pooblastil), preostanek pa predstavljajo prihodki iz naslova upravljanja poslovnih stavb in vodenja likvidacijskih postopkov družb. Prihodki iz naslova javnih pooblastil skladno s komisijsko pogodbo predstavljajo povračilo stroškov poslovanja družbe iz tega naslova in so zato hkrati evidentirani med stroški in drugimi odhodki poslovanja družbe (dobrih 10% vseh stroškov blaga in storitev ter drugih odhodkov v odhodkih družbe iz poslovanja).

#### 2.4.3.17 Drugi poslovni prihodki (s prevrednotovalnimi poslovnimi prihodki)

(v EUR)	DSU 2016	DSU 2015
Poraba in odprava rezervacij	0	5.100
Ostanki stečajnih mas	0	0
Prevrednotovalni poslovni prihodki	56.484	103.668
Drugi poslovni prihodki	5.307	3.997
<b>Skupaj</b>	<b>61.791</b>	<b>112.765</b>

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

**2.4.3.18 Stroški blaga, materiala in storitev**

(v EUR)	DSU 2016	DSU 2015
<b>Nabavna vrednost prodanega blaga</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Stroški materiala</b>	<b>692.226</b>	<b>655.063</b>
Stroški energije	585.727	564.134
Pisarniški material in literatura	32.400	33.573
Drugi stroški materiala	74.099	57.356
<b>Stroški storitev</b>	<b>1.417.447</b>	<b>1.455.620</b>
Prevozne storitve, pošta, telefon	26.784	24.401
Stroški vzdrževanja OS	170.370	219.035
Najemnine	0	0
Povračila stroškov zaposlencem v zvezi z delom	2.369	1.565
Stroški plačilnega prometa, bančnih storitev in zav.premij	127.440	112.140
Stroški intelektualnih in osebnih storitev	626.477	641.307
Stroški reprezentance	6.084	5.825
Stroški storitev fiz.oseb, ki ne opravljajo dejavnosti	59.880	66.890
Stroški drugih storitev	398.043	384.457
<b>Skupaj</b>	<b>2.109.673</b>	<b>2.110.683</b>

Stroški blaga, materiala in storitev družbe so vezani na poslovanje družbe in vključujejo tudi stroške obratovanja naložbenih nepremičnin in poslovanja javnih pooblastil, ki so skupaj z drugimi poslovnimi odhodki (NUSZ) v večini zaračunani naprej najemnikom in Republiki Sloveniji in se izkazujejo tudi med čistimi prihodki iz poslovanja družbe.

Skladno s pogodbo o reviziji računovodskih izkazov za leto 2016 znašajo stroški revizije letih 7.000 EUR brez DDV.

**2.4.3.19 Stroški dela**

(v EUR)	DSU 2016	DSU 2015
Plače in nadomestila plač zaposlencev	1.111.596	1.109.366
Dodatno pokojninsko zavarovanje	47.482	47.299
Stroški pokojninskih zavarovanj	99.190	96.204
Stroški socialnih zavarovanj	81.253	78.808
Regres in drugi stroški dela zaposlencev	150.377	84.515
<b>Skupaj</b>	<b>1.489.898</b>	<b>1.416.192</b>

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, še povečanje oblikovanih rezervacij za jubilejne nagrade in odpravnine ob upokojitvi skladno z aktuarskim izračunom na dan 31.12.2016 ter vnaprej vračunani stroški dela iz naslova variabilnega dela plače, vezanega na uspešnost poslovanja za delo direktorja in prokurista v letu 2016, skladno z individualnimi pogodbami o zaposlitvi.

Skupen znesek bruto prejemkov posameznih vodstvenih oseb za leto 2016:

- direktor in prokurist družbe*	178.549 EUR
- člani nadzornega sveta (stroški storitev fizičnih oseb)	37.454 EUR
skupaj	216.003 EUR

\*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
Tomaž Klemenc, direktor	88.800	0	1.092	89.892	1.495
Janez Tomšič, prokurist	87.565	0	1.092	88.657	1.430
<b>SKUPAJ BRUTO</b>	<b>176.365</b>	<b>0</b>	<b>2.184</b>	<b>178.549</b>	<b>2.925</b>

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

Funkcija	Opravljanje funkcije	Sejnine	Drugi prejemki	SKUPAJ
Luka Brezovec, predsednik	12.300	1.680		13.980
Jan Kobler, podpredsednik	9.020	1.680	2.894	13.594
Urška Gašperlin, članica	8.200	1.680		9.880
<b>SKUPAJ BRUTO</b>	<b>29.520</b>	<b>5.040</b>	<b>2.894</b>	<b>37.454</b>

Družba v letu 2016 agencijskih delavcev ni zaposlovala.

#### 2.4.3.20 Odpisi vrednosti

(v EUR)	DSU 2016	DSU 2015
Amortizacija	3.713.646	3.672.152
- Amortizacija naložbenih nepremičnin	3.158.455	3.123.246
- Amortizacija opreme	553.559	548.522
- Amortizacija neopredmetenih sredstev	1.632	384
Prevrednotovalni poslovni odhodki pri osnovnih sredstvih	0	0
Prevrednotovalni poslovni odhodki pri obratnih sredstvih	24.399	52.371
Prevrednotovalni poslovni odhodki stroškov dela	0	0
<b>Skupaj</b>	<b>3.738.045</b>	<b>3.724.523</b>

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

**2.4.3.21 Drugi poslovni odhodki**

(v EUR)	DSU 2016	DSU 2015
<b>Rezervacije skupaj</b>	<b>195.383</b>	<b>52.020</b>
Za dana jamstva	0	52.020
Za tožbene zahteve	195.383	0
<b>Drugi stroški skupaj</b>	<b>333.340</b>	<b>281.521</b>
Administrativne takse in sodni stroški	70.265	43.835
Prispevek za uporabo stavbnega zemljišča	252.193	233.968
Drugi poslovni odhodki	10.882	3.718
<b>Skupaj</b>	<b>528.723</b>	<b>333.541</b>

Družba DSU v letu 2016 prejela tožbo zaradi plačila 180.000 EUR s p.p., s katero Peko, d.d., izpodbija pravna dejanja dolžnika (vračilo kredita) v času izpodbojnosti, na podlagi določb ZFPPIPP. Posledično je družba oblikovala rezervacijo v višini glavnice in zakonitih zamudnih obresti.

**2.4.3.22 Finančni prihodki iz deležev**

(v EUR)	DSU 2016	DSU 2015
Prihodki iz dividend	2	0
Prihodki iz drugih deležev v dobičku	0	0
Prihodki iz prodaje poslovnih deležev in delnic	4	0
Prihodki iz likvidacijskih mas naložb DSU	0	0
<b>Skupaj</b>	<b>6</b>	<b>0</b>

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 31.12.2016 ne izkazuje več portfelja kapitalskih naložb v okviru dolgoročnih finančnih naložb, kot tudi ne prihodkov iz deležev in delnic v gospodarskih družbah.

**2.4.3.23 Finančni prihodki iz danih posojil in drugih naložb**

(v EUR)	DSU 2016	DSU 2015
Prihodki iz obresti iz poslovanja z vrednostnimi papirji	17.255	17.255
Drugi prihodki iz poslovanja z vrednostnimi papirji	0	0
Prihodki iz obresti depozitov	216.695	468.079
Prihodki iz obresti danih posojil	5.123	60.958
Prihodki iz zamudnih obresti danih posojil	3.275	229
Prihodki iz obresti TRR	71	44
Prevrednotovalni finančni prihodki iz odprave oslabitve	0	0
<b>Skupaj</b>	<b>242.419</b>	<b>546.565</b>

**2.4.3.24 Finančni prihodki iz poslovnih terjatev**

(v EUR)	DSU 2016	DSU 2015
Obresti terjatev	0	0
Zamudne obresti terjatev in tožb	6.355	3.701
Vračilo državne pomoči Elan - glavnica	0	1.734.176
Vračilo državne pomoči Elan - obresti	0	359.161
<b>Skupaj</b>	<b>6.355</b>	<b>2.097.038</b>

**2.4.3.25 Finančni prihodki iz sredstev po pošteni vrednosti prek poslovnega izida**

(v EUR)	DSU 2016	DSU 2015
IFI – prek poslovnega izida	570.747	463.721
<b>Skupaj</b>	<b>570.747</b>	<b>463.721</b>

Zaradi načina evidentiranja IRS po pošteni vrednosti prek poslovnega izida (pojasnjeno v pojasnilu 1.4.3.13. Dolgoročne obveznosti – Izvedeni finančni instrumenti), se je v letu 2016 razlika v tržni vrednosti obrestnih zamenjav po stanju na dan 31.12.2016 glede na njihovo tržno vrednost po stanju na dan 31.12.2015 pripoznala v izkazu poslovnega izida kot prihodek zaradi povečanja tržne vrednosti IRS v višini 570.747 EUR.

**2.4.3.26 Finančni odhodki iz oslabitev, odpisov in prodaj finančnih naložb**

(v EUR)	DSU 2016	DSU 2015
Slabitev kapitalskih naložb	0	0
Odhodek pri prodaji / izločitvi kapitalskih naložb	0	0
Druge slabitve/ odpisi finančnih naložb	0	708.975
<b>Skupaj</b>	<b>0</b>	<b>708.975</b>

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 31.12.2016 ne izkazuje več naložb, kot tudi ne odhodkov iz deležev in delnic v gospodarskih družbah.

**2.4.3.27 Finančni odhodki iz finančnih obveznosti**

(v EUR)	DSU 2016	DSU 2015
Odhodki za obresti prejetega posojila za objekt F2	37.266	61.378
Odhodki za obresti prejetega posojila za objekt Sodišče MB	32.512	45.347
Odhodki za obresti prejetega posojila za objekt Palača DSU	557.114	984.522
Odhodki iz poslovanja z vrednostnimi papirji	0	0
Odhodki iz naslova izvedenih finančnih instrumentov – obrestna zamenjava	982.059	1.031.365
Odhodki za druge obresti in finančne obveznosti	10.329	13.140
<b>Skupaj</b>	<b>1.619.280</b>	<b>2.135.752</b>

**2.4.3.28 Finančni odhodki iz poslovnih obveznosti**

(v EUR)	DSU 2016	DSU 2015
Stroški obresti po aktuarskem izračunu	2.082	0
<b>Skupaj</b>	<b>2.082</b>	<b>0</b>

**2.4.3.29 Drugi prihodki**

(v EUR)	DSU 2016	DSU 2015
Prihodki iz prodaje naložbenih nepremičnin	0	14.578
Prejete zavarovalnine, odškodnine	72.856	6.875
Prihodki iz naslova drugih sodnih postopkov in poravnav	16.337	28.485
Prihodki iz naslova odpisa obveznosti	0	519.192
Drugi prihodki	12.083	71.350
<b>Skupaj</b>	<b>101.276</b>	<b>640.480</b>

**2.4.3.30 Drugi odhodki**

(v EUR)	DSU 2016	DSU 2015
Drugi odhodki za tožbe	58.687	4.809
Odškodnine, poravnave in pogodbene kazni	600.000	0
Drugi odhodki	1.128	12.453
<b>Skupaj</b>	<b>659.815</b>	<b>17.262</b>

Drugi odhodki v višini 600.000 EUR se nanašajo na stroške sporazuma, podpisanega v začetku leta 2017, ki izvirajo iz obveznosti pravnomočnih sodb, sklepov in pravnih postopkov, nastalih v preteklosti med DSU, KBM d.d. ter Karlovačko banko d.d..

**2.4.3.31 Davek od dohodkov pravnih oseb**

(v EUR)	DSU 2016	DSU 2015
Davek od dohodkov pravnih oseb	<b>123.579</b>	<b>112.315</b>

Davčna stopnja za leto 2016 znaša 17% davčne osnove. Družba je v letu 2016 obračunala davek od dohodkov pravnih oseb v višini 123.579 EUR. Znesek vplačanih akontacij je za leto 2016 znašal 112.315 EUR.

Razlike med celotnim dobičkom in davčno osnovo so naslednje:

(v EUR)	DSU 2016	DSU 2015
Celotni dobiček	1.413.277	4.006.129
Neobdavčljivi prihodki	(53.994)	(65.837)
Obdavčljivi odhodki	232.462	895.011
Popravek odhodkov - povečanje	(20.170)	(16.080)
Sprememba davčne osnove zaradi popravka napake	0	(3.403.269)
Povečanje davčne osnove	0	0
Davčne olajšave	(844.639)	(755.276)
Davčna osnova III.	726.935	660.677
Davčna stopnja	17%	17%
Davek iz dobička	123.579	112.315

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 tožbene zahtevke (98.192 EUR) ter druge odhodke, ki se ne priznajo (rezervacije za odpravnine in jubilejne nagrade ob upokojitvi 13.136 EUR), na odhodke iz naslova prevrednotenja terjatev (24.399 EUR), na nepriznane odhodke za donacije (2.000 EUR), na stroške, vezane z zagotavljanjem bonitet v zvezi z zaposlitvijo (67.564 EUR) ter na 50% nepriznanih stroškov reprezentance (3.042 EUR) in nadzornega sveta družbe (22.046 EUR). Povečanje odhodkov predstavlja povečanje odhodkov za porabo rezervacij, ki se predhodno niso upoštevale (1.608 EUR) ter odpis predhodno davčno nepriznanih slabitev terjatev zaradi zaključkov sodnih postopkov (18.562 EUR). Davčne olajšave sestavljajo pokrivanje davčne izgube iz leta 2013 (vendar le v višini 50% davčne osnove tekočega leta) v višini 785.787 EUR, olajšava za investiranje (9.370 EUR) olajšava za prostovoljno dodatno pokojninsko zavarovanje (47.482 EUR) ter olajšava za donacije (2.000 EUR).

Osnova za DDPO za leto 2016 tako znaša 726.935 EUR, davčna stopnja za leto 2016 znaša 17% davčne osnove, družba je posledično v letu 2016 obračunala davek od dohodkov pravnih oseb v višini 123.579 EUR.

#### 2.4.3.32 Odloženi davki

(v EUR)	DSU 2016	DSU 2015
Odhodki iz naslova odloženega davka	31.509	(478.384)

Na odhodke oz. prihodke odloženih davkov vplivajo slabitve terjatev iz naslova oblikovanja popravka terjatev in poplačila ter ostale izločitve le teh (zmanjšanje 11.471 EUR), dodatno oblikovanje terjatev za odložene davke zaradi spremembe davčne stopnje iz 17% na 19% (21.406 EUR), dodatno oblikovanje obveznosti za jubilejne nagrade in odpravnine ob upokojitvi, skladno z aktuarskim izračunom (3.013 EUR) ter oblikovanje terjatev za odložene davke za 50% davčno nepriznanih rezervacij iz naslova tožbe Peko d.d. - v stečajju (18.561 EUR).

**2.4.3.33 Kazalniki**

Kazalnik	Izračun	DSU 2016	DSU 2015
Čisti prihodki od prodaje		10.578.199	10.592.488
EBITDA	Poslovni izid iz poslovanja + odpisi vrednosti	6.511.697	6.844.837
Odpisi vrednosti	Amortizacija + popravki vrednosti	3.738.045	3.724.523
EBIT	Poslovni izid iz poslovanja	2.773.651	3.120.314
Čisti dobiček		1.321.207	3.415.430
Celotna sredstva		118.846.833	121.477.693
Kapital		57.950.177	57.919.855
Koeficient čiste dobičkonosnosti kapitala ROE	Čisti dobiček v poslovnem letu / povprečni kapital	2,28	5,87
Koeficient čiste dobičkonosnosti sredstev ROA	Čisti dobiček v poslovnem letu / povprečna sredstva	1,10	3,80
EBITDA marža	EBITDA/kosmati donos iz poslovanja	61,20	63,94
Neto dolg / EBITDA	(Kratkoročne in dolgoročne finančne obveznosti – denarna sredstva – kratkoročne finančne naložbe) / EBITDA	6,10	5,27
Koeficient kratkoročne pokritosti kratkoročnih obveznosti	kratkoročna sredstva / kratkoročne obveznosti	2,19	3,46
Bruto dodana vrednost na zaposlenega v 000 EUR	(Kosmati donos iz poslovanja – str.mat., blaga in stor. – drugi poslovni odhodki) / št. zaposlenih	347	368
Stopnja lastniškosti financiranja	Kapital / obveznosti do virov sredstev	0,49	0,48
Stopnja dolgoročnosti financiranja	Kapital ,dolgoročni dolgovi in rezervacije / obveznosti do virov sredstev	0,91	0,93
Stopnja osnovnosti investiranja	Osnovna sredstva / sredstva	0,01	0,01
Stopnja dolgoročnosti investiranja	Osnovna sredstva, naložbene nepremičnine, dolgoročne finančne naložbe, dolgoročne terjatve / sredstva	0,83	0,78
Koeficient kapitalske pokritosti osnovnih sredstev	Kapital / (osnovna sredstva + naložbene nepremičnine)	0,59	0,62
Koeficient gospodarnosti poslovanja	Poslovni prihodki / poslovni odhodki	1,35	1,41

Preračun dobička ob upoštevanju inflacije v letu 2016 (-0,5%):

	Znesek kapitala v €	% rasti	Izračunan učinek v €	Poslovni izid	Povečan poslovni izid
Kapital – vse kategorije	57.919.855	0,50%	-286.400	1.034.807	-244.890



#### **2.4.4 Dogodki po datumu bilance stanja**

Po datumu bilance stanja je bil dne 2.2.2017 podpisan Sporazum med Karlovačko banko d.d., Kreditno banko Maribor d.d. ter D.S.U. d.o.o., na osnovi katerega je DSU že v poslovnih izkazih po stanju na dan 31.12.2016 oblikovala obveznost v višini 584.079 EUR.

