D·S·U

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

REVIDIRANO LETNO POROČILO

2017

Ljubljana, 30.03.2018

KAZALO

NAGOVOR VODSTVA ***3***

POROČILO NADZORNEGA SVETA ***5***

1 POSLOVNO POROČILO ***8***

1.1 Osnovni podatki o družbi *8*

1.2 Predstavitev DSU *9*

1.3 Poslanstvo, vizija in strateške usmeritve *9*

1.4 Organizacijska struktura in zaposleni *10*

1.5 Marketinške aktivnosti in odnosi z javnostjo *12*

1.6 Informacijska tehnologija *12*

1.7 Makroekonomsko okolje in trg nepremičnin v letu 2017 ..... *13*

1.8 Poslovanje DSU po področjih *17*

1.8.1 Naložbe v nepremičnine in upravljanje z nepremičninami 17

1.8.2 Izvajanje javnih pooblastil na področju lastninjenja / privatizacije družbenega premoženja 23

1.8.3 Ostale storitve 33

1.9 Pomembnejši poslovni dogodki, nastali po koncu poslovnega leta *33*

1.10 Upravljanje s tveganji *33*

1.11 Izjava o upravljanju družbe *35*

2 RAČUNOVODSKO POROČILO ***38***

2.1 Izjava poslovodstva o potrditvi računovodskih izkazov in skladnosti z računovodskimi standardi *38*

2.2 Revizorjevo poročilo *39*

2.3 Računovodski izkazi *41*

2.3.1 Bilanca stanja 41

2.3.2 Izkaz poslovnega izida - različica I 43

2.3.3 Izkaz drugega vseobsegajočega donosa 44

2.3.4 Izkaz denarnih tokov-neposredna metoda (različica I) 44

2.3.5 Izkaz gibanja kapitala 45

2.4 Pojasnila k računovodskim izkazom in druga razkritja *47*

2.4.1 Povzetek računovodskih predpostavk in usmeritev 47

2.4.2 Računovodska pravila in metode vrednotenja 47

2.4.3 Pojasnila k postavkam računovodskih izkazov 53

2.4.4 Dogodki po datumu bilance stanja 78

NAGOVOR VODSTVA

Za D.S.U., d.o.o. (v nadaljevanju: DSU) je bilo leto 2017 v znamenju povečanih investicijskih aktivnosti, s katerimi je družba presegla 100.000 m² lastniških poslovnih površin, namenjenih oddaji v najem. Družba je v letu 2017 presegla večino načrtovanih poslovnih in finančnih ciljev ter realizirala čisti dobiček v višini 2,9 mio EUR, preseženi so bili tudi zastavljeni cilji na področju izvajanja javnih pooblastil s področja lastninskega preoblikovanja družbene lastnine, privatizacije in denacionalizacije.

Dobiček iz poslovanja je znašal 3,6 mio EUR, kar je zaradi zamika aktivacije nekaterih naložbenih nepremičnin in posledičnega izpada prihodkov iz najemnin nekoliko pod načrtovanim, vendar občutno nad doseženim v letu 2016. Vrednost aktive se je glede na leto 2016 povečala za 13,4% in ob koncu leta 2017 znaša 134,7 mio EUR, ključno spremembo predstavlja povečana vrednost naložbenih nepremičnin (+23,7%) in posledično zmanjšan obseg kratkoročnih finančnih naložb.

Na področju nepremičninskih projektov je bila poleg rednih nalog upravljanja in vzdrževanja obstoječih objektov v ospredju izvedba novih naložb in realizacija načrtovanega investicijskega vzdrževanja objektov. DSU naložbe v nepremičnine še naprej dopolnjuje s celostnim pristopom k upravljanju nepremičnin ter tako zagotavlja njihovo večjo konkurenčnost. Pri pridobivanju novih nepremičnin izpostavljamo nakup poslovnega objekta Modri kvadrat v Ljubljani, površine 14.493 m2, ki je bil pridobljen po skoraj enoletnih pogajanjih s prodajalcem. V letu 2017 je družba sklenila najemni pogodbi z MJU in zasebno družbo, s katerima je oddala več kot 90 % poslovnih prostorov Dunajskih kristalov in večje število parkirnih mest, ki bodo predani najemnikom v letu 2018. Za namen realizacije dolgoročnega razvojnega projekta je na javni dražbi odkupila zemljišče velikosti 26.264 m2 na področju Litostroj jug v Ljubljani. Z namenom konsolidacije lastništva Dunajskih kristalov je bil izveden nakup cca. 1000 m² kletnih 600 m² poslovnih prostorov. Republika Slovenija je v mesecu novembru od DSU odkupila dobro polovico njegovega deleža na objektu Cafova Maribor (sodišče), pri čemer po opravljeni transakciji DSU ostaja 23,77 % lastnik objekta. Z namenom sodelovanja na javni dražbi, na kateri se je prodajala nepremičnina na območju Bežigrada v Ljubljani, je DSU v letu 2017 ustanovil hčerinsko družbo DSU-ing, investicije, nepremičnine in gradnje, d.o.o. ter preko nje kot najboljši ponudnik tudi odkupil manjše zemljišče za stanovanjsko gradnjo na območju Bežigrada v Ljubljani.

V okviru javnih pooblastil je družba nadaljevala z izvajanjem nalog na podlagi Zakona o zaključku lastninjenja in privatizaciji pravnih oseb v lasti Slovenske razvojne družbe (ZZLPPO), zaradi katerih je bila prvotno tudi ustanovljena. Letni plan unovčevanja premoženja iz tega naslova in posledičnih nakazil kupnin v proračun Republike Slovenije in drugim zakonskim upravičencem je bil v letu 2017 presežen, prenakazanih je bilo skupno 2,93 mio EUR kupnin (v obdobju 2004-2016 več kot 65 mio EUR). Poleg kupnin je DSU v tem letu na podlagi sprejetih sklepov Vlade Republike Slovenije na Republiko Slovenijo neodplačno prenesel tudi nepremičnine in ustanoviteljske deleže v skupni ocenjeni vrednosti 6,5 mio EUR (Cankarjev dom, SIQ, Bezovje). Družba na tem področju še naprej uspešno izvaja zakonsko zaupane naloge ter sprejema ustrezne ukrepe v smeri prepoznave, izsleditve in zasega neolastninjenega premoženja. Iz tega naslova je še vedno odprtih preko 100 sodnih postopkov, katerih obseg se tudi v letu 2017 ni zmanjšal (zaključenih je bilo 17 zadev, odprtih 18 novih). Ob koncu leta 2017 ima DSU na podlagi ZZLPPO v lasti preko 400 zemljišč in delnice oziroma poslovne deleže v 10 podjetjih . Iz njihovega lastništva se izstopa po odpravi razlogov, ki onemogočajo prodajo.

Na področju upravljanja človeških virov DSU skrbi za razvoj zaposlenih ter stimulativno in uspešno delovno okolje. Organiziral in izvedel je delavnici na temo e-komuniciranja in zdravega življenjskega sloga, ki prispeva k uspešnejšemu delovanju zaposlenih. Ob tem je izvajal druge aktivnosti za zagotavljanje dobrih delovnih pogojev zaposlenih. Poslovodstvo DSU se občasno sestaja z vsemi zaposlenimi z namenom tekočega informiranja o aktivnostih in poslovanju družbe kot tudi izzivih glede nadaljnjega razvoja.

DSU je ob proučitvi primerov dobrih praks iz držav EU veliko pozornost namenil promociji DSU kot specializirane nepremičninske družbe, ki zagotavlja prostorske pogoje tako za državo kot za zasebne najemnike ali kupce. DSU je z informacijami glede svojih aktivnosti na nepremičninskem področju in svojim potencialom seznanil ključne deležnike, s prispevkoma na dveh večjih nepremičninskih dogodkih pa tudi širšo javnost.

Posebno pozornost družba namenja učinkovitemu upravljanju tveganj. Z letom 2017 je uvedla prenovljeno metodologijo upravljanja s tveganji ter posodobljeno vsebino registra tveganj (opredelitev tveganj, njihova ocena ter ukrepi za obvladovanje). Skladno z načrtom notranje revizijskih pregledov sta bila v letu 2017 opravljena dva pregleda in oblikovanih nekaj priporočil za učinkovitejše obvladovanje tveganj.

Strateški cilji DSU so še naprej usmerjeni predvsem v investiranje v nepremičnine, njihovo upravljanje in oddajanje v najem ter uspešno in učinkovito izpolnjevanje zakonskih zavez s področja lastninjenja. DSU izvaja aktivnosti v smeri, da ob sodelovanju pristojnih ministrstev postane specializirana nepremičninska družba, ki po konkurenčnih pogojih rešuje prostorske potrebe javne uprave. Prispeva lahko k učinkovitejšemu upravljanju nepremičnin ter omogoči realizacijo ključnih investicijskih projektov države na nepremičninskem področju. Hkrati krepi vlogo investitorja na zasebnem trgu in svoje storitve na področju nepremičnin ponuja tudi zasebnim najemnikom in kupcem. Uresničevanje navedenih in drugih strateških usmeritev je eden temeljnih prihodnjih izzivov družbe, kar bo še naprej predmet razprave z vsemi ključnimi deležniki DSU.

Tomaž Klemenc
Direktor

Janez Tomšič
Prokurist

Ljubljana, 30.03.2018

D·S·U
svetovanje in upravljanje, d.o.o.

Poročilo Nadzornega sveta D.S.U., d.o.o. o preveritvi letnega poročila za leto 2017 in soglasje k predlogu za uporabo bilančnega dobička za leto 2017

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 01.01.2017 do 31.12.2017 spremljal in preverjal poslovanje družbe in sprejemal svoje odločitve v skladu s pristojnostmi, določenimi z zakonskimi predpisi, aktom o ustanovitvi družbe, poslovnikom o delu nadzornega sveta in drugimi veljavnimi predpisi.

II. SESTAVA NADZORNEGA SVETA

Nadzorni svet je v letu 2017 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 zaznati konflikta interesov posameznih članov nadzornega sveta.

III. DELO NADZORNEGA SVETA

Nadzorni svet družbe DSU se je v letu 2017 sestal na 11 sejah, od tega na 7 rednih sejah in 4 izrednih korespondenčnih sejah:

37./2017	izredna korespondenčna seja NS DSU	16.02.2017
66./2017	redna seja NS DSU	23.03.2017
67./2017	redna seja NS DSU	24.04.2017
38./2017	izredna korespondenčna seja NS DSU	23.05.2017
68./2017	redna seja NS DSU	27.07.2017
69./2017	redna seja NS DSU	05.09.2017
39./2017	izredna korespondenčna seja NS DSU	20.09.2017
70./2017	redna seja NS DSU	11.10.2017
40./2017	izredna korespondenčna seja NS DSU	06.11.2017
71./2017	redna seja NS DSU	28.11.2017
72./2017	redna seja NS DSU	18.12.2017

Na sejah v obdobju od 01.01.2017 do 31.12.2017 je nadzorni svet obravnaval in sklepal predvsem o naslednjih pomembnih zadevah poslovnega delovanja družbe:

- Sprejel letni plan sej nadzornega sveta v letu 2017 in plan stroškov za leto 2017;
- Podal soglasje k nakupu nepremičnin v kletnih prostorih kompleksa »Dunajski kristali«;
- Se seznanil s Poročilom o notranji reviziji za leto 2016;
- Soglašal z letnim načrtom notranjega revidiranja za leto 2017;

- Soglašal z imenovanjem notranjega revizorja za leto 2017;
- Se seznanil s Poročilom o odprtih pravnih zadevah na dan 31.12.2016;
- Podal soglasje k nakupu zemljiške parcele za potrebe gradnje večstanovanjskega objekta v k.o. Bežigrad;
- Podal soglasje k ustanovitvi hčerinske družbe DSU ing, d.o.o.
- Podal soglasje k nakupu objekta »Modri kvadrat«;
- Podal soglasje k sklenitvi pogodbe o kreditu za znesek 20.000.000,00 EUR;
- Se seznanil z aktivnostmi družbe za izboljšanje konkurenčnega položaja DSU in pripravo novega strateškega načrta 2018-2020(2);
- Se seznanil s stanjem zadeve »Karlovačka banka«;
- Se seznanil s prenovljenim dokumentom »Register tveganj v D.S.U., d.o.o.;
- Obravnaval in potrdil letno poročilo za leto 2016 z revizorjevim mnenjem;
- Predlagal ustanovitelju imenovanje revizorja za leto 2017;
- Predlagal sklepe za SDH, ki izvršuje upravljavska upravičenja edine ustanoviteljice Republike Slovenije;
- Sprejel končno poročilo o samoocenjevanju nadzornega sveta in akcijski načrt sprememb za leto 2017;
- Določil višino spremenljivega dela plačila za uspešnost poslovanja direktorju in prokuristu za leto 2016;
- Se seznanil z vsebino četrtletnih 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;
- Podal soglasje k sklenitvi pravnega posla za prodajo 342.302 delnic družbe SAVA TURIZEM, d.d.;
- Podal soglasje k neodplačnemu prenosu ustanoviteljskega deleža v zavodu SIQ Ljubljana na Republiko Slovenijo;
- Podal soglasja k posameznim pravnim poslom s področja izvajanja javnih pooblastil;
- Podal soglasje k nakupu zemljišča Litostroj-jug, Ljubljana;
- Se seznanil s stanjem nepremičninskih projektov družbe po posameznih razdobjih leta;
- Podal soglasje k Poslovnemu načrtu družbe D.S.U. za leto 2018 s projekcijo za obdobje 2019 – 2020;
- Podal soglasje k prodaji 25,72 % deleža poslovne stavbe na naslovu Cafova ulica 1, Maribor
- Se seznanil s poslovanjem družbe D.S.U. d.o.o. v obdobju od 1.1.2017 do 30.9.2017 ter z vsebino Poročila družbe D.S.U. d.o.o. o poslovanju v obdobju 1-9/2017;
- Se seznanil s sistemom zagotavljanja varovanja poslovne skrivnosti v družbi D.S.U., d.o.o.;
- Se seznanil s planiranjem nasledstva glede na starostno strukturo zaposlenih in motiviranjem ključnih kadrov v družbi D.S.U., d.o.o.;
- Se sproti seznanjal z drugimi pomembnejšimi posli družbe;

Nadzorni svet je preverjal izvajanje sprejetih sklepov v tem obdobju in ugotovil, da so bili vsi sklepi realizirani. Člani nadzornega sveta so se sej redno udeleževali. Nadzorni svet je podrobno spremljal delo direktorja in prokurista in jima skladno s sprejeto metodologijo o nagrajevanju poslovodstva, določil višino nagrade za poslovno uspešnost v letu 2016.

Nadzorni svet je opravil postopek samoocenjevanja dela nadzornega sveta v letu 2017 ter na svoji seji z dne 16.04.2018 sprejel končno poročilo o samoocenjevanju nadzornega sveta v letu 2017 in akcijski načrt sprememb za leto 2018.

IV. PREVERITEV LETNEGA POROČILA ZA LETO 2017

Nadzorni svet je v zakonskem roku preveril poročilo družbe D.S.U., d.o.o. v katerem je revizijska družba Ernst & Young, d.o.o. ugotovila, da računovodski izkazi, ki so del letnega poročila, v vseh pomembnih pogledih predstavljajo resnično in pošteno finančno stanje družbe D.S.U., d.o.o., na dan 31.12.2017 ter njenega poslovnega izida in denarnih tokov za tedaj končano leto v skladu s Slovenskimi računovodskimi standardi. Nadzorni svet je na osnovi predloga letnega poročila ocenil, da letno poročilo verodostojno odraža dogajanje in celovito informira o poslovanju družbe D.S.U., d.o.o. v letu 2017 ter nadgrajuje informacije, ki jih je nadzorni svet dobival med poslovnim letom. Ker na predlog letnega poročila nadzorni svet ni imel pripomb oziroma zadržkov, je poročilo za leto 2017 na svoji 74./2018 redni seji z dne 16.04.2018, soglasno potrdil. V nadaljevanju je nadzorni svet soglašal s predlogom poslovodstva, da se bilančni dobiček družbe, ki znaša 2.102.513,51 EUR, uporabi za izplačilo udeležbe na dobičku ustanovitelja v višini 970.000 EUR, preostanek bilančnega dobička v višini 1.132.513,51 EUR pa se nameni za oblikovanje drugih rezerv iz dobička družbe D.S.U.

V Ljubljani, 17.04.2018

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

Luka Brezovec

D·S·U

1 POSLOVNO POROČILO

1.1 Osnovni podatki o družbi

Firma:	D. S. U., družba za svetovanje in upravljanje, d. o. o.
Sedež:	Dunajska cesta 160, 1000 Ljubljana
Telefon:	(01) 58 94 800
Spletna stran:	www.dsu.si
Matična številka:	1646877000
Davčna številka:	SI63283786
Transakcijski računi:	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.) SI56 1010 0005 6329 835 (BANKA INTESA SANPAOLO d.d.) RS35310007020000098414 (NLB banka a.d. Beograd - nerezidenčni račun)
Standardna klasifikacija dejavnosti:	64.200 (Dejavnost holdingov)
Sektorska pripadnost (SKIS):	S.13113 (Druge enote centralne ravni države)
Ustanovitelj:	Republika Slovenija
Lastništvo:	D.S.U., d.o.o. je v 100 % lasti Republike Slovenije
Direktor:	Tomaž Klemenc
Prokurist:	Janez Tomšič
Nadzorni svet:	Nadzorno funkcijo opravlja tričlanski nadzorni svet v sestavi Luka Brezovec kot predsednik, Jan Kobler ter mag. Urška Gašperlin kot predstavnica delavcev.
Upravljavska upravičenja:	Upravljavska upravičenja edine ustanoviteljice in družbenice je z uveljavitvijo Zakona o Slovenskem državnem holdingu (ZSDH-1) prevzel Slovenski državni holding, d.d.

1.2 Predstavitev DSU

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

Družba 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 aktivnosti iz naslova Zakona o zaključku lastninjenja in privatizaciji pravnih oseb v lasti Slovenske razvojne družbe (v nadaljevanju: ZZLPPO) ter 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 in strateške usmeritve

Poslanstvo

DSU uporabnikom poslovnih objektov zagotavlja prostorske pogoje po konkurenčnih cenah ter kakovostno in zdravo delovno okolje. Družba hkrati transparentno ter z najvišjo mero skrbnosti izvršuje z zakonom dodeljene naloge s področja javnih pooblastil.

Vizija

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

DSU bo v dobro države kot ustanoviteljice izvajala in zaključila postopke s področja javnih pooblastil iz naslova ZZLPPO.

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 stimulativno 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.

Družba DSU bo nadgradila dosedanje pozitivne izkušnje pri pridobivanju in upravljanju stvarnega premoženja države in optimizirala svoje naložbe ob zadovoljevanju potreb in pričakovanj javnih najemnikov. Izvajala bo 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 deluje tudi na zasebnem nepremičninskem trgu.

DSU pri nepremičninskih projektih za potrebe javne uprave izkorišča prednosti gospodarske družbe za optimalno financiranje tovrstnih projektov, ki ga realizira s kombinacijo lastnih sredstev in pridobljenih virov na finančnih trgih ali kot nosilka projektov javno 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 bila ustanovljena, še naprej skrbela za zakonito in uspešno izvajanje zakonodaje s področja lastninskega preoblikovanja družbene lastnine.

1.4 Organizacijska struktura in zaposleni

Družba DSU je skladno z veljavnimi internimi akti v letu 2017 svoje programske aktivnosti izvajala 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.

Preglednica: Organizacijska shema DSU na dan 31.12.2017

**ena zaposlena za čas nadomeščanje delavke na porodniški odsotnosti*

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.

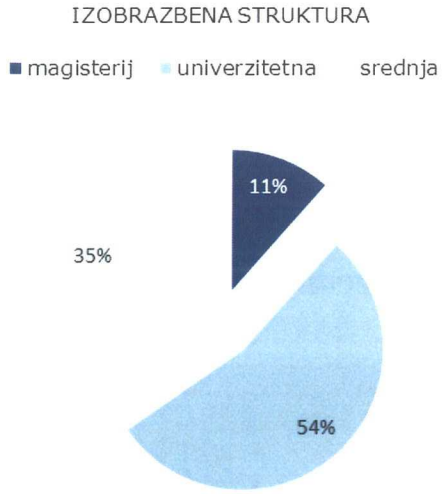
Število zaposlenih na DSU se je v obdobju začetka poslovanja družbe zmanjševalo, predvsem v času uvedene likvidacije v letu 2006 in 2007, po prekinitvi likvidacije pa se je ustalilo. Na dan 31.12.2017 družba zaposluje 26 delavcev.

Graf: Pregled gibanja števila zaposlenih po letih od 2002 do 2017

Glede na predhodne leto se je število zaposlenih v letu 2017 povečalo. Dve osebi sta bili zaposleni za določen čas in sicer ena za nadomeščanje za čas porodniške odsotnosti in druga za čas pripravništva v službi za javna pooblastila. Ena zaposlena oseba se je upokojila, kar je DSU nadomestila z novo zaposleno v službi za pravne zadeve, v splošni službi pa se je zaposlila svetovalka za javna naročila.

Povprečno število zaposlenih, izračunano iz števila delovnih ur v obračunskem letu, za katere so zaposlenci dobili plačo in nadomestilo plače glede na število vseh možnih delovnih ur za poslovno leto, izračunano po metodologiji AJPES, je bilo v letu 2017 23,74 zaposlenih.

Graf: Struktura zaposlenih po izobrazbi



Družba podpira izobraževanje zaposlenih, tako na področjih, ki odgovarjajo posameznim delovnim mestom, kot na področjih, ki lahko dolgoročno pripomorejo k dobrobiti podjetja ter strokovnosti kadrov. Izobraževanje poteka po konceptu upravljanja znanj ter identifikacije strateških in ključnih področij.

Vodstvo DSU se zaveda pomembnosti kadrov in njihovega razvoja ter ustvarjanja prijetnega in spodbujajočega delovnega okolja, zato sta bili v letu 2017 z namenom povečanja motiviranosti zaposlenih in doseganju zastavljenih ciljev delovanja organizirani dve delavnici: delavnica Elektronsko komuniciranje in delavnica na temo sproščanja in povezovanja zaposlenih. Prva sodi v sklop aktivnosti za učinkovitejše komunicranje, druga pa v sklop promocije zdravja na delovnem mestu

Politika raznolikosti pri zaposlovanju

DSU 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, 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 letu 2017 izvajala aktivnost večje transparentnosti svojega delovanja kot tudi trženjskih aktivnosti predvsem preko internetne strani DSU.

1.6 Informacijska tehnologija

Večji del aktivnosti so predstavljale naloge upravljanje vseh storitev informacijskega sistema, zagotavljanje neprekinjenega, pravilnega in varnega operativnega delovanja celotne infrastrukture in zagotavljanje podpore vsem uporabnikom. Pri zagotavljanju podpore notranjim uporabnikom informacijskega sistema smo vzpostavili enotno točko za dostop do internih dokumentov. Na področju računalniških omrežij ter namizne in strežniške strojne opreme so bila izvedena vsa predvidena naročila opreme. V preteklem poslovnem letu smo tudi nadaljevali z uvedbo dokumentnega sistema z namenom izboljšanja delovanja poslovnih procesov v družbi.

1.7 Makroekonomsko okolje in trg nepremičnin v letu 2017

Namen prikaza makroekonomskega okolja je predstaviti ključne makroekonomske kazalnike v letu 2017 v državi in širše, ki vplivajo na finančno poslovanje podjetij. Podatki so povzeti po poročilu in napovedi UMAR (Jesenska napoved gospodarskih gibanj 2017) in Poročilu o slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2017-I.

Makroekonomska analiza mednarodnega okolja

Gospodarstvo evrskega območja je leta 2017 na dobri poti, da bo doseglo največjo rast v tem desetletju, pričakovanja naj bi preseglo tudi gospodarstvo EU kot celota. BDP EU je višji kot pred krizo, v nekaterih državah celo za več kot 10 % nad najnižjo vrednostjo.

Tabela 1: Pomembnejši makroekonomski kazalniki EU

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017F	2018F	2019F
								jesenska napoved 2017		
EU BDP realna rast %	2.1	1.7	-0.5	0.2	1.6	2.2	2.1	2,2	2,1	1,9
EU Inflacija %	2.1	3.1	2.6	1.5	0.5	0.0	0.3	1,5	1,4	1,6
EU Zasebna potrošnja %	0.7	0.1	-0.5	-0.1	1.2	2.1	2.4	2,0	1,8	1,8
EU Stopnja brezposelnosti %	9.6	9.7	10.5	10.9	10.2	9.4	8.6	7,8	7,3	7,0
EU Produktivnost dela %	2.9	1.7	0.1	0.6	0.6	1.1	0.7	0,9	1,1	1,1

Vir: Evropska komisija, Jesenska gospodarska napoved 2017.

Gospodarska rast v evrskem območju naj bi se na podlagi napovedi mednarodnih institucij v obdobju 2017-2019 gibala med 1,5 % in 1,9 %. Spodbujali jo bosta domača in tuja potrošnja. Zasebna potrošnja naj bi se okrepila ob nadaljnjem izboljšanju razmer na trgu dela, pričakuje se nadaljnje okrevanje investicij. Rast izvoza se bo še okrepila skladno s pričakovano rastjo svetovnega gospodarstva. Optimizem glede nadaljnje rasti in ohranjanje spodbujevalne politike ECB vplivata na izboljševanje posojilnih pogojev za podjetja in gospodinjstva ter posledično višje kreditne tokove. Med pomembnejšimi trgovinskimi partnericami izven evrskega območja naj bi se nadaljevala ugodna gospodarska rast na Hrvaškem, v Rusiji pa se po lanski stagnaciji pričakuje ponovna rast gospodarske aktivnosti, zlasti v povezavi z višjimi cenami surovin.

Jesenska napoved UMAR-ja upošteva tehnično predpostavko, ki implicira razmeroma stabilne cene nafte in surovin v prihodnjih dveh letih in sicer povprečno ceno soda nafte brent v letu 2017 v višini 51 USD/sod, v letu 2018 in 2019 so napovedane cene v višini 52 USD/sod.

Makroekonomska analiza okolja v Sloveniji

Po gospodarski krizi v obdobju od 2009 do 2013, si je Slovenija opomogla šele leta 2014, odkar beleži stabilno gospodarsko rast. V prihodnjih letih je predvideno nadaljevanje ugodnih gospodarskih gibanj, dinamiko rasti BDP pa bodo zaznamovale predvsem državne investicije. Napoved rasti BDP za leto 2017 je 4,4%, v naslednjih dveh letih se bo gospodarska rast gibala med 3,0% in 4,0%. V celotnem obdobju bo izvoz ostal ključni dejavnik rasti gospodarske aktivnosti, postopno bo naraščal tudi prispevek zasebne potrošnje. V letu 2016 in 2017 je bila zabeležena precejšnja okrepitev trošenja gospodinjstev ob občutnem izboljšanju razmer na trgu dela in visoki ravni zaupanja potrošnikov, pozitivni trendi se bodo nadaljevali tudi v prihodnjih dveh letih.

Tabela 2: Pomembnejši makroekonomski kazalniki za Slovenijo

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017F	2018F	2019F
								jesenska napoved 2017		
Slo BDP realna rast %	1,2	0,6	2,7	1,1	3,1	2,3	3,1	4,4	3,9	3,2
Slo Inflacija %	1,8	1,8	2,6	1,8	0,2	-0,5	-0,1	1,5	1,6	2,1
Slo Zasebna potrošnja %	1,3	0,0	-2,5	-4,0	2,0	0,5	4,2	3,3	3,0	2,3
Slo Stopnja brezposelnosti %	10,7	11,8	12,0	13,1	13,1	12,3	11,2	9,5	8,7	8,4
Slo Produktivnost dela %	3,4	2,4	1,8	0,0	2,6	1,2	1,1	1,6	2,2	2,3

Vir: UMAR - Jesenska napoved gospodarskih gibanj 2017.

Nadaljevala se bodo **ugodna gibanja na trgu dela**, vendar jih bodo v vedno večji meri zaznamovale demografske spremembe (krčenje števila delovno sposobnega prebivalstva). Povprečna realna **rast plač** v Sloveniji je za leto 2017 napovedana v višini 2,7%, za leto 2018 in 2019 je predvidena 3,6% rast plač. Povečanje plač v zasebnem sektorju je bilo leta 2017 posledica gospodarske rasti in s tem povezanimi dobrimi poslovnimi rezultati. Plače so bile višje kot v preteklih letih v skoraj vseh dejavnostih; navzgor je podobno kot v zadnjih nekaj letih izstopala predvsem rast v industriji (vključno s predelovalnimi dejavnostmi), okrepila se je tudi rast v storitvenih dejavnostih. Nominalna rast povprečne plače se bo v naslednjih dveh letih gibala okrog 3,0 %, pri tem se bo v zasebnem sektorju postopoma krepila predvsem zaradi rasti gospodarske aktivnosti in znižanja brezposelnosti. V sektorju država bo glede na zadnje plačne dogovore rast plač letos in prihodnje leto ostala relativno visoko. Ob nadaljnjem okrevanju gospodarstva bo večje zaupanje delodajalcev v gospodarsko rast in večja uporaba fleksibilnejših oblik zaposlitve tudi v obdobju 2018 do 2019 vplivala na povečanje zaposlenosti.

Od leta 2014 dalje se je **inflacija** v Sloveniji, podobno kot inflacija na ravni EU, gibala med -0,5% in 0,2%. Po napovedih UMAR se bo stopnja inflacije v prihodnjih dveh letih povečala od 1,5% v letu 2017 do 2,1% v letu 2019, zlasti zaradi višjih cen energentov. Z okrevanjem zasebne potrošnje in postopnim zapiranjem proizvodne vrzeli se zaradi višjih cen storitev (cene ne-energetskega blaga v povprečju ostajajo nespremenjene) krepi tudi osnovna inflacija - večje povpraševanje se bo odražalo v rasti cen storitev, saj bodo višji stroški surovin in plač v večji meri preneseni na cene. Inflacija bo še vedno ostala razmeroma nizka, okoli 2,0 %.

Po okrevanju **zasebne potrošnje** v letu 2016 (rast 4,2%) se pozitivno gibanje potrošnje gospodinjstev pričakuje tudi v obdobju do leta 2019, predvsem iz naslova rasti razpoložljivega dohodka in povečani ravni zaupanja potrošnikov. Za leto 2017 je napovedna rast v višini 3,3 %, ki se bo od leta 2019 znižala na 2,3 %.

Po napovedih UMAR bo od leta 2017 ponovno precej višja rast državnih investicij, ki se sofinancirajo z EU sredstvi, kjer je leta 2016 še prihajalo do zamud in manjšega obsega črpanja od načrtovanega. To bo ključno vplivalo na višjo rast skupnih **investicij.** V letih 2017 in 2018 se pričakuje tudi rast investicij v stroje in opremo ter postopno krepitev rasti stanovanjskih investicij ob okrevanju trga nepremičnin. Dejavniki rasti zasebnih investicij, ki so sicer v večji meri kot v preteklosti financirane z lastnimi viri podjetij in drugimi nebančnimi viri, bodo podobni kot v zadnjih dveh letih. Ob visoki izkoriščenosti proizvodnih kapacitet njihovo rast omogočajo predvsem ugodna in bolj stabilna pričakovanja podjetij, vztrajanje nizkih obrestnih mer, dobri poslovni rezultati ter izboljševanje razmerja med dobičkom in dolgom. Nadaljevala se bo tudi rast državne potrošnje, predvsem zaradi povišanja plač in večjega števila zaposlenih.

Ob izboljšanju razmer v bančnem sistemu se predpostavlja **oživitev podjetniškega kreditiranja**, še naprej pa naj bi se večal pomen nebančnih in lastnih virov financiranja. Vse to bo podpiralo nadaljnjo rast slovenskega gospodarstva.

Presežek tekočega računa plačilne bilance bo tudi v obdobju 2017–2019 ostal visok (okoli 5 % BDP). Ohranjanje visokega presežka tudi v naslednjih letih povezujemo predvsem z večletnim razdolževanjem zasebnega sektorja in še vedno nizko ravnijo domače potrošnje,

zlasti investicij, v obdobju rasti tujega povpraševanja pa je k presežku prispevalo tudi izboljševanje izvozne konkurenčnosti menjalnega sektorja. Na rahlo znižanje presežka v letu 2017 vplivajo predvsem poslabšani pogoji menjave ob višjih cenah nafte in surovin kot lani, delno pa tudi večjega primanjkljaja primarnih in sekundarnih prihodkov. Presežek v storitveni menjavi pa se bo v obdobju napovedi nadalje povečeval, predvsem v menjavi transportnih storitev in potovanj.

Tveganja za uresničitev UMAR v jesenski napovedi, ki izhajajo iz mednarodnega okolja, so pretežno pozitivna. Negotovost v domačem okolju je povezana predvsem z dinamiko zasebnih investicij, ki bi lahko bile ob pospešitvi bančnega kreditiranja še višje od osnovnega scenarija UMAR -ja. Tveganja so povezana tudi s področjem državnih investicij, kjer obstaja tveganje nižjega črpanja evropskih sredstev. Tudi pri končni porabi prevladujejo pozitivna tveganja, ki izhajajo predvsem iz ugodnih gibanj na trgu dela, kar bi lahko vplivalo na višjo rast razpoložljivega dohodka gospodinjstev. Prisotni ostajajo globalni izzivi, ki se odražajo tudi v negotovostih glede bodočih migracijskih tokov. V daljšem obdobju je v Sloveniji največja negotovost povezana s soočanjem z demografskimi spremembami, od katerih bo odvisna tudi dinamika gospodarske rasti in učinki na blaginjo prebivalcev.

Značilnost slovenskega trga poslovnih pisarniških nepremičnin v letu 2017

Gospodarske in socialne okoliščine, ki ugodno vplivajo na tržno povpraševanje po nepremičninah, se nadaljujejo tudi v letu 2017. 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 nepremičnin, je začel obseg prometa v letu 2014 naraščati, pozitivni trendi se nadaljujejo tudi v letu 2017.

Leta 2017 so se nadaljevali tudi pozitivni trendi v gradbeništvu, ki je v obdobju gospodarske krize med vsemi gospodarskimi dejavnostmi doživel največji padec, številna slovenska gradbena podjetja pa so končala v stečaju. Oživitev gradbene dejavnosti se izkazuje v vrednosti gradbenih del, ki so bile v oktobru 2017 za 16,1% višje kot v enakem obdobju lanskega leta. Po podatkih SURS je bilo v letu 2017 število izdanih gradbenih dovoljenj sicer za 2% nižje od leta 2016, 40% je bilo izdanih za stanovanja, 60% za nestanovanjske stavbe.

Na večje povpraševanje po nepremičninah je ugodno vplival BDP, ki beleži rast že od leta 2013, in rast zasebne potrošnje. Le-ta je bila v letu 2017 spodbujena tako z zmanjšanjem števila brezposelnih, kot z rastjo plač v javnem in zasebnem sektorju, kar krepi kupno moč prebivalstva. Velik vpliv na večje povpraševanje po nepremičninah imajo krediti po zelo ugodnih obrestnih merah.

V prvem polletju leta 2017 je bilo po podatkih GURS na prostem trgu in javnih dražbah evidentirano v Sloveniji okoli 17.200 kupoprodajnih poslov z nepremičninami skupne vrednosti 1,07 mrd evrov. K rasti števila transakcij z nepremičninami največ prispeva rast prodaj s stanovanjskimi nepremičninami, povečevanje vrednostnega obsega je tudi posledica večjih poslov s poslovnimi nepremičninami, ki so jih pričeli sklepati poslovni subjekti oziroma nepremičninski investitorju. Med večjimi posli zasledimo v letu 2017 prodaje trgovskih centrov, poslovnih in industrijskih stavb, hotelov in garažnih hiš, pa tudi gradbenih zemljišč in nedokončanih objektov iz v času krize propadlih nepremičninskih projektov. Večina prodaj poslovnih objektov je bila koncentrirana na večja središča, Ljubljano z okolico, kjer je bil sklenjena več kot tretjina vseh poslov, nekaj manj na Štajerskem (Maribor z okolico), preostalo pa v drugih krajih.

Prodajne cene pisarniških prostorov v Mariboru so v povprečju za polovico nižje od prodajnih cen pisarniških prostorov v Ljubljani, vendar so cene, tako kot pri vsaki transakciji, odvisne od lokacije, tipa nepremičnine, namembnosti, starosti, vzdrževanosti nepremičnine in ne nazadnje interesa kupca.

V Ljubljani[1] so se cene pisarniških poslovnih prostorov povečale od 1.320 EUR/m^2 v I. četrtletju leta 2017 (42 poslov za 17 mio EUR) na 1.750 EUR/m^2 v III. četrtletju 2017 (44 poslov za 32,2 mio EUR). V tem obdobju je bilo v Ljubljani opravljeno skupaj 115 poslov s pisarniškimi nepremičninami v skupni izmeri 36.900m^2. Med opravljenimi posli izstopa prodaja 15.870 m^2 pisarniških prostorov na Davčni ulici 1 v Ljubljani, ki jih je za ceno 25 mio EUR od družbe PROREM v likvidaciji kupila družba DSU, in prodaja nove poslovne stavbe na Viču v Ljubljani za 8,7 mio EUR.

V Mariboru so se cene pisarniških prostorov zmanjšale od 1.300 EUR/m^2 v I. četrtletju leta 2017 na 1.200 EUR/m^2 v III. četrtletju leta 2017. Obseg poslov s pisarniškimi nepremičninami je bil precej nižji kot v Ljubljani, saj je bilo v Mariboru v I. četrtletju sklenjeno le 8 poslov za 0,7 mio EUR, v III. četrletju pa le 10 poslov za 0,7 mio EUR. Do III. kvartala 2017 je bilo v Mariboru realizirano 27 poslov s pisarniškimi nepremičninami v skupni izmeri 3.000m^2.

Kljub opazni oživitvi nepremičninskega trga v obdobju zadnjega leta, do obrata cen poslovnih nepremičnin, razen v Ljubljani, še ni prišlo, saj so se **povprečne cene pisarniških nepremičnin** po podatkih GURS v Sloveniji v I. polletju 2017 v primerjavi z enakim lanskim obdobjem **znižale** od 1.130 EUR/m^2 na 1.000 EUR/m^2. Vzrok za znižanje cen gre iskati predvsem v konkurenčni ponudbi najemnih prostorov. V času krize se je ponudba pisarniških prostorov za najem zelo povečala, najemnine so se znižale na zgodovinsko nizke vrednosti, kar predstavlja za gospodarske subjekte naslednje prednosti: omogoča jim večjo fleksibilnost, saj lahko najemojemalec, predvsem če opravlja pisarniško dejavnost, razmeroma hitro zamenja lokacijo, zamenja najemodajalca s konkurenčnejšim, poleg tega pa lahko sredstva, ki bi jih sicer namenil za nakup nepremičnine, nameni razvoju lastne dejavnosti.

Na razvit najemniški trg kaže tudi dejstvo, da je bilo na področju poslovnih nepremičnin v letu 2017 največ poslov sklenjenih na področju najema pisarniških prostorov. V letu 2017 je bilo zaznati tudi rast povprečnih realiziranih najemnin, ki so najvišje v Ljubljani, kjer so se najemnine povečale od 9,3 EUR/m^2 v I. četrtletju leta 2017 na 10,9 EUR/m^2 v III . četrtletju leta 2017. V I. četrtletju leta 2017 so bile v Ljubljani sklenjene pogodbe za najem 34.900 m^2 površin, v III. četrtletju leta 2017 pa za 25.600 m^2 najemnih površin.

V Mariboru je najemni trg pisarniških prostorov šestkrat manjši od ljubljanskega (v I. četrtletju leta 2017 je bilo sklenjenih 42 najemnih pogodb za 2.400 m^2 površin, v III. četrtletju leta 2017 pa za 1.900 m^2 najemnih površin). Najemnine so v Mariboru približno za polovico nižje kot v Ljubljani (v I. četrtletju leta 2017 je bila povprečna najemnina 5,6 EUR/m^2, konec III. četrtletja 6,8 EUR/m^2).

****

Nadaljevanje trenda rasti števila prodaj na trgu nepremičnin v letu 2017 je potrdilo, da je oživitev leta 2014 pomenila konec krize slovenskega nepremičninskega trga, ki je trajala od leta 2008. Rekordno število kupoprodaj, predvsem stanovanjskih nepremičnin, v letu 2017 potrjuje, da se slovenski nepremičninski trg ponovno nahaja v fazi rasti. Vzrok za večje povpraševanje po nepremičninah so še naprej ugodne gospodarske okoliščine in predvsem nizke obrestne mere, ki spodbujajo rast povpraševanja po nepremičninah. Glede na zadnje trende rasti cen nepremičnin predvsem na segmentu stanovanjskih nepremičnin in zemljišč za gradnjo, kje se trg že pregreva, se ocenjuje, da bodo tudi cene poslovnih (pisarniških) nepremičnin začele počasi slediti rasti cen stanovanjskih nepremičnin.

[1] Remax: Poročilo o slovenskem trgu poslovnih nepremičnin 3.četrletje 2017 (vir: trgoskop.si)

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 sodijo ocenjevanje vrednosti nepremičnin, ocenjevanje vrednosti podjetij, vodenje likvidacijskih postopkov idr.

1.8.1 Naložbe v nepremičnine in upravljanje z nepremičninami

Področje investiranja v nepremičnine, namenjene nadaljini prodaji ali oddaji, ter njihovo upravljanje, predstavljata za DSU dejavnost, ki zagotavlja stabilen in dolgoročen donos na vložena sredstva. DSU se je z izvedenimi nepremičninskimi projekti izkazal 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
- Del poslovne stavbe Modri kvadrat, Davčna ulica 1, Ljubljana
- Poslovni objekt Palača D.S.U., Litostrojska 54, Ljubljana
- Poslovna stavba F2, Masarykova cesta 16, Ljubljana
- Del poslovne stavbe Smelt, Dunajska 160, Ljubljana
- Del poslovnega objekta 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
- Zemljišče na območju Litostroj jug velikosti cca. 26.300 m²

S ciljem konsolidacije lastništva v objektih, katerih celotna lastnica ni družba DSU, se izvajajo aktivnosti za odkup preostalega deleža (primer poslovane stavbe Smelt in Dunajski kristali) ali postopne odprodaje manjšinskega deleža (primer poslovnega objekta Forum 1 v Mariboru).

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 100.000 m².

Najvišja fluktuacija najemnikov je značilna za poslovno stavbo Metalna v Mariboru (veliko število manjših najemnikov) ter v manjšem obsegu za poslovno stavbo Smelt v Ljubljani. Z izjemo poslovne stavbe Metalna, DSU beleži visoko stopnjo zasedenosti svojih poslovnih objektov. Zasedenost poslovnih objektov v lasti DSU je bila na dan 31.12.2017 (brez poslovne stavbe Dunajski kristali, ki še ni dokončana) 95%, brez upoštevanja poslovne stavbe Metalna pa je bila zasedenost nekaj več kot 97%.

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 izvaja 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 kot lastnica pretežnega dela nedokončanega stopiča S3 s podestom, stolpiča S4 s podestom in podesta S5 skupne površine 8.329 m^2 ter 441 parkirnih mest s pripadajočimi zemljišči, v letu 2017 z namenom konsolidacije lastništva dodatno odkupila 1.030 m^2 kletnih prostorov in 620 m^2 poslovnih prostorov kompleksa Dunajski kristali.

Objekt bo dokončan (finalizacija notranjih površin in instalacij) in predan bodočim najemnikom v mesecu marcu 2018 (najemnik zasebna družba) in drugi polovici leta 2018 (najemnik državna uprava).

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.

Del poslovne stavbe Modri kvadrat, Davčna ulica 1, Ljubljana

DSU je z nakupom v letu 2017 postal lastnik šestih od osmih nadzemnih lamel poslovne stavbe Modri kvadratpovršine 14.493 m^2. Objekt je bil zgrajen v letu 2008 in obsega dve kletni etaži, pritličje in tri nadstropja. Dolgročen najemnik petih lamel je Ministrstvo za javno upravo, ki prostore najema za uporabnika Finančna uprava Republike Slovenije.

Upravljanje celotnega objekta izvaja zunanji izvajalec, ki je hkrati lastnik dveh kletnih etaž, ki v naravi predstavljata garažno hišo.

Objekt je zaseden cca. 90%, v teku so preureditev prazne lamele in dogovori za njen najem.

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

Največji poslovni objekt v lasti DSU ima skupno neto površino 35.399,86 m^2 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 jedrsko varnost in Slorest d.o.o.

Večja investicijska vlaganja v letu 2017 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^2. 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 javno upravo, uporabnik 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 2017 na objektu ni bilo izvedenih večjih investicijskih del. Najemnik do družbe DSU nima neplačanih zapadlih obveznosti.

Del poslovne stavbe Smelt, Dunajska 160, Ljubljana

DSU je lastnica 76,658% poslovne stavbe Smelt skupne površine 13.702,90 m^2 s pripadajočimi zemljišči. Solastnica preostalega dela stavbe je Kapitalska družba 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 se je v letu 2017 gibala okoli 96 %. V okviru investicijskih vlaganj je bila v letu 2017 izvedena zamenjava steklene fasade v pritličju v vrednosti 166 tis. EUR. Najemniki redno poravnavajo vse svoje obveznosti. DSU ima v poslovni stavbi svoj sedež in uporablja del poslovnih prostorov za lastne potrebe.

Del poslovnega objekta Forum 1, Cafova 2, Maribor

DSU je bila do konca novembra 2017 lastnica 49,49% poslovnega objekta skupne površine 8.491,35 m^2. Lastnica preostalega deleža je Republika Slovenija, ki je v novembru od DSU odkupila dobro polovico njegovega deleža. DSU ostaja lastnik 23,77 % objekta, zgrajenega leta 2008, ki 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 Ministrstvo za pravosodje, uporabnik Okrajno sodišče v Mariboru. Posebnosti oziroma večjih investicijskih vzdrževanj v letu 2017 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^2 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 2017 zaseden cca. 80 %. Najemnik je Ministrstvo za javno upravo, uporabnik Finančni urad Postojna.

Večjih investicijskih vlaganj v letu 2017 ni bilo saj je objekt sorazmerno nov in solidno vzdrževan 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^2, 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.

V 2017 večjih investicijskih vzdrževanj ni bilo, saj se je sanacija oziroma preplastitev strehe prenesla v leto 2018. Najemnik do družbe DSU nima neplačanih zapadlih obveznosti.

Poslovna stavba Metalna, Zagrebška 20, Maribor

Poslovna zgradba obsega 4.398 m^2 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 se je v letu 2017 gibala med 50% in 55%.

Potem ko je v letu 2016 objekt zapustil večji najemnik, je v letu 2017 izpraznjene prostre zapolnilo več manjših najemnikov. Investicijsko vzdrževanje objekta je bilo omejeno zgolj na najnujnejše posege, ki zagotavljajo ohranjanje objekta v obstoječem stanju. V 2017 je bil objavljen oglas za javno zbiranje ponudb za nakup, ki pa se ni zaključil s prodajo. Vrednost terjatev do najemnikov v izvršbah je na ravni leta 2016 in znaša cca. 48.000 EUR.

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 2017

DSU je v letu 2017 nadaljeval 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 dosego 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.

Družba sodeluje z Ministrstvom za javno upravo, odgovornim za centralizacijo ravnanja z nepremičnim premoženjem države, ki je največji najemnik poslovnih prostorov v lasti DSU.

Poleg zadovoljevanja nepremičninskih potreb javnega sektorja družba svoje delovanje širi tudi v zasebnem sektorju. Na tem področju je v teku dokončanje dela poslovnega objekta Dunajski kristali za zasebnega najemnika. S krepitvijo vloge investitorja na zasebnem trgu družba postaja vse pomembnejši igralec na širšem slovenskem nepremičninskem trgu.

Skladno s strateškim načrtom poslovanja družbe in letnim poslovnim načrtom 2017 so bile skozi celotno poslovno leto 2017 izvedene številne aktivnosti, ki so rezultirale naslednje pomembnejše dogodke:

- **Dunajski kristali - nakup kletnih prostorov**
  S ciljem konsolidacije lastništva na nepremičnini Dunajski kristali, je družba dne 5.4.2017, po predhodni pridobitvi soglasja hipotekarne upnice NKBM d.d., od družbe Biobit d.o.o. odkupila cca. 940 m^2 kletnih (arhivskih in pomožnih) prostorov.

- **Nakup poslovne stavbe Modri kvadrat**
  Postopek pogajanj za nakup poslovnega objekta v lasti družbe ProRem d.o.o., ki skupno obsega cca. 15.900 m^2 poslovnih površin, od katerih je 90% oddanih v dolgoročen najem MJU za uporabnika Finačna uprava republike Slovenije, je potekal od novembra 2016 do julija 2017. Pogajanja s prodajalcem so se zaključila dne 12.7.2017 s podpisom pogodbe o nakupu poslovnega objekta za ceno 25 mio EUR. Primopredaja objekta je bila izvedena dne 25.10.2017.

- **Prodaja dobre polovice 49,49 % deleža DSU v objektu na Cafovi 1 v Marboru**
  Objekt je bil namensko zgrajen za potrebe Okrožnega sodišča v Mariboru, večinska solastnica objekta je Republika Slovenija. Slednja si je s ciljem konsolidacije nepremičninskega premoženja prizadevala pridobiti celoten lastniški delež na predmetni nepremičnini. Po večmesečnih pogajanjih je bila dogovorjen odkup 25,72 % deleža objekta.

- Dne 22.9.2017 je bila **podpisana najemna pogodba z zasebno družbo** za najem poslovnih prostorov v podestu P5 Dunajskih kristalov, površine cca. 950 m^2 s teraso. Prostori bodo dokončani in predati najemniku do konca meseca marca 2018.

- Dne 24.10.2017 je bila na podlagi predhodno izvedenega javnega razpisa in pogajanj **podpisana pogodba z MJU o najemu delno opremljenih prostorov** v pritličju, medetaži in štirih nadstropjih skupne neto površine 6.530 m^2, arhivskih prostorov površine 660 m^2 in 45 parkirnih mest. Dokončani prostori bodo najemniku predani v uporabo v drugi polovici leta 2018.

- **Ustanovitev hčerinske projektne družbe DSU ing d.o.o.**
  Namen ustanovitve projektne družbe je bil nakup zemljišča (nepremičnina v lasti DSU iz naslova javnih pooblastil) na javni dražbi in izvedba nepremičninskega projekta - stanovanjskega objekta Bežigrad, za katerega je značilen razvoj projekta od idejne rešitve do izgradnje in prodaje na prostem nepremičninskem trgu.

- **Stanovanjski objekt Bežigrad**
  Pravnomočno gradbeno dovoljene za izgradnjo sedemstanovanjskega objekta na Valjhunovi ulici v Ljubljani je bilo pridobljeno v decembru 2017. Druge aktivnosti, vezane na pripravo in izgradnjo objekta, bodo izvedene do konca 2018. Stanovanja so predvidena za prodajo na prostem trgu.

- **Nakup zemljišča Litostroj Jug**
  DSU se je dne 7.9.2017 udeležil javne dražbe IMOS - LIT d.o.o. v stečaju in za prodajno ceno 100,00 EUR/m^2 postal lastnik zaključene celote cca. 26.300 m^2 nezazidanih stavbnih zemljišč v Ljubljani znotraj avtocestnega obroča. Na zemljiščih bo DSU v obdobju nadaljnjih 5-7 let razvijal nepremičninski projekt večje vrednosti.

- Na dražbi v izvršilnem postopku nad družbo SLN d.o.o. dne 10.11.2017 je DSU **odkupil cca. 620 m^2 poslovnih prostorov** in cca. 90 m^2 kletnih prostorov v objektu Dunajski kristali. Z nakupom DSU konsolidira lastništvo predmetne poslovne stavbe.

Skupna površina vseh prostorov v lasti DSU je konec leta 2017 presegla 100.000 m^2

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 in 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 oziroma 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 spremljata tudi okoljska odgovornost in odgovornost za zdravje in varnost zaposlenih, najemnikov kot tudi naključnih obiskovalcev. Poleg zakonsko obveznih pregledov in meritev strojnih in elektro naprav se na objektih redno izvajajo vaje evakuacije. Vsi poslovni objekti v lasti ali delni lasti DSU so opremljeni z defibrilatorji. 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 poslovnih procesov na področju nepremičninske dejavnosti, ki jih je v letu 2017 začela nadgrajevati z implementacijo IT podpore. Med drugim je vzpostavila prenovljen kontni načrt, ki bo omogočil boljše spremljanje stroškov, njihovo analitiko in planiranje. Za prijavo in spremljanje škodnih primerov, vezanih na zahtevke do zavarovalnice, je v preteklem letu prešla na elektronski način prijave in spremljanja zahtevkov.

Zaposleni redno spremljajo primere dobre prakse ter novosti in trende na področju gradnje, upravljanja in vzdrževanja objektov, strojne, 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. Skladno z navedenim so bile v zadnjem letu na objektu Smelt izvedene investicije v vrednosti preko 200.000 EUR.

Kot upravljalec lastnih poslovnih stavb in nepremičnin, s katerimi 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 aktivnosti iz naslova Zakona o

zaključku lastninjenja in privatizaciji pravnih oseb v lasti Slovenske razvojne družbe (v nadaljevanju: ZZLPPO) ter 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 odvetništvom Republike Slovenije pri uveljavljanju zahtevkov iz naslova oškodovanja družbenega premoženja,
- urejanje premoženjskopravnih 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 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 le od DSU, temveč tudi 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 iz Zemljiške knjige 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.

Prav tako se razrešuje 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.

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 lastniniti. 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 2017 s Skladom kmetijskih zemljišč in gozdov sklenjenih 19 Pogodb o prenosu, na podlagi katerih je na DSU prešlo 24 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 se pri vseh teh nepremičninah preverja namenska raba zemljišča na dan 10.03.1993 ter v primeru, da gre

za zazidano stavbno zemljišče, 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 se preverja, 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 400 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 zanimanje za posamezne parcele lahko zelo individualno naravnano.

V letu 2017 je družba objavila šest oglasov za javno zbiranje ponudb za nakup nepremičnin v lasti DSU iz naslova določb ZZLPPO, objavljen pa je bil tudi oglas za javno dražbo. V okviru objavljenih oglasov je bilo predmet prodaje 45 nepremičnin oziroma sklopov nepremičnin, od tega je bilo uspešnih 31 primerov (njihova skupna pogodbena vrednost je znašala 1.847.439,50 EUR). Poleg navedenih prodaj je bil v letu 2017 uspešno zaključen tudi postopek prodaje nekaj nepremičnin, za katere je bil prodajni oglas objavljen še v predhodnem letu (6 prodajnih pogodb skupne vrednosti 526.262 EUR), v okviru sklenjene pogodbe namesto razlastitve pa je bil odplačno na podlagi prejetega nadomestila urejen tudi prenos zemljišča v Črnučah, ki v naravi predstavlja del cestnega sveta državne ceste, na Republiko Slovenijo.

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 bile na predlog Ministrstva za izobraževanje, znanost in šport, zaradi nemotenega izvrševanja dejavnosti Šolskega centra Šentjur, v last in posest Republike Slovenije neodplačno prenešene nepremičnine parc. št. 600/4, 600/5, 600/6, 600/7, 600/8, 600/22, 600/23, 600/24, 601/2, 601/8, 601/9, vse k.o. 2647 - Bezovje do celote ter nepremičnini parc. št. 600/21 in parc. št. 601/7 k.o. 2647 - Bezovje obe v deležu do ene polovice glede na celoto, v skupni ocenjeni tržni vrednosti vrednosti 336.768,00 EUR. Zaradi delne kmetijske namembnosti ene od parcel, je bil pravni posel s strani Upravne enote Šentjur odobren dne 16.01.2017 (pravnomočno dne 04.02.2017), lastninska pravica v korist Republike Slovenije pa vpisana z dnem 23.03.2017.

Na podlagi sprejetega sklepa Vlade RS je bila dne 28.7.2017 sklenjena tudi Pogodba (št. 022/17-14) o neodplačnem prenosu ustanoviteljskega deleža in deleža na nepremičninah (GURS vrednost 0,97 mio EUR) javnega zavoda Cankarjev dom, kulturni in kongresni center, na Republiko Slovenijo.

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 začet 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 zavrnjena, 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 31.12.2017 so v lasti DSU še **delnice enega podjetja, kjer denacionalizacijski postopki še niso zaključeni** (TKI Hrastnik), v sedmih primerih (Steklarna Hrastnik, Terme Maribor, Pivovarna Laško, Vino Brežice, Žito, Liko Vrhnika in HIT Alpinea) 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 31.12.2017	Delež DSU 31.12.2017 (%)
1	5043093	TKI Hrastnik d.d.	39.694	3,6374

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

Podobno kot za delnice, velja tudi za primere, ko so bila zaradi denacionalizacijskih zahtevkov **izločena 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 31.12.2017 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 zahtevke podjetij na izročitev (vračilo) premoženja v last in posest, zemljiškoknjižno 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 bil v obravnavanem obdobju z družbo Mladinska knjiga Trgovina, d.o.o. (MK Birooprema) sklenjen aneks za podaljšanje pogodbene obveznosti podjetja do DSU iz naslova nepremičnine v Zagrebu in Beogradu, podaljšana je bila tudi pogodbena obveznost družbe Krka, d.d. iz naslova nepremičnin v Srbiji.

1.8.2.4 Izpeljava privatizacijskih postopkov

DSU ima iz naslova ZZLPPO, poleg že omenjenih delnic družbe TKI Hrastnik po 51. členu ter v poglavju 1.8.2.5. navedenega poslovnega deleža v družbi Kera-Kor, d.o.o., v lasti še naslednje kapitalske oziroma ustanoviteljske deleže:

Zap. št.	Matična številka	Naziv družbe	Delež 31.12.2017 (v %)	Št. delnic 31.12.2017	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	0		ZAKLJUČENO
4	5003121	Gospodarsko razstavišče d.o.o.	1,2249	-	Tožba družbenega pravobranilca
5	5066034	GIO d.o.o. Ljubljana - v likvidaciji	0,0382	-	Brez revizije hčerinskih podjetij v tujini
6	5025869	Geoplin d.o.o. Ljubljana	1,0193	-	6. člen ZZLPPO
7	8005621	Plinhold, d.o.o. Ljubljana	1,0193	-	6. člen ZZLPPO
8	5051576	Inštitut za rudarstvo, geotehnologijo in okolje (zavod IRGO)	36,0000	-	5. člen ZZLPPO
9	5034639	Paloma d.d.	0	0	ZAKLJUČENO
10	5095387	Ribe Maribor d.o.o.	21,3004	-	Ostanek interne razdelitve + 51. člen ZZLPPO
11	5301971	Sava Turizem, d.d. (prej Sava Hoteli Bled, d.d. oz. G & P Hoteli Bled d.o.o.)	0	0	ZAKLJUČENO
12	5700108	Slovenski institut za kakovost in meroslovje Ljubljana	0	-	ZAKLJUČENO

* 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. Dne 18.12.2017 je nadzorni svet DSU izdal soglasje k Sklepu o privatizaciji družbe, na podlagi katerega bo po pravnomočnosti in izpolnitvi odložnih pogojev možno skleniti sodno poravnavo, s katero bo zaključen pravdni postopek v zvezi z odpravo oškodovanja družbe. Odprti sodni postopki so tudi v primeru Adrie TP, d.o.o. Ankaran, naložba bo predmet prodaje po zaključku le-teh.

V letu 2017 so bile v okviru preostalih kapitalskih naložb iz naslova ZZLPPO realizirane naslednje spremembe oziroma aktivnosti:

- DSU je sprejel dne 26.01.2017 objavljeno prevzemno ponudbo za delnice družbe PALOMA, d.d. s strani prevzemnikov ECO-INVESTMENT, a.s., Češka in ECO-INVEST SVK, a.s., Slovaška in iz tega naslova dne 06.03.2017 prejel kupnino za 1.237 delnic družbe, ki so bile v lasti DSU,

- Dne 19.7.2017 je bila podpisana Prodajna pogodba št. 021/17-01 za 342.302 delnic družbe Sava Turizem, d.d. Po izpolnitvi odložnih pogojev, je bila kupnina plačana dne 31.08.2017, prenos vseh 342.302 delnic družbe SAVA TURIZEM, d.d. na glavnega delničarja - družbo SAVA, d.d. pa je bil izvršen dne 05.09.2017
- Na podlagi dne 15.6.2017 sprejetega sklepa Vlade RS je bila 28.7.2017 sklenjena Pogodba št. 022/17-14 o neodplačnem prenosu ustanoviteljskega deleža in nepremičnin v javnem zavodu Cankarjev dom, kulturni in kongresni center, na Republiko Slovenijo. Notarsko overjena pogodba (27.9.2017) je bila dne 4.10.2017 posredovana Ministrstvu za kulturo, ki bo predlagalo vknjižbo lastninske pravice RS v zemljiško knjigo ter izvedlo vpis spremembe ustanoviteljev v sodnem registru.
- Na podlagi dne 23.11.2017 sprejetega sklepa Vlade RS, je bila 18.12.2017 sklenjena Pogodba št. 012/17-01 o neodplačnem prenosu 68,4056 % ustanoviteljskega deleža družbe DSU v zavodu SIQ na Republiko Slovenijo.
- Skupščina družbe Geoplin, d.o.o. je dne 25.5.2017 soglašala z oddelitvijo dela premoženja (kapitalske naložbe v Plinovodi d.o.o.) z ustanovitvijo nove družbe PLINHOLD, upravljanje plinske infrastrukture, d.o.o., na katero se ta del premoženja (infrastruktura) družbe Geoplin d.o.o. prenese. Delitev je ohranila kapitalska razmerja. Družbeniki prenosne družbe so v novi družbi Plinhold, upravljanje plinske infrastrukture, d.o.o. imetniki sorazmerno enakih deležev, kot jih imajo v družbi Geoplin. Nova družba je bila v sodni register vpisana dne 28.6.2017.
- Dne 28.12.2017 je bila po zaključku likvidacijskega postopka iz sodno-poslovnega registra izbrisana družba Planika Kobarid Tolmin, d.o.o. - v likvidaciji.

Na podlagi dne 7.12.2017 objavljenega oglasa za javno zbiranje ponudb za nakup poslovnih deležev DSU v družbi Geoplin d.o.o. (skupno 1,0193%), je bila za najugodnejšega ponudnika izbrana družba Petrol d.d. DSU je o nameravani prodaji poslovnih deležev in pogojih prodaje dne 4.1.2018 obvestil upravo družbe Geoplin, d.o.o. zaradi možne uveljavitve predkupne pravice obstoječih družbenikov v skladu z družbeno pogodbo.

Celoten portfelj delnic in poslovnih deležev, ki so v lasti DSU na podlagi različnih pravnih temeljev po ZZLPPO, je z zaključevanjem postopkov in odprodajo vse manjši. Ob koncu leta 2017 je družba DSU razpolagala skupno le še z 10, večinoma manjšinskimi kapitalskimi naložbami. Odsvojitev le-teh je odvisna od zaključka denacionalizacijskih ali sodnih postopkov, ki še potekajo, oziroma splošnega zanimanja za odkup.

1.8.2.5 Urejanje premoženjskopravnih razmerij med Republiko Hrvaško in Republiko Slovenijo

Meddržavna Pogodba med Republiko Slovenijo in Republiko Hrvaško o ureditvi premoženjskopravnih razmerij je začela veljati dne 23.02.2000. Določbe pogodbe se nanašajo na razreševanje premoženjskopravnih 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 Jušići, Tekstilna tovarna Prebold - Prebold Biograd na moru, Mlinotest - Istranka Umag, Kovinoplastika Lož - Lož Metalpres, Peko Tržič - Budučnost Ludbreg in Tado d.d. Beli Manastir- IMV Holding.

Od vseh projektov, ki so bili predmet razreševanja premoženjskopravnih 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 sta od zadnje 16. seje meddržavne Komisije za razreševanje premoženjsko-pravnih odnosov med Republiko Slovenijo in Republiko Hrvaško, izvedene v juniju 2015 v Ljubljani, minili že več kot dve leti, 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.

Po neuradnih informacijah je prišlo do sprememb v članstvu hrvaškega dela meddržavne komisije, o katerih pa nismo bili seznanjeni.

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

Zap. št.	Matična številka	Družba	Poslovni delež 31.12.2017 (%)
1	1695789	Planika Kobarid - Tolmin, d.o.o. - v likvidaciji	Izbris družbe
2	20033182	Kera-Kor, d.o.o., Radatoviči, Hrvaška	30,9993

DSU je kot likvidacijski upravitelj v letu 2017 zaključil postopek likvidacije družbe Planika Kobarid Tolmin, d.o.o.; družba je bila dne 28.12.2017 izbrisana iz sodnega registra. Za delež DSU v Kera - Kor, d.o.o., pridobljen na osnovi dokončne ureditve premoženjskopravnih razmerij med družbama Kolpa Ker - Kolpa Radatoviči se nadaljujejo aktivnosti iskanja kupca.

Poleg navedenih aktivnosti DSU uveljavlja lastninsko pravico na nepremičninah, ki ležijo na področju Hrvaške in ki jih slovenska podjetja niso vključila v njihovo lastninsko preoblikovanje, ter so bile pridobljene na odplačen način. Pri tem se sklicuje na ZZLPPO, kot pravni temelj za vpis v zemljiško knjigo. V skladu s predhodno pridobljenim pravnim mnenjem s strani hrvaškega odvetnika, se 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 kolikor ne pride do sporazumne razrešitve medsebojnih razmerij med DSU in nasprotno stranjo, so sproženi sodni postopki. Iz tega naslova so tako odprti številni primeri pred sodišči (preko 100, samo v letu 2017 je bilo odprtih 18 novih, zaključenih pa 17 primerov). V zadnjem obdobju beležimo porast sodnih postopkov v zvezi z ugotavljanjem lastninske pravice oziroma postopkov za določitev pripadajočih zemljišč po 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 2017 so bila glede vključenosti posameznega premoženja v lastninsko preoblikovanje podjetij izdana potrdila 30. 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.

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 iz tega naslova se nakazujejo na posebni privatizacijski transakcijski račun DSU. Za ugotavljanje obveznosti do proračuna Republike Slovenije se pripravlja bilanca pritoka sredstev iz naslova kupnin, ki se izdeluje vsako četrtletje. Prenakazilo sredstev se skladno z Zakonom o uporabi sredstev, pridobljenih iz naslova kupnine na podlagi ZLPP izvede do petega v mesecu po preteku četrtletja (do 5. januarja, 5. aprila, 5. julija in 5. oktobra).

Bilanca pritokov in odtokov sredstev po ZLPP v EUR za leto 2017:

Saldo 31.12.2016 (nakazilo je bilo realizirano 5.1.2017)	**518.211,44**
A. PRITOKI	
Kupnine po Pogodbah o vzpostavitvi IBS (YU terjatve in nepremičnine)	0,00
Dividende in deleži v dobičku	218.479,13
Kupnine od prodanih nepremičnin (6.čl. ZZLPPO)	1.116.343,82
Kupnine od prodanih nepremičnin (51.čl. ZZLPPO)	530.493,77
Kupnine za prodane deleže podjetij (ostanki NO, Ex lege, 51.čl., 6.čl...)	490.807,65

Služnost, stavbna pravica, nadomestila, uporabnina.. 6+51.čl.ZZLPPO	13.307,69
Likvidacijska masa Planika Kobarid Tolmin	233.000,00
Drugi prilivi	296,00
Obresti TRR	12,03
Skupaj pritoki	**2.602.740,09**
B. ODTOKI	
Nakazilo v proračun 5.1.2017 za 4. kvartal 2016	-518.211,44
Nakazilo v proračun 5.4.2017 za 1. kvartal 2017	-35.958,26
Nakazilo v proračun 5.7.2017 za 2. kvartal 2017	-727.885,99
Nakazilo v proračun 5.10.2017 za 3. kvartal 2017	-882.668,05
Bančna provizija in stroški vodenja TRR	0,00
Skupaj odtoki	**-2.164.723,74**
Nakazilo v proračun 05.01.2018 (kupnine za 4.kvartal 2017)	**956.227,79**

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 2017 ter primerjava s planom (v EUR):

	Proračun RS	KAD	SDH
Plan nakazil za leto 2017	**1.900.000,00 €**	**100.000,00 €**	**140.000,00 €**
Nakazilo 05.01.2017 za 4. kvartal 2016	518.211,44 €	52.913,63 €	135.788,63 €
Nakazilo 05.04.2017 za 1. kvartal 2017	35.958,26 €	3.784,58 €	3.784,58 €
Nakazilo 05.07.2017 za 2. kvartal 2017	727.885,99 €	80.022,06 €	416.284,07 €
Nakazilo 05.10.2017 za 3. kvartal 2017	882.668,05 €	36.035,17 €	36.035,17 €
Skupaj realizacija nakazil v l.2017	**2.164.723,74 €**	**172.755,44 €**	**591.892,45 €**
Indeks realizacija/plan 2017	**113,93**	**172,76**	**422,78**

DSU je v letu 2017 uspel realizirati zastavljeni plan in prenakazati prejete kupnine iz naslova odprodaje premoženja po ZZLPPO v načrtovanem obsegu. Skupno je bilo v proračun Republike Slovenije v letu 2017 nakazano 2.164.723,74 EUR, kar glede na zastavljen letni plan v višini 1.900.000 EUR pomeni 113,93 odstotno izpolnitev le-tega. Presežen je bil tudi plan kupnin za KAD in SDH.

1.8.2.9 Pregled premoženja DSU iz naslova javnih pooblastil - ZZLPPO

(v EUR)	31.12.2017
KOMISIJSKO POSLOVANJE	
Delnice in poslovni deleži	**21.092.411**
- Delnice rezervirane za denacionalizacijske upravičence	375.775
- Delnice in poslovni deleži / zavrnjeni zahtevki za denacionalizacijo	1
- Delnice in poslovni deleži /tožba družb.pravobranilca	18.045.039
- Poslovni deleži / urejanje premoženjskopravnih razmerij med RS in RH	24.294

- Delnice in poslovni deleži /5.člen ZZLPPO	0
- Delnice in poslovni deleži /6.člen ZZLPPO	2.619.842
- Ostale delnice in poslovni deleži	27.461
Nepremičnine	**16.059.789**
- Nepremičnine / 5, 6, 51 člen ZZLPPO	15.532.728
- Potencialna terjatev iz naslova nepremičnin po 6.čl.ZZLPPO	415.057
- Terjatve do podjetij iz naslova nepremičnin po 6.čl.ZZLPPO / Sporazumi	112.003
Obveznosti podjetij po Pogodbi o vzpostavitvi izvenbilančne evidence sredstev	**7.350.016**
Zahtevki DSU iz naslova oškodovanja družbenega kapitala, drugi zahtevki	**20.352.325**
Tožbeni in izvršilni zahtevki proti DSU	**(5.000.000)**
Denarna sredstva na TRR in depoziti	**1.799.935**
Terjatve iz naslova že prodanih nepremičnin in drugih naložb	**158.056**
Druge terjatve	**467.092**

1.8.3 Ostale storitve

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

DSU je v obravnavanem obdobju vodila postopke prostovoljne likvidacije družb Dekorativna, d.o.o., Ljubljana – v likvidaciji in Planika Kobarid Tolmin d.o.o. – v likvidaciji. Oba likvidacijska postopka sta bila v poslovnem letu 2017 zaključena.

Skladno z dne 20.6.2017 sprejetimi sklepi Slovenskega državnega holdinga, d.d. kot edinega družbenika Dekorativne, d.o.o. - v likvidaciji, se je preostalo premoženje družbe Dekorativna ob zaključku likvidacijskega postopka preneslo na SDH. Dekorativna d.o.o. – v likvidaciji je bila dne 9.8.2017 izbrisana iz sodno-poslovnega registra.

Dne 28.12.2017 je bila po zaključku likvidacijskega postopka iz sodno-poslovnega registra izbrisana tudi družba Planika Kobarid Tolmin, d.o.o. – v likvidaciji, katere edina družbenica je bila družba DSU.

Ocenjevanje vrednosti se izvaja s strani pooblaščenega ocenjevalca vrednosti podjetij in nepremičnin pri Slovenskem inštitutu za revizijo in poteka skladno s Hierarhijo pravil ocenjevanja vrednosti (Uradni list RS, št. 106/10, 91/12 in 2/15).

1.9 Pomembnejši poslovni dogodki, nastali po koncu poslovnega leta

Po datumu bilance stanja se niso pojavili dogodki, ki bi zahtevali popravek računovodskih izkazov ali bi jih bilo potrebno v pojasnilih k računovodskim izkazom posebej razkriti, razen tistih, ki so že razkriti v letnem poročilu.

1.10 Upravljanje s tveganji

Upravljanje s tveganji je sestavni del poslovanja družbe, sprejemanja poslovnih odločitev 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.

Smernice OECD navajajo, da ustrezna objava informacij o naravi in obsegu izpostavljenosti tveganjem pri poslovanju narekuje družbam v državni lasti vzpostavitev zdravega notranjega sistema obvladovanja tveganj za ugotavljanje, obvladovanje, nadzor in poročanje o tveganjih.

DSU za sistematično in urejeno obvladovanje tveganj uporablja COSO model, ki temelji na načelih procesne usmerjenosti (cilj – tveganje - notranja kontrola - ukrep) in ciljne usmerjenosti (zagotoviti poslovno učinkovitost in uspešnost, zanesljivost računovodskega poročanja in skladnost poslovanja s predpisi). Obvladovanje poslovnih tveganj družbe je stalen proces, tematiko obvladovanja tveganj najmanj enkrat letno obravnava tudi nadzorni svet.

Na podlagi pregleda procesa upravljanja tveganj družbe, ki je bil s strani notranje revizorke izveden v letu 2016, je bila z letom 2017 v družbi uvedena prenovljena metodologija upravljanja s tveganji ter vsebina dokumenta Register tveganj.

V Registru tveganj družba vodi seznam identificiranih tveganj družbe z oceno izpostavljenosti le-tem, 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. Posodabljanje registra tveganj se izvaja najmanj enkrat letno.

Prenovljen register primarno razvršča poslovna tveganja družbe po kriteriju izvora z vidika okolja na zunanja in notranja poslovna tveganja, nadalje pa se notranja poslovna tveganja razvrščajo znotraj vrste procesov v družbi (vodstveni procesi, glavni procesi, podporni procesi).

Zunanja tveganja so vezana predvsem na makroekonomsko in politično okolje, razmere na finančnem in nepremičninskem trgu ter specifičnost premoženja, s katerim družba razpolaga. V tej skupini je družba identificirala zlasti tveganja neugodnih gibanj na nepremičninskem in finančnem trgu, tveganje spremembe usmeritve lastnika, tveganje vsebinske in časovne nepredvidljivosti sodnih postopkov ter druga podobna tveganja. Spreminjajoče razmere na trgu nepremičnin neposredno vplivajo na trajanje prodajnih postopkov, spremembo tržnih vrednosti nepremičnin, spremembo najemnih cen, potencialno odpoved najemnih pogodb ter spremembo zasedenosti poslovnih objektov. DSU navedena tveganja obvladuje zlasti z dolgoročno sklenjenimi najemnimi pogodbami, hkrati pa se z namenom ohranitve maksimalne zasedenosti objektov prilagaja tržnim razmeram.Tveganja nastanka višje sile (požar, potres, ipd.) družba obvladuje s sklenjenimi ustreznimi zavarovanji.

Notranja tveganja se nanašajo na strateško načrtovanje, spoštovanje določb zakonodaje s področja javnih naročil in druge obsežne zakonodaje, ki jo je pri svojem delovanju družba dolžna upoštevati. Posebno pozornost družba namenja izpolnjevanju zahtev, ki jih veljavna zakonodaja nalaga lastnikom in upravnikom nepremičnin ter izpolnjevanju vseh prevzetih obveznosti do uporabnikov storitev DSU. V okviru notranjih tveganj je opredeljeno tudi likvidnostno tveganje, kateremu je družba izpostavljena zaradi možnosti nastanka nenadnih, nenačrtovanih obveznosti in/ali neučinkovite izterjave terjatev do kupcev, kar uravnava z ustreznim načrtovanjem potreb po likvidnih sredstvih in z učinkovito izterjavo. DSU je glede na obseg posojil pri poslovnih bankah, katerih obresti so vezane na variabilno obrestno mero, izpostavljena tudi 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 spremlja notranjerevizijska poročila in realizacijo priporočil notranje revizije.

V letu 2017 je bilo skladno z letnim načrtom dela notranje revizije, ki je temeljil na oceni tveganj, izvedeno revidiranje dveh področij, upravljanje nepremičnin ter pravnih postopkov v okviru javnih pooblastil. Izredni revizijski pregledi na predlog poslovodstva ali nadzornega sveta družbe v letu 2017 niso bili izvedeni.

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 nazadnje spremenjen maja 2017, ter določbam Priporočil in pričakovanj Slovenskega državnega holdinga. Oba dokumenta sta javno dostopna na spletnih straneh SDH (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 zagotovlja varovanje premoženja, pravočasno odkrivanje in preprečevanje napak, urejeno in učinkovito vodenje družbe, pravočasno in celovito izvajanje navodil poslovodstva in nenazadnje, pravočasnost in zanesljivost računovodskih informacij. Z namenom obvladovanja tveganj in kvalitete izvajanja notranjih kontrol je DSU sprejela tudi Temeljno listino funkcije izvajanja notranje revizije v družbi, ki določa njen namen, pristojnosti in naloge.

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

Ustanovitelj in neposredni imetnik edinega (100%) poslovnega deleža družbe DSU je Republika Slovenija. Peti člen akta o ustanovitvi družbe določa: »Osnovni kapital družbe predstavlja osnovni vložek Republike Slovenije kot edinega ustanovitelja družbe«. Imetnikov vrednostnih papirjev, ki zagotavljajo posebne kontrolne pravice, ni, saj družba vrednostnih papirjev ni izdala. Omejitev glasovnih pravic ni. Posebnih pravil o imenovanju ter zamenjavi članov organov vodenja ali nadzora ter o spremembah statuta ni (razen določb akta o ustanovitvi in Kodeksa). Družbo zastopa in predstavlja poslovodja (direktor) družbe brez omejitev. V skladu 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 odsvojitev ali obremenitev delnic ali poslovnih deležev, katerih vrednost presega 300.000 (tristotisoč) EUR;
- nakup, prodaja ali druga odsvojitev, menjava ali obremenitev nepremičnin v lasti dru-žbe, 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 ukinitev 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 soglsje.

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 poslovodstva glede na obseg pravic iz Zakona o prejemkih poslovodnih 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 poslovodstvo, pri čemer funkcijo direktorja od 1.10.2015 dalje opravlja Tomaž Klemenc, funkcijo prokurista pa 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 Poslovnikom 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 poslovodstvo odvisne družbe v prvih treh mesecih poslovnega leta sestaviti poročilo o razmerjih s povezanimi družbami. DSU je družba v 100% lasti Republike Slovenije, ki pa ni družba skladno z določili ZGD-1, zato ju ne moremo šteti kot povezani družbi. DSU tudi ni del skupine SDH, saj slednja družbo DSU zgolj upravlja, ni pa njen lastnik. Skladno z navedenim se poročilo skladno s 545. členom ZGD-1 ne sestavi.

V Ljubljani, 30.03.2018

Tomaž Klemenc
Direktor

Janez Tomšič
Prokurist

D·S·U

2 RAČUNOVODSKO POROČILO

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

Poslovodstvo 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 poslovodstvo družbe DSU zagotavlja, da je letno poročilo družbe DSU za leto 2017 sestavljeno in objavljeno skladno z zakonom o gospodarskih družbah ter slovenskimi računovodskimi standardi.

Poslovodstvo sprejema in potrjuje računovodske izkaze družbe DSU za poslovno leto 2017 skupaj s pripadajočimi pojasnili. Poslovodstvo 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 2017.

Poslovodstvo 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, 30.03.2018

Tomaž Klemenc
Direktor

Janez Tomšič
Prokurist

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

Building a better working world

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 2017 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 2017 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 pristojnih 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.

Družba je članica Ernst & Young Global Limited.

Building a better
working world

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 poslovodstva;

- na podlagi pridobljenih revizijskih dokazov o obstoju pomembne negotovosti glede dogodkov in okoliščin, ki zbujajo dvom v sposobnost družbe, da nadaljuje kot delujoče podjetje, sprejmemo sklep o ustreznosti poslovodske uporabe predpostavke delujočega podjetja, kot podlage računovodenja. Če sprejmemo sklep o obstoju pomembne negotovosti, smo dolžni v revizorjevem poročilu opozoriti na ustrezna razkritja v računovodskih izkazih ali, če so taka razkritja neustrezna, prilagoditi mnenje. Revizorjevi sklepi temeljijo na revizijskih dokazih pridobljenih do datuma izdaje revizorjevega poročila. Vendar kasnejši dogodki ali okoliščine lahko povzročijo prenehanje družbe kot delujočega podjetja;

- ovrednotimo splošno predstavitev, strukturo, vsebino računovodskih izkazov vključno z razkritji, in ali računovodski izkazi predstavljajo zadevne posle in dogodke na način, da je dosežena poštena predstavitev;

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, 3. april 2018

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

Primož Kovačič
Pooblaščeni revizor

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

Družba je članica Ernst & Young Global Limited.

2.3 Računovodski izkazi

2.3.1 Bilanca stanja

		Pojasnilo	Stanje 31.12.2017 v Eur	Stanje 31.12.2016 v Eur
	SREDSTVA			
A.	**DOLGOROČNA SREDSTVA**		**123.024.543**	**99.321.114**
I.	***Neopredmetena sredstva in dolg. aktivne časovne razmejitve***	***2.4.3.1.***	***1.078***	***1.247***
II.	***Opredmetena osnovna sredstva***	***2.4.3.2.***	***164.468***	***199.519***
1.	Zemljišča in zgradbe		0	0
2.	Druge naprave in oprema		164.468	199.519
3.	Opredmetena osnovna sredstva, ki se pridobivajo		0	0
III.	***Naložbene nepremičnine***	***2.4.3.3.***	***121.086.667***	***97.889.512***
IV.	***Dolgoročne finančne naložbe***	***2.4.3.4.***	***1.555.810***	***1.005.810***
1.	Dolgoročne finančne naložbe, razen posojil		555.810	5.810
a.	Delnice in deleži podjetij in bank		550.000	0
b.	Naložbe v plemenite kovine,drage kamne, umetniška dela..		5.810	5.810
2.	Dolgoročna posojila		0	0
3.	Dolgoročni depoziti		1.000.000	1.000.000
V.	***Dolgoročne poslovne terjatve***		***0***	***0***
VI.	***Odložene terjatve za davek***	***2.4.3.5.***	***216.520***	***225.026***
B.	**KRATKOROČNA SREDSTVA**		**11.721.763**	**19.506.859**
I.	***Sredstva (skupine za odtujitev) za prodajo***		***0***	***0***
II.	***Zaloge***		***0***	***0***
III.	***Kratkoročne finančne naložbe***	***2.4.3.6.***	***5.698.281***	***12.654.801***
1.	Vrednostni papirji kupljeni za prodajo		328.280	324.800
2.	Kratkoročno dana posojila (kratkoročna zapadlost)		1	1
3.	Kratkoročni depoziti pri bankah		5.370.000	12.330.000
IV.	***Kratkoročne poslovne terjatve***	***2.4.3.7.***	***6.014.109***	***6.542.734***
V.	***Denarna sredstva***	***2.4.3.8.***	***9.373***	***309.324***
C.	**KRATKOROČNE AKTIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE**	***2.4.3.9.***	**19.035**	**18.860**
	SKUPAJ SREDSTVA		**134.765.341**	**118.846.833**
	ZUNAJBILANČNA SREDSTVA	***2.4.3.10.***	**126.407.274**	**122.422.251**

		Pojasnilo	*Stanje 31.12.2017 v Eur*	*Stanje 31.12.2016 v Eur*
	OBVEZNOSTI DO VIROV SREDSTEV			
A.	**KAPITAL**	***2.4.3.11.***	**60.175.763**	**57.950.177**
I.	Vpoklicani kapital		1.810.999	1.810.999
1.	*Osnovni kapital*		*1.810.999*	*1.810.999*
II.	Kapitalske rezerve		18.810.046	18.810.046
III.	Rezerve iz dobička		37.431.182	35.989.153
IV.	Revalorizacijske rezerve		0	0
V.	Rezerve, nastale zaradi vrednotenja po pošteni vrednosti		21.022	18.772
VI.	Preneseni čisti poslovni izid		660.485	0
VII.	Čisti poslovni izid poslovnega leta		1.442.029	1.321.207
B.	**REZERVACIJE IN DOLGOROČNE PASIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE**	***2.4.3.12.***	**397.756**	**394.447**
C.	**DOLGOROČNE OBVEZNOSTI**	***2.4.3.13.***	**62.064.782**	**50.148.803**
1.	Dolgoročne finančne obveznosti		60.856.941	48.941.623
2.	Dolgoročne poslovne obveznosti		1.202.250	1.202.250
3.	Odložene obveznosti za davek		5.591	4.930
Č.	**KRATKOROČNE OBVEZNOSTI**	***2.4.3.14.***	**10.665.939**	**8.908.380**
1.	Obveznosti, vključene v skupine za odtujitev		0	0
2.	Kratkoročne finančne obveznosti		4.867.875	3.743.164
3.	Kratkoročne poslovne obveznosti		5.798.064	5.165.216
D.	**KRATKOROČNE PASIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE**	***2.4.3.15.***	**1.461.101**	**1.445.026**
	SKUPAJ OBVEZNOSTI DO VIROV SREDSTEV		**134.765.341**	**118.846.833**
	ZUNAJBILANČNE OBVEZNOSTI		**126.407.274**	**122.422.251**

2.3.2 Izkaz poslovnega izida – različica I

	V EUR	*Pojasnilo*	*DSU 1.1.-31.12.2017*	*DSU 1.1.-31.12.2016*
1.	**Čisti prihodki od prodaje**	***2.4.3.16.***	**10.649.426**	**10.578.199**
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.***	**515.078**	**61.791**
	Kosmati donos		**11.164.504**	**10.639.990**
5.	**Stroški blaga, materiala in storitev**	***2.4.3.18.***	**2.233.358**	**2.109.673**
	Nabavna vrednost prodanega blaga in materiala ter stroški materiala		699.717	692.226
	Stroški storitev		1.533.641	1.417.447
6.	**Stroški dela**	***2.4.3.19.***	**1.549.016**	**1.489.898**
	Stroški plač		1.154.149	1.111.596
	Stroški dodatnega pokojninskega zavarovanja zaposlencem		49.382	47.482
	Stroški pokojninskih zavarovanj		103.213	99.190
	Stroški socialnih zavarovanj		84.549	81.253
	Drugi stroški dela		157.723	150.377
7.	**Odpisi vrednosti**	***2.4.3.20.***	**3.407.680**	**3.738.045**
	Amortizacija		3.378.879	3.713.646
	Prevrednotovalni poslovni odhodki pri NOS, OOS in NN		4.401	0
	Prevrednotovalni poslovni odhodki pri obratnih sredstvih in str.dela		24.400	24.399
8.	**Drugi poslovni odhodki**	***2.4.3.21.***	**381.284**	**528.723**
	Poslovni odhodki skupaj		**7.571.338**	**7.866.339**
	Poslovni izid iz poslovanja		**3.593.166**	**2.773.651**
10.	**Finančni prihodki iz deležev**	***2.4.3.22.***	**68.992**	**6**
11.	**Finančni prihodki iz danih posojil in drugih naložb**	***2.4.3.23.***	**138.714**	**242.419**
12.	**Finančni prihodki iz poslovnih terjatev**	***2.4.3.24.***	**35.705**	**6.355**
13.	**Finančni prihodki iz sredstev po pošteni vrednosti prek poslovnega izida**	***2.4.3.25.***	**854.782**	**570.747**
14.	**Finančni odhodki iz izločitev in oslabitev finančnih naložb**		**0**	**0**
15.	**Finančni odhodki iz finančnih obveznosti**	***2.4.3.26.***	**1.494.410**	**1.619.280**
16.	**Finančni odhodki iz poslovnih obveznosti**	***2.4.3.27.***	**1.341**	**2.082**
17.	**Finančni odhodki iz sredstev po pošteni vrednosti prek poslovnega izida**		**0**	**0**
18.	**Drugi prihodki**	***2.4.3.28.***	**17.130**	**101.276**
19.	**Drugi odhodki**	***2.4.3.29.***	**32.858**	**659.815**
	Celotni poslovni izid pred obdavčitvijo		**3.179.880**	**1.413.277**
20.	**Davek iz dobička**	***2.4.3.30.***	**287.316**	**123.579**
21.	**Odloženi davki**	***2.4.3.31.***	**8.506**	**31.509**
22.	**Čisti poslovni izid obračunskega obdobja**		**2.884.058**	**1.321.207**

2.3.3 Izkaz drugega vseobsegajočega donosa

		2017	2016
1.	Čisti poslovni izid obračunskega obdobja	2.884.058	1.321.207
2.	Spremembe revalorizacijskih rezerv iz prevrednotenja opredmetenih osnovnih sredstev	0	0
3.	Spremembe rezerv, nastalih zaradi vrednotenja po pošteni vrednosti	2.819	-8.943
4.	Dobički in izgube, ki izhajajo iz prevedbe računovodskih izkazov podjetij v tujini (vplivov sprememb deviznih tečajev)	0	0
5.	Druge sestavine vseobsegajočega donosa	-568	-2.245
	Celotni vseobsegajoči donos obračunskega obdobja	**2.886.308**	**1.310.019**

2.3.4 Izkaz denarnih tokov–neposredna metoda (različica I)

A. DENARNI TOKOVI PRI POSLOVANJU	2017	2016
a) PREJEMKI PRI POSLOVANJU	**18.571.692**	**19.148.092**
Prejemki od prodaje proizvodov in storitev	11.375.830	11.065.236
Drugi prejemki pri poslovanju	7.195.862	8.082.856
b) IZDATKI PRI POSLOVANJU	**-12.965.747**	**-11.672.068**
Izdatki za nakupe materiala in storitev	-2.655.053	-2.420.368
Izdatki za plače in deleže zaposlenih v dobičku	-1.429.392	-1.364.055
Izdatki za dajatve vseh vrst	-1.002.097	-940.142
Drugi izdatki pri poslovanju	-7.879.206	-6.947.504
c) POZITIVNI DENARNI IZID PRI POSLOVANJU	**5.605.945**	**7.476.024**
B. DENARNI TOKOVI PRI INVESTIRANJU		
a) PREJEMKI PRI INVESTIRANJU	**10.268.896**	**11.328.949**
Prejemki od dobljenih obresti in deležev v dobičku drugih, ki se nanašajo na investiranje	729.188	128.854
Prejemki od odtujitve neopredmetenih sredstev	0	0
Prejemki od odtujitve opredmetenih osnovnih sredstev	879.322	95
Prejemki od odtujitve naložbenih nepremičnin	1.000.386	0
Prejemki od odtujitve finančnih naložb	7.660.000	11.200.000
b) IZDATKI PRI INVESTIRANJU	**-10.181.087**	**-12.937.142**
Izdatki za pridobitev neopredmetenih sredstev	0	-2.399
Izdatki za pridobitev opredmetenih osnovnih sredstev	-47.363	-25.026
Izdatki za pridobitev naložbenih nepremičnin	-8.883.724	-9.309.716
Izdatki za pridobitev finančnih naložb	-1.250.000	-3.600.000
c) POZITIVNI/NEGATIVNI DENARNI TOK PRI INVESTIRANJU	**87.809**	**-1.608.192**
C. DENARNI TOKOVI PRI FINANCIRANJU		
a) PREJEMKI PRI FINANCIRANJU	**0**	**0**
Prejemki od vplačanega kapitala	**0**	**0**
Prejemki od povečanja finančnih obveznosti	**0**	**0**
b) IZDATKI PRI FINANCIRANJU	**-5.993.705**	**-6.649.168**
Izdatki za dane obresti, ki se nanašajo na financiranje	-1.492.982	-1.751.573
Izdatki za vračila kapitala	0	0
Izdatki za odplačila finančnih obveznosti	-3.840.120	-3.617.898
Izdatki za izplačila dividend in drugih deležev v dobičku	-660.603	-1.279.697
c) NEGATIVNI DENARNI IZID PRI FINANCIRANJU	**-5.993.705**	**-6.649.168**
Č. KONČNO STANJE DENARNIH SREDSTEV	**9.373**	**309.324**
Denarni izid v obdobju	**-299.951**	**-781.337**
Začetno stanje denarnih sredstev	**309.324**	**1.090.661**

2.3.5 Izkaz gibanja kapitala

a) Izkaz gibanja kapitala za DSU v obdobju 1.1.-31.12.2017

		Vpoklicani kapital	Kapitalske rezerve	Rezerve iz dobička	Rezerve, nastale iz vrednotenja po pošteni vrednosti	Preneseni čisti poslovni izid		Čisti poslovni izid poslovnega leta		Skupaj
		Osnovni kapital	Kapitalske rezerve	Druge rezerve iz dobička	Rezerve, nastale iz vrednotenja po pošteni vrednosti	Preneseni čisti dobiček	Prenesena čista izguba	Čisti dobiček poslovnega leta	Čista izguba poslovnega leta	
A.1.	**Stanje 31.12.2016**	**1.810.999**	**18.810.046**	**35.989.153**	**18.772**	**0**	**0**	**1.321.207**	**0**	**57.950.177**
	Preračuni za nazaj									**0**
	Prilagoditve za nazaj									**0**
A.2.	**Stanje 1.1.2017**	**1.810.999**	**18.810.046**	**35.989.153**	**18.772**	**0**	**0**	**1.321.207**	**0**	**57.950.177**
B.1.	**Spremembe lastniškega kapitala - transakcije z lastniki**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**(660.603)**	**0**	**(660.603)**
	Izplačilo dividend							(660.603)		**(660.603)**
B.2.	**Celotni vseobsegajoči donos poročevalskega obdobja**	**0**	**0**	**0**	**2.250**	**0**	**0**	**2.884.058**	**0**	**2.886.308**
	Vnos čistega poslovnega izida poročevalskega obdobja							2.884.058		**2.884.058**
	Sprememba rezerv, nastalih zaradi vrednotenja po pošteni vrednosti				2.819					**2.819**
	Druge sestavine vseobsegajočega donosa poročevalskega obdobja				(569)					**(569)**
B.3.	**Spremembe v kapitalu**	**0**	**0**	**1.442.029**	**0**	**660.485**	**0**	**(2.102.633)**	**0**	**(119)**
	Razporeditev preostalega dela čistega dobička primerjalnega poročevalskega obdobja na druge sestavine kapitala					660.604	(119)	(660.604)		(119)
	Razporeditev dela čistega dobička poročevalskega obdobja na druge sestavine kapitala po sklepu organov vodenja in NS			1.442.029				(1.442.029)		0
	Druge spremembe v kapitalu					(119)	119			0
C.	**Stanje 31.12.2017**	**1.810.999**	**18.810.046**	**37.431.182**	**21.022**	**660.485**	**0**	**1.442.029**	**0**	**60.175.763**
	BILANČNI DOBIČEK 31.12.2017					**660.485**	**0**	**1.442.029**	**0**	**2.102.514**

b) 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
		Osnovni kapital	Kapitalske rezerve	Druge rezerve iz dobička	Rezerve, nastale iz vrednotenja po pošteni vrednosti	Preneseni čisti dobiček	Prenesena čista izguba	Čisti dobiček poslovnega leta	Čista izguba poslovnega leta	
A.1.	**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
A.2.	**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.1.	**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.2.	**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.3.	**Spremembe v kapitalu**	0	0	0	0	0	0	0	0	0
C.	**Stanje 31.12.2016**	1.810.999	18.810.046	35.989.153	18.772	0	0	1.321.207	0	57.950.177
	BILANČNI DOBIČEK 31.12.2016					0	0	1.321.207	0	1.321.207

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 pripravljeni 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 naložbe v nepremičnine, ki jih organizacija uporablja za lastne potrebe opravljanja svoje osnovne dejavnosti, vendar se jih ne da ločiti kot samostojni del. Organizacija naložbene 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 naložbenih nepremičnin. Tak dogodek bi nastopil, če bi bila ocenjena nadomestljiva vrednost naložbenih nepremičnin nižja od njihove knjigovodske vrednosti. Organizacija bi knjigovodsko vrednost takih naložbenih nepremičnin znižala na njihovo nadomestljivo vrednost. Zmanjšanje vrednosti bi pomenilo izgubo zaradi oslabitve, ki bi se pripoznalo neposredno v izkazu poslovnega izida. Dobički in izgube iz izločitve ali odtujitve naložbenih 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 amortizirljivi 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 poslovodstva. Dokaze o možni slabitvi finančnih sredstev organizacija preverja ob zaključku vsakega poslovnega leta. Finančne naložbe v odvisne organizacije, pridružene organizacije in skupne podvige se skladno s SRS merijo in obračunavajo le po nabavni vrednosti.

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 premoženjskopravnih 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 oslabitve 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 poslovodstva. 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 do bička 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 pripoznane 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 pripozna 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 pripoznanju 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 financerjev 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 pripoznanju 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.
Pripoznanja 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 pripoznajo, če je povečanje gospodarskih koristi v obračunskem obdobju povezano s povečanjem sredstva ali z zmanjšanjem dolga in je povečanje mogoče zanesljivo izmeriti. Prihodki se pripoznajo, ko se upravičeno pričakuje, da bodo vodili do prejemkov, če ti niso

uresničeni že ob nastanku. Prihodki 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 pošteni vrednosti prek po-slovnega izida, ob odtujitvi finančnih naložb ob presežku njihove prodajne cene nad knjigovodsko vrednostjo oziroma v primeru finančnih naložb, razpoložljivih za prodajo, merjenih po pošteni vrednosti, iz naslova presežka njihove prodajne vrednosti nad knjigovodsko, popravljeno za rezervo, nastalo zaradi vrednotenja po pošteni 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 izvirnih 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, proizvajalnih 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 bremeni 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 pošteni vrednosti in zaradi padca njihove poštene vrednosti, če se merijo po pošteni vrednosti preko poslovnega izida. Prevrednotovalni finančni odhodki se pripoznavajo 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 31.12.2017 in 31.12.2016.

Izkaz poslovnega izida družbe je sestavljen po različici I, skladno s slovenskim računovodskim standardom 21 in prikazuje podatke za družbo DSU za obdobje od 01.01.2017 do 31.12.2017 in od 01.01.2016 do 31.12.2016. 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 01.01.2017 do 31.12.2017 in od 01.01.2016 do 31.12.2016. 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 01.01.2017 do 31.12.2017 in od 01.01.2016 do 31.12.2016. 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 2017 in 2016.

2.4.3.1 Neopredmetena sredstva in dolgoročne aktivne časovne razmejitve

(v EUR)	DSU 31.12.2017	DSU 31.12.2016
Neopredmetena sredstva	1.078	1.247

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 31.12.2017:

Leto 2017 (v EUR)	Programska oprema
Nabavna vrednost	
Stanje na dan 01.01. 2017	**44.838**
Neposredna povečanja	1.577
Zmanjšanja	0
Stanje na dan 31.12.2017	**46.415**
Odpisana vrednost	
Stanje na dan 01.01. 2017	**43.591**
Amortizacija v letu	1.746
Zmanjšanja	0
Povečanja	0
Stanje na dan 31.12.2017	**45.337**
Sedanja vrednost	
Stanje na dan 01.01. 2017	**1.247**
Stanje na dan 31.12.2017	**1.078**

Na dan 31.12.2017 znaša neto vrednost neopredmetenih sredstev DSU 1.078 EUR.

Preglednica: Gibanje neopredmetenih sredstev DSU v obdobju od 1.1. do 31.12.2016:

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

2.4.3.2 Opredmetena osnovna sredstva

(v EUR)	DSU 31.12.2017	DSU 31.12.2016
Opredmetena osnovna sredstva skupaj	**164.468**	**199.519**
Druge naprave in oprema	164.468	199.519

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 (50.120 EUR) in opredmetenih osnovnih sredstev v poslovni stavbi Metalna (38.092 EUR), so po stanju na dan 31.12.2017 v okviru postavke opredmetenih osnovnih sredstev prikazana tudi vlaganja v opremo v poslovni stavbi F2 na Masarykovi ulici (11.073 EUR), oprema Sodišče Maribor (7.161 EUR), oprema v Palači D.S.U. (17.400 EUR), oprema v novi nepremičnini »Modri Kvadrat« v znesku 1.086 EUR ter pet službenih avtomobilov (39.536 EUR).

Preglednica: Gibanje opredmetenih osnovnih sredstev družbe DSU v letu 2017:

Leto 2017 (v EUR)	Druge naprave in oprema	Večletni nasadi – ureditev okolice Smelt	Skupaj
Nabavna vrednost			
Stanje na dan 01.01.2017	**3.336.689**	**5.052**	**3.341.741**
Neposredna povečanja	53.425	0	**53.425**
Zmanjšanja - odtujitve, odpisi	12.477	0	**12.477**
Stanje na dan 31.12.2017	**3.377.637**	**5.052**	**3.382.689**
Odpisana vrednost			
Stanje na dan 01.01.2017	**3.141.634**	**589**	**3.142.223**
Amortizacija v letu	87.753	505	**88.258**
Zmanjšanja - odtujitve, odpisi	12.260	0	**12.260**
Povečanja	0	0	**0**
Stanje na dan 31.12.2017	**3.217.127**	**1.094**	**3.218.221**
Sedanja vrednost			
Stanje na dan 01.01.2017	**195.055**	**4.463**	**199.518**
Stanje na dan 31.12.2017	**160.510**	**3.958**	**164.468**

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

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

2.4.3.3 Naložbene nepremičnine

(v EUR)	DSU 31.12.2017	DSU 31.12.2016
Naložbene nepremičnine skupaj	**121.086.667**	**97.889.512**
Naložbene nepremičnine - poslovna stavba Smelt	7.583.016	7.687.911
Naložbene nepremičnine – poslovna stavba MB Metalna	900.074	995.677
Naložbene nepremičnine – poslovna stavba F2	19.107.707	19.843.095
Naložbene nepremičnine – Kras Postojna	2.941.261	3.058.156
Naložbene nepremičnine – sodišče Maribor	2.495.740	5.411.980
Naložbene nepremičnine – Palača DSU	49.966.386	52.560.987
Naložbene nepremičnine – Lesna	5.517	5.517
Naložbene nepremičnine – Pako	0	4.224
Naložbene nepremičnine – parkirna hiša Dunajski Kristali	2.140.166	2.119.594
Naložbene nepremičnine – Objekt Dunajska 48	1.634.032	1.682.711
Naložbena nepremičnina – Objekt Modri Kvadrat	24.897.877	0
Naložbene nepremičnine - v pridobivanju	9.414.891	4.519.660

Skladno z določbami slovenskih računovodskih standardov so v okviru naložbenih nepremičnin izkazane nepremičnine v lasti DSU, ki niso namenjene poslovanju družbe in jih družba oddaja v najem. V okviru naložbenih nepremičnin DSU po stanju na dan 31.12.2017 izkazuje:

- 76,658% delež poslovne stavbe z zemljiščem Smelt na Dunajski cesti 160 v Ljubljani,
- poslovno stavbo Metalna na Zagrebški 20 v Mariboru z zemljiščem Maribor Tezno,
- poslovno stavbo F2 na Masarykovi cesti 16 v Ljubljani,
- del poslovno hotelskega objekta Kras v Postojni,
- 23,77% delež poslovnega objekta Forum 1 sodišča v Mariboru (prej 49,49%, v letu 2017 je bila realizirana prodaja 25,72% deleža poslovne stavbe),
- poslovni objekt Palača D.S.U. na Litostrojski cesti 54 v Ljubljani,
- del poslovnih prostorov stavbe Modri Kvadrat na Davčni ulici 1 v Ljubljani (pridobljeno v letu 2017 na podlagi dne 12.7.2017 sklenjene pogodbe oziroma dne 25.10.2017 izvedene primopredaje),
- 441 parkirnih mest v parkirni hiši objekta Dunajski Kristali v Ljubljani,
- del poslovnega objekta na Dunajski 48 v Ljubljani.

Poleg naštetih so v okviru naložbenih nepremičnin izkazane še tri parcele k.o. Godovič, ki so bile na DSU prenesene po zaključku likvidacije družbe Lesna industrija Idrija, d.o.o. – v likvidaciji, medtem ko so bile v letu 2017 tri garaže v Ljubljani, pridobljene po končanju likvidacije družbe Pako d.o.o. - v likvidaciji, izločene na podlagi Sodbe Okrajnega sodišča v Ljubljani.

V pridobivanju oziroma v gradnji in izdelavi družba po stanju na dan 31.12.2017 izkazuje del poslovne stavbe Dunajski Kristali v Ljubljani (6.787.891 EUR) ter pridobljeno zemljišče Litostroj Jug (2.627.000 EUR).

Knjigovodska vrednost nepremičnin, ki so zastavljene kot jamstvo za najeta posojila, po stanju na dan 31.12.2017 znaša 75.331.384 EUR. Vrednost nepremičnin se je v letu 2017 zmanjšala iz naslova vračila nadomestila za odpravo napak in posledično garancije IMOS-LIT (879.322 EUR) ter prodaje 25,72% deleža poslovne stavbe Sodišče Maribor v višini 3.737.689 EUR. Knjigovodska vrednost nepremičnine »Modri kvadrat«, pridobljene 26.10.2017 in zavarovane do celote (1/1), znaša 24.897.877 EUR.

V skladu s SRS 17 (2016) je sredstvo oslabljeno, kadar njegova knjigovodska vrednost presega njegovo nadomestljivo vrednost. Po stanju na dan 31.12.2017 je družba preverila, ali obstaja znamenje, da utegne biti sredstvo oslabljeno, kar je obsegalo preverbo tako zunanjih kot notranjih virov informacij. Preizkus slabitve naložbenih nepremičnin DSU na dan 31.12.2017, ki je obsegal oceno prihodnjih prejemkov in izdatkov, ki izhajajo iz nadaljnje uporabe sredstev v obdobju naslednjih 20 let z uporabo ustrezne diskontne mere, so prikazali, da ustvarja vsako sredstvo (denar ustvarjajoča enota) pozitivne denarne tokove, njihova vrednost pri uporabi pa je večja od knjigovodske vrednosti, kar pomeni, da ni razlogov za slabitev.

Preglednica: Gibanje naložbenih nepremičnin družbe DSU v letu 2017:

Leto 2017 (v EUR)	Zemljišča	Naložbene nepremičnine	Naložbene nepremičnine, ki se pridobivajo	Skupaj
Nabavna vrednost				
Stanje na dan 01.01.2017	**9.740.801**	**104.463.363**	**4.519.660**	**118.723.824**
Neposredna povečanja	4.575.451	20.608.678	4.895.231	**30.079.360**
Zmanjšanja - odtujitve, odpisi	0	4.622.375	0	**4.622.375**
Stanje na dan 31.12.2017	**14.316.252**	**120.449.666**	**9.414.891**	**144.180.809**
Odpisana vrednost				
Stanje na dan 01.01.2017	**0**	**20.834.312**	**0**	**20.834.312**
Amortizacija v letu	0	3.288.874	0	**3.288.874**
Zmanjšanja - odtujitve, odpisi	0	1.029.044	0	**1.029.044**
Povečanja	0	0	0	**0**
Stanje na dan 31.12.217	**0**	**23.094.142**	**0**	**23.094.142**
Sedanja vrednost				
Stanje na dan 01.01.2017	**9.740.801**	**83.629.051**	**4.519.660**	**97.889.512**
Stanje na dan 31.12.2017	**14.316.252**	**97.355.524**	**9.414.891**	**121.086.667**

Preglednica: Gibanje naložbenih nepremičnin družbe DSU v letu 2016:

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

Sedanja vrednost				
Stanje na dan 01.01.2016	**8.296.535**	**84.402.040**	**0**	**92.698.575**
Stanje na dan 31.12.2016	**9.740.801**	**83.629.051**	**4.519.660**	**97.889.512**

2.4.3.4 Dolgoročne finančne naložbe

(v EUR)	DSU 31.12.2017	DSU 31.12.2016
Dolgoročne finančne naložbe skupaj	**1.555.810**	**1.005.810**
Dolgoročne finančne naložbe, razen posojil	**555.810**	**5.810**
Delnice in deleži podjetij	550.000	0
Naložba v umetniška dela	5.810	5.810
Dolgoročno dana posojila	**0**	**0**
Dolgoročni depoziti	**1.000.000**	**1.000.000**

V okviru dolgoročnih finančnih naložb je po stanju na dan 31.12.2017 izkazana aprila 2017 ustanovljena hčerinska družba DSU-ing, d.o.o., naložba v umetniška dela ter dolgoročni depozit pri poslovni banki.

A) Dolgoročno dana posojila

(v EUR)	DSU 31.12.2017	DSU 31.12.2016
Dolgoročno dana posojila skupaj neto	**0**	**0**
Dolgoročna posojila dana drugim neto	**0**	**0**
- bruto vrednost	708.976	708.976
- bruto vrednost tekoče dospetje	(708.976)	(708.976)
- popravek vrednosti tekoče dospetje	708.975	708.975

Bruto vrednost dolgoročno danih posojil znaša na dan 31.12.2017 708.976 EUR in se nanaša na dano posojilo družbi Peko, d.d. V začetku leta 2016 je bila ob uvedbi stečaja nad družbo Peko terjatev prijavljena v stečajni postopek, hkrati je bil oblikovan ustrezen popravek vrednosti. Zapadla terjatev iz tega naslova je izkazana med kratkoročno danimi posojili.

B) Dolgoročni depoziti

Na podlagi Kreditne pogodbe, sklenjene v letu 2011 s takratno Hypo Bank, 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 31.12.2017	DSU 31.12.2016
Odložene terjatve za davek skupaj	**216.520**	**225.026**
- Iz naslova slabitev finančnih naložb	134.705	134.705
- Iz naslova slabitev terjatev	29.744	39.521
- Iz naslova rezervacij	52.071	50.800

	Terjatev	Popravek terjatev	Ustrezni delež terjatev za odloženi davek (19%) na dan 31.12.2017
1	Finančne naložbe	708.975	134.705
2	Terjatve do kupcev	*88.206*	*16.759*
3	Terjatve v stečajih	*68.342*	*12.985*
	SKUPAJ	156.548	29.744
4	Rezervacije po aktuarskem izračunu	*150.353*	*28.567*
5	Rezervacije za dana jamstva	*52.020*	*4.942*
6	Rezervacije za tožbe	*195.383*	*18.562*
	SKUPAJ	397.757	52.071
	TERJATVE ZA ODLOŽENE DAVKE	1.263.279	216.520

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 31.12.2017	DSU 31.12.2016
Kratkoročne finančne naložbe skupaj	**5.698.281**	**12.654.801**
Vrednostni papirji kupljeni za prodajo	**328.280**	**324.800**
- obveznice poslovnih bank in zavarovalnic	328.280	324.800
Kratkoročno dana posojila	**1**	**1**
- tekoča zapadlost dolgoročno danih posojil	708.976	708.976
- popravek vrednosti tekoče zapadlosti dolg.danih posojil	(708.975)	(708.975)
Kratkoročni depoziti pri bankah	**5.370.000**	**12.330.000**

Skupna tržna vrednost obveznic znaša na dan 31.12.2017 341.753 EUR in se v celoti nanaša na 290 obveznic Zavarovalnice Triglav, d.d. 2. Izdaja. V okviru tega zneska se 328.280 EUR nanaša na glavnico, 13.473 EUR pa znašajo evidenčne obresti po stanju na ta dan, ki so izkazane v okviru aktivnih časovnih razmejitev.

V letu 2017 je v izplačilo je zapadel 7. kupon obveznic Zavarovalnice Triglav, d.d. ZT02. Nakupov oziroma prodaj drugih vrednostnih papirjev v letu 2017 ni bilo.

2.4.3.7 Kratkoročne poslovne terjatve

(v EUR)	DSU 31.12.2017	DSU 31.12.2016
Kratkoročne poslovne terjatve skupaj	**6.014.109**	**6.542.734**
Kratkoročne terjatve do kupcev	**1.794.486**	**1.558.036**
- bruto vrednost	1.882.693	1.686.722
- popravek vrednosti	(88.206)	(128.686)
Dani predujmi in dane varščine	**11.474**	**7.536**
Kratkoročne terjatve za obresti	**411.535**	**897.987**
- bruto vrednost	424.051	910.928
- popravek vrednosti	(12.516)	(12.941)
Kratkoročne terjatve iz posl.za tuj račun	**3.341.087**	**3.638.353**
- denarna sredstva na priv. TRR računu	104.617	145.355
- kratkoročni depoziti pri bankah (gl.)	1.637.204	903.196
- obresti depozitov	58.114	37.789
- naložba Geoplin in GIO - odkup	915.311	915.311
- terjatve po pog. o vzpostavitvi IBS (YU)	38.288	38.288
- naložba Planika Kobarid Tolmin - odkup	693	950.000
- terjatve iz naslova prodaj nepremičnin (gl.+obr.)	119.768	219.351
- terjatve iz naslova najemnin, uporabnin	2.058	1.094
- druge terjatve iz poslovanja za tuj račun	364.877	364.877
- terjatve iz naslova likvidacijskih in stečajnih mas	108.156	77.622
- terjatve po sodbah, izvršbah in drugih postopkih	0	88.124
- terjave za kupnina iz naslova iztisnitev denac.delnic	0	18.350
- terjatev za dividende	5	0
- oblikovani popravki vrednosti terjatev v stečaju in izvršbi	(8.004)	(121.004)
Druge kratkoročne terjatve	**455.527**	**440.822**
- terjatve / DDV, akontacije DDPO, ZZZS	148.492	131.588
- terjatve / terjatve do zaposlenih	1.231	0
- terjatve / pravnomočne sodbe, pravdni stroški	22.308	22.327
- terjatve / prijave v stečajne postopke	16.842.792	16.867.676
- popravek terjatev v stečajnih postopkih	(16.842.792)	(16.867.676)
- terjatve / dvomljive in sporne	189.939	700.819

- popravek dvomljivih in spornih terjatev	(189.939)	(700.819)
- terjatve / ostanki stečajnih in likvidacijskih mas	7.243	7.773
- popravek ostankov stečajnih in likvidacijskih mas	(7.243)	(7.773)
- terjatve iz naslova izvršb po sodbi VS Livarna Vuzenica	272.484	274.137
- terjatve iz naslova prodanih nepremičnin	5.392	5.610
- terjatve do priv.TRR	5.620	5.631
- druge kratkoročne terjatve	6.989.758	6.989.758
- popravek drugih kratkoročnih terjatev	(6.989.758)	(6.989.758)

Kratkoročne terjatve do kupcev v večji meri predstavljajo terjatve do najemnikov (iz naslova najemnin in zaračunanih obratovalnih stroškov) v objektih, ki predstavljajo naložbene nepremičnine družbe. Terjatve niso zavarovane. Na dan 31.12.2017 je imela družba za 1.765.311 EUR nezapadlih terjatev do kupcev, za 18.291 EUR terjatev do kupcev z zapadlostjo do 30 dni ter 11.412 EUR terjatev do kupcev z zapadlostjo nad 30 dni, za 87.678 EUR terjatev do kupcev pa so že vloženi izvršilni zahtevki. Družba terjatve do kupcev redno spremlja in sprotno ukrepa ob ugotovljenih neplačilih dolžnikov. Skladno s Pravilnikom o računovodstvu 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 31.12.2017 je skupna višina oblikovanih popravkov iz tega naslova znašala 88.206 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 aktivnosti, ki jih družba izvaja na podlagi ZZLPPO (iz naslova upravljanja, vnovčevanja oziroma prodaje premoženja po ZZLPPO).

2.4.3.8 Denarna sredstva

(v EUR)	DSU 31.12.2017	DSU 31.12.2016
Denarna sredstva	**9.373**	**309.324**
Denarna sredstva v blagajni	240	258
Transakcijski redni računi DSU	9.133	309.066

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 31.12.2017	DSU 31.12.2016
Aktivne časovne razmejitve	**19.035**	**18.860**
Kratkoročno odloženi stroški	5.562	5.232
Kratkoročno nezaračunani prihodki	0	155
Vračunane obresti od vrednostnih papirjev	13.473	13.473

2.4.3.10 Zunajbilančna sredstva

(v EUR)	DSU 31.12.2017	DSU 31.12.2016
Skupaj zabilančne postavke	**126.407.274**	**122.422.251**
Skupaj prejeti VP in druga sredstva za zavarovanje plačil	**1.799.678**	**4.690.620**
- Prejete hipoteke	1.065.173	1.088.203
- Prejete garancije	426.320	3.602.417
- Prejete menice	308.185	0
Skupaj dani VP in druga sredstva za zavarovanje	**64.105.299**	**50.197.719**
- Dane hipoteke in menice za prejeta posojila	64.098.299	50.190.719
- Dane menice za zavarovanje drugih plačil	7.000	7.000
Terjatve v sodnih postopkih	**1.563.761**	**2.146.888**
Druge zabilančne postavke – delnice, poslovni deleži, nepremičnine, druga sredstva po ZZLPPO (komisijsko poslovanje)	**58.938.536**	**65.387.024**
- Delnice / rezervirane za denacionalizacijske upravičence	375.775	375.775
- Delnice / zavrnjeni zahtevki za denacionalizacijo	1	1
- Delnice in deleži podjetij / tožba družbenega pravobranilca	18.045.038	18.045.038
- Delnice in deleži podjetij / 5.čl. ZZLPPO	0	4.967.154
- Delnice in deleži podjetij / 6.čl. ZZLPPO	1.704.531	3.120.204
- Deleži – Pog.med RS in Hrvaško o ureditvi premož.razmerij	23.600	502.168
- Drugi deleži in delnice	27.461	32.421
- Nepremičnine / 5, 6, 51.člen ZZLPPO	15.532.728	16.205.198
- Potencialna terjatev iz naslova nepremičnin po 6.člen ZZLPPO	415.057	410.177
- Terjatev do podjetij iz naslova nepremičnin po 6.čl.ZZLPPO / Sporazumi	112.003	134.404
- Pogodba o vzpostavitvi izvenbilančne evidence sredstev podjetij	7.350.016	7.395.376
- Zahtevki DSU iz naslova oškodovanja družb. kapitala, drugi zahtevki	20.352.325	19.254.108
- Tožbeni in izvršilni zahtevki proti DSU	(5.000.000)	(5.055.000)

Vrednost hipotekarnih zavarovanj se je v letu 2017 znižala predvsem zaradi prejetega plačila kupnine iz naslova prodaje deleža naložbene nepremičnine, vrednost garancij pa zaradi prejetega nadomestila za garancijo za odpravo napak na objektu Palača DSU s strani NLB iz naslova predčasne prekinitve prejete garancije Imos-Lit v višini Eur 2.889.803.

Vrednost danih hipotek in menic se je v letu 2017 zmanjševala s poplačilom obveznosti iz naslova prejetih dolgoročnih posojil za nepremičnine. Vrednost zavarovanj iz tega naslova znaša po stanju na dan 31.12.2017 skupno 64.098.299 EUR. Knjigovodska vrednost nepremičnin, ki so zastavljene kot jamstvo za posojila, po stanju na dan 31.12.2017 znaša 100.229.261 EUR.

Obveznost DSU iz naslova posojilne pogodbe za nepremičnino na Masarykovi cesti v Ljubljani znaša po stanju na dan 31.12.2017 7.562.500 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 31.12.2017 1.842.822 EUR in je zavarovana z vknjižbo hipoteke na parcelah na Cafovi v Mariboru. Vrednost posojila se je znižala za znesek kupnine za prodani 25,72% delež na nepremičnini oziroma za 2.252.300 EUR. Obveznost DSU iz naslova štirih posojilnih pogodb za nepremičnino Palača DSU znaša na dan 31.12.2017 34.915.200 EUR in je zavarovana s hipoteko in bianco menicami z meničnimi izjavami. DSU je v letu 2017 kupil nepremičnino »Modri kvadrat« na Davčni ulici v Ljubljani in najel dolgoročno posojilo, ki ga je zavaroval z nepremičnino. Vrednost posojila na dan 31.12.2017 znaša 19.777.778 EUR.

Skupna vrednost zabilančnih postavk iz naslova premoženja po ZZLPPO se je v letu 2017 zmanjšala predvsem iz naslova realiziranih prodaj nepremičnin, poslovnih deležev in delnic

ter sklenjenih pogodb o neodplačnem prenosu ustanovitelskega deleža DSU v zavodu SIQ in Cankarjev dom ter deleža na nepremičninah Cankarjev dom ter Bezovje na Republiko Slovenijo, skladno s sprejetimi sklepi Vlade RS. Vrednost zahtevkov iz naslova oškodovanja družbenega kapitala se je na račun vloženih novih tožbenih zahtevkov v okviru izvajanja zakonskih pooblastil nekoliko povečal.

Portfelj delnic in poslovnih deležev, ki so v lasti DSU na podlagi določb ZZLPPO (delnice, rezervirane za denacionalizacijske upravičence, 6.člen...), je z zaključevanjem postopkov in odprodajo vse manjši. Ob koncu leta 2017 je družba DSU tako razpolagala le še z 10, veči-noma manjšinskimi kapitalskimi naložbami. Odsvojitev le-teh je pretežno odvisna od zaključ-ka denacionalizacijskih ali sodnih postopkov, ki še potekajo.

Na spremembo vrednosti kapitalskih naložb iz nalova ZZLPPO so v letu 2017 vplivale naslednje izvedene aktivnosti:

- DSU je sprejel dne 26.01.2017 objavljeno prevzemno ponudbo za delnice družbe PALOMA, d.d. s strani prevzemnikov ECO-INVESTMENT, a.s., Češka in ECO-INVEST SVK, a.s., Slovaška in iz tega naslova dne 06.03.2017 prejel kupnino za 1.237 delnic družbe, ki so bile v lasti DSU,
- Dne 19.7.2017 je bila podpisana Prodajna pogodba št. 021/17-01 za 342.302 delnic družbe Sava Turizem, d.d. Po izpolnitvi odložnih pogojev, je bila kupnina plačana dne 31.08.2017, prenos vseh 342.302 delnic družbe SAVA TURIZEM, d.d. na glavnega del-ničarja – družbo SAVA, d.d. pa je bil izvršen dne 05.09.2017
- Na podlagi dne 15.6.2017 sprejetega sklepa Vlade RS je bila 28.7.2017 sklenjena Po-godba št. 022/17-14 o neodplačnem prenosu ustanoviteljskega deleža in nepremičnin v javnem zavodu Cankarjev dom, kulturni in kongresni center, na Republiko Sloveni-jo. Notarsko overjena pogodba (27.9.2017) je bila dne 4.10.2017 posredovana Mini-strstvu za kulturo, ki bo predlagalo vknjižbo lastninske pravice RS v zemljiško knjigo ter izvedlo vpis spremembe ustanoviteljev v sodnem registru.
- Na podlagi dne 23.11.2017 sprejetega sklepa Vlade RS, je bila 18.12.2017 sklenjena Pogodba št. 012/17-01 o neodplačnem prenosu 68,4056 % ustanoviteljskega deleža družbe DSU v zavodu SIQ na Republiko Slovenijo.
- Skupščina družbe Geoplin, d.o.o. je dne 25.5.2017 soglašala z oddelitvijo dela premo-ženja (kapitalske naložbe v Plinovodi d.o.o.) z ustanovitvijo nove družbe PLINHOLD, upravljanje plinske infrastrukture, d.o.o., na katero se ta del premoženja (infrastruk-tura) družbe Geoplin d.o.o. prenese. Delitev je ohranila kapitalska razmerja. Družbe-niki prenosne družbe so v novi družbi Plinhold, upravljanje plinske infrastrukture, d.o.o. imetniki sorazmerno enakih deležev, kot jih imajo v družbi Geoplin. Nova dru-žba je bila v sodni register vpisana dne 28.6.2017.
- Dne 28.12.2017 je bila po zaključku likvidacijskega postopka iz sodno-poslovnega re-gistra izbrisana družba Planika Kobarid Tolmin, d.o.o. – v likvidaciji.

Zmanjšanje postavke nepremičnin prav tako izhaja iz izvršenih prodaj oziroma izločitev leteh. V manjši meri je na vrednosti nepremičnin vplivalo tudi usklajevanje vrednosti evidence nepremičnin DSU s podatki GURS (njihovimi ocenami vrednosti) ter pridobljenimi cenitvami.

2.4.3.11 Kapital

(v EUR)	DSU 31.12.2017	DSU 31.12.2016
Kapital	**60.175.763**	**57.950.177**
Vpoklicani kapital	1.810.999	1.810.999
Kapitalske rezerve	18.810.046	18.810.046
Rezerve iz dobicka	37.431.182	35.989.153
Rezerve, nastale zaradi vrednotenja po pošteni vrednosti	21.022	18.772
Preneseni čisti poslovni izid	660.485	0
Poslovni izid poslovnega leta	1.442.029	1.321.207

Vpoklicani kapital je osnovni kapital družbe, ki na dan 31.12.2017 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 2016 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, nastale zaradi vrednotenja po pošteni vrednosti po stanju na dan 31.12.2017 v višini 21.022,52 EUR izvira iz presežka vrednotenja portfelja vrednostnih papirjev za prodajo, ki je znašal na dan 31.12.2017 23.835,39 EUR (oblikovan v skupni vrednosti 29.426 EUR, 19% te vrednosti, 5.591 EUR, pa je bilo skladno s SRS preneseno med odložene obveznosti za davek) ter aktuarske izgube v višini -2.812,87 EUR.

Skladno s sklepom uprave Slovenskega državnega holdinga, d.d. v vlogi ustanovitelja oz. edinega družbenika družbe, z dne 11.07.2017, se je DSU bilančni dobiček družbe po stanju na dan 31.12.2016 v višini 1.321.206,90 EUR v znesku 660.603,45 EUR izplačal kot udeležbo na dobičku ustanovitelju dne 10.08.2017, medtem ko je preostanek bilančnega dobička v višini 660.603,45 EUR ostal nerazporejen in predstavlja znotraj kapitala družbe preneseni čisti poslovni izid družbe.
Preneseni čisti poslovni izid družbe iz leta 2016 se je v letu 2017 znižal v znesku 118,76 EUR za odpravo aktuarske izgube zaradi upokojitev delavcev v letu 2017 in na dan 31.12.2017 tako znaša 660.484,69 EUR.

Skladno s sklepom poslovodstva družbe se je iz čistega dobička družbe za leto 2017 v višini 2.884.057,63 EUR, na podlagi 64.člena in v povezavi s 3. odstavkom 230.člena ZGD-1 oblikovalo druge rezerve iz dobička v višini 1.442.028,81 EUR.
Rezerve iz dobička tako po stanju na dan 31.12.2017 znašajo 37.431.181,53 EUR.

Čisti dobiček v višini 1.442.028,82 EUR ostane nerazporejen in skupaj s prenesenim čistim poslovnim izidom predstavlja bilančni dobiček družbe za leto 2017.

Spremembe v kapitalu:

	2017	2016
Čisti poslovni izid poslovnega leta	2.884.058	1.321.207
Preneseni čisti dobiček	660.604	
Prenesena čista izguba	119	
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)	1.442.029	
Znesek dolgoročno odloženih stroškov razvijanja na bilančni presečni dan		
Bilančni dobiček , ki ga skupščina razporedi za dividende delničarjem	2.102.514	1.321.207

2.4.3.12 Rezervacije in dolgoročne pasivne časovne razmejitve

(v EUR)	DSU 31.12.2017	DSU 31.12.2016
Rezervacije skupaj	**397.756**	**394.447**
Za tožbene zahtevke	195.383	198.763
Za odpravnine in jubilejne ter druge nagrade	150.353	143.664
Za dana jamstva	52.020	52.020

V okviru oblikovanih rezervacij za potencialne obveznosti iz naslova tožbenih zahtevkov zoper DSU je po stanju na dan 31.12.2017 oblikovana rezervacija za tožbeni zahtevek družbe Peko d.d.- v stečaju.

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

	Rezervacije za odpravnine ob upokojitvi	Rezervacije za jubilejne nagrade	Skupaj
Stanje 31.12.2016	**134.818**	**8.846**	**143.664**
Stroški obresti (IPI)	1.284	56	1.340
Stroški preteklega službovanja (IPI)	0	0	0
Stroški tekočega službovanja (IPI)	10.798	1.086	11.884
Izplačila zaslužkov (-)	-6.374	-3.216	-9.590
Aktuarski dobički/izgube (IPI)	0	2.368	2.368
Akt. dob./izgube (Izkaz vseob. donosa)	687	0	687
Stanje 31.12.2017	**141.213**	**9.140**	**150.353**

Izračun je bil pripravljen na osnovi naslednjih predpostavk:

- Nominalna dolgoročna obrestna mera se ocenjuje v višini 0,75%.
- 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%	4.198	324
Povečanje disk. obr. mere za 0,5%	-3.882	-306
Povečanje rasti plač za 0,5 %/letno	4.359	0
Zmanjšanje rasti plač za 0,5%/letno	-4.074	0

Gibanje aktuarskih dobičkov/izgub v letu 2017:

Knjiženo stanje na dan 31.12.2016 (podatek naročnika) /izguba/	2.245
Odprava akt. dobičkov/izgub v preneseni poslovni izid zaradi odhodov in upokojitev delavcev v 2017	-119
Aktuarski dobički/izgube za leto 2017 (tabela zgoraj)	687
Končno stanje 31.12.2017	2.813

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 pravnomočnega zaključka sodnih sporov med družbo Elan in g.Kraljem.

2.4.3.13 Dolgoročne obveznosti

(v EUR)	DSU 31.12.2017	DSU 31.12.2016
Dolgorocne obveznosti skupaj	**62.064.782**	**50.148.803**
Dolgoročne finančne obveznosti – najeta posojila	**59.342.921**	**48.941.623**
prejeta posojila za Palača DSU	32.403.400	34.915.200
prejeto posojilo za objekt F2	6.812.500	7.562.500
prejeto posojilo za Sodišče MB	1.682.576	4.095.121
prejeto posojilo za Modri kvadrat	18.444.445	0
Dolgoročne finančne obveznosti - IFI	**1.514.020**	**2.368.802**
Dolgoročne poslovne obveznosti – PS Smelt	**1.202.250**	**1.202.250**
Odložene obveznosti za davek	**5.591**	**4.930**

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 31.12.2017 32.403.400 EUR (od tega 22.356.200 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% letno. Dolgoročna obveznost iz naslova omenjenega posojila znaša na dan 31.12.2017 6.812.500 EUR (od tega 3.812.500 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% letno. Dolgoročna obveznost iz naslova omenjenega posojila znaša na dan 31.12.2017 1.682.576 EUR (od tega 1.041.595 EUR z rokom zapadlosti nad 5 let). Kredit je bil v letu 2017 zmanjšan za 2.252.300 EUR iz naslova delnega predčasnega poplačila zaradi odprodaje deleža na nepremičnini.

DSU je v letu 2017 za namen 80% financiranja nakupa objekta »Modri kvadrat« na Davčni ulici 1 v Ljubljani najela posojilo v višini 20.000.000 EUR. Obrestna mera je fiksna in znaša 1,904%. Dolgoročna obveznost iz naslova omenjenega posojila znaša na dan 31.12.2017 18.444.444 EUR (od tega 13.111.111 EUR z rokom zapadlosti nad 5 let).

S stvarnim jamstvom so po stanju na dan 31.12.2017 zavarovane vse zgoraj navedene obveznosti iz naslova prejetih posojil pri poslovnih bankah (skupaj s kratkoročno zapadlostjo) v skupni vrednosti 64.098.299 EUR, in sicer:

- Tri posojila, prejeta za odkup Palače D.S.U. na Litostrojski cesti v Ljubljani (32.615.200 EUR), so zavarovana s hipoteko na nepremičnini parc. št. 2001, 1991/295 in 1991/307, vse k.o. Zgornja Šiška, z 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) v vrednosti 2.300.000 EUR. Le-to 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 (7.562.500 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 (1.842.822 EUR), je zavarovano s hipoteko na 2377/10000 solastniškem deležu nepremičnine parc. št. 1159/1 dvorišče v izmeri 146m² in zemljišče pod stavbo v izmeri 1142m², parc.št. 1159/2 dvorišče v izmeri 26m² in parc.št. 2700 ES poslovna stavba Okrajnega sodišča v Mariboru v izmeri 8491,35 m² pod vl.št.1283 k.o. Maribor

Grad, kar v naravi obsega 4.202,37 m² neto površine poslovnih prostorov in 40 parkirnih mest v poslovni stavbi Forum 2, ter 10 bianco menicami.
- Posojilo, namenjeno financiranju nakupa objekta »Modri kvadrat« na Davčni ulici v Ljubljani za potrebe FURS. Kredit je zavarovan s »pogodbo o zavarovanju terjatev z odstopom terjatev; 6 bianco menicami in zastavo nepremičnine stavba št. 1025 k.o. 2706 - Zelena jama, za delež DSU.

Izvedeni finančni inštrumenti – obrestno ščitenje

Izvedeni finančni instrumenti, ki so predmet evidentiranja poštene vrednosti na obračunski dan 31.12.2017, 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 42.020.522 EUR (na 31.12.2017) z izvedenimi finančnimi inštrumenti. Enotna obrestna mera na dan 31.12.2017 je upoštevajoč IFI 3,05 % (dosežena povprečna fiksna obrestna mera). Z zaključnicami je bilo na dan 31.12.2017 pokritih 84,19% vrednosti glavnic kreditnega portfelja, to je 36.310.722 EUR. Dolgoročni posojili, najeti v višini 3 mio EUR in 20 mio EUR (stanje 31.12.2017 2,3 mio EUR in 19,78 mio EUR), nista varovani z izvedenimi finančnimi inštrumenti. Zanju velja obrestna mera 6 mesečni EURIBOR + 1,65% pribitka oz FOM v višini 1,904%.

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 2017 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 31.12.2017 znaša -1.514.020 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 navedenimi 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 bremeni, razen z bremeni, 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 5.591 EUR se nanašajo na 19% vrednosti oblikovanih rezerv, nastalih zaradi vrednotenja portfelja vrednostnih papirjev na dan 31.12.2017 po pošteni vrednosti.

	Portfelj vrednostnih papirjev	Skupni znesek presežka iz prevrednotenja	Ustrezni delež obveznosti za odloženi davek (19%) na dan 31.12.2017	Ostane na presežku
1	Obveznice ZTO2	29.426	5.591	23.835
	SKUPAJ	**29.426**	**5.591**	**23.835**

2.4.3.14 Kratkoročne obveznosti

(v EUR)	DSU 31.12.2017	DSU 31.12.2016
Kratkorocne obveznosti skupaj	**10.665.939**	**8.908.380**
Kratkoročne finančne obveznosti	**4.867.875**	**3.743.164**
Kratkoročna zapadlost dolgoročnih posojil	4.755.378	3.617.898
Obveznost za obresti prejetih posojil	112.497	125.266
Kratkoročne poslovne obveznosti	**5.798.064**	**5.165.216**
Prejeti predujmi in varščine	55.305	31.244
Obveznosti do dobaviteljev	824.767	555.921
Obveznosti iz poslovanja za tuj račun	3.341.087	3.638.353
Obveznosti do zaposlencev	134.307	96.265

Obveznosti do državnih in drugih inštitucij	1.422.812	209.867
Druge kratkoročne obveznosti	19.786	633.566

Kratkoročne finančne obveznosti DSU se nanašajo na kratkoročno zapadlost prejetih dolgoročnih posojil, ki po stanju na dan 31.12.2017 znaša 4.755.378 EUR, ter na obveznosti za obresti iz prejetih posojil v znesku 112.497 EUR.

Kratkoročne poslovne obveznosti družbe se nanašajo na obveznosti iz poslovanja za tuj račun v višini 3.341.087 EUR, obveznosti do zaposlencev iz naslova plač v višini 134.307 EUR, obveznosti do državnih in drugih inštitucij v višini 1.422.812 EUR (po stanju na dan 31.12.2017 se ta obveznost v višini 1.044.159 EUR nanaša na poračun odbitka vstopnega DDV od nabave naložbenih nepremičnin zaradi sprembe namena uporabe le teh, obveznost za DDV v višini 66.494 EUR, obveznost za DDPO v višini 287.316 EUR in ostalo), obveznosti do dobaviteljev v višini 824.767 EUR ter obveznosti iz prejetih varščin in predujmov in drugih obveznosti.

Obveznosti iz poslovanja za tuj račun se nanašajo na izvajanje javnih pooblastil, ki jih 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 aktivnosti iz naslova Zakona o zaključku lastninjenja in privatizaciji pravnih oseb v lasti Slovenske razvojne družbe ter premoženje, s katerim DSU upravlja v svojem imenu in za račun Republike Slovenije. Skladno z zakonom DSU tako nadaljuje še vedno 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. Kupnine iz tega naslova se nakazujejo na posebni privatizacijski transakcijski račun DSU in so predmet prenakazil - v proračun Republike Slovenije in drugim zakonskim upravičencem (Kapitalska družba, Slovenski državni holding..).

Podrobnejši pregled stanja obveznosti iz poslovanja za tuj račun je prikazan v spodnji tabeli:

(v EUR)	31.12.2017	31.12.2016
Obveznosti iz naslova obresti depozitov	92.631	89.783
Obveznosti iz naslova izvenbilančne evidence podj. (gl.+obr.)	38.288	38.288
Obveznosti iz naslova prodaje nepremičnin (gl.+obr.)	118.475	221.999
Obveznosti iz naslova uporabnin, najemnin, odškodnin	200.274	186.349
Obveznosti iz naslova prejetih varščin	24.094	51.237
Obveznosti do denac. upravičencev iz naslova iztisnitev	397.038	423.982
Obveznosti za dividende / denac.delnice, ex lege..	391.989	433.627
Obveznosti do KAD, SDH za prejete kupnine	212.400	188.702
Obveznosti do proračuna za prejete kupnine	956.228	518.212
Obveznosti do proračuna - kupnine pid	537.857	1.069.833
Druge obveznosti iz poslovanja za tuj račun	371.813	416.341
Skupaj obveznosti iz poslovanja za tuj račun	**3.341.087**	**3.638.353**

Za ugotavljanje obveznosti do proračuna Republike Slovenije se pripravlja bilanca pritoka sredstev iz naslova kupnin, ki se izdeluje vsako četrtletje. 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 četrtletja (do 5.januarja, 5.aprila, 5.julija in 5.oktobra). Bilanca pritokov in odtokov sredstev iz naslova kupnin za leto 2017 je prikazana v okviru poglavja 1.5.8. (Nakazovanje sredstev, pridobljenih iz naslova kupnin na podlagi ZUKLPP). Poleg kvartalnega nakazila kupnin v proračun Republike Sloveni-

je, se ustrezni del prejetih kupnin (le-te se delijo 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 2017, so bile prenakazane 5. januarja 2018.

2.4.3.15 Kratkoročne pasivne časovne razmejitve

(v EUR)	DSU 31.12.2017	DSU 31.12.2016
Kratkoročne pasivne casovne razmejitve skupaj	**1.461.101**	**1.445.026**
Vnaprej vračunani stroški oziroma odhodki	168.352	154.716
Kratkoročno odloženi prihodki	1.292.749	1.290.310

Kratkoročne pasivne časovne razmejitve predstavljajo v naprej vračunani stroški revizije za leto 2017, v naprej vračunani stroški iz naslova variabilnega dela plače poslovodstva za leti 2016 (še neizplačan del v višini 20.497) in 2017 po individualnih pogodbah o zaposlitvi (61.504 EUR) ter v naprej vračunani in razmejeni odhodki iz naslova izvedenih finančnih inštrumentov za leto 2017 - obrestne zamenjave za portfelj IRS po stanju na dan 31.12.2017 (82.001 EUR).

Poleg teh, PČR predstavljajo še kratkoročno odloženi prihodki iz naslova terjatev iz poslovanja (2.041 EUR) ter terjatev po pravnomočnih sodbah (21.156 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, izvršlivo 23.5.2014, na podlagi katere je DSU vložila nasprotne izvršbe do delavcev Livarne Vuzenica za rubljene zneske. V novembru 2014 je družba DSU od Ustavnega sodišča prejela obvestilo, da je skupina pritožnikov zoper sodbo Vrhovnega sodišča vložila ustavno pritožbo. Dne 26.01.2018 je bil izveden zadnji narok glavne obravnave, na katerem je sodišče izvedlo predlagane dokaze. Dne 26.02.2018 smo prejeli sodbo sodišča, s katero je bil zavrnjen tožbeni zahtevek tožnikov, hkrati pa je sodišče odločilo, da so tožniki dolžni D.S.U.-ju poravnati tudi odmerjene sodne stroške. Rok za pritožbo je 30 dni od prejetja sodbe. V primeru ugodne razsodbe 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 2017	DSU 2016
Prihodki iz naslova javnih pooblastil	264.567	258.142
Prihodki iz naslova javnih pooblastil - najemnine, stroški	169.996	104.660
Najemnine	8.724.624	8.791.920
Prihodki iz vodenja likvidacij in drugih postopkov	16.987	31.790
Prihodki iz naslova upravljanja poslovnih stavb	117.830	117.255
Prihodki iz naslova naprej zaračunanih obratovalnih stroškov	1.345.421	1.253.507
Drugi prihodki od naprej zaračunanih stroškov storitev	10.001	20.925
Skupaj	**10.649.426**	**10.578.199**

Čisti prihodki iz prodaje so se v letu 2017 večinoma ohranili na ravni prihodkov iz preteklega leta. Povečanje prihodkov je zaznati predvsem pri prihodkih iz naslova najemnin iz javnih pooblastil in novih naložbenih nepremičnin ter naprej zaračunanih obratovalnih stroškov zaradi večjih vzdrževalnih del na enem izmed objektov. Delno zmanjšanje prihodkov je zaznati pri prihodkih iz najemnin, vezanih na oddajanje opreme v enem izmed objektov ter pri prihodkih iz vodenja likvidacij zaradi zaključkov postopkov le teh.

Večji del vseh prihodkov od prodaje (8,72 mio EUR oz. 81,93%) predstavljajo najemnine iz naložbenih nepremičnin, medtem ko 12,73% vseh prihodkov od prodaje predstavljajo naprej zaračunani obratovalni in drugi stroški najemnikom v višini 1,35 mio EUR (ki na drugi strani v stroških in drugih odhodkih iz poslovanja predstavljajo slabih 50% vseh stroškov blaga in storitev ter drugih odhodkov v odhodkih družbe iz poslovanja). Prihodki iz vodenja javnih pooblastil za državo predstavljajo 4,08% vseh prihodkov od prodaje (od tega vezano na komisijsko pogodbo 2,48% ter 1,60% 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 (slabih 9% 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 2017	DSU 2016
Poraba in odprava rezervacij in PČR	20.497	0
Ostanki stečajnih mas	0	0
Prevrednotovalni poslovni prihodki	489.763	56.484
Drugi poslovni prihodki	4.818	5.307
Skupaj	**515.078**	**61.791**

Prevrednotovalni poslovni prihodki v večji meri izhajajo iz prodaje naložbene nepremičnine (371.552 EUR), odprave predhodnih oslabitev vrednosti terjatev zaradi poplačil (118.211 EUR) ter odprave v prejšnjem poslovnem letu preveč vračunanih stroškov variabilnega dela plač poslovodstva iz naslova uspešnosti poslovanja glede na kasnejši sklep nadzornega sveta družbe (20.497 EUR).

2.4.3.18 Stroški blaga, materiala in storitev

(v EUR)	DSU 2017	DSU 2016
Nabavna vrednost prodanega blaga	**0**	**0**
Stroški materiala	**699.717**	**692.226**
Stroški energije	597.561	585.727
Pisarniški material in literatura	32.335	32.400
Drugi stroški materiala	69.821	74.099
Stroški storitev	**1.533.641**	**1.417.447**
Prevozne storitve, pošta, telefon	26.719	26.784
Stroški vzdrževanja OS	271.770	170.370
Najemnine	0	0
Povračila stroškov zaposlencem v zvezi z delom	4.036	2.369
Stroški plačilnega prometa, bančnih storitev in zav.premij	144.744	127.440
Stroški intelektualnih in osebnih storitev	619.497	626.477
Stroški reprezentance	9.316	6.084

Stroški storitev fiz.oseb, ki ne opravljajo dejavnosti	43.684	59.880
Stroški drugih storitev	413.875	398.043
Skupaj	**2.233.358**	**2.109.673**

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 2017 znašajo stroški revizije leteh 7.000 EUR brez DDV.

2.4.3.19 Stroški dela

(v EUR)	DSU 2017	DSU 2016
Plače in nadomestila plač zaposlencev	1.154.149	1.111.596
Dodatno pokojninsko zavarovanje	49.382	47.482
Stroški pokojninskih zavarovanj	103.213	99.190
Stroški socialnih zavarovanj	84.549	81.253
Regres in drugi stroški dela zaposlencev	157.723	150.377
Skupaj	**1.549.016**	**1.489.898**

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 sistemizaciji.

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 31.12.2017 ter vnaprej vračunani stroški dela iz naslova variabilnega dela plače, vezanega na uspešnost poslovanja za delo direktorja in prokurista v letu 2017, skladno z individualnimi pogodbami o zaposlitvi.

Skupen znesek bruto prejemkov posameznih vodstvenih oseb za leto 2017:

- direktor in prokurist družbe*	196.352 EUR
- člani nadzornega sveta (stroški storitev fizičnih oseb)	38.655 EUR
skupaj	235.007 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	8.880	1.158	98.838	2.060
Janez Tomšič, prokurist	87.600	8.757	1.158	97.514	1.462
SKUPAJ BRUTO	**176.400**	**17.637**	**2.315**	**196.352**	**3.522**

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

Funkcija	Opravljanje funkcije	Sejnine	Drugi prejemki	SKUPAJ
Luka Brezovec, predsednik	12.300	2.040		14.340
Jan Kobler, podpredsednik	9.020	2.040	3.015	14.075
Urška Gašperlin, članica	8.200	2.040		10.240
SKUPAJ BRUTO	**29.520**	**6.120**	**3.015**	**38.655**

Družba v letu 2017 agencijskih delavcev ni zaposlovala.

2.4.3.20 Odpisi vrednosti

(v EUR)	DSU 2017	DSU 2016
Amortizacija	3.378.879	3.713.646
- Amortizacija naložbenih nepremičnin	*3.288.874*	*3.158.455*
- Amortizacija opreme	*88.258*	*553.559*
- Amortizacija neopredmetenih sredstev	*1.747*	*1.632*
Prevrednotovalni poslovni odhodki pri osnovnih sredstvih in NN	4.401	0
Prevrednotovalni poslovni odhodki pri obratnih sredstvih	24.400	24.399
Prevrednotovalni poslovni odhodki stroškov dela	0	0
Skupaj	**3.407.680**	**3.738.045**

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 2017	DSU 2016
Rezervacije skupaj	**0**	**195.383**
Za dana jamstva	0	0
Za tožbene zahtevke	0	195.383
Drugi stroški skupaj	**381.284**	**333.340**
Administrativne takse in sodni stroški	25.254	70.265
Prispevek za uporabo stavbnega zemljišča	344.022	252.193
Drugi poslovni odhodki	12.008	10.882
Skupaj	**381.284**	**528.723**

2.4.3.22 Finančni prihodki iz deležev

(v EUR)	DSU 2017	DSU 2016
Prihodki iz dividend	67.892	2
Prihodki iz drugih deležev v dobičku	0	0
Prihodki iz prodaje poslovnih deležev in delnic	0	4
Prihodki iz likvidacijskih mas naložb DSU	1.100	0
Skupaj	**68.992**	**6**

Skladno s sodbo višjega sodišča iz meseca marca 2017, je bila družbi DSU izplačana dividenda za delež lastništva v dobičku družbe Cimos d.d. v letu 2010.

2.4.3.23 Finančni prihodki iz danih posojil in drugih naložb

(v EUR)	DSU 2017	DSU 2016
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	121.257	216.695
Prihodki iz obresti danih posojil	150	5.123
Prihodki iz zamudnih obresti danih posojil	0	3.275
Prihodki iz obresti TRR	52	71
Prevrednotovalni finančni prihodki iz odprave oslabitve	0	0
Skupaj	**138.714**	**242.419**

2.4.3.24 Finančni prihodki iz poslovnih terjatev

(v EUR)	DSU 2017	DSU 2016
Zamudne obresti terjatev in tožb	35.705	6.355
Skupaj	**35.705**	**6.355**

2.4.3.25 Finančni prihodki iz sredstev po pošteni vrednosti prek poslovnega izida

(v EUR)	DSU 2017	DSU 2016
IFI - prek poslovnega izida	854.782	570.747
Skupaj	**854.782**	**570.747**

Zaradi načina evidentiranja IRS po pošteni vrednosti prek poslovnega izida (pojasnjeno v pojasnilu 1.4.3.13. Dolgoročne obveznosti - Izvedeni finančni inštrumenti), se je v letu 2017 razlika v tržni vrednosti obrestnih zamenjav po stanju na dan 31.12.2017 glede na njihovo tržno vrednost po stanju na dan 31.12.2016 pripoznala v izkazu poslovnega izida kot prihodek zaradi povečanja tržne vrednosti IRS v višini 854.782 EUR.

2.4.3.26 Finančni odhodki iz finančnih obveznosti

(v EUR)	DSU 2017	DSU 2016
Odhodki za obresti prejetega posojila za objekt F2	22.877	37.266
Odhodki za obresti prejetega posojila za objekt Sodišče MB	24.171	32.512
Odhodki za obresti prejetega posojila za objekt Palača DSU	434.734	557.114
Odhodki za obresti prejetega posojila za objekt Modri kvadrat	70.665	0
Odhodki iz poslovanja z vrednostnimi papirji	0	0
Odhodki iz naslova izvedenih finančnih inštrumentov - obrestna zamenjava	920.472	982.059
Odhodki za druge obresti in finančne obveznosti	21.491	10.329
Skupaj	**1.494.410**	**1.619.280**

2.4.3.27 Finančni odhodki iz poslovnih obveznosti

(v EUR)	DSU 2017	DSU 2016
Stroški obresti po aktuarskem izračunu	1.341	2.082
Skupaj	**1.341**	**2.082**

2.4.3.28 Drugi prihodki

(v EUR)	DSU 2017	DSU 2016
Prejete zavarovalnine, odškodnine	7.260	72.856
Prihodki iz naslova drugih sodnih postopkov in poravnav	4.015	16.337
Drugi prihodki	5.855	12.083
Skupaj	**17.130**	**101.276**

2.4.3.29 Drugi odhodki

(v EUR)	DSU 2017	DSU 2016
Drugi odhodki za tožbe	21.280	58.687
Odškodnine, poravnave in pogodbene kazni	8.000	600.000
Drugi odhodki	3.578	1.128
Skupaj	**32.858**	**659.815**

2.4.3.30 Davek od dohodkov pravnih oseb

(v EUR)	DSU 2017	DSU 2016
Davek od dohodkov pravnih oseb	**287.316**	**123.579**

Davčna stopnja za leto 2017 znaša 19% davčne osnove.
Družba je za leto 2017 obračunala davek od dohodkov pravnih oseb v višini 287.316 EUR. Znesek vplačanih akontacij je za leto 2017 znašal 138.118 EUR.

Razlike med celotnim dobičkom in davčno osnovo so naslednje:

(v EUR)	DSU 2017	DSU 2016
Celotni dobiček	3.179.880	1.413.277
Neobdavčljivi prihodki	(140.833)	(53.994)
Obdavčljivi odhodki	116.726	232.462
Popravek odhodkov - povečanje	(9.590)	(20.170)
Sprememba davčne osnove zaradi popravka napake	0	0
Povečanje davčne osnove	3.394	0
Davčne olajšave	(1.637.389)	(844.639)
Davčna osnova III.	1.512.188	726.935
Davčna stopnja	19%	17%
Davek iz dobička	287.316	123.579

Neobdavčljivi prihodki se nanašajo na izvzem prihodkov iz naslova odprave slabitev, ker se predhodna oslabitev ni upoštevala (72.941 EUR) ter na izvzem dividend (67.892 EUR) . Obdavčljivi odhodki se nanašajo na zmanjšanje odhodkov v višini oblikovanih rezervacij za odpravnine in jubilejne nagrade ob upokojitvi (15.593 EUR), na zmanjšanje odhodkov iz naslova prevrednotenja terjatev (24.400 EUR), na nepriznane odhodke za obresti, na stroške, vezane z zagotavljanjem bonitet v zvezi z zaposlitvijo (50.570 EUR) ter na 50% nepriznanih stroškov reprezentance (4.658 EUR) in nadzornega sveta družbe (21.504 EUR). Povečanje odhodkov predstavlja povečanje odhodkov za porabo rezervacij, ki se predhodno niso upoštevale (9.590 EUR). Davčno osnovo povečuje izvzem odhodkov, ki zadevajo izvzete dividende v višini 5% izvzetih dohodkov (3.395 EUR). Davčne olajšave sestavljajo pokrivanje davčne izgube iz leta 2013 (vendar le v višini 50% davčne osnove tekočega leta) v višini 1.574.788 EUR, olajšava za investiranje (13.218 EUR) ter olajšava za prostovoljno dodatno pokojninsko zavarovanje (49.382 EUR).

Osnova za DDPO za leto 2017 tako znaša 1.512.188 EUR, davčna stopnja za leto 2017 znaša 19% davčne osnove, družba je posledično v letu 2017 obračunala davek od dohodkov pravnih oseb v višini 287.316 EUR.
Po stanju na dan 31.12.2017 družba izkazuje še za 3.449.093 EUR nepokrite davčne izgube iz preteklih let.

2.4.3.31 Odloženi davki

(v EUR)	DSU 2017	DSU 2016
Odhodki iz naslova odloženega davka	(8.506)	31.509

Na odhodke oz. prihodke odloženih davkov v višini 19% vplivajo slabitve terjatev iz naslova oblikovanja popravka terjatev, poplačila in ostale izločitve le teh (zmanjšanje 9.777 EUR) ter dodatno oblikovanje obveznosti za jubilejne nagrade in odpravnine ob upokojitvi, skladno z aktuarskim izračunom (1.271 EUR).

2.4.3.32 Kazalniki

Kazalnik	Izračun	DSU 2017	DSU 2016
Čisti prihodki od prodaje		10.649.426	10.578.199
EBITDA	Poslovni izid iz poslovanja + odpisi vrednosti	7.000.846	6.511.697
Odpisi vrednosti	Amortizacija + popravki vrednosti	3.407.680	3.738.045
EBIT	Poslovni izid iz poslovanja	3.593.166	2.773.651
Čisti dobiček		2.884.058	1.321.207
Celotna sredstva		134.765.341	118.846.833
Kapital		60.175.763	57.950.177
Koeficient čiste dobičkonosnosti kapitala ROE	Čisti dobiček v poslovnem letu / povprečni kapital	4,88	2,28
Koeficient čiste dobičkonosnosti sredstev ROA	Čisti dobiček v poslovnem letu / povprečna sredstva	2,27	1,10
EBITDA marža	EBITDA/kosmati donos iz poslovanja	62,71	61,20

Neto dolg / EBITDA	(Kratkoročne in dolgoročne finančne obveznosti - denarna sredstva - kratkoročne finančne naložbe) / EBITDA	8,57	6,10
Koeficient kratkoročne pokritosti kratkoročnih obveznosti	kratkoročna sredstva / kratkoročne obveznosti	1,10	2,19
Bruto dodana vrednost na zaposlenega v 000 EUR	(Kosmati donos iz poslovanja - str.mat., blaga in stor. - drugi poslovni odhodki) / povprečno št. zaposlenih	360	347
Stopnja lastniškosti financiranja	Kapital / obveznosti do virov sredstev	0,45	0,49
Stopnja dolgoročnosti financiranja	Kapital ,dolgoročni dolgovi in rezervacije / obveznosti do virov sredstev	0,91	0,91
Stopnja osnovnosti investiranja	Osnovna sredstva / sredstva	0,00	0,01
Stopnja dolgoročnosti investiranja	Osnovna sredstva, naložbene nepremičnine, dolgoročne finančne naložbe, dolgoročne terjatve / sredstva	0,91	0,83
Koeficient kapitalske pokritosti osnovnih sredstev	Kapital / (osnovna sredstva + naložbene nepremičnine)	0,50	0,59
Koeficient gospodarnosti poslovanja	Poslovni prihodki / poslovni odhodki	1,47	1,35

2.4.4 Dogodki po datumu bilance stanja

Po datumu bilance stanja se niso pojavili dogodki, ki bi zahtevali popravek računovodskih izkazov ali bi jih bilo potrebno v pojasnilih k računovodskim izkazom posebej razkriti, razen tistih, ki so že razkriti v letnem poročilu.