



družba za svetovanje in upravljanje, d.o.o

REVIDIRANO LETNO POROČILO

2018

Ljubljana, april 2019

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 2018.....	13
1.8 Poslovanje DSU po področjih.....	18
1.8.1 Naložbe v nepremičnine in upravljanje z nepremičninami.....	18
1.8.2 Izvajanje javnih pooblastil s področja lastninjenja / privatizacije družbenega premoženja	26
1.9 Upravljanje s tveganji	36
1.10 Izjava o upravljanju družbe	37
2 RAČUNOVODSKO POROČILO.....	40
2.1 Izjava posloводства o potrditvi računovodskih izkazov in skladnosti z računovodskimi standardi	40
2.2 Revizorjevo poročilo.....	41
2.3 Računovodski izkazi	43
2.3.1 Bilanca stanja.....	43
2.3.2 Izkaz poslovnega izida – različica I	44
2.3.3 Izkaz drugega vseobsegajočega donosa	45
2.3.4 Izkaz denarnih tokov–neposredna metoda (različica I).....	45
2.3.5 Izkaz gibanja kapitala	46
2.4 Pojasnila k računovodskim izkazom in druga razkritja	48
2.4.1 Povzetek računovodskih predpostavk in usmeritev.....	48
2.4.2 Računovodska pravila in metode vrednotenja	48
2.4.3 Pojasnila k postavkam računovodskih izkazov	54
2.4.4 Pomembnejši poslovni dogodki, nastali po koncu poslovnega leta	80

NAGOVOR VODSTVA

Družba D.S.U., d.o.o. (DSU) je v letu 2018 dosegla veliko večino zastavljenih ciljev in je bila pri tem finančno uspešna. Z oddajanjem nepremičnin v najem, učinkovitim upravljanjem in razvojem nepremičninskih projektov je v segmentu zagotavljanja pisarniških prostorov zavzela vlogo vodilne družbe pri zagotavljanju prostorskih kapacitet za potrebe javne uprave ter pri tem izkoriščala relativno ugodne razmere na nepremičninskem trgu. Poleg poslovnih aktivnosti je skladno z zakonskimi zavezami in ob upoštevanju določil Komisijske pogodbe, sklenjene z Ministrstvom za finance RS, nadaljevala z izvajanjem javnih pooblastil s področja lastninjenja, privatizacije in denacionalizacije. Iz poslovanja je ustvarila poslovni izid v višini 4,4 mio EUR, kar je 23% več kot v letu 2017. Ustvarjen poslovni izid pred obdavčitvijo znaša 4,3 mio EUR (+37% glede na 2017), čisti izid obračunskega obdobja 2018 pa dosega 3,8 mio EUR (+34% glede na 2017). Iz naslova prejetih kupnin od odprodaje premoženja po zakonodaji o lastninjenju je bilo v proračun nakaznih 2,2 mio EUR, na računa SDH in KAD pa še dodatnih 0,5 mio EUR. Izkazani rezultati v vseh naštetih kategorijah presegajo planirane.

Glavnina aktivnosti na področju upravljanja nepremičnin in investicijskih projektov v zvezi z nepremičninami je bila v letu 2018 usmerjena v finalizacijo dveh stolpičev in treh podestov poslovnega kompleksa Dunajski kristali v Ljubljani skupne nadzemne površine več kot 9.000 m². V mesecu marcu 2018 je bil s tem v zvezi zasebnemu subjektu oddan v najem manjši del tega objekta, skladno s pogodbenimi roki pa v mesecu decembru 2018 zaključen in najemniku Ministrstvu RS za javno upravo predan v uporabo tudi večji del objekta (za uporabnika: Ministrstvo RS za delo, družino, socialne zadeve in enake možnosti ter Inšpektorat RS za delo). V začetku leta 2018 je bila za potrebe Finančne Uprave Republike Slovenije predelan in oddan v najem prej prazen del poslovnega objekta Modri Kvadrat površine 1.448 m². Poleg tega je družba v mesecu maju 2018 v postopku prodaje na mednarodnem tenderju izvedla nakup poslovnega objekta na Tržaški 21 v Ljubljani, s čemer je pridobila del poslovne stavbe, ki jo najema Ministrstvo za javno upravo RS in ki obsega 5.006,50 m² poslovnih prostorov, 284 m² arhivskih prostorov ter 41 parkirnih mest. Skupna vrednost investicij je znašala 14,5 mio EUR. V mesecu decembru je družba Ministrstvu za pravosodje RS prodala preostali delež lastništva na objektu Cafova 1 v Mariboru. Družba je ob tem izvajala redne naloge upravljanja in vzdrževanja objektov in parkirnih mest.

V okviru javnih pooblastil družba izvaja naloge, ki jih ima na podlagi Zakona o zaključku lastninjenja in privatizaciji pravnih oseb v lasti Slovenske razvojne družbe (ZZLPPO). Tako je na primer skladno z zakonskimi določili iz naslova unovčevanja premoženja, ki je v lasti DSU, na podlagi določb ZZLPPO v obravnavanem obdobju izvršila prenakazila prejetih kupnin v proračun Republike Slovenije in drugim zakonskim upravičencem v skupnem znesku 2,7 mio EUR. S tem v zvezi je družba objavila 5 oglasov za javno zbiranje ponudb za nakup nepremičnin v lasti družbe DSU iz naslova določb ZZLPPO. Predmet prodaje je bilo 41 nepremičnin oziroma sklopov nepremičnin, od katerih je bil postopek uspešen pri 25. S Skladom kmetijskih zemljišč je bilo sklenjenih 15 Pogodb o prenosu, na podlagi katerih je na DSU prešlo 32 zazidanih stavbnih zemljišč oziroma zemljiških parcel. Na podlagi določb ZZLPPO je bilo odprtih 14 novih sodnih postopkov, 18 jih je bilo zaključenih. V začetku leta 2018 je bila med DSU kot prodajalcem in družbo Petrol, d. d. kot kupcem sklenjena Pogodba o prenosu, s katero se je zaključila prodaja celotnega 1,0193% poslovnega deleža DSU v družbi Geoplin d.o.o. Ljubljana. V oktobru 2018 je bil zaključen postopek privatizacije družbe Avtobusni promet Murska Sobota. Izdanih je bilo 29 potrdil o vključenosti posameznega premoženja v lastninsko preoblikovanje podjetij oziroma pojasnil v zvezi z lastninjenjem. Nadaljevalo se je z aktivnostmi za identifikacijo neolastninjenega družbenega premoženja, uveljavljanjem lastninske pravice na tem premoženju in unovčevanjem tega premoženja tako na območju Slovenije kot tudi na območju Hrvaške in Srbije.

Družba je v letu 2018 realizirala 12,3 mio EUR čistih prihodkov od prodaje, kar je 15% več kot v letu 2017. Največji del vseh prihodkov od prodaje so predstavljali prihodki od najemnin in sicer so znašali 10,2 mio EUR (+17% glede na 2017), medtem ko so prihodki iz naslova upravljanja premoženja na podlagi javnih pooblastil dosegli 0,5 mio EUR (+12,5% glede na

2017). Pri ocenjevanju višine ustvarjenega poslovnega izida iz poslovanja v višini 4,4 mio EUR in nato tudi čistega izida obračunskega obdobja v višini 3,8 mio EUR je potrebno upoštevati vpliv nekaterih enkratnih dogodkov in računovodsko obravnavo izvedenih finančnih instrumentov. S tem v zvezi je za omeniti prevrednotovalne poslovne prihodke iz naslove prodaje objekta Cafova, Maribor v višini +0,5 mio EUR, nenačrtovane prihodke v finančnem delu poslovanja iz naslova priznane ločitvene pravice DSU v stečaju Peka iz danega posojila in posledičnega vračila sredstev v višini glavnice (+0,7 mio EUR) in zamudnih obresti (+0,1 mio EUR) ter iz naslova zmanjšane poštene vrednosti izvedenih finančnih instrumentov (+0,7 mio EUR). Vrednost aktive ob koncu decembra 2018 znaša 150,6 mio EUR, medtem ko je na isti dan vrednost zabilančne evidence znašala 131,1 mio EUR.

Družba je tudi v 2018 redno spremljala dogajanja na nepremičninskem trgu, javne objave stečajnih upraviteljev, ponudbe DUTB ter drugih pravnih in fizičnih oseb, ki so prodajali bodisi zasedene ali nezasedene poslovne objekte ali zgolj zemljišča za poslovno ali stanovanjsko gradnjo. O morebitnem sodelovanju v prodajnih postopkih se je odločala po tehtni presoji številnih kriterijev, med katerimi posebej izpostavljamo ekonomsko upravičenost projekta. Z rednimi stiki z Direktoratom za stvarno premoženje Ministrstva RS za javno upravo, ki med drugim pripravlja naloge načrtovanja in koordiniranja prostorskih potreb organov državne uprave, ter drugimi ministrstvi je družba pridobivala pomembne informacije o potrebah in priložnostih s področja nepremičnin.

Na področju upravljanja človeških virov družba vse čas skrbi za trajen razvoj zaposlenih ter stimulatívno delovno okolje. Z vidika skrbi za ustrezno usposobljenost in motiviranost so se zaposleni v letu 2018 udeležili številnih izobraževanj in delavnic.

Posebno pozornost družba namenja učinkovitemu upravljanju tveganj. Skladno z načrtom notranje revizijskih pregledov sta bila v letu 2018 opravljena dva pregleda (proces Upravljanje investicij in proces Nabava in javna naročila).

Družba je delovala skladno z usmeritvami iz nedavno sprejete strategije razvoja za obdobje 2018-2022. DSU se z njo ciljno postavlja kot specializirana gospodarska nepremičninska družba v lasti države, ki na podlagi tržnih meril prednostno zagotavlja prostorske kapacitete za potrebe države, je hkrati dejavna na odprtem trgu nepremičnin in ob tem dodatno izvaja zakonska javna pooblastila s področja lastninjenja in privatizacije. Strategija razvoja temelji na organski rasti družbe, skozi katero se DSU razvija kot investitor v nepremičnine, upravlja-vec nepremičnin in razvijalec nepremičninskih projektov ter izvajalec javnih pooblastil s področja lastninjenja. Svojo dinamiko razvoja DSU prilagaja tržnim pogojem, finančnim zmožnostim in doseganju ciljnih finančnih kazalnikov ob sprejemanju obvladljive stopnje tveganja in skrbi za razvoj kadra. Navedenim usmeritvam bo družba zavezana tudi v prihodnje.

V Ljubljani, 29.03.2019



Tomaž Klemenc
Direktor

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



Janez Tomšič
Prokurist

POROČILO NADZORNEGA SVETA

I. UVOD

Nadzorni svet družbe D.S.U., družba za svetovanje in upravljanje, d.o.o., Dunajska cesta 160, Ljubljana (v nadaljevanju: DSU) je skladno z določili Zakona o gospodarskih družbah (ZGD-1) ter Kodeksom korporativnega upravljanja družb s kapitalsko naložbo države v obdobju od 01.01.2018 do 31.12.2018 spremljal in preverjal poslovanje družbe in sprejemal svoje odločitve v skladu s pristojnostmi, določenimi z zakonskimi predpisi, aktom o ustanovitvi družbe, poslovníkom o delu nadzornega sveta in drugimi veljavnimi predpisi.

II. SESTAVA NADZORNEGA SVETA

Nadzorni svet je v letu 2018 deloval v sestavi:

- Luka Brezovec kot predsednik nadzornega sveta
- Jan Kobler kot podpredsednik nadzornega sveta do dne 26.05.2018
- Mitja Boncelj kot podpredsednik nadzornega sveta od 27.05.2018 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 2018 sestal na 14 sejah, od tega na 9 rednih sejah, 1 redni konstitutivni seji in 4 izrednih korespondenčnih sejah:

73./2018	redna seja NS DSU	12.03.2018
74./2018	redna seja NS DSU	16.04.2018
75./2018	redna seja NS DSU	16.05.2018
76./2018	redna konstitutivna seja NS DSU	30.05.2018
77./2018	redna seja NS DSU	19.06.2018
78./2018	redna seja NS DSU	12.07.2018
41./2018	izredna korespondenčna seja NS DSU	16.08.2018
79./2018	redna seja NS DSU	29.08.2018
42./2018	izredna korespondenčna seja NS DSU	24.09.2018
80./2018	redna seja NS DSU	08.10.2018
81./2018	redna seja NS DSU	21.11.2018
43./2018	izredna korespondenčna seja NS DSU	28.11.2018
82./2018	redna seja NS DSU	12.12.2018
44./2018	izredna korespondenčna seja NS DSU	19.12.2018

Na sejah v obdobju od 01.01.2018 do 31.12.2018 je nadzorni svet obravnaval in sklepal predvsem o naslednjih pomembnih zadevah poslovnega delovanja družbe:

- Sprejel letni plan sej nadzornega sveta v letu 2018 in plan stroškov za leto 2018;
- Podal soglasje k nakupu nepremičnin na naslovu Tržaška 21, Ljubljana;
- Se seznanil s Poročilom o notranji reviziji za leto 2017;
- Soglašal z imenovanjem notranjega revizorja za leto 2018;
- Soglašal z letnim načrtom notranjega revidiranja za leto 2018;
- Se seznanil s Poročilom o odprtih pravnih zadevah na dan 31.12.2017;
- Določil spremenljivi del plačila posloводства za uspešnost poslovanja družbe D.S.U., d.o.o. v letu 2017;
- Sprejel končno poročilo o samoocenjevanju nadzornega sveta in akcijski načrt sprememb;
- Obravnaval in potrdil letno poročilo za leto 2017 z revizorjevim mnenjem;
- Predlagal ustanovitelju imenovanje revizorja za leto 2018;
- Predlagal sklepe za SDH, ki izvršuje upravljavska upravičenja edine ustanoviteljice Republike Slovenije;
- Se seznanil z vsebino četrtnih 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 soglasja k sklenitvi pravnih poslov s področja javnih pooblastil katerih vrednost je presegala znesek 20.000,00 EUR;
- Podal soglasja k sklenitvi pravnih poslov s področja delovanja družbe katerih vrednost je presegala znesek 300.000,00 EUR;
- Se je seznanil z informacijo o investicijskih priložnostih D.S.U.;
- Podal soglasje k sklenitvi pogodbe o kreditu za znesek 6.000.000,00 EUR;
- Podal soglasje k sklenitvi pogodbe o kreditu za znesek 3.990.000,00 EUR;
- Podal soglasje k sklenitvi pogodbe o kreditu za znesek 11.000.000,00 EUR;
- Se seznanil s poslovanjem družbe D.S.U. d.o.o. po četrtnih obdobjih leta 2018;
- Se seznanil s strategijo D.S.U. za obdobje 2018-2022;
- Delno spremenil in dopolnil Poslovnik Nadzornega sveta;
- Ustanovil in imenoval Komisijo za stroškovni nadzor gradbenih del na projektih D.S.U.;
- Podal soglasje k sklenitvi posojilne pogodbe med D.S.U., d.o.o. in DSU-ing, d.o.o.;
- Se seznanil s postopkom prodaje dela poslovne stavbe na naslovu Cafova 1 v Mari-boru;
- Podal soglasje k Poslovnemu načrtu družbe D.S.U. za leto 2019 s projekcijo za obdobje 2020 – 2021;
- Se sproti seznanjal s pomembnejšimi posli družbe;

Nadzorni svet je sproti preverjal izvajanje sprejetih sklepov v tem obdobju in ugotovil, da so bili sklepi realizirani. Nadzorni svet je podrobno spremljal delo direktorja in prokurista in jima skladno z metodologijo o nagrajevanju posloводства določil višino nagrade za poslovno uspešnost v letu 2017.

IV. PREVERITEV LETNEGA POROČILA ZA LETO 2018

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 31.12.2018 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 2018 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 2018 na svoji 94./2019 redni seji z dne 17.06.2019, soglasno potrdil. V nadaljevanju je nadzorni svet soglašal s predlogom posloводства, da se bilančni dobiček družbe, ki znaša 2.587.797,44 EUR, uporabi za izplačilo udeležbe na dobičku ustanovitelja v višini 1.000.000,00 EUR, preostanek bilančnega dobička v višini 1.587.797,44 EUR pa ostane nerazporejen in predstavlja preneseni dobiček.

V Ljubljani, 17.06.2019

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

Dimitrij Marjanovič



D·S·U

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

1 POSLOVNO POROČILO

1.1 Osnovni podatki o družbi

<i>Firma:</i>	D. S. U., družba za svetovanje in upravljanje, d. o. o.
<i>Sedež:</i>	Dunajska cesta 160, 1000 Ljubljana
<i>Telefon:</i>	(01) 58 94 800
<i>Spletna stran:</i>	www.dsu.si
<i>Matična številka:</i>	1646877000
<i>Davčna številka:</i>	SI63283786
<i>Transakcijski računi:</i>	SI56 0292 3009 0481 255 (NOVA LJUBLJANSKA BANKA d.d.) SI56 0292 3025 3101 949 (NOVA LJUBLJANSKA BANKA d.d.) SI56 0310 0100 2382 677 (SKB BANKA d.d. Ljubljana) SI56 3500 1000 0301 291 (BKS BANK AG Ljubljana) SI56 3300 0000 4969 204 (ADDIKO BANK d.d.) SI56 3400 0101 4648 785 (BANKA SPARKASSE d.d.) SI56 1010 0005 6329 835 (BANKA INTESA SANPAOLO d.d.) RS35310007020000098414 (NLB banka a.d. Beograd – nerezidenčni račun)
<i>Standardna klasifikacija dejavnosti:</i>	64.200 (Dejavnost holdingov)
<i>Sektorska pripadnost (SKIS):</i>	S.13113 (Druge enote centralne ravni države)
<i>Ustanovitelj:</i>	Republika Slovenija
<i>Lastništvo:</i>	D.S.U., d.o.o. je v 100 % lasti Republike Slovenije
<i>Direktor:</i>	Tomaž Klemenc
<i>Prokurist:</i>	Janez Tomšič
<i>Nadzorni svet:</i>	Nadzorno funkcijo opravlja tričlanski nadzorni svet v sestavi Luka Brezovec kot predsednik, mag. Mitja Boncelj (od 27.05.2018 dalje, do dne 26.05.2018 Jan Kobler) ter mag. Urška Gašperlin (predstavnica zaposlenih).
<i>Upravljavska upravičenja:</i>	Upravljavska upravičenja edine ustanoviteljice in družbenice je z uveljavitvijo Zakona o Slovenskem državnem holdingu (ZSDH-1) prevzel Slovenski državni holding, d.d.

1.2 Predstavitev DSU

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

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 s številnimi sodnimi postopki, 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

Poslanstvo DSU je vezano na:

- ustvarjanje tržnega donosa na nepremičninskih projektih;
- izboljšanje učinkovitosti upravljanja lastnih nepremičnin in nepremičnin javne uprave;
- izvajanje javnih pooblastil s področja zakonodaje o lastninjenju.

Vizija

DSU kot specializirana državna nepremičninska družba po konkurenčnih pogojih zagotavlja prostorske kapacitete za potrebe predvsem javne uprave in pri tem deluje na odprtem trgu.

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

Strateške usmeritve

Ključne strateške usmeritve nadaljnjega razvoja DSU 2018-2022 so naslednje:

- razvoj nepremičninskih projektov, njihova prodaja in/ali oddaja v najem;

- upravljanje lastnih in tujih poslovnih nepremičnin;
- izvajanje javnih pooblastil s področja lastninjenja, privatizacije in denacionalizacije;
- skrb za zakonitost, skladnost in transparentnost poslovanja.

a. Poslovni cilji:

- Pozicioniranje DSU kot ene od vodilnih družb, ki zagotavlja predvsem pisarniške kapacitete za potrebe javne uprave;
- Oddajanje nepremičnin v najem ali promet z nepremičninami, skladno z investicijsko politiko;
- Učinkovito upravljanje nepremičnin in zadovoljni uporabniki prostorov;
- Izvajanje javnih pooblastil s področja zakonodaje o lastninjenju in privatizaciji;
- Uveljavljanje sinergij med področjema naložbenih nepremičnin in izvajanjem javnih pooblastil;
- Iskanje in izvedba investicijskih priložnosti skladno z investicijsko politiko;
- Razvoj nepremičninskih projektov;
- Naprednost in inovativnost pri spoštovanju okoljskih in energetskih standardov.

b. Finančni cilji:

- Z investicijami v donosnejše projekte dvig povprečna stopnje bruto donosnosti naložbenih nepremičnin (skladno z investicijsko politiko);
- Investicije v nove objekte v 5 letni kumulativni višini najmanj 40 mio EUR (dezinvesticije v odvisnosti od donosnosti naložb in alternativnih možnosti), pri čemer družba občuten del dobička namenja investicijam v nove projekte;
- Projekte voditi na način, da se ves čas ohranja primerna stopnja likvidnosti in solventnosti družbe (ohranitev potrebne likvidnostne rezerve za nemoteno poslovanje DSU in sposobnost poravnave obveznosti na dolgi rok).

c. Nefinančni cilji:

- Skrb za profesionalizacijo, motiviranost in razvoj zaposlenih;
- Informatizacija poslovnih procesov;
- Spremljanje donosnosti poslovanja po posameznih področjih delovanja DSU;
- Spremljanje in identifikacija ključnih tveganj in njihovo upravljanje;
- Vzpostavitev sistema korporativnega upravljanja, ki krepi kulturo vzajemnega spoštovanja, odgovornosti, prilagodljivosti in zavedanja pomembnosti doseganja zastavljenih ciljev.

1.4 Organizacijska struktura in zaposleni

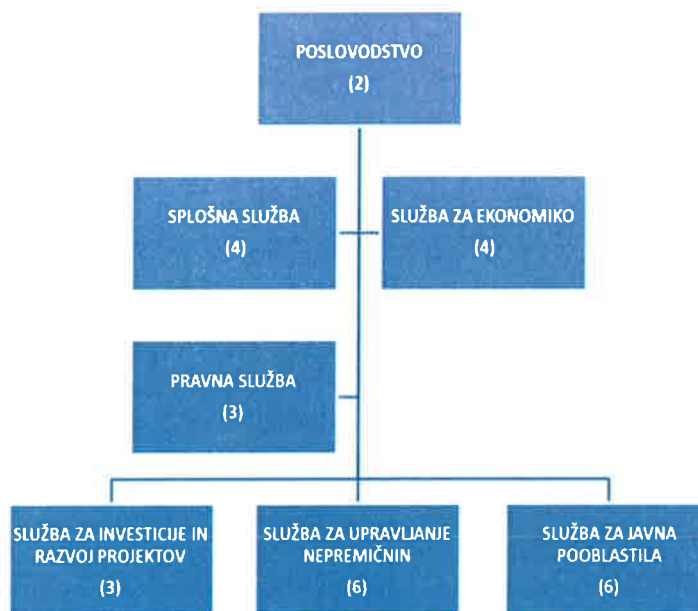
Družba DSU je skladno z veljavnimi internimi akti v letu 2018 svoje programske aktivnosti izvajala v okviru dveh glavnih poslovnih dejavnosti:

- javna pooblastila s področja lastninjenja na podlagi ZPPSRD/ZZLPPO,
- investicije in razvoj nepremičninskih projektov ter upravljanje z nepremičninami,

ter treh podpornih strokovnih služb:

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

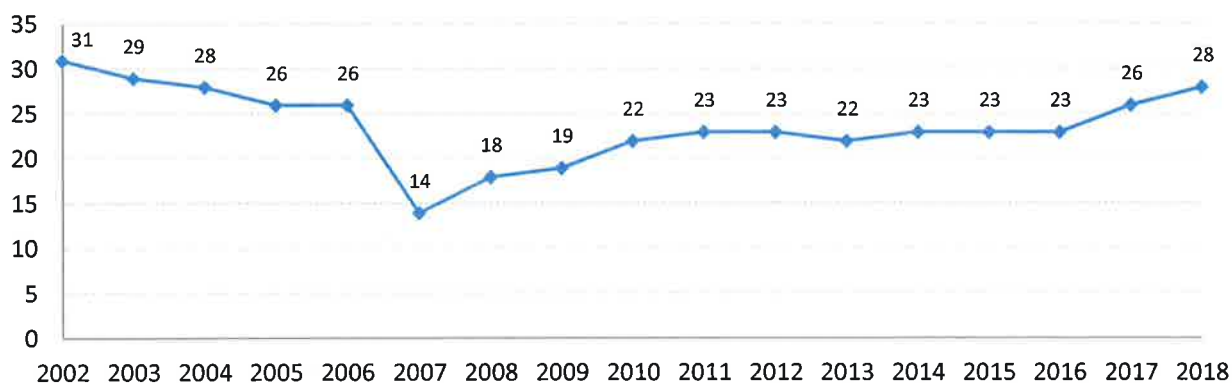
Preglednica: Organizacijska shema DSU na dan 31.12.2018



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

Število zaposlenih na DSU se je ob začetku poslovanja družbe zmanjševalo, predvsem v času uvedene likvidacije v letu 2006 in 2007, po prekinitvi likvidacije pa se je z razširitvijo dejavnosti znova začelo povečevati. Na dan 31.12.2018 družba zaposluje 28 delavcev.

Graf: Pregled gibanja števila zaposlenih po letih od 2002 do 2018



Zaradi povečanega obsega dela se je število zaposlenih v letu 2018 glede na predhodne leto povečalo. Na dan 31.12.2018 je bila ena oseba zaposlena za določen čas.

Povprečno število zaposlenih, izračunano iz števila delovnih ur v obračunskem letu, za katere so zaposleni dobili plačo in nadomestilo plače glede na število vseh možnih delovnih ur za poslovno leto, izračunano po metodologiji AJPES, je bilo v letu 2018 26,59 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 dobiti podjetja ter strokovnosti kadrov. Izobraževanje poteka po konceptu upravljanja znanj ter identifikacije strateških in ključnih vsebin.

V letu 2018 sta bila poleg posameznih strokovnih izobraževanj organizirana tečaja programa Excel za poslovne in zahtevne uporabnike. Z namenom osveščanja spletnih in drugih informacijskih nevarnosti je družba organizirala predavanje in spletno učenje o informacijski varnosti z možnostjo pridobitve certifikata. Za ožje vodstvo je bila izvedena delavnica Vitko poslovanje, z namenom priprave akcijskega načrta za uvajanje principov vitke organizacije v celotnem podjetju.

Politika raznolikosti pri zaposlovanju

DSU si pri zaposlovanju prizadeva izvajati politiko raznolikosti, kot je zagotavljanje enakih možnosti in enako obravnavo ne glede na osebne okoliščine. 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 2018 izvajala aktivnost večje transparentnosti svojega delovanja kot tudi trženjskih aktivnosti predvsem preko internetne strani DSU.

1.6 Informacijska tehnologija

Aktivnosti na tem področju so bile v letu 2018 usmerjene v zagotavljanje neprekinjenega, pravilnega in varnega operativnega delovanja celotne infrastrukture. Pri zagotavljanju podpore notranjim uporabnikom informacijskega sistema smo vzpostavili enotno točko za dostop do internih dokumentov. Na področju namizne in strežniške strojne opreme so bila izvedena vsa predvidena naročila opreme. Prenovili smo omrežno infrastrukturo zunanjega omrežja ter v dvorane namestili nove brezžične dostopne točke. V preteklem poslovnem letu smo nadaljevali z uvedbo dokumentnega sistema z namenom izboljšanja delovanja poslovnih procesov v družbi.

1.7 Makroekonomska okolje in trg nepremičnin v letu 2018

Namen prikaza makroekonomskega okolja je predstaviti ključne makroekonomske kazalnike v letu 2018 v državi in širše, ki vplivajo na finančno poslovanje podjetij. Podatki so povzeti po poročilu in napovedi Evropske komisije (Jesenska gospodarska napoved 2018), UMAR (Jesenska napoved gospodarskih gibanj 2018), GURS (Poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2018) in Remax (Poročilo o slovenskem trgu poslovnih nepremičnin za leto 2018).

Dogajanje v državi je odvisno od dogajanja na globalni ravni. V ta namen je makroekonomska analiza strukturirana kot sledi:

1. Makroekonomska analiza mednarodnega okolja
2. Makroekonomska analiza okolja v Sloveniji

Makroekonomska analiza mednarodnega okolja

Gospodarstvo evrskega območja je leta 2017 z 2,4% rastjo doseglo najvišjo rast v zadnjih 10 letih. Po napovedi Evropske komisije naj bi se rast nadaljevala tudi v prihodnje, vendar bo manj dinamična, zaznamovala jo bo tudi visoka negotovost.

Tabela: Pomembnejši makroekonomski kazalniki EU

Postavke	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	jesenska napoved		
									2018	2019	2020
Evro območje, BDP %	2,1	1,7	-0,5	0,2	1,4	2,1	1,9	2,4	2,1	1,9	1,7
Evro območje - Inflacija %	2,1	3,1	2,6	1,5	0,4	0,0	0,2	1,5	1,8	1,8	1,6
Evro območje - Zasebna potrošnja %	0,7	0,1	-0,5	-0,1	0,9	1,8	2,0	1,6	1,6	1,8	1,6
Evro območje - Stopnja brezposelnosti %	9,6	9,7	10,5	10,9	11,6	10,9	10,0	9,1	8,4	7,9	7,5
Evro območje - Produktivnost dela %	2,9	1,7	0,1	0,6	0,8	1,0	0,5	0,8	0,6	0,8	0,9

Vir: Evropska komisija, Jesenska gospodarska napoved 2018, november 2018.

Gospodarska rast v evrskem območju naj bi se po napovedih Evropske komisije v obdobju 2018 – 2020 zmanjšala, leta 2018 na 2,1%, v letu 2019 naj bi se dodatno umirila na 1,9%, v letu 2020 pa na 1,7%. Spodbujali jo bosta domača potrošnja in naložbe, ki jih podpirajo predvsem ugodni pogoji financiranja in visoke stopnje izkoriščenosti zmogljivosti. Prvič po letu 2007 naj bi se v letu 2019 naložbe povečale v vseh državah članicah EU. Po drugi strani bodo rast zavirali naraščajoča globalna negotovost, preteča trgovinska vojna med ZDA in Kitajsko in višje cene nafte.

Brezposelnost se bo predvidoma še naprej zmanjševala, vendar počasneje kot v preteklosti, saj rast zaposlovanja zavirata rastoče pomanjkanje delovne sile in počasnejša gospodarska rast. Brezposelnost v evroobmočju naj bi se po napovedih v letu 2018 zmanjšala na 8,4% ter nato na 7,9% v letu 2019 in 7,5% v letu 2020.

Inflacija naj bi v obdobju napovedi ostala zmerna, v evrskem območju bo v letih 2018 in 2019 znašala 1,8%, leta 2020 pa se bo upočasnila na 1,6 %.

Napoved glavnih makroekonomskih kazalnikov v evrskem prostoru je povezana s precejšnimi tveganji, ki so odraz negotovih razmer v mednarodnih odnosih. Zaznamuje jih tveganje pregrevanja gospodarstva v ZDA, ki lahko povzroči hitrejše zviševanje obrestnih mer in dodatne napetosti na finančnih trgih ali nove trgovinske napetosti. Znotraj EU vzbuja negotovost dvomi o kakovosti in vzdržnosti javnih financ v močno zadolženih državah (npr. Italija), obstajajo pa tudi tveganja v zvezi z izidom pogajanj o Brexitu.

Makroekonomska analiza okolja v Sloveniji

V prihodnjih letih je v Sloveniji predvideno nadaljevanje ugodnih gospodarskih gibanj, vendar po nekoliko bolj umirjenih stopnjah rasti. Napoved rasti BDP za leto 2018 je 4,4%, relativno visoka bo ostala tudi v naslednjih dveh letih (3,7% in 3,4%). Tudi rast izvoza bo ostala visoka, vendar bo skladno z umirjanjem rasti tujega povpraševanja nekoliko nižja kot leta 2017. Nižji stopnji rasti izvoza in investicij bosta tako ključna razloga za nižje gospodarske rasti v prihodnjem obdobju v primerjavi z letom 2017 (4,9%). V letu 2019 se bo umirjanje gospodarske rasti nadaljevalo, kar bo poleg postopno nižje rasti tujega povpraševanja v vse večji meri posledica demografskih dejavnikov, ki omejujejo število delovno aktivnih.

Tabela: Pomembnejši makroekonomski kazalniki za Slovenijo

Postavke	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	Jesenska napoved		
								2018	2019	2020
BDP realna rast v %	0,6	-2,7	-1,1	3,0	2,3	3,1	4,9	4,4	3,7	3,4
BDP na prebivalca v EUR (tekoče cene in tekoči tečaj)	17.973	17.540	17.596	18.238	18.836	19.547	20.815	22.154	23.511	24.936
Stopnja registrirane brezposelnosti v %	11,8	12,0	13,1	13,1	12,3	11,2	9,5	8,2	7,7	7,2
Produktivnost dela (BDP na zaposlenega)	2,3	-1,8	0,0	2,6	1,0	1,3	1,9	1,5	2,1	2,6
Bruto plače na zaposlenega - realna rast v %	0,2	-2,5	-1,9	0,9	1,5	2,0	1,3	1,7	2,8	2,6
Izvoz proizvodov in storitev v %	6,9	0,6	3,1	5,7	5,0	6,4	10,7	8,2	6,6	7,1
Saldo tekočega rač plač bil. - delež v primerjavi z BDP v %	0,2	2,1	4,4	5,8	4,5	5,5	7,2	6,8	6,4	6,7
Zasebna potrošnja - delež v BDP v %	0,0	-2,4	-4,1	1,9	2,3	3,9	1,9	2,7	2,6	2,2
Investicije v osnovna sredstva v %	-4,9	-8,8	3,2	1,0	-1,6	-3,7	10,7	9,0	8,5	7,5
Inflacija (povprečje leta) v %	1,8	2,6	1,8	0,2	-0,5	-0,1	1,4	1,8	2,1	2,3

Vir: UMAR - Jesenska napoved gospodarskih gibanj 2018.

Rast zaposlenosti bo leta 2018 še ostala visoka, v prihodnjih letih se bo ob nižji rasti gospodarske aktivnosti in vse bolj neugodnih demografskih dejavnikov umirila. Zaposlenost je ob nadaljnji visoki gospodarski rasti v prvi polovici leta 2018 prvič preseгла predkrizni vrh. Posledično se bo število registriranih brezposelnih v obdobju 2018 - 2020 nadalje zmanjšalo od 8,2% na 7,2%.

Povprečna realna **rast plač** v Sloveniji je za leto 2018 napovedana v višini 1,7%, za leto 2019 2,8% in za leto 2020 2,6%. Povečanje plač v zasebnem sektorju je povezano s postopno rastjo inflacije in produktivnosti, ugodnimi poslovnimi rezultati podjetij in nadaljnjim zmanjševanjem brezposelnosti ter s tem povezanimi omejitvami pri zaposlovanju ustrezne delovne sile. Plače so bile medletno višje predvsem v gradbeništvu, predelovalnih dejavnostih in nekaterih tržnih storitvah. Ob ugodnih gospodarskih razmerah se bo rast plač v prihodnje še okrepila, 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 s sindikati rast plač v letu 2018 in 2019 ostala relativno visoko. Na rast plač pa bodo vedno izraziteje vplivale omejitve na strani ponudbe dela.

Po obdobju zelo nizke rasti oziroma deflacije v letih 2015 in 2016, se bo v letu 2018 in v prihodnjih dveh letih **inflacija** zmerno povečevala. Po napovedih UMAR se bo stopnja inflacije povečala od 1,8% v letu 2018 na 2,3% v letu 2020, zlasti zaradi višjih cen storitev in energentov. Ob nadaljnji rasti povpraševanja in postopni krepitvi stroškovnih pritiskov se bo zviševanje rasti cen v prihodnjih letih nadaljevalo, vendar bo ostala inflacija ob nižjem prispevku rasti cen energentov razmeroma nizka in se bo gibala okoli 2%.

Po zmerni rasti **zasebne potrošnje** v letu 2017, ko je kljub ugodnim gospodarskim razmeram dosegla le 1,9% rast, se bo v letu 2018 predvidoma povečala za 2,7%, predvsem pod vplivom ugodnih gibanj na trgu dela (predvsem mase plač) in zmerne optimizma med potrošniki. V prihodnjih dveh letih je predvidena nekoliko nižja rast, do leta 2020 naj bi se znižala na 2,2%, predvsem zaradi umirjanja rasti zaposlenosti.

Po napovedih UMAR bo v obdobju 2018 - 2020 rast **investicij** ostala visoka, tudi zaradi prispevka zasebne potrošnje. Rast je napovedana v vseh segmentih investicijske aktivnosti, tako v gradbeništvu (stanovanjske in infrastrukturne investicije) kot tudi pri investicijah v opremo in stroje, ki jih bodo ob rastočem povpraševanju nadaljnje vzpodbujali visoka izkoriščenost proizvodnih zmogljivosti in dobri poslovni rezultati podjetij. Po daljšem obdobju so predvidene tudi večje investicije v poslovne zgradbe, kjer so po večletnem obdobju nizke

investicijske aktivnosti potrebe po obnovitvenih investicijah precejšnje. Državne investicije se bodo po upadu v letih 2015 in 2016 ter stagnaciji v letu 2017, leta 2018 znatno povečale in nato ostale razmeroma visoke tudi zaradi povečanega črpanja evropskih sredstev. Rast investicij se bo v obdobju 2018 - 2020 gibala med 9% in 7,5%.

Tudi **rast državne potrošnje** se bo leta 2018 okrepila, v prihodnjih dveh letih pa je predvideno njeno postopno umirjanje.

Presežek tekočega računa plačilne bilance bo v obdobju 2018 - 2020 ostal na visoki ravni (6,0 - 7,0% BDP). Ohranjanje visokega presežka tudi v naslednjih letih povezujemo predvsem z večletnim varčevanjem zasebnega sektorja ob še vedno razmeroma nizki ravni investicij in zmerne zasebne potrošnje. V prihodnje se bosta ohranjala presežek v blagovni in storitveni menjavi ter primanjkljaja v bilanci primarnih in sekundarnih odhodkih.

Povprečne obrestne mere so se v letu 2018 nekoliko zvišale, vendar ostajajo na nizki ravni. Fiksne obrestne mere za nova posojila pravnim osebam nad 1 mio EUR so se v letu 2018 glede na zavarovanje in ročnost (od 1 do 10 let) gibale med 1,7% in 2,5%.

Tveganja za uresničitev jesenske napovedi, ki bi lahko privedla do nižje gospodarske rasti, so povezana z negativnimi gibanji v mednarodnem okolju, ki so se v letu 2018 okrepila. V mednarodnem okolju so povezana predvsem s protekcionističnimi ukrepi in splošno nepredvidljivostjo gospodarskih ukrepov ZDA, s posledicami zategovanja denarne politike v ZDA in srednjeročno tudi v evrskem območju, z visokim vrednotenjem sredstev na finančnih trgih (predvsem v ZDA), s političnimi spremembami in negotovostjo ekonomskih politik nekaterih evropskih držav.

Na domačem trgu so tveganja glede doseganja napovedane stopnje gospodarske rasti za prihodnji dve leti še sorazmerno uravnotežena. Možnost za višjo rast so povezana s sorazmerno visokim zaupanjem potrošnikov in podjetij v gospodarstvo in naraščajočimi pritiski na rast plač v zasebnem in javnem sektorju. To bi lahko ob nadaljevanju ugodnih pogojev financiranja in ugodnih mednarodnih razmerah vodilo do še višje rasti investicij in zasebne potrošnje in kratkoročno tudi v višje gospodarske rasti. Tveganje za nižjo rast BDP predstavlja povečana negotovost glede davčne politike in politik soočanja z demografskimi spremembami.

Značilnost slovenskega trga poslovnih pisarniških nepremičnin

Gospodarske in socialne razmere, ki ugodno vplivajo na tržno povpraševanje po nepremičninah, so se nadaljevale tudi v letu 2018. Po padcu nepremičninskega trga v Sloveniji v obdobju od leta 2008 do leta 2014, ki se je odražalo na zmanjšanju obsega prometa in znižanju cen nepremičnin, je začel obseg prometa in tudi cene posameznih segmentov nepremičnin v letu 2014 naraščati. Pozitivni trendi so se nadaljevali tudi v začetku leta 2018, v drugi polovici leta 2018 pa se je nepremičninski trg pričakovano umiril. Število nepremičninskih poslov se je v letu 2018 v primerjavi z letom 2017 zmanjšalo za okoli 10%. Obseg kupoprodaj se je zmanjšal za vse vrste stanovanjskih in poslovnih nepremičnin, kot tudi za vse vrste zemljišč.

Leta 2018 so se nadaljevali tudi pozitivni trendi v gradbeništvu. Oživitev gradbene dejavnosti se izkazuje v vrednosti gradbenih del, ki so bile po podatkih SURS v obdobju januar - december 2018 za 19,8% višje od gradbenih del, opravljenih v istem obdobju prejšnjega leta. V obdobju od leta 2015 do 2018 se je vrednost gradbenih del na stavbah povečala za 41%, na inženirskih objektih pa za 3,4%. V letu 2018 je bilo sicer število izdanih gradbenih dovoljenj za 5% nižje od leta 2017 (44% jih je bilo izdanih za stanovanjske in 56% za nestanovanjske stavbe). Zaradi zmanjšanja izdanih gradbenih dovoljenj lahko pričakujemo nižjo rast oz. vrednost gradbenih del v prihodnje.

Na večje povpraševanje po nepremičninah je ugodno vplivala rast BDP in zasebne potrošnje, ki je bila v letu 2018 spodbujena tako z zmanjšanjem števila brezposelnih, kot z rastjo plač v javnem in zasebnem sektorju, kar je okrepilo kupno moč prebivalstva. Velik vpliv na večje povpraševanje po nepremičninah imajo krediti po zelo ugodnih obrestnih merah.

V letu 2018 je bilo sklenjenih okoli 33 tisoč kupoprodajnih poslov z nepremičninami skupne vrednosti 2,3 mrd EUR, kar je vrednostno za 5% manj kot istem obdobju lanskega leta in približno na enaki ravni kot pred krizo leta 2007. Skoraj dve tretjini (64,6%) vrednosti prometa z nepremičninami je bilo realiziranih s stanovanjskimi nepremičninami (stanovanja in hiše), 14,4% s poslovnimi nepremičninami (pisarniški prostori, trgovski, storitveni in gostinski lokali ter industrijske nepremičnine), 14,5% z zemljišči za gradnjo in pozidanimi zemljišči, 3,3% s kmetijskimi in gozdnimi zemljišči skupaj, 1,6% z garažami ali parkirnimi prostori in 1,6% z vsemi ostalimi vrstami nepremičnin.

V Sloveniji se je obseg trgovanja v letu 2018 v primerjavi z letom 2017 zmanjšal za vse vrste stanovanjskih in poslovnih nepremičnin. V primerjavi z letom 2017 se je število evidentiranih kupoprodaj stanovanj zmanjšalo za 12 %, hiš za 4%, garaž in parkirnih prostorov za 29 % in poslovnih nepremičnin skupaj za 9 %.

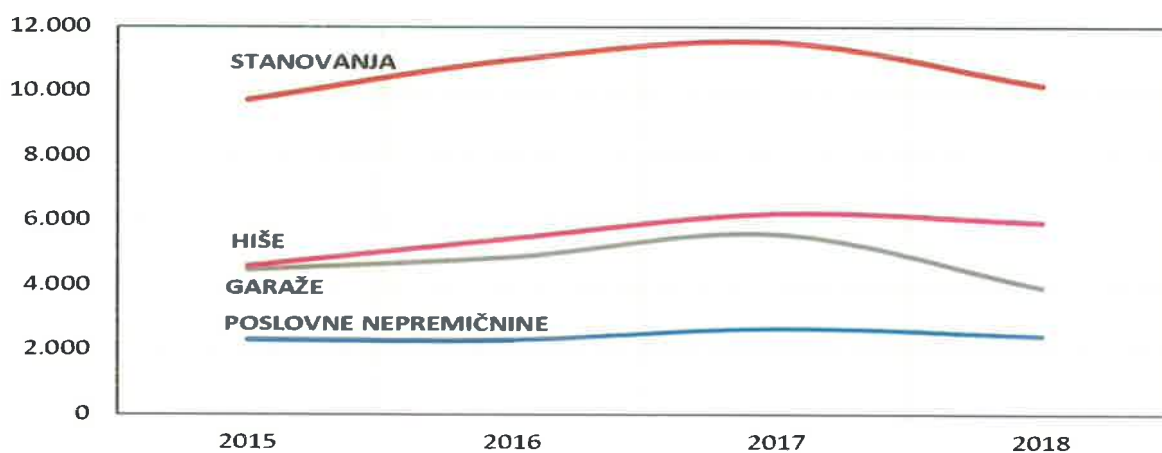
Tabela: Število transakcij po segmentih nepremičnin

Število transakcij po segmentih nepremičnin						
Leto	2015	2016	2017	2018	Indeks 2018/2015	Indeks 2018/2017
Stanovanja	9.739	10.972	11.518	10.189	1,05	0,88
Hiše	4.599	5.452	6.224	5.954	1,29	0,96
Garaže	4.475	3.871	5.572	3.936	0,88	0,71
Poslovne nepremičnine	2.310	2.306	2.657	2.426	1,05	0,91

Vir: Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za leto 2018.

Trgovanje s pisarniški prostori, trgovskimi in gostinskimi lokali ter turističnimi nepremičninami (hoteli, apartmaji ipd.) se je opazneje povečalo šele v letu 2017 in se nato hitro umirilo. Večje ponudbe novih poslovnih prostorov za trg v letu 2018 ni bilo, le v Ljubljani je bilo zaznati več gradenj in razširitev lastnih poslovnih prostorov. V Ljubljani je bilo v nasprotju s preostankom Slovenije v obdobju od leta 2015 zaznati razmeroma močan trend rasti cen pisarn. Povprečna cena pisarniških prostorov v Ljubljani je bila leta 2018 za 15% višja kot leta 2015, s tem da se velikostna in starostna struktura prodanih prostorov ni bistveno spremenila.

Slika: Število evidentiranih kupoprodaj stanovanjskih in poslovnih nepremičnin, Slovenija, letno 2015–2018



Vir: Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za leto 2018.

Med večjimi posli v letu 2018 zasledimo prodaje trgovskih centrov, poslovnih in industrijskih stavb, hotelov in garažnih hiš, pa tudi gradbenih zemljišč in nedokončanih objektov še iz časov krize oz. propadlih nepremičninskih projektov. Večina prodaj poslovnih objektov je bila koncentrirana na večja središča, predvsem Ljubljano z okolico, kjer je bila sklenjena več kot tretjina vseh poslov, nekaj manj na Štajerskem (Maribor z okolico), preostalo pa v drugih krajih. Tudi cene pisarniških prostorov so bili najvišje v Ljubljani, sledijo cene pisarn v Kopru in obalnih krajih in v Mariboru.

V Ljubljani so se cene pisarniških poslovnih prostorov v obdobju od leta 2015 do 2017 povečale od 1.370 EUR/m² (110 poslov) na 1.630 EUR/m² (118 poslov)¹. V letu 2018 je bilo v Ljubljani opravljeno 94 poslov s pisarniški nepremičninami povprečne površine 200 m² po povprečni ceni 1.580 EUR/m².

Med opravljenimi posli s pisarniški prostori so v letu 2018 v Ljubljani izstopali: prodaja Tivoli centra površine 8.000 m² za 13,0 mio EUR (1.625,00 EUR/m²), Stekljeni dvor – Jug površine 8.700m² za 12,7 mio EUR (1.460 EUR/m²), NPU Dimičeva površine 10.600 m² za 7,3 mio EUR (689 EUR/m²), Stekljeni dvor – Sever – 4.700 m² površine za 5,738 mio EUR (1.460 EUR/m²), del objekta na Trubarjevi v izmeri 2.560 m² za 6,7 mio EUR (2.617 EUR/m²), prodaja stavbe Okrajnega sodišča na dražbi na Miklošičevi 12 v Ljubljani za 5,248 mio EUR v izmeri 4.400m²(1.193 EUR/m²), prodaja pisarn v Nami v izmeri 1.900 m² na Tomšičevi 1 v Ljubljani za 3,8 mio EUR (2.000 EUR/m²).

Povprečne cene pisarniških prostorov so bile v Mariboru za polovico nižje kot v Ljubljani. V Mariboru so se povprečne cene pisarniških prostorov zmanjšale od 880 EUR/m² leta 2015 (23 poslov) na 700 EUR/m² leta 2017 (37 poslov). V letu 2018 je bilo v Mariboru evidentirano enako število poslov kot v letu 2017 po povprečni prodajni ceni 660 EUR/m², povprečna prodana površina pisarne je znašala 165 m². Največja prodaja v tem obdobju se je nanašala na del objekta s pisarnami v izmeri 860 m² v centru Maribora po ceni 1.000 EUR/m².

Najemni trg pisarniških nepremičnin

Prodajni trg pisarniških nepremičnin ima močno konkurenco v najemnem trgu, saj omogoča večjo fleksibilnost, poleg tega pa lahko najemodajalec sredstva namesto nakupa nepremičnine nameni razvoju lastne dejavnosti. V Sloveniji lahko govorimo o najemnem trgu pisarn le v največjih mestih, kjer obstaja dovolj veliko povpraševanje in ponudba pisarniških prostorov za najem. Fond pisarn in dejavnost najemnega trga pisarn sta odvisna od dejavnosti gospodarstva na določenem območju, kjer prednjači Ljubljana kot glavno mesto Slovenije, kjer ima velika večina domačih in tujih podjetij svoje sedeže. Najemni trg pisarniških prostorov je na splošno v Sloveniji razmeroma nerazvit, saj razen Ljubljane, ki je glavno administrativno in komercialno središče Slovenije, nimamo velikih poslovnih središč, v katerih je največje povpraševanje po najemu pisarniških prostorov. Za Ljubljano pa lahko rečemo, da ima najemni trg pisarn dobro razvit.

V zadnjih letih se ponudba pisarniških prostorov v Ljubljani ni bistveno spremenila, saj je bilo dokončano le nekaj objektov, ker je gradnja poslovnih objektov zaradi gospodarske krize v preteklosti zastala. V Ljubljani je na razpolago okoli 1 mio m² poslovnih prostorov. Za Ljubljano je prisotno izrazito pomanjkanje sodobnih, dobro opremljenih pisarniških prostorov. Sicer ponudba najemnih prostorov še vedno močno (za petkrat) presega povpraševanje, vendar gre v večini primerov za ponudbo starejših, slabo vzdrževanih nepremičnin.

Višina najemnine je odvisna od lokacije poslovne stavbe, pogojev za parkiranje zaposlenih in obiskovalcev, starosti in vzdrževanosti stavbe, TK opremljenosti, morebitne opremljenosti prostorov in morebitnih dodatnih storitev, ki jih ponuja najemodajalec (npr. recepcija, varovanje).

Med tremi največjimi mesti, kjer glede na letno število sklenjenih najemov lahko govorimo o razvitem najemnem trgu pisarn, ima najvišjo raven najemnin Ljubljana, kjer se najemnine v zadnjih dveh letih v povprečju gibljejo med 10 EUR/m² in 12 EUR/m². V Mariboru in Celju so najemnine več kot tretjino nižje, gibljejo se okoli 7,0 EUR/m².

V letu 2018 je bilo zaznati tudi rast povprečnih najemnin²:

- v Ljubljani so se povprečne najemnine povečale od 9,8 EUR/m² na 10,9 EUR/m².
- v Mariboru so se povprečne najemnine povečale od 5,9 EUR/m² na 7,1 EUR/m².

¹ GURS: Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin v letu 2018.

² Vir: Remax: Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin letu 2018.

Upad števila kupoprodaj stanovanjskih in poslovnih nepremičnin v letu 2018 je bil glede na doseženi rekordni obseg trgovanja v letu 2017 pričakovan. Leto 2019 bo pokazalo, ali je pomenil le umirjanje ali tudi konec trenutnega cikla rasti slovenskega nepremičninskega trga. Trg poslovnih nepremičnin v Ljubljani ima povsem svoje karakteristike s presežno ponudbo razpoložljivih razpršenih, manjših poslovnih površin in rastočim povpraševanjem po večjih, sodobno opremljenih poslovnih stavbah znotraj mestnega ringa.

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 in podjetij, vodenje likvidacijskih postopkov idr.

1.8.1 Naložbe v nepremičnine in upravljanje z nepremičninami

Področje investiranja v nepremičnine, namenjene nadaljnji prodaji ali oddaji, ter njihovo upravljanje, predstavlja za DSU dejavnost, ki zagotavlja stabilen in dolgoročen donos na vložena sredstva. DSU se je z že 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:

- Večinski del poslovne stavbe Dunajski kristali, Štukljeva cesta 40-48, Ljubljana
- Večinski del poslovne stavbe Modri kvadrat, Davčna ulica 1, Ljubljana
- Večinski del poslovne stavbe Tržaška 21, Ljubljana
- Poslovni objekt Palača D.S.U., Litostrojska 54, Ljubljana
- Poslovna stavba F2, Masarykova cesta 16, Ljubljana
- Večinski del poslovne stavbe Smelt, Dunajska 160, Ljubljana
- 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 se preverja možnosti odkupa deležev v stavbah, v katerih DSU ni edini lastnik (Dunajski Kristali, Smelt), kot tudi možnost skupnega nastopa pri morebitni prodaji z ostalimi lastniki.

S prodajo 23,77 % deleža v poslovni stavbi na Cafovi 1 v Mariboru, ki je v večinski lasti Republike Slovenije, se je DSU v letu 2018 v celoti umaknil iz njenega lastništva.

Poslovne prostore družba 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 110.000 m².

Fluktuacija najemnikov za poslovne objekte v lasti DSU ni značilna. Do menjav najemnikov prihaja v poslovnem objektu Metalna, ki je sicer zelo slabo zaseden, ter v zanemarljivem obsegu v poslovnem objektu Smelt, ki pa je z letom 2019 polno zaseden.

Od preko 110.000 m² lastniških površin je nezasedenih le cca 300 m² v Postojni in manj kot 500 m² v Ljubljani (nedokončani prostori v poslovnem objektu Dunajski kristali), kar predstavlja manj kot 1% razpoložljivih kapacitet. Pri tem ni upoštevan poslovni objekt Metalna, ki je že daljše obdobje predmet prodaje in katerega 4.069 m² je zasedenih cca. 40 %.

Poleg opravljanja vloge najemodajalca in s tem povezanega trženja poslovnih prostorov, družba svojo dejavnost vse bolj krepi na področju upravljanja. Ob upravljanju poslovnih objektov Smelt, Palača D.S.U. in Metalna, svojo dejavnost širi na hišniške storitve (objekt Dunajski kristali). Predvideno je, da družba postopoma prevzame v upravljanje vse svoje objekte, Masyrkovo 16 in Tržaško 21 že v letu 2020, srednjeročno pa tudi upravljanje stavb na prostem trgu, za kar bodo potrebne kadrovske okrepitve kot tudi ustrezna informacijska podpora.

S celovitim pristopom upravljanja objektov z lastnim kadrom, bo družba zagotavljala popoln nadzor nad kakovostjo in stroški rednega oziroma investicijskega vzdrževanja ter sledila tako imenovani klimi počutja naših najemnikov.

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



Družba DSU je v nedokončanem kompleksu »Dunajski kristali« lastnica dela podesta P2 in celotnega podesta P3, stolpiča S3, podesta P4, stolpiča S4 in podesta P5 skupne površine 9.235 m², lastnica 441 parkirnih mest v kletnih etažah, ter 1.030 m² kletnih prostorov primernih za skladišča, vključno s pripadajočim deležem funkcionalnega zemljišča.

Poslovni objekt »Dunajski kristali« ima dve kletni etaži, pritličje, mezzanin, širi nadstropja ter tehnično etažo v 5.nadstropju.

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 objekta podest P5 je bil dokončan (finalizacija instalacij ter notranjih površin in interierja) in predan zasebnemu najemniku v mesecu marcu 2018.

V mesecu novembru 2018 je družba dokončala (finalizacija instalacij, notranjih površin in delna opremljenost prostorov) prostore v preostalem lastniškem delu poslovnega kompleksa Dunajski kristali in pridobila uporabno dovoljenje. Objekt je bil predan najemniku (MJU za potrebe uporabnikov MDDSZ in IRSD) dne 30.11.2018.

Družba v objektu razpolaga še s cca 560 m² nedokončanih površin, namenjenih morebitnim povečanim potrebam sedanjih najemnikov, ali za oddajo na prostem trgu.

Poslovna stavba Modri kvadrat, Davčna ulica 1, Ljubljana

DSU je z nakupom v letu 2017 postal lastnik šestih od osmih nadzemnih lamel poslovne stavbe Modri kvadrat površine 14.493 m². Objekt je bil zgrajen v letu 2008 in obsega dve kletni etaži, pritličje in tri nadstropja. Dolgoročen najemnik petih lamel je Ministrstvo za javno upravo, ki prostore najema za uporabnika Finančna uprava Republike Slovenije.



V dveh kletnih etažah objekta so parkirni prostori, ki so v lasti drugega lastnika.

Upravljanje celotnega objekta izvaja zunanji izvajalec izbran s strani najemnika, Ministrstva za javno upravo. Objekt je zaseden v celoti.

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



Največji poslovni objekt v lasti DSU ima skupno neto površino 35.399,86 m² in dodatnih 355 zunanjih parkirnih mest. Objekt 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. Objekt je polno zaseden.

Poslovna stavba F2, Masarykova cesta 16, Ljubljana



Poslovni objekt obsega skupno površino 14.155,30 m². Ima 3 kletne etaže, pritličje in 6 nadstropij, zunanjih parkirnih mest nima. Objekt je bil zgrajen leta 2008.

Objekt ima zunanjega upravnika, ki ga je v okviru postopka oddaje javnega naročila izbral 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 2018 na objektu ni bilo izvedenih večjih investicijskih del.

Poslovna stavba Smelt, Dunajska 160, Ljubljana



DSU je lastnik 76,658% poslovne stavbe Smelt skupne površine 13.702,90 m² 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.

DSU ima v poslovni stavbi svoj sedež in uporablja del poslovnih prostorov za lastne potrebe. Poslovne prostore najemajo številni najemniki med katerim sta največja AKTRP in TIRS.

Zasedenost poslovnega objekta se je v letu 2018 gibala okoli 98 %. Večjih investicijskih vlaganj v letu 2018 ni bilo.

Poslovni objekt Forum 1, Cafova 2, Maribor



V novembru 2018 se je DSU z odprodajo 23,77% deleža stavbe, katere uporabnik je Okrajno sodišče v Mariboru, umaknil iz njenega lastništva. Delež je bil prodan RS, Ministrstvu za pravosodje, ki je postalo edini lastnik celotnega objekta.

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



DSU je lastnik dela poslovno-hotelskega objekta Kras, neto površine 1.947,35 m² 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 2018 zaseden cca. 80 %. Najemnik je Ministrstvo za javno upravo, uporabnik Finančni urad Postojna. V letu 2019 prihaja v prostore dodaten najemnik, Ministrstvo za delo, družino in socialne zadeve.

Večjih investicijskih vlaganj v letu 2018 ni bilo saj je objekt sorazmerno nov in solidno vzdrževan.

Del poslovna stavbe na naslovu Dunajska 48, Ljubljana



DSU je lastnik dela poslovnega objekta na naslovu Dunajska cesta 48 v Ljubljani, neto površine 1.785,52 m², 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.

Rezen celovite prenove strehe v 2018 drugih investicijskih vlaganj ni bilo.

Poslovna stavba Metalna, Zagrebška 20, Maribor



Poslovna zgradba obsega 4.398 m² neto površin, s pripadajočim zemljiščem, na katerem je okvirno 100 parkirnih mest. Nekaj deset metrov oddaljeno je dodatno zunanje parkirišče s 86 parkirnimi mesti. 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 2018 gibala med 40 in 50 %.

V letu 2018 sta bila izvedena dva postopka javnega zbiranja ponudb, ki pa sta bila zaradi pomankanja zanimanja zaključena kot neuspešna.

Del poslovna stavbe na naslovu Tržaška 21, Ljubljana



DSU je postal večinski del poslovne stavbe na Tržaški 21 na osnovi prodajne pogodbe iz maja 2018. Dolgoročni najemnik je Ministrstvo za javno upravo. Lastništvo zajema 5.006,50 m² poslovnih prostorov, 284,5 m² arhivskih prostorov in 41 parkirnih mest. Pritličje in mezanin objekta sta v lasti drugih lastnikov.

Objekt, ki je v celoti zaseden (MJU in Urad predsednika RS) upravlja družba SPL, izbrana v okviru javnega razpisa najemnika.

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 2018

DSU je v letu 2018 nadaljeval aktivnosti na področju evidentiranja potencialnih naložbenih nepremičninskih projektov, pripravi investicijskih načrtov in presoji donosnosti potencialnih naložb ter pogajanja s prodajalci, zastavnimi upniki in drugimi partnerji za doseg sprejemljivih pogojev za nakup ali izgradnjo posameznih objektov in drugih nepremičnin. Hkrati so se vodili intenzivni pogovori s potencialnimi uporabniki (najemniki oziroma kupci predmetnih nepremičnin) že pridobljenih nezasedenih nepremičnin.

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

Družba zadovoljuje trenutne nepremičninske potrebe javnega sektorja, ki se kažejo z dolgoročnimi najemi obstoječih objektov, kot tudi nove. Slednje se kaže z nakupom večinskega dela poslovnega objekta na Tržaški 21, ki ga najema MJU, ter s primopredajo poslovnih prostorov v Dunajskih kristalih, ki so bili v letu 2018 dograjeni skladno z zahtevami najemnika MJU. Uporabnika prostorov sta Ministrstvo za delo, družino in socialne zadeve ter Inšpektorat RS za delo.

Družba je bila aktivna tudi v zasebnem sektorju. Na tem področju je dokončala del poslovnega objekta Dunajski kristali P5 za zasebnega najemnika.

Skladno z letnim poslovnim načrtom 2018 in usmeritvami iz osnutka strateškega načrta poslovanja družbe so bile skozi celotno poslovno leto izvedene številne aktivnosti, ki so rezultirale v naslednje pomembnejše dogodke:

- **Tržaška 21 - Nakup večinskega dela poslovne stavbe**

Večinski del objekta Tržaška 21 je bil kupljen v okviru prodajnega procesa »Project Ocean«, v katerem je HETA Asset Resolution d.o.o. vodila postopek javne prodaje šestih nepremičnin na območju Slovenije.

DSU je postal lastnik 5.006,50 m² poslovnih prostorov in 284,40 m² arhivskih prostorov, ki so oddani v najem Ministrstvu za javno upravo za dobo 10 let ter 41 parkirnih mest v kletnih etažah (od katerih 39 parkirnih mest oddaja v najem MJU, preostala tri parkirna mesta pa Uradu predsednika RS).

Objekt obsega večji del stavbe ID 2679-950 (poslovni in arhivski prostori ter 31 parkirnih mest) brez pritličja in mezanina objekta ter manjši del stavbe ID 2679-957 (10 parkirnih mest v drugi kleti stavbe). Stavba obsega dve kletni etaži (v kletnih etažah se nahajajo parkirna mesta in arhivski prostori), pritličje, mezanin in sedem nadstropij. Objekt je bil zgrajen leta 2002.

- **Dunajski kristali- dokončanje objekta**

Skladno z oktobra 2017 podpisano Pogodbo o najemu dela objekta Dunajski kristali P3, S3, P4 in S4, z MJU, so leto 2018 zapolnjevale aktivnosti kot so: usklajevanja in potrditve IDZ, projektne dokumentacije PGD/PZI, pridobitev gradbenega dovoljenja, izvedbe javnih razpisov za izbor izvajalcev, izvedena GOI dela in pridobitev uporabnega dovoljenja. Primopredaja finaliziranega objekta najemniku je bila izvedena v pogodbenem roku, dne 30.11.2018. Najemnik je prevzel 6.530m² delno opremljenih prostorov, 660 m² arhivskih prostorov in 45 parkirnih mest.

- **Cafova 1, Maribor – Prodaja deleža**

V novembru 2018 se je DSU z odprodajo 23,77% deleža poslovne stavbe v Mariboru, katere uporabnik je Okrajno sodišče v Mariboru, v celoti umaknil iz njenega lastništva. Potem ko je bil v novembru 2017 Ministrstvu za pravosodje prodan 25,72% delež objekta, je bil preostali del prodan v novembru 2018. Ministrstvo za pravosodje je s ciljem konsolidacije nepremičninskega premoženja pridobilo celoten lastniški delež stavbe, ki je bil namensko grajen za sodišče.

- **Modri kvadrat – preureditev prazne lamele E**

Projekt preureditve prazne lamele E, neto površine 1.448 m², je bil zaključen s primopredajo dne 1.5.2018. Najemnik MJU za uporabnika FURS najema skupno 14.613,71 m² površin, od katerih je 13.802,52 m² poslovnih površin in 811,19 m² arhivskih.

Po izvedeni preureditvi je zasedenost objekta 100%. Poleg povečanja najemnih površin edinega najemnika je bilo z aneksom št. 12 k najemni pogodbi z dne 25.10.2007 dogovorjeno podaljšanje veljavnosti pogodbe za 15 let, to je do 30.4.2033.

- **Palača DSU**

Družba je v sodelovanju z MJU in SURS pripravila projekt preureditve prostorov v uporabi SURS (sprememba namembnosti knjižnice v izmeri 110m² v multifunkcijski prostor SURS). Na osnovi sporazuma DSU nastopa kot inženiring družba, ki izvaja preureditev in jo skupaj s stroški inženiringa zaračuna naročniku.

Projekt preureditev se izvaja v skladu z določili veljavne gradbene in javno naročniške zakonodaje, v smislu pridobivanja potrebne dokumentacije, vodenja javnega razpisa za oddajo del ter izbiro izvajalca in bo zaključen v prvem polletju 2019.

- **Poslovna stavba Metalna**

V letu 2018 sta bila izvedena dva postopka javne prodaje nepremičnine, ki je potrebna celovite prenove, saj jo najemniki zaradi iztrošenosti postopoma zapuščajo. Trenutna zasedenost objekta je pod 40 %.

Na osnovi analize učinkov morebitne obnove je ugotovljeno, da z vidika ocenjene zasedenosti ter morebitnega dviga najemnine zaradi obnove, investicija ne bi bila upravičena, zaradi česar se je pristopilo k prodaji, ki pa žal ni bila uspešna.

- **Nakup zemljišča Litostroj Jug**

Na osnovi kupoprodajne pogodbe s stečajnim upraviteljem, družbe Imos Lit d.o.o. – v stečaju je bila v januarju 2018 izvedena primopredaja nepremičnin, ki v naravi predstavljajo pet zemljišč skupne površine 26.264 m².

Tekom celotnega poslovnega leta so se izvajale tudi številne aktivnosti, vezane na iskanje novih tržnih priložnosti.

Skupna površina vseh prostorov v lasti DSU je konec leta 2018 presegla 110.000 m².

1.8.1.4 Upravljanje nepremičnin

Politika upravljanja nepremičnin DSU zasleduje cilj dolgoročnega ohranjanja vrednosti nepremičnin in konkurenčnosti obstoječih naložb.

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.

Tudi v preteklem letu je družba posebno pozornost namenila obvladovanju poslovnih procesov na področju nepremičninske dejavnosti in jih nadgrajevala z implementacijo IT podpore. Leto 2018 je prvo leto po vzpostavitvi prenovljenega kontnega načrta, ki nam omogoča kvalitetnejše spremljanje stroškov, njihovo analitiko in planiranje.

Elektronsko spremljanje škodnih primerov vezanih na zahtevke do zavarovalnice, ki je bilo uvedeno 2017, je v praksi zaživelo v 2018.

Izvedeni so bili prvi koraki v smeri informatizacije upravljanja oziroma vzpostavitvi prvih stikov s ponudniki programske opreme za področje upravljanja nepremičnin in spremljanja nepremičninskega portfelja. S širitvijo nepremičninskega portfelja si kakovostnega sodobnega upravljanja brez ustrezne software podpore, ki omogoča upravljanje, planiranje in razne evidence, ni več mogoče zamišljati. Stroški storitev za infomacijsko podporo poslovanju so predvideni v letu 2019.

Zaposleni redno spremljajo primere dobre prakse ter novosti in trende na področju gradnje, upravljanja in vzdrževanja objektov, strojne, elektro ter 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. Z ozirom na dejstvo, da pretežni del stavb ni starejši od 15 let, večjih investicijskih vlaganj v preteklem letu ni bilo.

Kot upravljalca 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 upoštevano v postopku lastninskega preoblikovanja podjetij 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 premoženjskopравnih razmerij med Republiko Hrvaško in Republiko Slovenijo,
- hranjenje dokumentacije Slovenske razvojne družbe d.d. in Agencije Republike Slovenije za prestrukturiranje in privatizacijo ter vodenje arhiva,
- dajanje izjav in informacij v zvezi z lastninjenjem na podlagi različnih zahtevkov ter izdajanje potrdil o premoženju, ki je bilo predmet lastninjenja po Zakonu o lastninskem preoblikovanju podjetij,
- nakazovanje sredstev, pridobljenih iz naslova kupnin na podlagi ZUKLPP.

Vsebinsko so omenjene aktivnosti povzete v nadaljevanju. DSU skladno z 62. členom 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 podjetij 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 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 preko 12.000 parcel, pri katerih je pri imetniku lastninske pravice v Zemljiški knjigi omenjena družbena lastnina. Na podlagi podatkov o površini in namembnosti je bil oblikovan seznam 3.253 nepremičnin (stavbnih zemljišč), za katere poteka postopek ugotavljanja vključenosti v lastninsko preoblikovanje posameznega podjetja oziroma morebitnega upravičenja DSU na teh nepremičninah. Iz omenjene baze je bilo v letu 2018 sistematično pregledanih okoli 200 nepremičnin. V približno 15 odstotkih (pri 30 nepremičninah) je bilo ugotovljeno, da niso bile vključene v postopek lastninskega preoblikovanja in je družba DSU sklenila ustrezne listine, na podlagi katerih se je vpisala v zemljiško knjigo oziroma je postopek vpisa še v teku.

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 zemljiškknjižno 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 odvisen od zaključka posameznega nepravdnega postopka.

Na podlagi določbe 6. člena ZZLPPO je bilo v letu 2018 **s Skladom kmetijskih zemljišč in gozdov sklenjenih 15 Pogodb o prenosu**, na podlagi katerih je na DSU prešlo 32 zazidanih stavbnih zemljišč oziroma zemljiških parcel. Dodatno je bila v okviru Sodbe na podlagi pripoznavne Okrajnega sodišča v Celju DSU priznana lastninska pravica še za eno stavbno zemljišče.

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 (ob koncu leta 2018 DSU razpolaga s preko 400 zemljiškimi parcelami oziroma enotami iz tega naslova, sproti pa se ugotavlja novo premoženje, ki se obravnava skladno z določbami ZZLPPO) 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 2018 je družba objavila **pet oglasov** za javno zbiranje ponudb za nakup nepremičnin v lasti DSU iz naslova določb ZZLPPO. V okviru objavljenih oglasov je bilo **predmet prodaje 41 nepremičnin oziroma sklopov nepremičnin, od tega je bilo uspešnih 25 primerov**, skupne pogodbene vrednosti 1.254 tisoč EUR (od tega je en primer še vezan na soglasje nadzornega sveta). Poleg navedenih prodaj je bil v letu 2018 uspešno zaključen tudi postopek prodaje petih manjših nepremičnin, za katere je bil prodajni oglas objavljen še v letu 2017; v januarju in aprilu 2018 so bile z izbranimi ponudniki sklenjene prodajne pogodbe v skupni vrednosti 103 tisoč EUR.

Na DSU skladno z določbo 5. člena ZZLPPO preide tudi ostanek stečajne oziroma likvidacijske mase po poplačilu upnikov, v sorazmerju z udeležbo družbenega kapitala v lastniškem kapitalu podjetja, v kolikor je bil nad podjetjem z družbenim kapitalom začel postopek stečaja ali likvidacije, kot tudi ostale oblike družbenega premoženja, ki se ni lastnilo na podlagi ZLPP, ZGJS ali ZZad. Na podlagi sodbe hrvaškega sodišča je DSU iz tega naslova v letu 2018 uspel vpisati lastninsko pravico na dveh nepremičninah na Hrvaškem (Vega).

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 združne upravičence (8. odst. 51. člena ZZLPPO), ostale delnice pa DSU ponudi delničarjem družbe v odkup za denarna vplačila, v razmerju njihove lastniške strukture.

Po stanju 31.12.2018 so v lasti DSU še **delnice enega podjetja, kjer denacionalizacijski postopki še niso zaključeni** (TKI Hrastnik), v šestih primerih (Steklarna Hrastnik, Terme Maribor, Pivovarna Laško, Vino Brežice, Žito 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 31.12.2018	Delež DSU 31.12.2018 (%)
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 iztisnitve 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 zavrjen, 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). 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 31.12.2018 ostajajo odprte potencialne obveznosti do DSU še 17-ih podjetij. V primeru Kovinoplastike Lož so v zaključni fazi razgovori v smeri sklenitve Dogovora o prekinitvi pogodbe, s katero se bo preostala obveznost podjetja do DSU iz naslova nepremičnin poslovno proizvodnega kompleksa Metalpres Plešče zaprla, saj podjetje nima več zahtevka do premoženja bivše družbe Lož Metalpres v Republiki Hrvaški.

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, zemljiškoknjžno 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 Interevropa, d.d. Koper sklenjen aneks za podaljšanje pogodbene obveznosti podjetja do DSU iz naslova nepremičnin v BiH, Srbiji in Makedoniji.

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., ki je v zaključni fazi prodaje, v lasti še naslednje kapitalске oziroma ustanoviteljske deleže:

Zap. št.	Matična številka	Naziv družbe	Delež 31.12.2018 (v %)	Št. delnic 31.12.2018	Pravni temelj pridobitve
1	5006040	Adria, turistično podjetje d.o.o., Ankaran	83,2007	-	Tožba družbenega pravobranilca
/	5065011	Avtobusni promet Murska Sobota d.d.	0	0	ZAKLJUČENO
2	5003121	Gospodarsko razstavišče d.o.o.	1,2249	-	Tožba družbenega pravobranilca
3	5066034	GIO d.o.o. Ljubljana – v likvidaciji	0,0382	-	Brez revizije hčerinskih podjetij v tujini

/	5025869	Geoplin d.o.o. Ljubljana	0	-	ZAKLJUČENO
4	8005621	Plinhold, d.o.o. Ljubljana	1,0193	-	6. člen ZZLPPO
5	5051576	Inštitut za rudarstvo, geotehnologijo in okolje (zavod IRGO)	36,0000	-	5. člen ZZLPPO
6	5095387	Ribe Maribor d.o.o.	21,3004	-	Ostanek interne razdelitve + 51. člen ZZLPPO

V večini primerov se iz lastništva izstopa po odpravi razlogov, ki onemogočajo prodajo.

V letu 2018 so bile realizirane naslednje spremembe oziroma aktivnosti:

- Dne 2.3.2018 je bila med DSU kot prodajalcem in družbo Petrol, d.d. kot kupcem sklenjena Pogodba o prenosu SV 214/18, s katero se je zaključila **prodaja celotnega 1,0193% poslovnega deleža DSU v družbi Geoplin d.o.o. Ljubljana.**
- **Zaključen je bil postopek privatizacije družbe Avtobusni promet Murska Sobota, d.d.** Dne 29.1.2018 je postal pravnomočen Sklep o privatizaciji družbe, z naslednjimi načini privatizacije:
 - 9.012 delnic, ki so predmet privatizacije oziroma 9,35% osnovnega kapitala družbe APMS, DSU ponudi v odkup z uporabo načina interne razdelitve;
 - 13.123 delnic, ki so predmet privatizacije oziroma 13,61% osnovnega kapitala družbe APMS, DSU ponudi v odkup z uporabo načina notranjega odkupa;
 - 23.463 delnic, ki so predmet privatizacije oziroma 24,34% osnovnega kapitala družbe APMS, DSU proda kupcu AVTOBUSNI PROMET Murska Sobota d.d. in kupcu - strateškemu partnerju LINIJA - trgovsko in gostinsko podjetje d.d., Murska Sobota.

Vse tri pogodbe (Prodajna pogodba med DSU in AP MS d.d. za 8.124 delnic APMP, Prodajna pogodba med DSU in LINIJO d.d. za 15.339 delnic APMP ter Pogodba o prenosu in prodaji 9.012 in 13.123 delnic APMP, ki je bila sklenjena med DSU in AP MS, d.d. v korist udeležencev v interni razdelitvi in notranjem odkupu) so bile sklenjene dne 21.3.2018 pod odložnim pogojem, da pravnice stranke, t.j. DSU kot tožeča stranka in AVTOBUSNI PROMET Murska Sobota d.d. ter Linija d.d. kot toženi stranki sklenejo sodno poravnavo v gospodarskopравnem postopku pred Okrožnim sodiščem v Murski Soboti opr. št. I Pg 366/2013, s katero se zaključi pravnice postopek v zvezi z odpravo oškodovanja družbe. Sodna poravnava je bila sklenjena 27.3.2018. Za namen realizacije Pogodbe o prenosu in prodaji delnic v korist udeležencev v interni razdelitvi in notranjem odkupu je potekalo zbiranje podatkov o njihovih trgovalnih računih. Za vse upravičence, ki so podatke posredovali, so bili dne 17.05.2018 posredovani nalogi za prenos delnic. Upravičenci so imeli do 15.10.2018 čas za pisno potrditev sprejema delnic pri svojem borznem posredniku. Od vseh 22.135 delnic iz naslova IR in NO, je bilo na upravičence prenesenih 19.438 delnic, 2.697 delnic pa je bilo dne 22.10.2018 prenesenih na AP MS d.d., v skladu z Aneksom k Pogodbi o prenosu in prodaji delnic št. 021/18-05, z dne 19.07.2018. S tem prenosom je bil postopek privatizacije podjetja AVTOBUSNI PROMET Murska Sobota, d.d. v celoti zaključen.

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 2018 je družba DSU tako razpolagala le še s skupno 8, večinoma manjšinskimi kapitalskimi naložbami. Odsvojitvev le-teh je odvisna od zaključka denacionalizacijskih ali sodnih postopkov, ki še potekajo, oziroma splošnega zanimanja za odkup.

1.8.2.5 Urejanje premoženjskopравnih razmerij med Republiko Hrvaško in Republiko Slovenijo

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

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

Od vseh projektov, ki so bili predmet razreševanja premoženjskopравnih razmerij, sta bila ob koncu leta 2018 nezaključena še projekta Pivovarna Union – BUP Buzet in Kovinoplastika Lož – Lož Metalpres. Potem, ko je 22.1.2019 direktor družbe Kovinoplastika Lož d.o.o. podpisal izjavo, da družba nima več zahtevka do premoženja bivše družbe Lož Metalpres v Republiki Hrvaški, je zaključen tudi slednji.

Na naslednji seji meddržavne komisije, ki jo bo skladno z dogovorom zadnje 15. redne seje sklicala hrvaška stran, bo predstavljeno reševanje še edine odprte zadeve s Pivovarno Union in pa možnosti uveljavljanja lastninske pravice DSU na nepremičninah, ki ležijo na področju Hrvaške in ki jih slovenska podjetja niso vključila v njihovo lastninsko preoblikovanje ter enako uveljavljanje 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.

DSU v okviru urejanja premoženjskopравnih razmerij med Republiko Slovenijo in Republiko Hrvaško, po zaključku likvidacijskega postopka in izbrisu družbe Planika Kobarid Tolmin, d.o.o. iz sodno-poslovnega registra, razpolaga le še s poslovnim deležem v družbi Kera-Kor, d.o.o.:

Zap. št.	Matična številka	Družba	Poslovni delež 31.12.2018 (%)
1	20033182	Kera-Kor, d.o.o., Radatoviči, Hrvaška	30,9993

Za 30,9993% poslovni delež DSU v družbi Kera-Kor, d.o.o. Ozalj, Hrvaška je prodajni postopek v zaključni fazi. Dne 12.11.2018 je bil objavljen oglas za javno zbiranje ponudb za nakup, v okviru katerega je bil izbran najugodnejši ponudnik. Čaka se odgovor obstoječih družbenikov družbe Kera-Kor, d.o.o. glede uveljavljanja predkupne pravice.

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 2018 je bilo odprtih 14 novih, zaključenih pa je bilo 18

primerov). V zadnjem obdobju beležimo porast sodnih postopkov v zvezi z ugotavljanjem lastninske pravice oziroma postopkov za določitev pripadajočih zemljišč po ZVetL.

V okviru postopkov pred sodišči v letu 2018 izpostavljamo uspešno zaključen tožbeni zahtevek DSU zoper družbo Peko iz naslova ugotovljenega neolastninjenega premoženja, na podlagi katerega je Peko družbi DSU v začetku leta 2019 izplačal 1.004.917,84 USD z zamudnimi obrestmi in stroški postopka. Prejeta sredstva se prenakazujejo v proračun RS, KAD in SDH.

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 DSU izda na podlagi pregleda arhivske dokumentacije, ki je bila v okviru postopka lastninjenja po ZLPP predložena Agenciji RS za prestrukturiranje in privatizacijo, 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. V letu 2018 je družba DSU glede vključenosti posameznega premoženja v lastninsko preoblikovanje podjetij izdala 29 potrdil.

Poleg potrdil, se na podlagi prejetih vlog in izkazanega pravnega interesa državnim in drugim institucijam (sodiščem, upravnim enotam, ministrstvom, občinam, SKZG, SDH, KAD, idr.) pogosto posredujejo tudi podrobnejša pojasnila v zvezi z lastninjenjem premoženja po ZLPP.

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.

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

Bilanca pritokov in odtokov sredstev po ZLPP v EUR za leto 2018:

Saldo 31.12.2017 (nakazilo je bilo realizirano 5.1.2018) **956.227,79**

A. PRITOKI

Kupnine po Pogodbah o vzpostavitvi IBS (YU terjatve in nepremičnine)	0,00
Dividende in deleži v dobičku	31.803,00
Kupnine od prodanih nepremičnin (6.čl. ZZLPPO)	259.999,66
Kupnine od prodanih nepremičnin (51.čl. ZZLPPO)	714.124,64
Kupnine za prodane poslovne deleže podjetij (Ex lege, 51.čl., 6.čl...)	2.034.267,66
Služnost, stavbna pravica, nadomestila, uporabnina.. 6+51.čl.ZZLPPO	69,20
Likvidacijska masa Planika Kobarid Tolmin	19.152,58
Drugi prilivi	1.571,11
Obresti TRR	11,24
Skupaj pritoki	3.060.999,09

B. ODTOKI

Nakazilo v proračun 5.1.2018 za 4. kvartal 2017	-956.227,79
Nakazilo v proračun 5.4.2018 za 1. kvartal 2018	-1.096.635,10
Nakazilo v proračun 5.7.2018 za 2. kvartal 2018	-58.375,11
Nakazilo v proračun 5.10.2018 za 3. kvartal 2018	-87.146,63
Skupaj odtoki	-2.198.384,63

Nakazilo v proračun 4.1.2019 (kupnine za 4. kvartal 2018)

1.818.842,25

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 2018 ter primerjava s planom (v EUR):

	Proračun RS	KAD	SDH
Plan nakazil za leto 2018	1.900.000 €	50.000 €	240.000 €
Nakazilo 05.01.2018 za 4. kvartal 2017	956.228 €	17.835 €	194.566 €
Nakazilo 05.04.2018 za 1. kvartal 2018	1.096.635 €	17.153 €	17.153 €
Nakazilo 05.07.2018 za 2. kvartal 2018	58.375 €	4.632 €	4.632 €
Nakazilo 05.10.2018 za 3. kvartal 2018	87.147 €	9.132 €	62.757 €
Skupaj realizacija nakazil v I.2018	2.198.385 €	48.752 €	279.108 €
Indeks realizacija/plan 2018	115,70	97,50	116,29

DSU je v letu 2018 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 2018 nakazano 2.198.385 EUR, kar glede na zastavljen letni plan v višini 1.900.000 EUR pomeni 115,70 odstotno izpolnitev le-tega.

1.8.2.9 Pregled premoženja DSU iz naslova javnih pooblastil - ZZLPPO

(v EUR)	31.12.2018
KOMISIJSKO POSLOVANJE	
Delnice in poslovni deleži	19.472.733
- Delnice rezervirane za denacionalizacijske upravičence	381.857
- Delnice in poslovni deleži / zavrnjeni zahtevki za denacionalizacijo	1
- Delnice in poslovni deleži /tožba družb.pravobranilca	17.560.204
- Poslovni deleži / urejanje premoženjskopравnih razmerij med RS in RH	29.500
- Delnice in poslovni deleži /6.člen ZZLPPO	1.497.797
- Ostale delnice in poslovni deleži	3.373
Nepremičnine	13.413.601
- Nepremičnine / 5, 6, 51 člen ZZLPPO	12.925.237
- Potencialna terjatev iz naslova nepremičnin po 6.čl.ZZLPPO	376.362
- 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	12.608.755
Denarna sredstva na TRR in depoziti	3.679.022
Terjatve iz naslova že prodanih nepremičnin in drugih naložb	640.587
Druge terjatve	1.354.090

Skladno z določbami ZZLPPO in ZPPSRD preide na DSU vse premoženje, ki ni bilo ustrezno upoštevano v postopku lastninskega preoblikovanja podjetij. Pri tem ne gre za znan obseg tovrstnega premoženja, temveč DSU v smeri prepoznave, izsleditve in zasega tovrstnega premoženja za račun države še vedno izvaja aktivnosti in sproti odkriva novo premoženje, ki ni bilo lastninjeno (ne gre le za obseg premoženja, ki je trenutno izkazano, saj se sproti ugotavlja novo premoženje, ki se obravnava skladno z določbami ZZLPPO).

1.9 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 je bila z letom 2017 v družbi uvedena prenovljena metodologija upravljanja s tveganji ter vsebina dokumenta Register tveganj. V registru se 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 so identificirana 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 pri svojem delovanju družba upošteva. 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 del svojega kreditnega portfelja zavarovala z izvedenimi finančnimi instrumenti. Varovana postavka je denarni tok obrestne mere EURIBOR pri odplačevanju kreditov družbe. V smeri zmanjševanja obrestnega tveganja je novo zadolževanje družbe vezano na fiksno obrestno mero.

Družba ima vzpostavljen sistem notranjih kontrol, katerega namen je zagotoviti uspešnost in učinkovitost poslovanja, varovati sredstva pred izgubo, preprečevati prevare, zagotoviti zanesljivost poročanja ter usklajenost s predpisi in usmeritvami, ki urejajo področje poslovanja. 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. Sprejeta Temeljna listina funkcije izvajanja notranje revizije 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 DSU. Nadzorni svet spremlja notranjerevizijska poročila in realizacijo priporočil notranje revizije.

V letu 2018 je bilo skladno z letnim načrtom dela notranje revizije izvedeno revidiranje dveh področij, in sicer upravljanja investicij ter postopkov nabave in javnih naročil. Izredni revizijski pregledi na predlog posloводства ali nadzornega sveta družbe v letu 2018 niso bili izvedeni.

Nadzorni svet je v letu 2018 imenoval Komisijo za stroškovni nadzor gradbenih del, ki jo sestavljata predsednik mag. Mitja Boncelj in zunanji strokovni član dr. Dejan Žlajpah. Komisija za stroškovni nadzor je ustanovljena z namenom, da nudi podporo nadzornemu svetu družbe pri izvajanju stroškovnega nadzora gradbenih del na način, da oblikuje strokovna mnenja o ugotovljenih stroških gradbenih del posameznih investicijskih projektov družbe.

1.10 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. Posebnih odstopanj od Kodeksa o upravljanju ni. Družba pri svojem poslovanju spoštuje interne akte in Etični kodeks družbe ter si pri poslovanju prizadeva za izboljšanje prakse korporativnega upravljanja.

Dolgoročno uspešno poslovanje družbe je pogojeno z učinkovitim obvladovanjem tveganj, zato je upravljanje tveganj pri izvrševanju aktivnosti za doseganje ciljev družbe DSU, ključnega pomena. Za zagotovitev optimalnega vodenja in ocenjevanja ter obvladovanja tveganj, družba vodi Register tveganj kot seznam najpomembnejših tveganj družbe z ukrepi za njihovo obvladovanje. Družba ima izgrajen sistem notranjih kontrol, ki zagotavlja varovanje premoženja, pravočasno odkrivanje in preprečevanje napak, urejeno in učinkovito vodenje družbe, pravočasno in celovito izvajanje navodil posloводства in nenazadnje, pravočasnost in zanesljivost računovodskih informacij. Z namenom obvladovanja tveganj in kvalitete izvajanja notranjih kontrol, ima DSU sprejeto tudi Temeljno listino funkcije izvajanja notranje revizije v družbi, ki določa njen namen, pristojnosti in naloge. Družba je v

letu 2018 z imenovanjem zunanjega izvajalca notranje revizije izvedla revidiranje posameznih področij delovanja družbe in sledila izpolnjevanju danih priporočil.

V skladu z 59. in 60. členom Zakona o Slovenskem državnem holdingu ima družba 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 poslovodstvo 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 odsvojitvev ali obremenitev delnic ali poslovnih deležev, katerih vrednost presega 300.000 EUR;
- nakup, prodaja ali druga odsvojitvev, menjava ali obremenitev nepremičnin v lasti družbe, katerih vrednost presega 300.000 EUR;
- vseh pravnih poslov z zvezi z investicijami in kreditnimi posli, katerih vrednost enega posla ali več povezanih poslov skupaj presega 300.000 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 EUR;
- ustanavljanje ali ukinitvev drugih družb, podjetij, obratov;
- dajanje poroštev, jamstev ali garancij.

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

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

Ker ima družba le enega družbenika, o vseh vprašanjih iz 505. člena ZGD-1 samostojno odloča ustanovitelj. Edini ustanovitelj družbe DSU je Republika Slovenija. Z uveljavitvijo Zakona o Slovenskem državnem holdingu (ZSDH-1) je upravljavska upravičenja Republike Slovenije prevzel Slovenski državni holding d.d. Po določbi 8. člena Akta o ustanovitvi družbe ustanovitelj samostojno odloča o naslednjih vprašanjih:

- spremembah in dopolnitvah Akta o ustanovitvi družbe,
- sprejemu temeljev poslovne politike in strateškega načrta družbe,
- sprejemanju letnega poročila v primeru, če nadzorni svet letnega poročila ni potrdil ali če poslovodja in nadzorni svet prepustita odločitev o sprejemu letnega poročila skupščini,
- uporabi bilančnega dobička,
- spremembah osnovnega kapitala,
- podelitvi razrešnice direktorju in članom nadzornega sveta, pri čemer se lahko zahtevki za škodo uveljavljajo tudi protim osebami, 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 % premoženja družbe, pri čemer ne gre za prenos po določbah ZGD-1,
- statusnih preoblikovanjih,
- izdajanju soglasja k neodplačni odsvojitvi poslovnih deležev, ustanoviteljskih deležev ali nepremičnega premoženja, ki ga družba upravlja na podlagi javnega pooblastila, po predhodno izdanem soglasju nadzornega sveta družbe,
- določa politiko prejemkov direktorja na predlog nadzornega sveta, če taka politika prejemkov presega pravice oziroma obseg pravic posloводства glede na obseg pravic iz Zakona o prejemkih 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 Akt o ustanovitvi.

Organ vodenja družbe je posloводство, pri čemer od 1.10.2015 dalje funkcijo direktorja 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 Poslovníkom o delu direktorja in prokurista, ki ga je sprejel nadzorni svet družbe. Nadzorno funkcijo opravlja tričlanski nadzorni svet v sestavi Luka Brezovec kot predsednik (od 30.05.2018 dalje), mag. Mitja Boncelj kot namestnik predsednika (od 30.05.2018 dalje) ter mag. Urška Gašperlin kot članica (od 10.06.2015 dalje). Nadzorni svet je v letu 2018 imenoval Komisijo za stroškovni nadzor gradbenih del, ki jo sestavljata predsednik mag. Mitja Boncelj in zunanji strokovni član dr. Dejan Žlajpah. Komisija za stroškovni nadzor je ustanovljena z namenom, da nudi podporo nadzornemu svetu družbe pri izvajanju stroškovnega nadzora gradbenih del na način, da oblikuje strokovna mnenja o ugotovljenih stroških gradbenih del.

V skladu s tretjim odstavkom 545. člena ZGD-1 mora posloводство odvisne družbe v prvih treh mesecih poslovnega leta sestaviti poročilo o razmerjih s povezanimi družbami. DSU je družba v 100% lasti Republike Slovenije, ki pa ni družba skladno z določili ZGD-1, zato ju ne moremo šteti kot povezani družbi. DSU tudi ni del skupine SDH, saj slednja družbo DSU zgolj upravlja, ni pa njen lastnik. Skladno z navedenim se poročilo skladno s 545. členom ZGD-1 ne sestavi.

V Ljubljani, 29.3.2019

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


Tomaž Klemenc
Direktor


Janez Tomšič
Prokurist

2 RAČUNOVODSKO POROČILO

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

Posloводство je odgovorno za pripravo letnega poročila družbe z vsemi sestavnimi deli na način, da le-ta predstavlja resnično in pošteno sliko njenega premoženjskega stanja ter izidov poslovanja. Skladno s 60.a členom ZGD-1 posloводство družbe DSU zagotavlja, da je letno poročilo družbe DSU za leto 2018 sestavljeno in objavljeno skladno z zakonom o gospodarskih družbah ter slovenskimi računovodskimi standardi.

Posloводство sprejema in potrjuje računovodske izkaze družbe DSU za poslovno leto 2018 skupaj s pripadajočimi pojasnili. Posloводство družbe DSU potrjuje, da so bile pri izdelavi računovodskih izkazov dosledno uporabljene ustrezne računovodske usmeritve, da so bile računovodske ocene izdelane po načelu previdnosti in dobrega gospodarjenja in da računovodski izkazi predstavljajo resnično in pošteno sliko premoženjskega stanja družbe in izidov njenega poslovanja za leto 2018.

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

V Ljubljani, 29.03.2019



Tomaž Klemenc
Direktor

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



Janez Tomšič
Prokurist

POROČILO NEODVISNEGA REVIZORJA

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

Mnenje

Revidirali smo računovodske izkaze gospodarske družbe D.S.U., Družba za svetovanje in upravljanje, d.o.o. ("družba"), ki vključujejo bilanco stanja na dan 31. decembra 2018 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 2018 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 zglejajo 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.

Revizorjeva odgovornost za revizijo računovodskih izkazov

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

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

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

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

Ljubljana, 5. april 2019

Janez Uranič
Direktor

Ernst & Young d.o.o.
Dunajska 111, Ljubljana

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

Primož Kovačič
Pooblaščen revizor

2.3 Računovodski izkazi

2.3.1 Bilanca stanja

Naziv	v EUR	Pojasnilo	Stanje 31.12.2018	Stanje 31.12.2017
Dolgoročna sredstva			131.115.075	123.024.543
Neopredmetena sredstva in dolgoročne AČR		2.4.3.1.	4.197	1.078
Opredmetena osnovna sredstva		2.4.3.2.	535.160	164.468
Zemljišča in zgradbe			0	0
Druge naprave in oprema			535.160	164.468
Opredmetena osnovna sredstva, ki se pridobivajo			0	0
Naložbene nepremičnine		2.4.3.3.	128.966.420	121.086.667
Dolgoročne finančne naložbe		2.4.3.4.	1.555.810	1.555.810
Dolgoročne finančne naložbe, razen posojil			555.810	555.810
Dolgoročna posojila			1.000.000	1.000.000
Dolgoročne poslovne terjatve			0	0
Odložene terjatve za davek		2.4.3.5.	53.488	216.520
Kratkoročna sredstva			19.466.931	11.721.763
Sredstva (skupine za odtujitev) za prodajo			0	0
Zaloge			0	0
Kratkoročne finančne naložbe		2.4.3.6.	9.638.280	5.698.281
Kratkoročne finančne naložbe, razen posojil			328.280	328.280
Kratkoročna posojila			9.310.000	5.370.001
Kratkoročne poslovne terjatve		2.4.3.7.	8.874.574	6.014.109
Kratkoročne poslovne terjatve do družb v skupini				
Kratkoročne poslovne terjatve do kupcev			2.233.717	1.794.486
Kratkoročne poslovne terjatve do drugih			6.640.857	4.219.623
Denarna sredstva		2.4.3.8.	954.077	9.373
Kratkoročne aktivne časovne razmejitve		2.4.3.9.	18.700	19.035
SKUPAJ SREDSTVA			150.600.706	134.765.341
ZABILANČNA SREDSTVA		2.4.3.10.	131.153.960	126.407.274
Kapital		2.4.3.11.	62.585.284	60.175.763
Vpoklicani kapital			1.810.999	1.810.999
Kapitalske rezerve			18.810.046	18.810.046
Rezerve iz dobička			39.358.494	37.431.182
Presežek iz prevrednotenja			17.947	21.022
Preneseni čisti poslovni izid			660.485	660.485
Čisti poslovni izid poslovnega leta			1.927.313	1.442.029
Rezervacije in dolgoročne pasivne časovne razmejitve		2.4.3.12.	169.004	397.756
Dolgoročne obveznosti		2.4.3.13.	70.609.924	62.064.782
Dolgoročne finančne obveznosti			69.572.360	60.856.941
Dolgoročne poslovne obveznosti			1.031.973	1.202.250
Odložene obveznosti za davek			5.591	5.591
Kratkoročne obveznosti		2.4.3.14.	15.580.642	10.665.939
Obveznosti, vključene v skupine za odtujitev			0	0
Kratkoročne finančne obveznosti			5.825.181	4.867.875
Kratkoročne poslovne obveznosti			9.755.461	5.798.064
Kratkoročne pasivne časovne razmejitve		2.4.3.15.	1.655.852	1.461.101
SKUPAJ OBVEZNOSTI DO VIROV SREDSTEV			150.600.706	134.765.341
ZABILANČNE OBVEZNOSTI			131.153.960	126.407.274

2.3.2 Izkaz poslovnega izida – različica I

Naziv	v EUR	Pojasnilo	2018	2017
Čisti prihodki od prodaje		2.4.3.16.	12.257.418	10.649.426
Sprememba vrednosti zalog proizvodov in nedokončane proizvodnje			0	0
Usredstveni lastni proizvodi in lastne storitve			0	0
Drugi poslovni prihodki (s prevrednotovalnimi poslovnimi prihodki)		2.4.3.17.	582.861	515.078
Prihodki od odprave rezervacij			66.371	20.497
Prevrednotovalni poslovni prihodki			513.144	489.763
Drugi prihodki			3.346	4.818
Kosmati donos iz poslovanja			12.840.279	11.164.504
Stroški blaga, materiala in storitev		2.4.3.18.	2.430.952	2.233.358
Nabavna vrednost prodanega blaga in stroški materiala			816.036	699.717
Stroški storitev			1.614.916	1.533.641
Stroški dela		2.4.3.19.	1.689.641	1.549.016
Stroški plač			1.258.669	1.154.149
Stroški socialnih zavarovanj			259.172	237.144
Drugi stroški dela			171.800	157.723
Odpisi vrednosti		2.4.3.20.	3.886.279	3.407.680
Amortizacija			3.829.856	3.378.879
Prevrednotovalni poslovni odhodki pri osnovnih sredstvih			12.101	4.401
Prevrednotovalni poslovni odhodki pri obratnih sredstvih			44.322	24.400
Drugi poslovni odhodki		2.4.3.21.	402.959	381.284
Poslovni izid iz poslovanja			4.430.448	3.593.166
Finančni prihodki iz deležev		2.4.3.22.	740.203	923.774
Finančni prihodki iz danih posojil		2.4.3.23.	799.232	138.662
Finančni prihodki iz poslovnih terjatev		2.4.3.24.	127.375	35.757
Finančni odhodki iz oslabitve in odpisov finančnih naložb			0	0
Finančni odhodki iz finančnih obveznosti		2.4.3.25.	1.698.879	1.494.410
Finančni odhodki iz poslovnih obveznosti		2.4.3.26.	0	1.341
Drugi prihodki		2.4.3.27.	57.127	17.130
Drugi odhodki		2.4.3.28.	107.636	32.858
Poslovni izid pred davki			4.347.870	3.179.880
Davek iz dobička		2.4.3.29.	330.213	287.316
Odloženi davki		2.4.3.30.	163.032	8.506
Čisti poslovni izid obračunskega obdobja			3.854.625	2.884.058

2.3.3 Izkaz drugega vseobsegajočega donosa – različica I

		2018	2017
1.	Čisti poslovni izid obračunskega obdobja	3.854.625	2.884.058
2.	Spremembe revalorizacijskih rezerv iz prevrednotenja opredmetenih osnovnih sredstev	0	0
3.	Spremembe rezerv, nastalih zaradi vrednotenja po pošteni vrednosti	0	2.819
4.	Dobički in izgube, ki izhajajo iz prevedbe računovodskih izkazov podjetij v tujini (vplivov sprememb deviznih tečajev)	0	0
5.	Druge sestavine vseobsegajočega donosa	-3.075	-568
	Celotni vseobsegajoči donos obračunskega obdobja	3.851.550	2.886.308

2.3.4 Izkaz denarnih tokov – neposredna metoda - različica I

A. DENARNI TOKOVI PRI POSLOVANJU	2018	2017
a) PREJEMKI PRI POSLOVANJU	18.431.783	18.571.692
Prejemki od prodaje proizvodov in storitev	12.667.817	11.375.830
Drugi prejemki pri poslovanju	5.763.967	7.195.862
b) IZDATKI PRI POSLOVANJU	-12.751.181	-12.965.748
Izdatki za nakupe materiala in storitev	-2.851.144	-2.655.053
Izdatki za plače in deleže zaposlenih v dobičku	-1.590.008	-1.429.392
Izdatki za dajatve vseh vrst	-2.212.454	-1.002.098
Drugi izdatki pri poslovanju	-6.097.575	-7.879.205
c) POZITIVNI DENARNI IZID PRI POSLOVANJU	5.680.602	5.605.944
B. DENARNI TOKOVI PRI INVESTIRANJU		
a) PREJEMKI PRI INVESTIRANJU	8.267.054	10.268.896
Prejemki od dobljenih obresti in deležev v dobičku drugih, ki se nanašajo na investiranje	446.310	729.188
Prejemki od odtujitve neopredmetenih sredstev	0	0
Prejemki od odtujitve opredmetenih osnovnih sredstev	6.500	879.322
Prejemki od odtujitve naložbenih nepremičnin	1.235.269	1.000.386
Prejemki od odtujitve finančnih naložb	6.578.975	7.660.000
b) IZDATKI PRI INVESTIRANJU	-15.992.295	-10.181.087
Izdatki za pridobitev neopredmetenih sredstev	-3.190	0
Izdatki za pridobitev opredmetenih osnovnih sredstev	-171.727	-47.363
Izdatki za pridobitev naložbenih nepremičnin	-6.007.378	-8.883.724
Izdatki za pridobitev finančnih naložb	-9.810.000	-1.250.000
c) NEGATIVNI/POZITIVNI DENARNI TOK PRI INVESTIRANJU	-7.725.241	87.809
C. DENARNI TOKOVI PRI FINANCIRANJU		
a) PREJEMKI PRI FINANCIRANJU	11.000.000	0
Prejemki od vplačanega kapitala	0	0
Prejemki od povečanja finančnih obveznosti	11.000.000	0
b) IZDATKI PRI FINANCIRANJU	-8.010.657	-5.993.705
Izdatki za dane obresti, ki se nanašajo na financiranje	-1.679.917	-1.492.982
Izdatki za vračila kapitala	0	0
Izdatki za odplačila finančnih obveznosti	-4.888.712	-3.840.120
Izdatki za izplačila dividend in drugih deležev v dobičku	-1.442.029	-660.603
c) NEGATIVNI/POZITIVNI DENARNI IZID PRI FINANCIRANJU	2.989.343	-5.993.705
Č. KONČNO STANJE DENARNIH SREDSTEV	954.076	9.372
Denarni izid v obdobju	944.704	-299.952
Začetno stanje denarnih sredstev	9.372	309.324

2.3.5 Izkaz gibanja kapitala

a) Izkaz gibanja kapitala za DSU v obdobju 1.1.-31.12.2018

	Vpoldicani kapital	Kapitalske rezerve	Rezerve iz dobička	Rezerve, nastale iz vrednotenja po pošteni vrednosti	Preneseni čisti poslovni izid		Čisti poslovni izid poslovnega leta		Skupaj
					Preneseni dobiček	Prenesena čista izguba	Čisti dobiček poslovnega leta	Čista izguba poslovnega leta	
A.1.									
Stanje 31.12.2017	1.810.999	18.810.046	37.431.182	21.023	660.485	0	1.442.029	0	60.175.763
Preračuni za nazaj									0
Prilagojitve za nazaj									0
A.2.									
Stanje 1.1.2018	1.810.999	18.810.046	37.431.182	21.023	660.485	0	1.442.029	0	60.175.763
B.1.									
Spremembe lastniškega kapitala - transakcije z lastniki	0	0	0	0	0	0	(1.442.029)	0	(1.442.029)
Izplačilo dividend							(1.442.029)		(1.442.029)
B.2.									
Celotni vseobsegajoči donos poročevalskega obdobja	0	0	0	-3.075	0	0	3.854.625	0	3.851.550
Vnos čistega poslovnega izida poročevalskega obdobja							3.854.625		3.854.625
Sprememba rezerv, nastalih zaradi vrednotenja po pošteni vrednosti									0
Druge sestavine vseobsegajočega donosa poročevalskega obdobja				(3.075)					(3.075)
B.3.									
Spremembe v kapitalu	0	0	1.927.313	0	0	0	(1.927.313)	0	0
Razporeditev preostalega dela čistega dobička primerjalnega poročevalskega obdobja na druge sestavine kapitala									0
Razporeditev dela čistega dobička poročevalskega obdobja na druge sestavine kapitala po sklepu organov vodenja in NS			1.927.313					(1.927.313)	0
Druge spremembe v kapitalu									0
C.									
Stanje 31.12.2018	1.810.999	18.810.046	39.358.494	17.947	660.485	0	1.927.313	0	62.585.284
BILANČNODOBIČEK 31.12.2018					660.485	0	1.927.313	0	2.587.797

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

	Vpoldicani kapital	Kapitalske rezerve	Rezerve iz dobitka	Rezerve, nastale iz vrednotenja po pošteni vrednosti	Preneseni čisti poslovni izid		Čisti poslovni izid poslovnega leta		Skupaj
					Preneseni čisti dobiček	Prenesena čista izguba	Čisti dobiček poslovnega leta	Čista izguba poslovnega leta	
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	2.884.058
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 dobitka primerjalnega poročevalskega obdobja na druge sestavine kapitala					660.604	(119)	(660.604)		(119)
Razporeditev dela čistega dobitka poročevalskega obdobja na druge sestavine kapitala po sklepu organov vodenja in NS			1.442.029		(119)	119	(1.442.029)		0
Druge spremembe v kapitalu									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

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 pripravljani 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 ter sredstva za naložbene nepremičnine, vplačana v rezervni sklad. 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 in vlaganja, 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 amortizirani znesek med posamezna obračunska obdobja kot tedanjo amortizacijo. Amortizacija se obračunava skladno s Pravilnikom o računovodstvu DSU in Slovenskimi računovodskimi standardi. DSU uporablja metodo enakomernega časovnega amortiziranja. Amortizacija se obračunava posamično.

V družbi uporabljene amortizacijske stopnje so naslednje:

- poslovni prostori (naložbene nepremičnine)	3%
- poslovni prostori (nal.nep. pridobljene do 2002) in deli	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 predvsem depozite pri bankah, pa 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 oblikuje popravke vrednosti finančnih naložb na podlagi kriterijev za prevrednotovanje in sprejetih pravilnikov in

sklepov posloводства. Dokaze o možni slabitvi finančnih sredstev organizacija preverja ob zaključku vsakega poslovnega leta.

Finančne naložbe 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 premoženjskopравnih in drugih razmerjih zasnovane pravice zahtevati od določene osebe plačilo dolga, ali dobavo stvari ter opravitev storitve. Terjatve organizacije se pojavljajo večinoma do kupcev, zaposlenih, uporabnikov finančnih naložb in do države. Vključujejo tudi poslovne terjatve iz poslovanja za tuj račun ter terjatve iz drugih poslovnih razmerij. Terjatve do kupcev so terjatve v zvezi z opravljenimi storitvami in prodanimi drugimi sredstvi. Terjatve se glede na zapadlost v plačilo razčlenjujejo na dolgoročne in kratkoročne. Odložene terjatve za davek se izkažejo kot dolgoročne terjatve. Terjatve vseh vrst se ob začetnem pripoznanju izkazujejo v zneskih, ki izhajajo iz ustreznih listin, ob predpostavki, da bodo poplačane. Pripoznanje terjatve kot sredstva v knjigovodskih razvidih in bilanci stanja se odpravi, če se ne obvladujejo več nanjo vezane pogodbene pravice. Prevrednotenje terjatev se lahko opravi na koncu poslovnega leta ali med njim. Pojavi se predvsem kot prevrednotenje terjatev zaradi njihove 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 posloводства. Terjatve, za katere se ocenjuje, da ne bodo poravnane, se izkazujejo kot dvomljive in sporne. Terjatve do podjetij v postopku stečaja se izkazujejo ločeno. Družba oblikuje popravek za poslovne terjatve, katerih zapadlost je višja od 180 dni.

Denarna sredstva

Denarna sredstva sestavljajo gotovina, knjižni denar in denar na poti. Denarno sredstvo se v knjigovodskih razvidih in bilanci stanja pripozna na podlagi ustreznih listin, ki ga dokazujejo in na podlagi katerih se začnejo obvladovati nanj vezane pravice. Knjigovodska vrednost denarnih sredstev je enaka njihovi začetni nominalni vrednosti, dokler se ne pojavi potreba po prevrednotenju. Denarno sredstvo, izraženo v tuji valuti, se prevede v domačo valuto po menjalnem tečaju na dan prejema.

Aktivne časovne razmejitve

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

Kapital

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

in deleži lastnikov kapitala. Rezerve, nastale zaradi vrednotenja po pošteni vrednosti, se pripoznajo na podlagi izmeritve sredstev po pošteni vrednosti na koncu poslovnega leta ali med njim.

Rezervacije

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

Finančne obveznosti

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

Stroški dela

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

Odhodki

Odhodki se pripoznajo, če je zmanjšanje gospodarskih koristi v obračunskem obdobju povezano z zmanjšanjem sredstva ali s povečanjem dolga in je to zmanjšanje mogoče zanesljivo izmeriti. Odhodki se razvrščajo na poslovne odhodke, finančne odhodke in druge odhodke. Poslovni odhodki so v načelu enaki obračunanim stroškom v obračunskem obdobju. Prevrednotovalni poslovni odhodki se pojavljajo v zvezi z opredmetenimi osnovnimi sredstvi, neopredmetenimi dolgoročnimi sredstvi in obratnimi sredstvi zaradi njihove oslabitve. Med prevrednotovalnimi poslovnimi odhodki se izkazuje tudi razlika med prodajno ter knjigovodsko vrednostjo ob izločitvi teh sredstev in naložbenih nepremičnin.

Finančni odhodki so odhodki iz financiranja in odhodki iz investiranja. Prve sestavljajo predvsem obresti, drugi pa imajo predvsem naravo prevrednotovalnih finančnih odhodkov. Prevrednotovalni finančni odhodki se pojavljajo v zvezi s finančnimi naložbami zaradi njihove oslabitve, če zmanjšanje njihove vrednosti ni krito z rezervami zaradi vrednotenja po pošteni vrednosti in zaradi padca njihove poštene vrednosti, če se merijo po pošteni vrednosti preko poslovnega izida. Prevrednotovalni finančni odhodki se pripoznavaajo tudi pri prodaji ali drugačni odtujitvi ali odpravi pripoznavanja finančnih naložb ali prodaje terjatev. Druge odhodke sestavljajo neobičajne postavke in ostali odhodki, ki zmanjšujejo poslovni izid. Pojavljajo se v dejansko nastalih zneskih.

Davek od dobička

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

Odloženi davki

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

Bilanca stanja je sestavljena skladno s slovenskim računovodskim standardom 20 in prikazuje podatke za družbo DSU po stanju 31.12.2018 in 31.12.2017.

Izkaz poslovnega izida družbe je sestavljen po različici I, skladno s slovenskim računovodskim standardom 21 in prikazuje podatke za družbo DSU za obdobje od 01.01.2018 do 31.12.2018 in od 01.01.2017 do 31.12.2017. 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 prejeme in izdatke pri poslovanju, investiranju in financiranju v obdobju od 01.01.2018 do 31.12.2018 in od 01.01.2017 do 31.12.2017. Podatki so pridobljeni iz izpiskov prometa in stanja poslovnih računov družbe pri poslovnih bankah ter iz izvornih 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 01.01.2018 do 31.12.2018 in od 01.01.2017 do 31.12.2017. 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 2018 in 2017.

2.4.3.1 Neopredmetena sredstva in dolgoročne aktivne časovne razmejitve

(v EUR)	DSU 31.12.2018	DSU 31.12.2017
Neopredmetena sredstva	2.008	1.078
Dolgoročne aktivne časovne razmejitve	<u>2.189</u>	<u>0</u>
	4.197	1.078

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 družbe je izkazana računalniška programska oprema.

Dolgoročne aktivne časovne razmejitve predstavljajo vplačila lastnika v rezervni sklad naložbene nepremičnine družbe.

Preglednica: Gibanje neopredmetenih sredstev DSU v obdobju od 1.1. do 31.12.2018:

Leto 2018 (v EUR)	Programska oprema
Nabavna vrednost	
Stanje na dan 01.01. 2018	46.415
Neposredna povečanja	2.428
Zmanjšanja	
Stanje na dan 31.12.2018	48.844
Odpisana vrednost	
Stanje na dan 01.01. 2018	45.337
Amortizacija v letu	1.498
Zmanjšanja	0
Povečanja	0
Stanje na dan 31.12.2018	46.835
Sedanja vrednost	
Stanje na dan 01.01. 2018	1.078
Stanje na dan 31.12.2018	2.008

Na dan 31.12.2018 znaša neto vrednost neopredmetenih neopredmetenih sredstev DSU 2.008 EUR.

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

2.4.3.2 Opredmetena osnovna sredstva

(v EUR)	DSU 31.12.2018	DSU 31.12.2017
Opredmetena osnovna sredstva skupaj	535.160	164.468
Druge naprave in oprema	535.160	164.468

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

Opredmetena osnovna sredstva družbe DSU po stanju na dan 31.12.2018 obsegajo opremo v poslovni stavbi Smelt, vključno z ureditvijo okolice (46.791 EUR), opremo v poslovni stavbi Metalna Maribor (32.256 EUR), opremo v poslovni stavbi F2 na Masarykovi ulici (9.601 EUR), opremo v Palači D.S.U. (15.330 EUR), opremo v objektu DURS Postojna v višini 8.839 EUR, opremo v objektu Modri Kvadrat v znesku 10.844 EUR, novo izvedena vlaganja v opremo poslovnega objekta Dunajski kristali v znesku 386.617 EUR ter pet službenih avtomobilov (42.882 EUR).

V letu 2018 so se izločila osnovna sredstva brez knjigovodke vrednosti v višini 1,6 mio EUR.

Preglednica: Gibanje opredmetenih osnovnih sredstev družbe DSU v letu 2018:

Leto 2018 (v EUR)	Druge naprave in oprema	Večletni nasadi – ureditev okolice Smelt	Skupaj
Nabavna vrednost			
Stanje na dan 01.01.2018	3.377.637	5.052	3.382.688
Neposredna povečanja	438.657	0	438.657
Zmanjšanja - odtujitve, odpisi	1.626.226	0	1.626.226
Stanje na dan 31.12.2018	2.190.067	5.052	2.195.119
Odpisana vrednost			
Stanje na dan 01.01.2018	3.217.127	1.094	3.218.221
Amortizacija v letu	48.859	505	49.364
Zmanjšanja - odtujitve, odpisi	1.607.626	0	1.607.626
Povečanja	0	0	0
Stanje na dan 31.12.2018	1.658.360	1.599	1.659.959
Sedanja vrednost			
Stanje na dan 01.01.2018	160.510	3.958	164.468
Stanje na dan 31.12.2018	531.707	3.453	535.160

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

2.4.3.3 Naložbene nepremičnine

(v EUR)	DSU 31.12.2018	DSU 31.12.2017
Naložbene nepremičnine skupaj	128.966.420	121.086.667
Naložbene nepremičnine - poslovna stavba Smelt	7.352.330	7.583.016
Naložbene nepremičnine – poslovna stavba MB Metalna	804.471	900.074
Naložbene nepremičnine – poslovna stavba F2	18.372.318	19.107.707
Naložbene nepremičnine – Kras Postojna	2.824.368	2.941.261
Naložbene nepremičnine – sodišče Maribor	0	2.495.740
Naložbene nepremičnine – Palača DSU	48.270.892	49.966.386
Naložbene nepremičnine – Lesna	5.517	5.517
Naložbene nepremičnine – parkirna hiša Dunajski Kristali	2.115.971	2.140.166
Naložbene nepremičnine – Objekt Dunajska 48	1.595.612	1.634.032
Naložbena nepremičnina – Objekt Modri Kvadrat	24.407.760	24.897.877
Naložbena nepremičnina – Dunajski kristali poslovni prostori MJU	10.958.867	0
Naložbena nepremičnina – Dunajski kristali poslovni prostori P5	1.602.503	0
Naložbena nepremičnina – poslovna stavba Tržaška 21	7.593.290	0
Naložbene nepremičnine - v pridobivanju	3.062.521	9.414.891

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 se po stanju na dan 31.12.2018 izkazuje:

- 76,658% delež poslovne stavbe Smelt z zemljiščem 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 na Tržaški cesti 1 v Postojni,
- poslovno stavbo Palača D.S.U. na Litostrojski cesti 54 v Ljubljani,
- večinski del poslovne stavbe Modri Kvadrat na Davčni ulici 1 v Ljubljani,
- 441 parkirnih mest v parkirni hiši objekta Dunajski Kristali v Ljubljani,
- del poslovne stavbe na Dunajski 48 v Ljubljani in
- večinski del poslovne stavbe Tržaška 21 v Ljubljani (pridobljeno v letu 2018 na podlagi dne 30.5.2018 sklenjene pogodbe oziroma dne 7.8.2018 izvedene primopredaje)
- del poslovnega objekta Dunajski kristali na Štukljevi cesti 40-48 v Ljubljani (izgradnja objekta dokončana in predana v najem v letu 2018).

V pridobivanju oziroma v gradnji in izdelavi družba po stanju na dan 31.12.2018 izkazuje še manjši del poslovnega objekta Dunajski Kristali v Ljubljani (430.758 EUR) ter zemljišče na območju Litostroj jug velikosti cca. 26.300 m² (2.631.763 EUR). Del objekta Dunajski Kristali – P5 je bil dokončan in predan najemniku konec marca 2018, večji del objekta Dunajski Kristali pa je bil predan najemniku MJU za potrebe uporabnikov MDDSZ in IRSD dne 30.11.2018.

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.

S prodajo preostalega 23,77 odstotnega deleža v poslovni stavbi sodišča na Cafovi 1 v Mariboru, ki je v večinski lasti Republike Slovenije, se je DSU v 2018 v celoti umaknil iz njenega lastništva.

Knjigovodska vrednost nepremičnin, ki so zastavljene kot jamstvo za najeta posojila, po stanju na dan 31.12.2018 znaša 116.873.431 EUR. Vrednost nepremičnin se je v letu 2018 povečala iz naslova nakupa naložbene nepremičnine na Tržaški 21 v Ljubljani (nabavna vrednost 7,65 mio EUR) ter investicije v dokončanje objekta Dunajski Kristali (skupna nabavna vrednost 12,608 mio EUR (z opremo 12,990 mio EUR)).

V skladu s SRS 17 je sredstvo oslabiljeno, kadar njegova knjigovodska vrednost presega njegovo nadomestljivo vrednost. Po stanju na dan 31.12.2018 je družba preverila, ali obstaja znamenje, da utegne biti sredstvo oslabiljeno, kar je obsegalo preverbo tako zunanjih kot notranjih virov informacij. Preizkus slabitve naložbenih nepremičnin DSU na dan 31.12.2018, ki je obsegal oceno prihodnjih prejemkov in izdatkov, ki izhajajo iz nadaljnje uporabe sredstev v obdobju naslednjih 20 let z uporabo ustrezne diskontne mere, je prikazal, 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 2018:

Leto 2018 (v EUR)	Zemljišča	Naložbene nepremičnine	Naložbene nepremičnine, ki se pridobivajo	Skupaj
Nabavna vrednost				
Stanje na dan 01.01.2018	14.316.252	120.449.666	9.414.891	144.180.809
Neposredna povečanja	5.073.475	15.338.387	14.703.743	35.115.605
Zmanjšanja - odtujitve, odpisi	0	3.454.311	21.056.113	24.510.424
Stanje na dan 31.12.2018	19.389.727	132.333.742	3.062.521	154.785.991
Odpisana vrednost				
Stanje na dan 01.01.2018	0	23.094.142	0	23.094.142
Amortizacija v letu	0	3.778.994	0	3.778.994
Zmanjšanja - odtujitve, odpisi	0	1.053.565	0	1.053.565
Povečanja	0	0	0	0
Stanje na dan 31.12.2018	0	25.819.571	0	25.819.571
Sedanja vrednost				
Stanje na dan 01.01.2018	14.316.252	97.355.524	9.414.891	121.086.667
Stanje na dan 31.12.2018	19.389.727	106.514.171	3.062.521	128.966.420

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 31.12.2017	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

2.4.3.4 Dolgoročne finančne naložbe

(v EUR)	DSU 31.12.2018	DSU 31.12.2017
Dolgoročne finančne naložbe skupaj	1.555.810	1.555.810
Dolgoročne finančne naložbe, razen posojil	555.810	555.810
Delnice in deleži v družbah v skupini	550.000	550.000
Naložba v umetniška dela	5.810	5.810
Dolgoročno dana posojila	1.000.000	1.000.000
Dolgoročni depoziti	1.000.000	1.000.000
Dolgoročno dana posojila drugim	0	0
- bruto vrednost	0	708.976
- bruto vrednost tekoče dospetje	0	(708.976)
- <i>popravek vrednosti tekoče dospetje</i>	0	708.975

V okviru dolgoročnih finančnih naložb je po stanju na dan 31.12.2018 izkazana aprila 2017 ustanovljena hčerinska družba DSU-ing, d.o.o., naložba v umetniška dela ter dolgoročni depozit pri poslovni banki. Na podlagi Kreditne pogodbe, sklenjene v letu 2011, je DSU kot zastavitelj oziroma deponent sklenil Pogodbo o zastavi depozita v višini 1.000.000 EUR, z zapadlostjo do 31.12.2031.

Na dan 31.12.2017 je znašala bruto vrednost dolgoročno danih posojil, ki se je nanašala na dano posojilo družbi Peko, d.d., 708.976 EUR. Ob uvedbi stečaja nad družbo Peko v začetku leta 2016, je bila terjatev prijavljena v stečajni postopek, hkrati pa je bil oblikovan ustrezen popravek vrednosti. Zapadla terjatev iz tega naslova je bila izkazana med kratkoročno danimi

posojili. V letu 2018 je bila v okviru stečajnega postopka družbe Peko s končnim načrtom delitve posebne razdelitvene mase terjatev iz tega naslova v celoti poplačana.

2.4.3.5 Odložene terjatve za davek

(v EUR)	DSU 31.12.2018	DSU 31.12.2017
Odložene terjatve za davek skupaj	53.488	216.520
- Iz naslova slabitev finančnih naložb	0	134.705
- Iz naslova slabitev terjatev	21.377	29.744
- Iz naslova rezervacij	32.111	52.071

Odložene terjatve za davek se nanašajo na 19% oblikovanih popravkov vrednosti terjatev ter rezervacij za odpravnine in jubilejne nagrade.

	Terjatev	Popravek terjatev	Ustrezni delež terjatev za odloženi davek (19%) na dan 31.12.2018
1	Finančne naložbe	0	0
2	Terjatve do kupcev	50.318	9.561
3	Terjatve v stečajih	62.192	11.817
	SKUPAJ	112.511	21.377
4	Rezervacije po aktuarskem izračunu	169.004	32.111
5	Rezervacije za dana jamstva	0	0
6	Rezervacije za tožbe	0	0
	SKUPAJ	169.004	32.111
	TERJATVE ZA ODLOŽENE DAVKE	281.514	53.488

2.4.3.6 Kratkoročne finančne naložbe

(v EUR)	DSU 31.12.2018	DSU 31.12.2017
Kratkoročne finančne naložbe skupaj	9.638.280	5.698.281
Kratkoročne finančne naložbe, razen posojil	328.280	328.280
- vrednostni papirji, kupljeni za prodajo (obveznice poslovnih bank in zavarovalnic)	328.280	328.280
Kratkoročno dana posojila	9.310.000	5.370.001
- kratkoročna posojila, dana družbam v skupini	10.000	0
- tekoča zapadlost dolgoročno danih posojil	0	708.976
- popravek vrednosti tekoče zapadlosti dolg.danih posojil	0	(708.975)
- kratkoročni depoziti pri bankah	9.300.000	5.370.000

Skupna tržna vrednost obveznic znaša na dan 31.12.2018 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 2018 je v izplačilo je zapadel 8. kupon obveznic Zavarovalnice Triglav, d.d. ZT02. Nakupov oziroma prodaj drugih vrednostnih papirjev v letu 2018 ni bilo.

Na dan 31.12.2017 je znašala bruto vrednost dolgoročno danih posojil, ki se je nanašala na dano posojilo družbi Peko, d.d., 708.976 EUR. V začetku leta 2016 je bila ob uvedbi stečaja nad družbo Peko terjatev prijavljena v stečajni postopek, hkrati pa je bil oblikovan ustrezen popravek vrednosti. Zapadla terjatev iz tega naslova je bila izkazana med kratkoročno danimi posojili. V letu 2018 je bila s končnim načrtom delitve posebne razdelitvene mase terjatev iz tega naslova pa v celoti poplačana.

2.4.3.7 Kratkoročne poslovne terjatve

(v EUR)	DSU 31.12.2018	DSU 31.12.2017
Kratkoročne poslovne terjatve skupaj	8.874.574	6.014.109
Kratkoročne poslovne terjatve do kupcev	2.233.717	1.794.486
- bruto vrednost	2.284.035	1.882.693
- popravek vrednosti	(50.318)	(88.206)
Dani predujmi in dane varščine	3.336	11.474
Kratkoročne terjatve za obresti	50.872	411.535
- bruto vrednost	56.390	424.051
- popravek vrednosti	(5.518)	(12.516)
Kratkoročne terjatve iz posl.za tuj račun	5.689.448	3.341.087
- denarna sredstva na priv. TRR računu	82.306	104.617
- kratkoročni depoziti pri bankah (gl.)	3.534.227	1.637.204
- obresti depozitov	62.489	58.114
- naložba Geoplin in GIO – odkup	15.749	915.311
- terjatve po pog. o vzpostavitvi IBS (YU)	38.288	38.288
- naložba Planika Kobarid Tolmin – odkup	0	693
- terjatve iz naslova prodaj nepremičnin (gl.+obr.)	602.299	119.768
- terjatve iz naslova najemnin, uporabnin	5.222	2.058
- druge terjatve iz poslovanja za tuj račun	358.043	364.877
- terjatve iz naslova likvidacijskih in stečajnih mas	57.479	108.156
- terjatve po sodbah, izvršbah in drugih postopkih	941.563	0
- terjave za kupnina iz naslova iztisnitev denac.delnic	0	0
- terjatev za dividende	0	5
- oblikovani popravki vrednosti terjatev v stečaju in izvršbi	(8.217)	(8.004)
Druge kratkoročne terjatve	897.201	455.527
- terjatve / DDV, akontacije DDPO, ZZS	296.962	148.492
- terjatve / terjatve do zaposlenih	80	1.231
- terjatve / pravnomočne sodbe, pravdni stroški	32.279	22.308
- terjatve / prijave v stečajne postopke	17.022.792	16.842.792
- popravek terjatev v stečajnih postopkih	(16.842.792)	(16.842.792)

- terjatve / dvomljive in sporne	188.739	189.939
- popravek dvomljivih in spornih terjatev	(188.739)	(189.939)
- terjatve / ostanki stečajnih in likvidacijskih mas	7.243	7.243
- popravek ostankov stečajnih in likvidacijskih mas	(7.243)	(7.243)
- terjatve iz naslova izvršb po sodbi VS Livarna Vuzenica	272.184	272.484
- terjatve iz naslova prodanih nepremičnin	5.392	5.392
- terjatve do priv.TRR	110.260	5.620
- druge kratkoročne terjatve	6.989.802	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 31.12.2018 je imela družba za 2.198.229 EUR nezapadlih terjatev do kupcev, za 27.436 EUR terjatev do kupcev z zapadlostjo do 30 dni ter 8.906 EUR terjatev do kupcev z zapadlostjo nad 30 dni, za 49.464 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 31.12.2018 je skupna višina oblikovanih popravkov iz tega naslova znašala 50.318 EUR.

Kratkoročne poslovne terjatve, povezane s finančnimi prihodki predstavljajo tudi kratkoročne terjatve za obresti iz naslova finančnih naložb v depozite bank ter kredite.

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 družba 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 (upravljanje oziroma vnovčevanje in odprodaja premoženja po ZZLPPO). Po stanju na dan 31.12.2018 je vrednost le-teh glede na predhodnje leto višja za 2,35 mio EUR, predvsem iz naslova večjih realiziranih prodaj nepremičnin in zaključene privatizacije APMS ter kupnin iz tega naslova, prejetih v zadnjem četrtletju 2018, ki so bile predmet prenakazila dne 4.1.2019.

Druge kratkoročne terjatve predstavljajo predvsem kratkoročne terjatve za odbitni DDV (31.979 EUR), terjatve na osnovi akontacij za davek od dohodkov pravnih oseb (263.373 EUR), terjatve iz naslova izvršb po sodbi VS Livarna Vuzenica (272.184 EUR), priznana pogojno zavarovana terjatev do družbe Peko d.d.- v stečaju, ki je nastopila po poplačilu obveznosti iz naslova tožbe te družbe (180.000 EUR) ter terjatve do PRIV TRR (110.261EUR).

2.4.3.8 Denarna sredstva

(v EUR)	DSU 31.12.2018	DSU 31.12.2017
Denarna sredstva	954.077	9.373
Denarna sredstva v blagajni	165	240
Transakcijski redni računi DSU	953.912	9.133

Postavka obsega denarna sredstva v blagajni ter sredstva na transakcijskih računih pri poslovnih bankah na dan 31.12.2018.

2.4.3.9 Kratkoročne aktivne časovne razmejitve

(v EUR)	DSU 31.12.2018	DSU 31.12.2017
Aktivne časovne razmejitve	18.700	19.035
Kratkoročno odloženi stroški	5.227	5.562
Kratkoročno nezaračunani prihodki	0	0
Vračunane obresti od vrednostnih papirjev	13.473	13.473

2.4.3.10 Zunajbilančna sredstva

(v EUR)	DSU 31.12.2018	DSU 31.12.2017
Skupaj zabilančne postavke	131.153.960	126.407.274
Skupaj prejeti VP in druga sredstva za zavarovanje plačil	2.248.223	1.799.678
- Prejete hipoteke	322.995	1.065.173
- Prejete garancije	455.754	426.320
- Prejete menice	449.474	308.185
- DSU-ing	1.020.000	0
Skupaj dani VP in druga sredstva za zavarovanje	74.534.011	64.105.299
- Dane hipoteke in menice za prejeta posojila	74.527.011	64.098.299
- Dane menice za zavarovanje drugih plačil	7.000	7.000
Terjatve v sodnih postopkih	1.542.369	1.563.761
Druge zabilančne postavke – delnice, poslovni deleži, nepremičnine, druga sredstva po ZZLPPO (komisijsko poslovanje)	52.829.357	58.938.536
- Delnice / rezervirane za denacionalizacijske upravičence	381.857	375.775
- Delnice in deleži podjetij / tožba družbenega pravobranilca	17.560.204	18.045.038
- Delnice in deleži podjetij / 6.čl. ZZLPPO	1.482.049	1.704.531
- Deleži – Pog.med RS in Hrvaško o ureditvi premož.razmerij	29.500	23.600
- Drugi deleži in delnice	3.374	27.462
- Nepremičnine / 5, 6, 51.člen ZZLPPO	12.925.237	15.532.728
- Potencialna terjatev iz naslova nepremičnin po 6.člen ZZLPPO	376.362	415.057
- Terjatev do podjetij iz naslova nepremičnin po 6.čl.ZZLPPO / Sporazumi	112.003	112.003
- Pogodba o vzpostavitvi izvenbilančne evidence sredstev podjetij	7.350.016	7.350.016
- Zahtevki DSU iz naslova oškodovanja družb. kapitala, drugi zahtevki	12.608.755	20.352.325
- Tožbeni in izvršilni zahtevki proti DSU	0	(5.000.000)

Vrednost hipotekarnih zavarovanj se je v letu 2018 znižala predvsem s prejetim poplačilom terjatve DSU do družbe Peko d.d. - v stečajju iz naslova danega posojila, za katero je bila priznana ločitvena pravica, ter z drugimi manjšimi odplačanimi obroki kupnin s strani kupcev po sklenjenih prodajnih pogodbah. Vrednost prejetih garancij in menic se je povečala v okviru prejetih zavarovanj za izvedbo gradbeno obrtniških del na objektu Dunajski Kristali. Na podlagi posojilne pogodbe s hčerinsko družbo DSU-ing je ob koncu leta 2018 evidentirana zabilančna obveznost v višini 1.020.000 EUR.

Vrednost danih hipotek in menic se je v letu 2018 povečala iz naslova najetega dolgoročnega posojila za nakup naložbene nepremičnine na Tržaški 21 v Ljubljani ter posojila za dokončanje

objekta Dunajski Kristali. Tekom poslovnega leta se je vrednost danih hipotek in menic zmanjševala s poplačilom obveznosti iz naslova prejetih dolgoročnih posojil za nepremičnine. Vrednost zavarovanj iz tega naslova znaša po stanju na dan 31.12.2018 skupno 74.527.011 EUR. Knjigovodska vrednost nepremičnin, ki so zastavljene kot jamstvo za posojila, po stanju na dan 31.12.2018 znaša 116.873.431 EUR.

Obveznost DSU iz naslova posojilne pogodbe za nepremičnino na Masarykovi cesti v Ljubljani znaša po stanju na dan 31.12.2018 6.812.500 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 na Cafovi ulici v Mariboru je bila s prodajo preostalega deleža objekta v letu 2018 dokončno poplačana. Obveznost družbe iz naslova štirih posojilnih pogodb za nepremičnino Palača DSU znaša na dan 31.12.2018 32.403.400 EUR. DSU je za nepremičnino »Modri kvadrat« na Davčni ulici v Ljubljani leta 2017 najel dolgoročno posojilo, katerega vrednost po stanju na dan 31.12.2018 znaša 18.444.444 EUR. Za izvedene investicije v letu 2018 je družba najela dve novi dolgoročni posojili, in sicer za nakup objekta na Tržaški 21 v Ljubljani (obveznost iz tega naslova znaša po stanju na dan 31.12.2018 5.866.667 EUR) ter za dokončanje naložbene nepremičnine Dunajski Kristali (obveznost iz tega naslova znaša po stanju na dan 31.12.2018 11.000.000 EUR). Vse navedene obveznosti so zavarovane z ustanovitvijo hipoteke na predmetnih nepremičninah, z menicami z meničnimi izjavami ter z odstopom sedanjih ter bodočih terjatev do najemnikov.

Vrednost zabilančno evidentiranega premoženja iz naslova Zakona o prenosu pooblastil, pravic in obveznosti Slovenske razvojne družbe in o prenehanju Agencije Republike Slovenije za prestrukturiranje in privatizacijo ter izvajanja Zakona o zaključku lastninjenja in privatizaciji pravnih oseb v lasti Slovenske razvojne družbe, znaša po stanju 31.12.2018 52.829.357 EUR (preostali kapitalski deleži v podjetjih 19,5 mio EUR, nepremičnine 12,9 mio EUR ter ostalo premoženje 20,4 mio EUR). Vrednost teh postavk se je v letu 2018 zmanjšala iz naslova realiziranih prodaj nepremičnin (sklenjenih je bilo 29 prodajnih pogodb) in poslovnih deležev oziroma delnic (prodaja 1,0193% poslovnega deleža v družbi Geoplin ter zaključen postopek privatizacije družbe Avtobusni Promet Murska Sobota), v manjši meri je na vrednosti nepremičnin vplivalo tudi usklajevanje vrednosti evidence nepremičnin DSU s podatki GURS (njihovimi ocenami vrednosti) ter pridobljenimi cenitvami. Zahtevki iz naslova oškodovanja družbenega kapitala so se zmanjšali predvsem na podlagi zaključenega sodnega postopka zoper Kemofarmacijo, APMS ter Peko, v letu 2018 pa je bil pravnomočno končan tudi postopek pred sodiščem zoper DSU v primeru Radenska.

Portfelj delnic in poslovnih deležev podjetij, 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 2018 DSU tako razpolaga le še z 8, večinoma manjšinskimi kapitalskimi naložbami. Odsvojitvev le-teh je pretežno odvisna od zaključka denacionalizacijskih ali sodnih postopkov, ki še potekajo.

Iz naslova ZZLPPO preide na DSU vse premoženje, ki ni bilo ustrezno upoštevano v postopku lastninskega preoblikovanja podjetij. Pri tem ne gre za znan obseg tovrstnega premoženja, temveč DSU v smeri prepoznave, izsleditve in zasega tovrstnega premoženja za račun države še vedno izvaja številne aktivnosti in sproti odkriva novo premoženje (predvsem nepremičnine), ki ni bilo lastninjeno in se obravnava skladno z določbami zakona (ne gre torej le za obseg premoženja, ki je trenutno izkazano, saj se še vedno ugotavlja neolastninjeno premoženje, ki se obravnava po ZZLPPO in preide na družbo).

2.4.3.11 Kapital

(v EUR)	DSU 31.12.2018	DSU 31.12.2017
Kapital	62.585.284	60.175.763
Vpoklicani kapital	1.810.999	1.810.999
Kapitalske rezerve	18.810.046	18.810.046
Rezerve iz dobička	39.358.494	37.431.182
Rezerve, nastale zaradi vrednotenja po pošteni vrednosti	17.947	21.022
Preneseni čisti poslovni izid	660.485	660.485
Poslovni izid poslovnega leta	1.927.313	1.442.029

Vpoklicani kapital je osnovni kapital družbe, ki na dan 31.12.2018 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 2018 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 31.12.2018 v višini 17.947,13 EUR izvirajo iz presežka vrednotenja portfelja vrednostnih papirjev za prodajo, ki je znašal na dan 31.12.2018 23.835,39 EUR (oblikovan v skupni vrednosti 29.426,41 EUR, 19% te vrednosti, 5.591,02 EUR, pa je bilo skladno s SRS preneseno med odložene obveznosti za davek) ter aktuarske izgube v višini -5.888,26 EUR.

Skladno s sklepom uprave Slovenskega državnega holdinga, d.d. v vlogi ustanovitelja oz. edinega družbenika družbe, z dne 17.05.2018, se je bilančni dobiček družbe, ki je po stanju na dan 31.12.2017 znašal 2.102.513,51 EUR, v znesku 1.442.082,82 EUR izplačal kot udeležbo na dobičku ustanovitelju dne 15.06.2018, medtem ko je preostanek bilančnega dobička v višini 660.484,69 EUR ostal nerazporejen in predstavlja znotraj kapitala družbe preneseni čisti poslovni izid družbe.

Skladno s sklepom posloводства družbe se je iz čistega dobička družbe za leto 2018 v višini 3.854.625,49 EUR, na podlagi 64.člena in v povezavi s 3. odstavkom 230.člena ZGD-1 oblikovalo druge rezerve iz dobička v višini 1.927.312,74 EUR.

Rezerve iz dobička tako po stanju na dan 31.12.2018 znašajo 39.358.494,27 EUR.

Čisti dobiček v višini 1.927.312,75 EUR ostane nerazporejen in skupaj s prenesenim čistim poslovnim izidom predstavlja bilančni dobiček družbe za leto 2018.

Spremembe v kapitalu:

	2018	2017
Čisti poslovni izid poslovnega leta	3.854.625	2.884.058
Preneseni čisti dobiček	660.485	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)	1.927.313	1.442.029
Znesek dolgoročno odloženih stroškov razvijanja na bilančni presečni dan		
Bilančni dobiček, ki ga razporedi skupščina družbe	2.587.797	2.102.514

2.4.3.12 Rezervacije in dolgoročne pasivne časovne razmejitve

(v EUR)	DSU 31.12.2018	DSU 31.12.2017
Rezervacije skupaj	169.004	397.756
Za tožbene zahteve	0	195.383
Za odpravnine in jubilejne ter druge nagrade	169.004	150.353
Za dana jamstva	0	52.020

V okviru oblikovanih rezervacij za potencialne obveznosti iz naslova tožbenih zahtevkov zoper DSU, je družba v letu 2018 v skladu s sodbo poplačala obveznost iz tožbenega zahtevka družbe Peko d.d.- v stečaju in s tem v celoti odpravila oblikovano rezervacijo.

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 jubi- lejne nagrade	Skupaj
Stanje 31.12.2017	141.214	9.140	150.354
Stroški obresti (IPI)	1.059	63	1.122
Stroški preteklega službovanja (IPI)	0	0	0
Stroški tekočega službovanja (IPI)	13.167	1.276	14.443
Izplačila zaslužkov (-)	0	-689	-689
Aktuarski dobički/izgube (IPI)	0	699	699
Akt. dob./izgube (Izkaz vseob. donosa)	3.075	0	3.075
Stanje 31.12.2018	158.515	10.489	169.004

Izračun je bil pripravljen na osnovi naslednjih predpostavk:

- Nominalna dolgoročna obrestna mera se ocenjuje v višini 1,0%.
- Pričakovana dolgoročna rast višine jubilejnih nagrad in neobdavčljivih zneskov v izračunu je ocenjena v višini 1,0% letno.

- V izračunu se upošteva pričakovana smrtnost delavcev v skladu s slovenskimi tablicami smrtnosti 2007 s čimer se indirektno upošteva nadomeščanje starejših zaposlenec, 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%	4.379	330
Povečanje disk. obr. mere za 0,5%	-4.057	-312
Povečanje rasti plač za 0,5 %/letno	4.554	0
Zmanjšanje rasti plač za 0,5%/letno	-4.232	0

Gibanje aktuarskih dobičkov/izgub v letu 2018:

Knjiženo stanje na dan 31.12.2017 (podatek naročnika) /izguba/	2.813
Odprava akt. dobičkov/izgub v preneseni poslovni izid zaradi odhodov in upokojitev delavcev v 2018	0
Aktuarski dobički/izgube za leto 2018 (tabela zgoraj)	3.075
Končno stanje 31.12.2018	5.888

Rezervacija za dano 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, je bila v letu 2018 odpravljena na osnovi pravno-močnega zaključka sodnih sporov.

2.4.3.13 Dolgoročne obveznosti

(v EUR)	DSU 31.12.2018	DSU 31.12.2017
Dolgorocne obveznosti skupaj	70.609.924	62.064.782
Dolgoročne finančne obveznosti – najeta posojila	68.798.542	59.342.921
prejeta posojila za Palača DSU	29.891.600	32.403.400
prejeto posojilo za objekt F2	6.062.500	6.812.500
prejeto posojilo za Sodišče MB	0	1.682.576
prejeto posojilo za Modri kvadrat	17.111.111	18.444.445
prejeto posojilo za T21	5.466.667	0
prejeto posojilo za Objekt Dunajski kristali	10.266.664	0
Dolgoročne finančne obveznosti - IFI	773.818	1.514.020
Dolgoročne poslovne obveznosti – PS Smelt	1.031.973	1.202.250
Odložene obveznosti za davek	5.591	5.591

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 namen financiranja objekta zaradi nadomestitve kratkoročnega kredita z dolgoročnim, najela še 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 posojil za objekt Palača D.S.U. znaša po stanju na dan 31.12.2018 29.891.600 EUR (od tega 20.340.921 EUR z rokom zapadlosti nad 5 let), medtem ko celotna obveznost, ki vključuje tudi kratkoročni del zapadlosti, po stanju na 31.12.2018 znaša 32.403.400 EUR.

Za namen financiranja nakupa objekta F2 na Masarykovi ulici v Ljubljani za potrebe Ministrstva za šolstvo in šport je družba v letu 2007 najela dolgoročni kredit v višini 15.000.000 EUR. Dolgoročna obveznost iz naslova omenjenega posojila znaša na dan 31.12.2018 6.062.500 EUR (od tega 2.312.500 EUR z rokom zapadlosti nad 5 let), medtem ko celotna obveznost, ki vključuje tudi kratkoročni del zapadlosti, po stanju na 31.12.2018 znaša 6.812.500 EUR.

V letu 2008 je bil za namen financiranja nakupa objekta za potrebe Okrajnega sodišča v Mariboru najet dolgoročni kredit v višini 7.300.000 EUR. Dolgoročna obveznost iz tega naslova je bila s prodajo preostalega 23,77 odstotnega deleža DSU v omenjenem objektu, v letu 2018 dokončno plačana.

Družba DSU je v letu 2017 za namen 80 odstotnega financiranja nakupa objekta »Modri kvadrat« na Davčni ulici 1 v Ljubljani najela posojilo v višini 20.000.000 EUR. Dolgoročna obveznost iz naslova omenjenega posojila znaša na dan 31.12.2018 17.111.111 EUR (od tega 10.444.444 EUR z rokom zapadlosti nad 5 let), medtem ko celotna obveznost, ki vključuje tudi kratkoročni del zapadlosti, po stanju na 31.12.2018 znaša 18.444.444 EUR.

V letu 2018 je bilo za namen investicije v nakup poslovne stavbe Tržaška 21 v Ljubljani najeto posojilo v višini 6.000.000,00 EUR. Dolgoročna obveznost iz tega naslova znaša na dan 31.12.2018 5.466.667 EUR (od tega 3.466.666 EUR z rokom zapadlosti nad 5 let), medtem ko celotna obveznost, ki vključuje tudi kratkoročni del zapadlosti, po stanju na 31.12.2018 znaša 5.866.667 EUR.

Ob koncu poslovnega leta 2018 je bilo najeto tudi posojilo v višini 11.000.000,00 EUR za namen refinanciranja lastnih sredstev in odplačila kratkoročnega posojila za dokončanje objekta Dunajski Kristali. Dolgoročna obveznost iz naslova omenjenega posojila znaša na dan 31.12.2018 10.266.664 EUR (od tega 6.599.985 EUR z rokom zapadlosti nad 5 let) medtem ko celotna obveznost, ki vključuje tudi kratkoročni del zapadlosti, po stanju na 31.12.2018 znaša 11.000.000 EUR.

S stvarnim jamstvom so po stanju na dan 31.12.2018 zavarovane vse zgoraj navedene obveznosti iz naslova najetih posojil pri poslovnih bankah (skupaj s kratkoročno zapadlostjo) v skupni vrednosti 74.527.011 EUR, in sicer:

- tri posojila, prejeta za odkup Palače D.S.U. na Litostrojski cesti v Ljubljani (30.303.400 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;

- četrto, kratkoročno posojilo za odkup Palače D.S.U., najeto v letu 2012 in 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 2.100.000 EUR, 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 (6.812.500 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 »Modri kvadrat« na Davčni ulici v Ljubljani za potrebe FURS (18.444.444 EUR), je zavarovano s pogodbo o zavarovanju terjatev z odstopom terjatev, 6 bianco menicami in zastavo nepremičnine stavba št. 1025 k.o. 2706 - Zelena jama v višini deleža DSU;
- posojilo, namenjeno 80% financiranju nakupa objekta poslovne stavbe Tržaška 21 v Ljubljani (5.866.667 EUR), je zavarovano s šestimi bianco menicami, neposredno izvršljivi hipoteki na predmetu prodajne pogodbe in s pogodbo z odstopom terjatev v zavarovanje;
- posojilo, namenjeno refinanciranju lastnih sredstev in poplačilu glavnice kratkoročnega posojila za poslovni objekt Dunajski kristali (11.000.000 EUR), je zavarovano s hipoteko na objektu, pet bianco menicami in s pogodbo o odstopu terjatev.

Izvedeni finančni instrumenti – obrestno ščitenje

Izvedeni finančni instrumenti, ki so predmet evidentiranja poštene vrednosti na obračunski dan 31.12.2018, so instrumenti za varovanje pred obrestnim tveganjem. Varovana postavka je denarni tok obrestne mere EURIBOR pri odplačevanju kreditov družbe.

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

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

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

DSU ščiti kreditni portfelj v skupni vrednosti 37.115.900 EUR (na 31.12.2018) z izvedenimi finančnimi instrumenti. Enotna obrestna mera na dan 31.12.2018 je upoštevala IFI 3,1 % (dosežena povprečna fiksna obrestna mera). Z zaključnicami je bilo na dan 31.12.2018 pokritih 81,86% vrednosti glavnice kreditnega portfelja, to je 30.383.124 EUR. Dolgoročna posojila, najeta v skupni višini 40 mio EUR (stanje 31.12.2018 37.411.111 EUR), niso varovani z izvedenimi finančnimi instrumenti, ker so vezani na fiksno obrestno mero, razen enega (stanje 31.12.2018 2,1 mio EUR), za katerega velja variabilna obrestna mera.

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 tudi za leto 2018 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 31.12.2018 znaša -773.818 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 po stanju na dan 31.12.2017 v višini 1.202.250 EUR izhaja iz Kupoprodajne pogodbe za nakup dela poslovne stavbe Smelt na Dunajski cesti 160 v Ljubljani, ki je bila dne 8.8.2008 sklenjena med družbami DSU, KAD in SOD kot kupci in družbo GIO, d.o.o. kot prodajalcem. Skupna vrednost pogodbenih obveznosti za DSU v višini 3.007.950 EUR se je na podlagi sklenjenega Aneksa št. 1 k omenjeni pogodbi dne 8.1.2009 zmanjšala za plačilo dela kupnine v višini 300.795 EUR, v letu 2010 pa še za dodaten 1 mio EUR na podlagi Sporazuma o predčasnem plačilu tretjega obroka kupnine z dne 25.08.2010 ter za 504.905 EUR skladno s Sporazumom št. 2. o predčasnem plačilu tretjega obroka kupnine z dne 12.10.2010. Skladno s 3. členom pogodbe mora DSU preostali znesek kupnine (1.202.250 EUR) plačati v roku treh let po podpisu pogodbe, vendar le v primeru, če so izpolnjeni vsi spodaj navedeni pogoji in sicer:

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

V letu 2018 je DSU na osnovi Sporazuma o zagotavljanju sredstev za vodenje likvidacijskega postopka dodatno poplačal del svoje obveznosti iz tega naslova v višini 170.277 EUR.

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 31.12.2018 po poštene vrednosti.

	Portfelj vrednostnih papirjev	Skupni znesek presežka iz prevrednotenja	Ustrezni delež obveznosti za odloženi davek (19%) na dan 31.12.2018	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 31.12.2018	DSU 31.12.2017
Kratkorocne obveznosti skupaj	15.580.642	10.665.939
Kratkoročne finančne obveznosti	5.825.181	4.867.875
Kratkoročna zapadlost dolgoročnih posojil	5.728.469	4.755.378
Obveznost za obresti prejetih posojil	96.712	112.497
Kratkoročne poslovne obveznosti	9.755.461	5.798.064
Prejeti predujmi in varščine	56.265	55.305
Obveznosti do dobaviteljev	2.334.926	824.767
Obveznosti iz poslovanja za tuj račun	5.689.448	3.341.087
Obveznosti do zaposlencev	144.874	134.307
Obveznosti do državnih in drugih inštitucij	1.477.629	1.422.812
Druge kratkoročne obveznosti	52.319	19.786

Kratkoročne finančne obveznosti DSU se nanašajo na kratkoročno zapadlost (v plačilo zapadejo najkasneje v letu dni po dnevu bilance stanja) prejetih dolgoročnih posojil ter na še nezapadle obveznosti za obresti iz prejetih posojil.

Kratkoročne poslovne obveznosti družbe se nanašajo na obveznosti iz poslovanja za tuj račun v višini 5.689.448 EUR, obveznosti do zaposlencev iz naslova plač za mesec december v višini 144.874 EUR, obveznosti do državnih in drugih inštitucij v skupni višini 1.477.629 EUR (po stanju na dan 31.12.2018 se ta obveznost v višini 987.714 EUR nanaša na poračun odbitka vstopnega DDV od nabave naložbenih nepremičnin zaradi sprembe namena uporabe le teh, obveznost za DDV v višini 135.427 EUR, obveznost za DDPO v višini 330.213 EUR in ostalo), obveznosti do dobaviteljev v višini 2.334.926 EUR ter obveznosti iz prejetih varščin in predujmov in drugih obveznosti.

Znesek obveznosti do dobaviteljev se nanaša predvsem na še nezapadle obveznosti iz naslova poplačila izvajalcev del za dokončanje objekta Dunajski kristali (1.713.996 EUR), na poplačilo dela kupnine za del poslovne Stavbe Smelt (300.795 EUR), preostanek pa v večini predstavljajo obveznosti iz naslova obratovalnih stroškov za naložbene nepremičnine.

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. Z 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 nadaljuje še vedno obsežno 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 naslova vnovčevanja tovrstnega premoženja 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)	31.12.2018	31.12.2017
Obveznosti iz naslova obresti depozitov	2.559	92.631
Obveznosti iz naslova pogodb o vzpostavitvi izvenbil.ev.podjetij (gl.+obr.)	38.288	38.288
Obveznosti iz naslova prodaje nepremičnin (gl.+obr.)	463.255	118.475
Obveznosti iz naslova uporabnin, odškodnin, služnosti,..	216.400	200.274
Obveznosti iz naslova prejetih varščin	34.190	24.094
Obveznosti do denac. upravičencev iz naslova iztisnitev	449.178	397.038
Obveznosti za prejete dividende / H delnice, ex lege..	126.233	391.989
Obveznosti iz prejetih kupnin po pravnomočnih sodbah	941.563	0
Obveznosti do KAD in SDH za prejete kupnine	1.080.265	212.400
Obveznosti do proračuna za prejete kupnine	1.818.842	956.228
Obveznosti do proračuna – kupnine pid	0	537.857
Druge obveznosti iz poslovanja za tuj račun	518.675	371.813
Skupaj obveznosti iz poslovanja za tuj račun	5.689.448	3.341.087

Za ugotavljanje obveznosti do proračuna Republike Slovenije iz naslova prejetih kupnin se pripravlja bilanca pritoka sredstev iz tega naslova, ki se izdeluje vsako četrletje. Prenakazilo sredstev se skladno z Zakonom o uporabi sredstev, pridobljenih iz naslova kupnine na podlagi zakona o lastninskem preoblikovanju podjetij izvede do petega v mesecu po preteku četrletja (do 5.januarja, 5.aprila, 5.julija in 5.oktobra). Bilanca pritokov in odtokov sredstev iz naslova kupnin za leto 2018 je prikazana v okviru poglavja 1.8.2.8. (Nakazovanje sredstev, pridobljenih iz naslova kupnin na podlagi ZUKLPP). Poleg kvartalnega nakazila kupnin v proračun Republike Slovenije, se ustrezni del prejetih kupnin (le-te se delijo glede na pravni temelj prodanega premoženja, skladno z določili posameznih členov ZZLPPO) redno in skladno z zakonsko podlago ter Pogodbo o ureditvi medsebojnih razmerij, nakazuje tudi na SDH in KAD.

Po stanju na dan 31.12.2018 je vrednost obveznosti iz poslovanja za tuj račun glede na predhodnje leto višja za 2,35 mio EUR, predvsem iz naslova večjih realiziranih prodaj nepremičnin in zaključene privatizacije APMS ter kupnin iz tega naslova, prejetih v zadnjem četrletju 2018. Le-te so bile prenakazane 4. januarja 2019..

2.4.3.15 Kratkoročne pasivne časovne razmejitve

(v EUR)	DSU 31.12.2018	DSU 31.12.2017
Kratkoročne pasivne časovne razmejitve skupaj	1.655.852	1.461.101
Vnaprej vračunani stroški oziroma odhodki	183.703	168.352
Kratkoročno odloženi prihodki	1.472.149	1.292.749

Kratkoročne pasivne časovne razmejitve predstavljajo vnaprej vračunani stroški revizije za leto 2018 (3.416 EUR), vnaprej vračunani stroški iz naslova variabilnega dela plače poslovodstva za leta 2016 in 2017 (še neizplačan del v višini 44.074 EUR) ter za 2018 po individualnih pogodbah o zaposlitvi (61.478 EUR) ter vnaprej vračunani in razmejeni odhodki iz naslova izvedenih finančnih instrumentov za leto 2018 – obrestne zamenjave za portfelj IRS po stanju na dan 31.12.2018 (74.735 EUR).

Poleg teh, PCR predstavljajo še kratkoročno odloženi prihodki iz naslova terjatev iz poslovanja ter terjatev po pravnomočnih sodbah, ki še niso poravnane (202.597 EUR; v letu 2018 se je postavka povečala za 180T EUR na osnovi priznane pogojno zavarovane terjatve do Peko d.d. - v stečaju in bo v primeru poplačila za DSU predstavljala prihodek) ter kratkoročno odloženi

prihodki iz naslova zahtevkov za povračilo rubljenih sredstev (1.269.553 EUR). Nanašajo se na sodbo Vrhovnega sodišča RS z dne 27.2.2014, izvršljivo 23.5.2014, na podlagi katere je DSU vložila nasprotno izvršbo do delavcev Livarne Vuzenica za rubljene zneske. V novembru 2014 je družba DSU od Ustavnega sodišča prejela obvestilo, da je skupina pritožnikov zoper sodbo Vrhovnega sodišča vložila ustavno pritožbo. 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 zavržen tožbeni zahtevek tožnikov, hkrati pa je sodišče odločilo, da so tožniki dolžni D.S.U.-ju poravnati tudi odmerjene sodne stroške. V primeru ugodne rzsodbe sodišča za DSU, bo omenjeni znesek ob pravnomočnosti in zaključku postopka za DSU predstavljal prevrednotovalni 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 2018	DSU 2017
Prihodki iz naslova najemnin	10.249.391	8.724.624
Prihodki iz naslova upravljanja poslovnih stavb	121.143	117.830
Prihodki iz naslova naprej zaračunanih obratovalnih in drugih stroškov	1.410.460	1.367.114
Prihodki iz naslova javnih pooblastil	281.882	264.567
Prihodki iz naslova javnih pooblastil - najemnine	194.229	158.304
Prihodki iz naslova vodenja likvidacij in drugih postopkov	313	16.987
Skupaj	12.257.418	10.649.426

Povečanje čistih prihodkov od prodaje je zaznati predvsem pri prihodkih iz naslova najemnin iz novih naložbenih nepremičnin, najemnin iz javnih pooblastil ter od naprej zaračunanih obratovalnih stroškov, medtem ko je zmanjšanje prihodkov zaznati pri prihodkih iz vodenja likvidacij zaradi zaključkov postopkov le teh.

Večji del vseh prihodkov od prodaje (10,249 mio EUR oz. 83,62%) predstavljajo najemnine iz naložbenih nepremičnin, medtem ko 11,51% vseh prihodkov od prodaje predstavljajo naprej zaračunani obratovalni in drugi stroški najemnikom v višini 1,41 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 3,88% vseh prihodkov od prodaje (od tega vezano na komisijsko pogodbo 2%), preostali odstotek pa predstavljajo prihodki iz naslova upravljanja poslovnih stavb in vodenja likvidacijskih postopkov družb. Prihodki iz naslova javnih pooblastil skladno s komisijsko pogodbo večinoma predstavljajo povračilo stroškov poslovanja družbe iz tega naslova in so zato hkrati evidentirani med stroški in drugimi odhodki poslovanja družbe (slabih 10% vseh stroškov blaga in storitev ter drugih odhodkov v odhodkih družbe iz poslovanja).

2.4.3.17 Drugi poslovni prihodki (s prevrednotovalnimi poslovnimi prihodki)

(v EUR)	DSU 2018	DSU 2017
Poraba in odprava rezervacij in PČR	66.371	20.497
Prevrednotovalni poslovni prihodki	513.144	489.763
Drugi poslovni prihodki	3.346	4.818
Skupaj	582.861	515.078

Prihodke predstavlja odprava rezervacije za dano jamstvo, ki ga je DSU podal v postopku prodaje poslovnega deleža družbe Elan d.o.o. za tožbeni zahtevek, ki se je pravnomočno zaključil (52.020 EUR). Poleg tega druge poslovne prihodke predstavljajo prihodki iz naslova preveč vračunanih stroškov variabilnega dela plač posloводства iz naslova uspešnosti poslovanja glede na kasnejši sklep nadzornega sveta družbe (14.351 EUR).

Prevrednotovalni poslovni prihodki v večji meri izhajajo iz prodaje naložbenih nepremičnin (478.613 EUR) ter odprave predhodnih oslabitev vrednosti terjatev zaradi poplačil (34.531 EUR), medtem ko preostanek izhaja iz prihodkov iz naslova ostankov stečajnih mas (3.346 EUR).

2.4.3.18 Stroški blaga, materiala in storitev

(v EUR)	DSU 2018	DSU 2017
Nabavna vrednost prodanega blaga	0	0
Stroški materiala	816.036	699.717
Stroški energije	676.652	597.561
Pisarniški material in literatura	49.983	32.335
Drugi stroški materiala	89.401	69.821
Stroški storitev	1.614.916	1.533.641
Stroški storitev pri opravljanju storitev in stroški transportnih storitev	41.469	26.719
Stroški storitev v zvezi z vzdrževanjem OS in NN	245.701	271.770
Najemnine	0	0
Povračila stroškov zaposlencem v zvezi z delom	2.708	4.036
Stroški plačilnega prometa, bančnih storitev in zav.premij	163.134	144.744
Stroški intelektualnih in osebnih storitev	707.744	619.497
Stroški reklame in reprezentance	16.696	9.316
Stroški storitev fiz.oseb, ki ne opravljajo dejavnosti	48.205	43.684
Stroški drugih storitev	389.259	413.875
Skupaj	2.430.952	2.233.358

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.

Stroške intelektualnih in osebnih storitev v največji meri predstavljajo stroški varovanja in upravljanja objektov (292 T EUR), odvetniške storitve (236T EUR) ter stroški informacijske podpore, cenitev in svetovanj (98 T EUR), stroške drugih storitev pa stroški čiščenja objektov (231 T EUR) in komunalne obveznosti za objekte (65T EUR).

Skladno s pogodbo o reviziji računovodskih izkazov za leto 2018 znašajo stroški revizije letih 7.000 EUR brez DDV.

2.4.3.19 Stroški dela

(v EUR)	DSU 2018	DSU 2017
Plače in nadomestila plač zaposlenecv	1.258.669	1.154.149
Dodatno pokojninsko zavarovanje	53.682	49.382
Stroški pokojninskih zavarovanj	112.958	103.213
Stroški socialnih zavarovanj	92.532	84.549
Regres in drugi stroški dela zaposlenecv	171.800	157.723
Skupaj	1.689.641	1.549.016

Stroški dela vsebujejo plače in druge prejemke iz delovnega razmerja, ki pripadajo zaposlenecem v skladu s pogodbami o zaposlitvah.

Osnova za obračun in izplačilo plač zaposlenim so Pravilnik o organiziranosti in sistematizaciji 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 organiziranosti in sistematizaciji delovnih mest.

Stroške dela predstavljajo plače zaposlenecv v kosmatem znesku in tisti del dajatev za socialno in pokojninsko zavarovanje, ki ga družba dodatno obračunava skladno z zakoni. Plače zaposlenecv predstavljajo osnovna plača, dodatek na delovno dobo in posebne pogoje dela ter del plače iz naslova delovne in poslovne uspešnosti. Kot plače se štejejo tudi nadomestila plač, skladno z zakonom ali pogodbo o zaposlitvi, ki pripadajo zaposlenecem za čas, ko ne delajo, v obsegu, ki bremeni družbo.

Druge stroške dela zaposlenecv predstavlja poleg regresa za letni dopust, prehrane med delom, prevoza na delo in izrednih nagrad, še povečanje oblikovanih rezervacij za jubilejne nagrade in odpravnine ob upokojitvi skladno z aktuarskim izračunom na dan 31.12.2018 ter vnaprej vračunani stroški dela iz naslova variabilnega dela plače, vezanega na uspešnost poslovanja za delo direktorja in prokurista v letu 2018, skladno z individualnimi pogodbami o zaposlitvi.

Skupen znesek bruto prejemkov posameznih vodstvenih oseb za leto 2018:

- direktor in prokurist družbe*	199.024 EUR
- člani nadzornega sveta (stroški storitev fizičnih oseb)**	39.854 EUR
skupaj	238.878 EUR

*Druge pravice, ki izvirajo iz zaposlitve so še uporaba službenih vozil v zasebne namene, plačilo premij nezgodnega zavarovanja, PDPZ in zavarovanja odgovornosti.

**Druge pravice, ki izvirajo iz zaposlitve je še plačilo 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	88.726	10.212	1.206	100.144	1.439
Janez Tomšič, prokurist	87.600	10.074	1.206	98.880	1.608
SKUPAJ BRUTO	176.326	20.286	2.412	199.024	3.047

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

Funkcija	Opravljanje funkcije	Sejnine	Drugi prejemki	SKUPAJ
Luka Brezovec, predsednik	12.267	2.640	12	14.919
Jan Kobler, podpredsednik	3.637	600	1.771	6.008
Urška Gašperlin, članica	8.200	2.440		10.640
Mitja Boncelj, podpredsednik	6.087	2.200		8.287
SKUPAJ BRUTO	30.191	7.880	1.783	39.854

Družba v letu 2018 agencijskih delavcev ni zaposlovala.

2.4.3.20 Odpisi vrednosti

(v EUR)	DSU 2018	DSU 2017
Amortizacija	3.829.856	3.378.879
- Amortizacija naložbenih nepremičnin	3.778.994	3.288.874
- Amortizacija opreme	49.364	88.258
- Amortizacija neopredmetenih sredstev	1.498	1.747
Prevrednotovalni poslovni odhodki pri osnovnih sredstvih in NN	12.101	4.401
Prevrednotovalni poslovni odhodki pri obratnih sredstvih	44.322	24.400
Prevrednotovalni poslovni odhodki stroškov dela	0	0
Skupaj	3.886.279	3.407.680

Prevrednotovalni poslovni odhodki pri osnovnih sredstvih izhajajo iz izgube pri prodaji oz. izločitvi le teh, prevrednotovalni poslovni odhodki pri obratnih sredstvih pa 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 2018	DSU 2017
Rezervacije skupaj	0	0
Za dana jamstva	0	0
Za tožbene zahtevke	0	0
Drugi stroški skupaj	402.959	381.284
Administrativne takse in sodni stroški	35.030	25.254
Prispevek za uporabo stavbnega zemljišča	355.805	344.022
Drugi poslovni odhodki	12.124	12.008
Skupaj	402.959	381.284

Druge poslovne odhodke predstavljajo članarine in prispevek družbe po zakonu o zaposlovanju invalidov zaradi neizpolnjevanja kvote.

2.4.3.22 Finančni prihodki iz deležev

(v EUR)	DSU 2018	DSU 2017
Prihodki iz dividend	0	67.892
Prihodki iz drugih deležev v dobičku	0	0
Prihodki iz prodaje poslovnih deležev in delnic	0	0
Prihodki iz likvidacijskih mas naložb DSU	0	1.100
IFI – fin.prihodki iz sredstev po pošteni vrednosti prek poslovnega izida	740.203	854.782
Skupaj	740.203	923.774

Zaradi načina evidentiranja IRS po pošteni vrednosti prek poslovnega izida (pojasnjeno v pojasnilu 2.4.3.13. Dolgoročne obveznosti – Izvedeni finančni instrumenti), se je v letu 2018 razlika v tržni vrednosti obrestnih zamenjav po stanju na dan 31.12.2018 glede na njihovo tržno vrednost po stanju na dan 31.12.2017 pripoznala v izkazu poslovnega izida kot prihodek zaradi povečanja tržne vrednosti IRS v višini 740.203 EUR.

2.4.3.23 Finančni prihodki iz danih posojil in drugih naložb

(v EUR)	DSU 2018	DSU 2017
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	66.695	121.257
Prihodki iz obresti danih posojil	158	150
Prevrednotovalni finančni prihodki iz odprave oslabitve posojil	715.124	0
Skupaj	799.232	138.662

V začetku leta 2016 je bila ob uvedbi stečaja nad družbo Peko d.d., terjatev iz naslova danega posojila tej družbi prijavljena v stečajni postopek, hkrati pa je bil oblikovan ustrezen popravek vrednosti. V letu 2018 je bila s končnim načrtom delitve posebne razdelitvene mase družbi priznana ločitvena pravica iz danega posojila, terjatev iz tega naslova pa v celoti poplačana. Posledično je družba v letu 2018 evidentirala za 715.124 EUR prevrednotovalnih finančnih prihodkov iz naslova odprave oslabitve posojil (708.975 EUR glavnica in 6.149 EUR obresti).

2.4.3.24 Finančni prihodki iz poslovnih terjatev

(v EUR)	DSU 2018	DSU 2017
Zamudne obresti terjatev in tožb	127.278	35.705
Prihodki iz obresti TRR	97	52
Skupaj	127.375	35.757

Vezano na pojasnilo 2.4.3.23, je bila družbi priznana tudi pravica do zamudnih obresti od začetka stečaja do poplačila, na osnovi katere je družba v letu 2018 evidentirala še za 126.660 EUR finančnih prihodkov iz poslovnih terjatev. Preostanek prihodkov predstavljajo zamudne obresti iz terjatev do drugih družb.

2.4.3.25 Finančni odhodki iz finančnih obveznosti

(v EUR)	DSU 2018	DSU 2017
Odhodki za obresti prejetega posojila za objekt F2	18.915	22.877
Odhodki za obresti prejetega posojila za objekt Sodišče MB	14.068	24.171
Odhodki za obresti prejetega posojila za objekt Palača DSU	397.611	434.734
Odhodki za obresti prejetega posojila za objekt Modri kvadrat	369.840	70.665
Odhodki za obresti prejetega posojila za objekt T21	38.976	0
Odhodki za obresti prejetega posojila za objekt Dunajski kristali	5.341	0
Odhodki iz poslovanja z vrednostnimi papirji	0	0
Odhodki iz naslova izvedenih finančnih instrumentov – obrestna zamenjava	811.181	920.472
Odhodki za druge obresti in finančne obveznosti	42.947	21.491
Skupaj	1.698.879	1.494.410

Odhodki za obresti prejetih posojil so obračunani v skladu z amortizacijskimi načrti po pogodbenih obrestnih merah posameznih kreditnih pogodb ter zaključnic IRS, vezanih na stanje glavnice izvedenih finančnih instrumentov (zamenjava obrestnih mer IRS).

Odhodki za druge obresti in finančne obveznosti predstavljajo predvsem stroški nadomestil za najem kreditov (23.461 EUR) ter odhodki za zamudne obresti tožb (19.486 EUR), vezane predvsem na izgubljeno tožbo do družbe Peko d.d. – v stečaju in posledično porabo rezervacije iz tega naslova.

2.4.3.26 Finančni odhodki iz poslovnih obveznosti

(v EUR)	DSU 2018	DSU 2017
Stroški obresti po aktuarskem izračunu	0	1.341
Skupaj	0	1.341

2.4.3.27 Drugi prihodki

(v EUR)	DSU 2018	DSU 2017
Prejete zavarovalnine, odškodnine	31.153	7.260
Prihodki iz naslova drugih sodnih postopkov in poravnave	19.811	4.015
Drugi prihodki	6.163	5.855
Skupaj	57.127	17.130

2.4.3.28 Drugi odhodki

(v EUR)	DSU 2018	DSU 2017
Drugi odhodki za tožbe	104.631	21.280
Odškodnine, poravnave in pogodbene kazni	625	8.000
Drugi odhodki	2.190	3.578
Skupaj	107.636	32.858

Odhodki za tožbe so vezani predvsem na poplačilo pravnih stroškov skladno s sodbo v zadevi Kemofarmacija.

2.4.3.29 Davek od dohodkov pravnih oseb

(v EUR)	DSU 2018	DSU 2017
Davek od dohodkov pravnih oseb	330.213	287.316

Davčna stopnja za leto 2018 znaša 19% davčne osnove.
Družba je za leto 2018 obračunala davek od dohodkov pravnih oseb v višini 330.213 EUR.
Znesek vplačanih akontacij je za leto 2018 znašal 287.316 EUR.

Razlike med celotnim dobičkom in davčno osnovo so naslednje:

(v EUR)	DSU 2018	DSU 2017
Celotni dobiček	4.347.870	3.179.880
Neobdavčljivi prihodki	(773.016)	(140.833)
Obdavčljivi odhodki	148.242	116.726
Popravek odhodkov - povečanje	(127.650)	(9.590)
Sprememba davčne osnove zaradi popravka napake	0	0
Povečanje davčne osnove	0	3.394
Davčne olajšave	(1.857.485)	(1.637.389)
Osnova za davek	1.737.961	1.512.188
Davčna stopnja	19%	19%
Davek iz dobička	330.213	287.316

Neobdavčljivi prihodki se nanašajo na izvzem prihodkov iz naslova odprave slabitev, ker se predhodna oslabitev ni upoštevala (747.006 EUR) ter na izvzem prihodkov od odprave delno obdavčenih rezervacij (26.010 EUR). Obdavčljivi odhodki se nanašajo na zmanjšanje odhodkov v višini oblikovanih rezervacij za odpravnine in jubilejne nagrade ob upokojitvi (16.264 EUR), na zmanjšanje odhodkov iz naslova prevrednotenja terjatev (44.322 EUR), na nepriznane odhodke za obresti, na stroške, vezane z zagotavljanjem bonitet v zvezi z zaposlitvijo (56.935 EUR) ter na 50% nepriznanih stroškov reprezentance (8.348 EUR) in nadzornega sveta družbe (22.373 EUR). Povečanje odhodkov predstavlja povečanje odhodkov za porabo rezervacij, ki se predhodno niso upoštevale (98.881 EUR) ter povečanje odhodkov za odhodke prevrednotenja terjatev, ki se priznajo ob odpisu celote (28.770 EUR). Davčne olajšave sestavljajo pokrivanje davčne izgube iz leta 2013 (vendar le v višini 50% davčne osnove tekočega leta) v višini 1.797.723 EUR, olajšava za investiranje (6.080 EUR) ter olajšava za prostovoljno dodatno pokojninsko zavarovanje (53.682 EUR).

Osnova za DDPO za leto 2018 tako znaša 1.737.961 EUR, davčna stopnja za leto 2018 znaša 19% davčne osnove, družba je posledično v letu 2018 obračunala davek od dohodkov pravnih oseb v višini 330.213 EUR.

Po stanju na dan 31.12.2018 družba izkazuje še za 1.651.370 EUR nepokrite davčne izgube iz preteklih let.

2.4.3.30 Odloženi davki

(v EUR)	DSU 2018	DSU 2017
Odhodki iz naslova odloženega davka	(163.032)	(8.506)

Na odhodke oz. prihodke odloženih davkov v višini 19% vplivajo poraba in odprava rezervacij (zmanjšanje 23.503 EUR), odprava oslabitve posojil (zmanjšanje 135.874 EUR), slabitve terjatev iz naslova oblikovanja popravka terjatev, poplačila in ostale izločitve le teh (zmanjšanje

7.199 EUR) ter dodatno oblikovanje obveznosti za jubilejne nagrade in odpravnine ob upokojitvi, skladno z aktuarskim izračunom (povečanje 3.544 EUR).

2.4.3.31 Kazalniki

Kazalnik	Izračun	DSU 2018	DSU 2017
Čisti prihodki od prodaje		12.257.418	10.649.426
EBITDA	Poslovni izid iz poslovanja + odpisi vrednosti	8.316.727	7.000.846
Odpisi vrednosti	Amortizacija + popravki vrednosti	3.886.279	3.407.680
EBIT	Poslovni izid iz poslovanja	4.430.448	3.593.166
Čisti dobiček		3.854.625	2.884.058
Celotna sredstva		150.600.706	134.765.341
Kapital		62.585.284	60.175.763
Koeficient čiste dobičkonosnosti kapitala ROE	Čisti dobiček v poslovnem letu / povprečni kapital	6,28	4,88
Koeficient čiste dobičkonosnosti sredstev ROA	Čisti dobiček v poslovnem letu / povprečna sredstva	2,70	2,27
EBITDA marža	EBITDA / kosmati donos iz poslovanja	64,77	62,71
Neto dolg / EBITDA	(Kratkoročne in dolgoročne finančne obveznosti – denarna sredstva – kratkoročne finančne naložbe) / EBITDA	7,79	8,57
Koeficient kratkoročne pokritosti kratkoročnih obveznosti	kratkoročna sredstva / kratkoročne obveznosti	1,25	1,10
Bruto dodana vrednost na zaposlenega v 000 EUR	(Kosmati donos iz poslovanja – str.mat., blaga in stor. – drugi poslovni odhodki) / povprečno št. zaposlenih	376	360
Stopnja lastniškosti financiranja	Kapital / obveznosti do virov sredstev	0,42	0,45
Stopnja dolgoročnosti financiranja	Kapital ,dolgoročni dolgovi in rezervacije / obveznosti do virov sredstev	0,89	0,91
Stopnja osnovnosti investiranja	Osnovna sredstva / sredstva	0,00	0,00
Stopnja dolgoročnosti investiranja	Osnovna sredstva, naložbene nepremičnine, dolgoročne finančne naložbe, dolgoročne terjatve / sredstva	0,87	0,91
Koeficient kapitalske pokritosti osnovnih sredstev	Kapital / (osnovna sredstva + naložbene nepremičnine)	0,48	0,50
Koeficient gospodarnosti poslovanja	Poslovni prihodki / poslovni odhodki	1,53	1,47

2.4.4 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.