



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

REVIDIRANO LETNO POROČILO

2022

Ljubljana, april 2023

KAZALO

NAGOVOR VODSTVA	3
POROČILO NADZORNEGA SVETA	5
1 POSLOVNO POROČILO	7
1.1 Osnovni podatki o družbi	7
1.2 Predstavitev DSU	8
1.3 Poslanstvo, vizija in strateške usmeritve	8
1.4 Organizacijska struktura in zaposleni	10
1.5 Informacijska tehnologija	12
1.6 Makroekonomsko okolje in trg nepremičnin	12
1.7 Poslovanje DSU po področjih.....	16
1.7.1 Naložbe v nepremičnine in upravljanje z nepremičninami	17
1.7.2 Izvajanje javnih pooblastil na podlagi ZPPSRD/ZZLPPO	25
1.8 Upravljanje s tveganji.....	30
1.9 Izjava o upravljanju družbe	31
2 RAČUNOVODSKO POROČILO	35
2.1 Izjava poslovodstva o potrditvi računovodskih izkazov in skladnosti z rač.standardi	35
2.2 Revizorjevo poročilo	36
2.3 Računovodski izkazi	39
2.3.1 Bilanca stanja	39
2.3.2 Izkaz poslovnega izida – različica I	40
2.3.3 Izkaz drugega vseobsegajočega donosa – različica I	40
2.3.4 Izkaz denarnih tokov–neposredna metoda - različica I.....	41
2.3.5 Izkaz gibanja kapitala.....	42
2.4 Pojasnila k računovodskim izkazom in druga razkritja	44

NAGOVOR VODSTVA

Leto 2022 je bilo zahtevno, vendar smo v družbi DSU postavljene izzive uspešno premagovali. V skladu z objektivnimi ovirami izven kontrole družbe smo kakovostno vodili naš ključni razvojni projekt. Zaostrene gospodarske razmere bi lahko pripeljale do težav pri poslovanju. To smo preprečili z ukrepi, ki so preprečili odpiranje inflacijskih škarij med gibanjem ravni naših prihodkov in stroškov. Dokončno smo optimizirali pogoje financiranja družbe in preprečili negativen vpliv hitro rastočih obrestnih mer. Fokusrali smo se tudi na ukrepe za reševanje okoljske problematike.

Na projektu Litostroj jug smo po izvedenih pripravljalnih aktivnostih v letu 2021 v začetku leta 2022 začeli z aktivnostmi na projektiranju. Z izzivi smo se srečali tako pri pridobivanju gradbenega dovoljenja kot tudi pri samem projektiranju. Tako je bila potrebna ponovna preveritev vseh izdanih mnenj s strani soglasjedajalcev, kar je privedlo do občutnega zamika pri izvedbi. Na drugi strani pa smo se v drugi polovici leta srečali z neodzivnostjo najemnika, kar je povzročilo daljši zamik v procesu usklajevanja projektne dokumentacije. Po zaključeni reviziji projekta na strani najemnika se projektiranje v letu 2023 pospešeno nadaljuje.

Na upravljavskem področju smo si kot ključno nalogo zadali omejitev rasti stroškov poslovanja oz. zaostajanje le-te za rastjo ravni prihodkov. Pri tem uporabljamo dolgoročno sklenjene pogodbe za nabavo energentov in uporabo alternativnih virov, ki so cenovno ugodnejši od obstoječih. Na okoljskem področju lahko v letu 2022 poročamo o izgradnji in aktivaciji naše prve fotovoltaične elektrarne na poslovnem objektu Metalna v Mariboru, hkrati pa smo izvajali tudi pripravljalne aktivnosti za postavitve sistema merjenja ogljičnega odtisa. Aktivnosti bodo končane konec prve polovice leta 2023. Poleg navedenih aktivnosti, usmerjenih v izboljšanje okoljske slike družbe, so v teku tudi druge, ki bodo navedene v letu 2023.

V sklopu javnih pooblastil je družba v letu 2022 uspešno nadaljevala z izvajanjem nalog, ki jih ima na podlagi zakonodaje s področja lastninjenja. Iz tega naslova so bile v letu 2022 v proračun Republike Slovenije in drugim zakonskim upravičencem prenakazane kupnine v skupnem znesku 3,1 mio EUR, s čimer smo presegli zastavljeni plan.

Na kadrovskega področju smo zaposlene motivirali z izvedbo letnih razgovorov, izobraževanj, ukrepov za varovanje zdravja in vplačil premij dodatnega pokojninskega zavarovanja.

Na finančnem področju smo v letu 2022 dosegli znižanje pogodbene obrestne marže za zadnje posojilo z neugodno obrestno mero. Nemudoma po izpogajanjem znižanju omenjene variabilne obrestne mere smo tudi to posojilo zavarovali z obrestnim ščitenjem. S tem ima družba fiksirane pogoje financiranja za skoraj 100% svojih posojil. To nam prinaša finančno stabilnost, enostavnejše načrtovanje ter zmanjšuje pritisk na likvidnost.

V letu 2021 smo v skladu s sklepom uprave SDH osvežili dolgoročno strategijo družbe DSU. V decembru je k strategiji podal soglasje nadzorni svet družbe, dne 9.3.2022 pa jo je potrdil tudi SDH.

Konec leta 2022 je bila po končanju projekta SoB k matični družbi pripojena hčerinska družba DSU-ing.

V letu 2022 smo naredili vse, da bi družba uspešno poslovala in da bi izpolnila zastavljene cilje v skladu z letnim načrtom upravljanja. Tako so čisti prihodki od prodaje zrasli za 6,8% na 15,4 mio EUR, poslovni izid

iz poslovanja je znašal 7,1 mio EUR in je zrasel za 35,6%. Čisti dobiček obravnavanega obdobja znaša 4,9 mio EUR in je zrasel za 18,0%. Trende poslovanja lahko v tem smislu ocenimo kot uspešne. Prihodnji izzivi so povezani z odzivom na nestabilne makroekonomske razmere in ohranitvijo visoke zasedenosti objektov. Poleg tega bomo pozornost namenili izvedbi aktivnosti povezanih z znižanjem stroškov ter izboljšanjem ogljičnega odtisa našega poslovanja. Ob tem pa ključni izziv ostaja uspešna izvedba strateškega razvojnega projekta Litostroj jug, ko bodo za to ustvarjeni pogoji. Z ustrezno zasnovo pogodbene dokumentacije smo v preteklosti poskrbeli, da bo dokončanje projekta možno, ko bodo vsa ključna tveganja v zvezi z izvedbo odstranjena.

V Ljubljani, 11.04.2022

Mag. Marjan Podgoršek,
Glavni direktor

D·S·U

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

Aleš Resnik
Direktor

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 01.01.2022 do 31.12.2022 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 2022 deloval v sestavi:

- Dimitrij Marjanovič kot predsednik nadzornega sveta
- mag. Bojana Novak Hladnik kot namestnica predsednika nadzornega sveta
- mag. Špela Medved kot članica nadzornega sveta (predstavnica zaposlenih).

V družbi velja Pravilnik o omejevanju nasprotja interesov in omejitvah poslovanja s povezanimi osebami, ki ga je sprejelo poslovodstvo družbe dne 22.12.2022 (pred tem je v družbi veljal Pravilnik o omejevanju nasprotja interesov in omejitvah poslovanja s povezanimi osebami z 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 2022 sestal na 11 sejah, od tega na 6 rednih sejah in 5 izrednih korespondenčnih sejah:

1./2022 redna seja NS	dne 09.02.2022
2./2022 redna seja NS	dne 05.04.2022
3./2022 redna seja NS	dne 11.05.2022
4./2022 redna seja NS	dne 12.07.2022
5./2022 redna seja NS	dne 04.10.2022
6./2022 redna seja NS	dne 06.12.2022
1./2022 izredna korespondenčna seja NS	dne 04.03.2022
2./2022 izredna korespondenčna seja NS	dne 19.04.2022
3./2022 izredna korespondenčna seja NS	dne 16.05.2022
4./2022 izredna korespondenčna seja NS	dne 08.06.2022
5./2022 izredna korespondenčna seja NS	dne 22.08.2022

Na sejah v obdobju od 01.01.2022 do 31.12.2022 je nadzorni svet obravnaval in sklepal predvsem o naslednjih pomembnih zadevah poslovnega delovanja družbe:

- Se seznanil s Poročilom o notranji reviziji za leto 2021;
- Obravnaval in potrdil letno poročilo za leto 2021 z revizorjevim mnenjem;
- Predlagal sklepe za SDH, ki izvršuje upravljavska upravičenja edine ustanoviteljice Republike Slovenije;
- Podal predlog ustanovitelju za imenovanje pooblaščenega revizorja za obdobje 2022 – 2026;

- Se sproti seznanjal z aktivnostmi družbe v zvezi s projektom »Litostroj-jug«;
- Podal soglasje k pripojitvi družbe DSU-ing k družbi DSU;
- Podal soglasje k izvedbi predlaganega posla obrestnega ščitenja s sklenitvijo IRS;
- Podal soglasje k sklenitvi dodatka h Kreditni pogodbi s katerim se pogodbeno obrestna mera do izteka posojilne pogodbe zniža;
- Se seznanil z energetske optimizacijo delovanja objektov v lasti DSU;
- Se seznanil z vsebino četrletnih Poročil o poslovanju družbe v letu 2022;
- Podal soglasja k sklenitvi pravnih poslov s področja javnih pooblastil katerih vrednost je presegala znesek 100.000,00 EUR;
- Podal soglasja k sklenitvi pravnih poslov s področja delovanja družbe katerih vrednost je presegala znesek 300.000,00 EUR;
- Se seznanil z informacijami o tekočih investicijskih projektih D.S.U.;
- Podal soglasje k Poslovnemu načrtu družbe D.S.U. za leto 2023 s projekcijo za obdobje 2024 – 2025;
- Se seznanil s posodobljenim Registrom tveganj;
- 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 posloводства in mu skladno z metodologijo o nagrajevanju posloводства določil višino nagrade za poslovno uspešnost v letu 2021.

IV. PREVERITEV LETNEGA POROČILA ZA LETO 2022

Nadzorni svet je v zakonskem roku preveril poročilo družbe D.S.U., d.o.o. v katerem je revizijska družba BDO, 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 31.12.2022 ter njenega poslovnega izida, izkaz drugega vseobsegajočega donosa, izkaz gibanja kapitala in izkaz 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 2022 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 2022 na svoji 3./2023 redni seji z dne 11.04.2023, soglasno potrdil.

V Ljubljani, 11.04.2023

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.) SI56 0400 0027 6238 772 (NOVA KBM d.d.) SI56 2900 0005 3057 790 (UNICREDIT BANKA SLOVENIJE d.d.)
<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>Glavni direktor:</i>	mag. Marjan Podgoršek
<i>Direktor:</i>	Aleš Resnik
<i>Nadzorni svet:</i>	Nadzorno funkcijo opravlja tričlanski nadzorni svet v sestavi Dimitrij Marjanovič kot predsednik ter članici Bojana Novak Hladnik in mag. Špela Medved (predstavnica zaposlenih). Revizijska komisija nadzornega sveta deluje v sestavi mag. Bojana Novak Hladnik kot predsednica, mag. Špela Medved in Saša Mali kot članici komisije.
<i>Upravljalvska upravičenja:</i>	Upravljalvska upravičenja edine ustanoviteljice in družbenice je z uveljavitvijo Zakona o Slovenskem državnem holdingu (ZSDH-1) prevzel Slovenski državni holding, d.d.

1.2 Predstavitev DSU

D.S.U., družba za svetovanje in upravljanje, d.o.o. (v nadaljevanju: DSU), katere ustanoviteljica in edina družbenica je Republika Slovenija, je bila ustanovljena leta 2001 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 (ZPPSRD) je DSU 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 (ZZLPPD) ter premoženje, s katerim DSU upravlja v svojem imenu in za račun Republike Slovenije. Ena pomembnejših nalog družbe je še vedno prepoznavna in izsleditev družbenega premoženja, ki ni bilo ustrezno upoštevano v postopku lastninskega preoblikovanja podjetij po ZLPP oziroma se je procesu lastninjenja izmaknilo. Prejete kupnine iz tega naslova se v celoti prenakazujejo v proračun Republike Slovenije in drugim zakonskim upravičencem v skladu s pravnim temeljem pridobitve. Skladno z zakonom DSU tako nadaljuje z razreševanjem lastninske problematike in zaključevanjem postopkov lastninskega preoblikovanja družbene lastnine ter privatizacije, ki so jo predhodno opravljali pravni predniki družbe, Sklad RS za razvoj, SRD in Agencija RS za prestrukturiranje in privatizacijo.

Poleg izvajanja javnih pooblastil, ki je povezano tudi s številnimi sodnimi postopki, 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 družba pričela z vlaganjem prostih sredstev v nepremičninske projekte, v okviru katerih je do sedaj uspešno zaključila investicijo v več poslovnih objektov, od katerih jih je 9 trenutno v lasti družbe. Pri tem se ponaša z zagotavljanjem kakovosti, spoštovanjem dogovorjenih rokov ter izvedbo investicij v okviru načrtovanih vrednosti. Področje investiranja v nepremičnine ter njihovo upravljanje predstavlja za DSU dejavnost, ki zagotavlja stabilen in dolgoročen donos na vložena sredstva.

DSU je družba z omejeno odgovornostjo, za katero veljajo določbe Zakona o gospodarskih družbah. Organ vodenja družbe je poslovodstvo, ki ima dva člana, ki vodita posle družbe in jo skupaj zastopata. Funkcijo glavnega direktorja opravlja mag. Marjan Podgoršek, funkcijo direktorja pa Aleš Resnik. Nadzorno funkcijo v družbi opravlja tričlanski nadzorni svet. Ker je družba v letu 2020 postala subjekt javnega interesa kot ga opredeljuje ZRev-2, skladnost poslovanja družbe nadzira tudi revizijska komisija nadzornega sveta. 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

Skladno s sprejeto strategijo poslovanja družbe za obdobje od leta 2021 do leta 2026 je poslanstvo DSU vezano na:

- Zagotavljanje nepremičninskih kapacitet javnemu sektorju po konkurenčnih najemnih pogojih
- Gospodarno upravljanje lastnih nepremičnin
- Izvajanje javnih pooblastil s področja zakonodaje o lastninjenju.

Vizija

DSU v okviru svoje vizije želi postati vodilna državna nepremičninska družba, ki po konkurenčnih pogojih zagotavlja prostorske kapacitete za potrebe javnega sektorja po pogojih in-house ter zaključiti postopke s področja privatizacije in lastninjenja.

Strateške usmeritve

Ključne strateške usmeritve nadaljnega razvoja DSU so:

- razvoj nepremičninskih projektov, njihova prodaja in/ali oddaja v najem;
- upravljanje lastnih in tujih poslovnih nepremičnin;
- izvajanje javnih pooblastil s področja Zakona o zaključku lastninjenja.

a. Poslovni cilji:

- Pozicioniranje DSU kot ene od vodilnih nepremičninskih družb, ki zagotavlja predvsem kapacitete za potrebe javnega sektorja
- Oddajanje nepremičnin v najem ali promet z nepremičninami, skladno z investicijsko politiko
- Učinkovito upravljanje nepremičnin in zadovoljni uporabniki prostorov, ki se skozi nove investicije še izboljšuje
- Iskanje in izvedba investicijskih priložnosti skladno z investicijsko politiko
- Razvoj nepremičninskih projektov
- Naprednost in inovativnost pri spoštovanju okolijskih in energetskih standardov.

b. Finančni cilji:

- Z investicijo v projekt Litostroj-Jug dvig povprečne stopnje bruto donosnosti naložbenih nepremičnin (skladno z investicijsko politiko)
- Investicija v projekt Litostroj-Jug
- 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
- Spremljanje donosnosti poslovanja po posameznih področjih delovanja DSU
- Spremljanje in identifikacija ključnih tveganj in njihovo upravljanje
- Razvoj sistema korporativnega upravljanja, ki krepi kulturo vzajemnega spoštovanja, odgovornosti, prilagodljivosti in zavedanja pomembnosti doseganja zastavljenih ciljev.

1.4 Organizacijska struktura in zaposleni

Organizacijska struktura in zaposleni

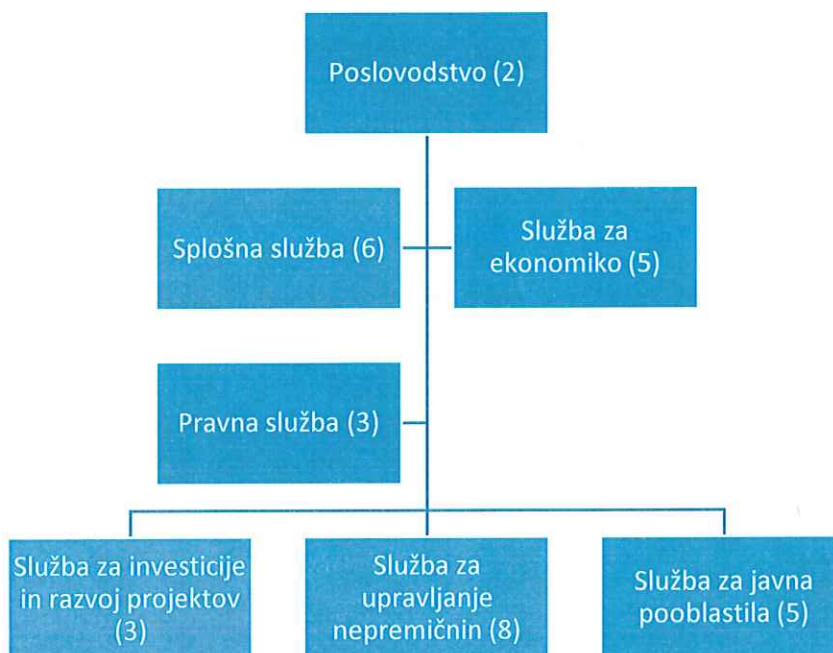
DSU je na dan 31. 12. 2022 zaposlovala 32 ljudi, od tega 29 ljudi za nedoločen in 3 ljudi za določen delovni čas. V letu 2022 smo zaposlili dve osebi, ena oseba pa se je upokojila.

Konec leta 2022 je bilo v družbi zaposlenih 17 žensk in 15 moških. Družba je v letu 2022 dosegala cilj spolne raznolikosti v organih vodenja in nadzora, kot jo določa pobuda Združenja nadzornikov Slovenije 40/33/2026.

Povprečno število zaposlenih, izračunano iz števila delovnih ur v obračunskem letu, za katere so zaposleni dobili plačo in nadomestilo plače glede na število vseh možnih delovnih ur za poslovno leto, izračunano po metodologiji AJ PES (AOP188), je bilo v letu 2022 29,88 zaposlenih.

Notranja organizacija družbe DSU je določena v aktu o organiziranosti in sistemizaciji delovnih mest.

Organizacijska shema DSU na dan 31.12.2022 z navedbo števila zaposlenih:

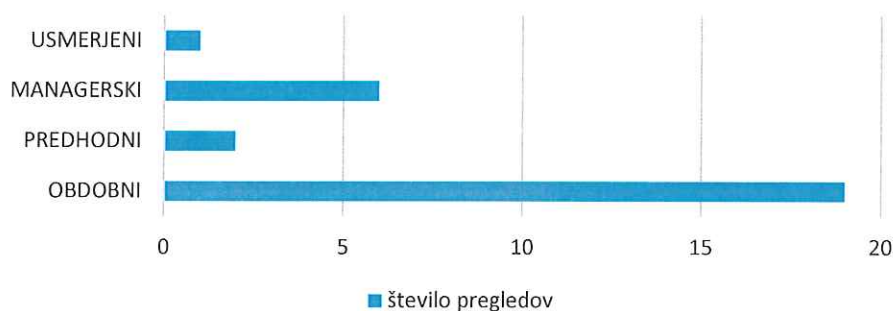


V družbi imamo vzpostavljena pravila glede nagrajevanja zaposlenih, ki so namenjena prepoznavanju dobro opravljenega dela, motivaciji za doseganje boljših rezultatov dela in povečanju zadovoljstva pri vsakodnevem delu. Plače so sestavljene iz fiksnega in variabilnega dela. Fiksni del plače se določi glede na zahtevnost dela, za katerega je zaposleni sklenil pogodbo o zaposlitvi, variabilni del pa je odvisen od nje-gove uspešnosti. Delovno uspešnost preverjamo mesečno in zaposlene nagrajujemo glede na doseganje oziroma preseganje njihovih ciljev, vezanih na delovne naloge, ki so jim zaupane.

Skrb za zaposlene

Zdravje zaposlenih je ena izmed poglavitnih prioriteta na področju skrbi za zaposlene. Za vsa delovna mesta spremljamo tveganja za nastanek nezgod in zdravstvenih okvar. Tveganja periodično ocenjujemo ter jih s primernimi varstvenimi ukrepi ohranjamo na ravni, ki zagotavlja varno delovno okolje. Skladno z Izjavo o varnosti z oceno tveganja smo v letu 2022 na zdravstvene preglede napotili skoraj vse zaposlene.

Zdravstveni pregledi v letu 2022:



Zaposlenim tedensko zagotavljamo sveže sadje ter različne brezalkoholne napitke. V lanskem letu smo organizirali športni dan, ki je bil zelo dobro sprejet, ter je bil dobra podlaga za krepitev družabnih vezi med zaposlenimi. Vsako leto organiziramo novoletno srečanje za zaposlene, najmlajše pa v mesecu decembru obdari in obiše Dedek Mraz.

Družba vsem zaposlenim z mesečnimi vplačili premij zagotavlja kolektivno dodatno pokojninsko zavarovanje. S tem kot ozaveščen delodajalec skrbimo za večjo finančno varnost naših zaposlenih tudi po upokojitvi. V letu 2022 smo nadaljevali prakso preteklih let, da lahko zaposleni sami odločijo, pri kateri od zavarovalnic, ki nudijo dodatna pokojninska zavarovanja, želijo vplačevanje premij.

Izobraževanje in razvoj zaposlenih

Poštenost, odgovornost, spoštovanje in sodelovanje nas usmerjajo pri postavljanju ciljev, doseganju rezultatov ter sodelovanju in delu z zaposlenimi. Temeljni namen razvoja zaposlenih je zagotoviti, da ima družba primerno usposobljene delavce, ki bodo izpolnjevali zastavljene cilje in bodo s svojim delom prispevali k uspešnejšemu poslovanju. Znanje šteje kot vrednoto in se zavedamo, da je za razvoj posameznika in za dobro delo v družbi pomembno, da znanje vseskozi nadgrajujemo. Zaposlenim omogočamo in jih spodbujamo, da z udeležbo na izobraževanjih poskrbijo za svoj razvoj ter za boljše in kvalitetnejše delo v družbi.

Za vodje ter zaposlene, ki to znanje potrebujejo pri vsakodnevem delu, smo organizirali šolo javnega nastopanja z namenom krepitev veščin nastopanja ter javnega govorjenja. Zaposleni so z aktivnim sodelovanjem na delavnicah nadgradili govorne tehnike, priprave na nastop, vsebino nastopa, načine predaje informacij ter tehnike sproščanja.

V letu 2022 smo izpeljali letne pogovore, katerih namen je omogočiti komunikacijski kanal med vodji in zaposlenimi. Letne pogovore uporabljamo za spremljanje razvoja zaposlenih, ki nam služijo za pregled želja po kariernih spremembah in analizo izobraževalnih potreb, hkrati pa so pomemben vir informacij poslovodstvu za načrtovanje nadaljnjih aktivnosti.

Znanja so zaposleni pridobivali v obliki internega in zunanjega izobraževanja, in sicer so se zaposleni udeležili 30 različnih seminarjev oz. drugih oblik izobraževanj, ki se jih je udeležilo 26 zaposlenih. Večina izobraževanj je potekala v živo. Vsi zaposleni, katerih delovno področje zahteva obnovitev licenc s pridobitvijo kreditnih točk, so licence ohranili.

1.5 Informacijska tehnologija

Večji del aktivnosti na področju informacijske podpore so predstavljale naloge upravljanja vseh storitev informacijskega sistema ter zagotavljanja neprekinjenega, pravilnega in varnega operativnega delovanja celotne infrastrukture in podpore uporabnikom.

Na področju strojne in programske opreme delovnih postaj so bila v letu 2022 izvedena vsa predvidena naročila opreme. Zagotovljene so bile potrebne prilagoditve računalniških aplikacij vsem zakonskim spremembam ter izvedene številne spremembe zaradi uvajanja izboljšav v delovnih procesih. V prvi polovici leta smo pričeli z uporabo dokumentnega sistema NeoArc, ki je v začetni fazi namenjena predvsem podpori pravni službi. Sistem se je tekom leta periodično nadgrajeval z novimi funkcionalnostmi in odpravami morebitnih napak. V kasnejših fazah bomo uporabo dokumentnega sistema NeoArc razširili tudi na druge službe v podjetju. Konec leta je se izvedla tudi prenova večjega dela omrežne infrastrukture z nakupom novih omrežnih stikal in usmerjevalnikov ter dodatne naprave NAS.

V prihodnjem obdobju se načrtuje posodobitev preostalega dela omrežne infrastrukture ter posodobitev programske opreme za izdelavo varnostnih kopij. Izvedla se bo tudi nadgradnja nekaterih delovnih postaj starejših generacij. Glede na dodatne zahteve v okviru delovnih procesov se bo še naprej izvajala nadgradnja programske opreme sistema NeoArc.

1.6 Makroekonomska okolje in trg nepremičnin

Makroekonomska analiza okolja v Sloveniji

Učinki popandemičnega odpiranja gospodarstva in ugodni pogoji financiranja so v prvi polovici leta 2022 še ohranjali ugodno gospodarsko aktivnost, s postopnim usihanjem teh učinkov in ob vztrajanju inflacijskih pritiskov ter negotovosti pa je gospodarska rast v drugi polovici leta 2022 upadla. Na nadaljnje umirjanje so nakazovali tudi poslabšani makroekonomski izgledi v mednarodnem okolju, ki jih spremljajo dvigovanje obrestnih mer in manj ugodni pogoji financiranja.

Rast gospodarske aktivnosti je bila v letu 2022 5,4-odstotna in je v veliki meri izhajala iz prve polovice leta (9,4 % medletno). Po močnem upadu v tretjem četrletju se je realni bruto domači proizvod po podatkih SURS v zadnjem četrletju 2022 povečal za 0,8 %. Podobno je rast BDP v zadnjem četrletju nekoliko preseгла pričakovanja v evrskem območju, kar predvsem odraža odpornost gospodarstev ter učinke sprejetih dogovorov in ukrepov za blaženje energetske krize na kazalnike zaupanja in umirjanje cen energentov.

Inflacija v Sloveniji je bila na letni ravni 2022 10,3-odstotna. Leto so najbolj zaznamovale višje cene hrane ter električne energije, plina in drugih goriv. Podatki SURS kažejo, da se je blago v enem letu podražilo za 11,5 %, storitve pa za 7,7 %.

Skupna rast izvoza je bila zaradi umiritve rasti blagovnega izvoza v letu 2022 precej nižja kot leta 2021. Nižja je bila tudi od rasti uvoza, kar je prispevalo k negativnemu prispevku salda menjave s tujino k rasti BDP v letu 2022.

Investicijska dejavnost je tudi v zadnjem četrtletju 2022 ostala razmeroma močna (5,9-odstotna rast, medletno), zlasti v gradbeništvu (15 %), kjer so se krepile investicije v zgradbe in objekte, spodbujene z višjo investicijsko aktivnostjo države in nadaljnjo rastjo stanovanjskih investicij; rast investicij v opremo in stroje se je pod vplivom negotovosti in zniževanja izkoriščenosti proizvodnih kapacitet do konca leta občutno umirila. Rast investicij v osnovna sredstva je bila v letu 2022 7,8-odstotna.

Rast potrošnje gospodinjev je bila v letu 2022 9,1-odstotna, kar je le malo manj kot v letu 2021. Še vedno visoko rast se povezuje predvsem s sproščanjem zaježitvenih ukrepov v začetku leta in nadaljnjo rastjo zaposlenosti ter do sredine leta tudi unovčevanjem bonov za pomoč v epidemiji najbolj prizadetim delom storitvenega sektorja. V primerjavi s predhodnim letom so potrošniki tudi manjši del tekočih dohodkov namenili varčevanju. S padanjem zaupanja potrošnikov, ki se je začelo spomladi in je bilo povezano z negotovostjo glede energetske in prehranske krize, ter zmanjševanjem kupne moči zaradi naraščajoče inflacije se je trošenje gospodinjev do konca leta umirilo. V celem letu se je povečevala predvsem potrošnja storitev, potrošnja nekaterih trajnih dobrin (osebni avti, pohištvo) in hrane ter pijače pa je bila nižja.

Kazalniki zaupanja ostajajo na nizkih ravneh, napovedi predvidevajo občutno umiritev gospodarske rasti. Po napovedi Svetovne banke (januar 2023) naj bi gospodarstvo evrskega območja v povprečju leta 2023 stagniralo, prihodnje leto pa naj bi se okrepilo za 1,6 %. Za leto 2023 Svetovna banka napoveduje nizko rast tudi svetovnemu gospodarstvu. Ta naj bi bila z 1,7 % najnižja v skoraj treh desetletjih, z izjemo obdobja svetovne finančne in pandemične krize (Banka Slovenije, Pregled makroekonomskih gibanj, januar 2023).

Napoved makroekonomskih gibanj v Sloveniji je povzeta v spodnji tabeli.

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Napovedi								
							Δ	2022	Δ	2023	Δ	2024	Δ	2025	Δ
							dec.		dec.		dec.		dec.		
Cene	<i>povprečne medletne stopnje rasti v %</i>														
Cene življenjskih potrebščin (HICP)	-0,2	1,6	1,9	1,7	-0,3	2,0	0,0	9,3	0,3	6,8	2,3	4,2	1,9	2,3	...
HICP brez energentov in hrane	0,7	0,7	1,0	1,9	0,8	0,9	0,0	5,8	1,1	5,3	2,5	3,0	0,3	2,7	...
HICP energenti	-5,2	4,7	6,0	0,8	-10,8	11,3	0,0	25,2	-5,0	8,5	-1,0	10,8	11,6	-1,0	...
Gospodarska aktivnost	<i>stopnje rasti v %</i>														
BDP (realni)	3,2	4,8	4,5	3,5	-4,3	8,2	0,1	5,0	-0,8	0,8	-1,6	2,4	-0,1	2,3	...
Zasebna potrošnja	4,4	1,9	3,5	5,3	-6,9	9,5	-2,1	8,3	-0,4	0,5	-0,4	1,7	-0,2	1,6	...
Potrošnja države	2,4	0,4	2,9	1,8	4,1	5,8	1,9	0,7	0,5	1,2	-0,7	2,6	0,5	2,1	...
Bruto investicije v osnovna sredstva	-3,6	10,2	10,2	5,1	-7,9	13,7	1,4	10,0	1,6	1,3	-2,6	0,0	-0,4	3,8	...
Izvoz blaga in storitev (realno)	6,2	11,1	6,2	4,5	-8,6	14,5	1,3	8,2	3,9	3,2	-2,0	5,0	-0,4	4,6	...
Uvoz blaga in storitev (realno)	6,3	10,7	7,1	4,7	-9,6	17,6	0,2	11,0	3,9	3,4	-1,2	4,1	-0,5	4,5	...
Prispevki k realni rasti BDP	<i>o. l.</i>														
Domača potrošnja (brez zalog)	2,2	2,9	4,2	4,1	-4,5	8,6	-0,6	6,5	0,1	0,8	-0,8	1,4	-0,1	2,0	...
Neto izvoz	0,4	1,2	-0,2	0,2	0,1	-1,0	0,9	-1,7	0,2	0,0	-0,8	1,0	0,0	0,4	...
Sprememba zalog	0,6	0,7	0,4	-0,8	0,1	0,5	-0,3	0,2	-1,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	...
Trg dela	<i>stopnje rasti v % (kjer ni navedeno drugače)</i>														
Stopnja anketne brezposelnosti (v %)	8,0	6,6	5,1	4,5	5,0	4,7	0,0	4,3	0,1	4,3	0,4	4,1	0,4	3,9	...
Zaposlenost	1,8	2,9	3,2	2,5	-0,7	1,3	-0,1	2,4	-0,4	0,4	-0,7	0,8	0,1	0,7	...
Povprečna sredstva na zaposlenega	3,1	3,0	3,9	5,0	3,4	7,9	2,5	4,3	0,2	6,4	1,4	4,9	0,4	4,0	...
...Produktivnost	1,3	1,9	1,2	1,0	-3,7	6,8	0,2	2,5	-0,4	0,4	-1,0	1,6	-0,2	1,7	...
...Stroški dela na enoto proizvoda (nominalno)	1,8	1,2	2,7	3,9	7,3	1,1	2,2	1,7	0,5	6,0	2,4	3,2	0,6	2,3	...
Plačilna bilanca	<i>stopnje rasti v % (kjer ni navedeno drugače)</i>														
Tekoči račun: v mrd EUR	1,9	2,7	2,7	2,9	3,6	2,0	0,2	0,2	0,2	0,5	0,2	1,0	0,3	1,2	...
v % BDP	4,8	6,2	6,0	5,9	7,6	3,8	0,5	0,3	0,4	0,7	0,2	1,5	0,5	1,6	...
Pogojni menjave*	0,8	-0,6	-0,1	0,5	0,7	-2,1	0,3	-2,3	-0,4	0,6	0,5	-0,1	0,0	0,0	...

Vir: Banka Slovenije, Pregled makroekonomskih gibanj z napovedmi, december 2022.

Analiza nepremičninskega trga v Sloveniji

Slovenski nepremičninski trg sta leta 2021 zaznamovala rekordna rast cen stanovanjskih nepremičnin in rekordno število transakcij z zemljišči za gradnjo stanovanjskih stavb, pa tudi oživitev trga poslovnih nepremičnin. Število transakcij s poslovnimi nepremičninami (pisarniški prostori, trgovski, storitveni in gostinski lokali) se je v primerjavi z letom 2020 povečalo za okoli 30 odstotkov. Še vedno pa je bilo za okoli 10 odstotkov manjše kot pred epidemijo v letu 2019.

Število kupoprodaj stanovanjskih nepremičnin se je lani v primerjavi z letom 2020 povečalo za okoli 20 odstotkov in je bilo večje kot leta 2019 oziroma pred epidemijo. Povečanje je šlo predvsem na račun rekordne prodaje stanovanjskih hiš, ki jo je povzročilo povečano povpraševanja po hišah izven urbanih središč, kar je posledica visokih cen stanovanj v mestih, deloma pa tudi spremenjenih bivalnih želja kupcev zaradi epidemije. Število kupoprodaj zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb je bilo največje od časov pred krizo nepremičninskega trga leta 2008, na ravni države je bilo večje kar za okoli 45 odstotkov.

Cene stanovanj v večstanovanjskih stavbah so se na ravni države leta 2021 v primerjavi z letom 2020 zvišale za 15 odstotkov, cene stanovanjskih hiš pa za dve odstotni točki manj. Cene zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb so se zvišale za 12 odstotkov. Na rekordno rast cen stanovanjskih nepremičnin v letu 2021 je v največji meri vplivala rast cen stanovanj v največjih mestih. Med največjimi mesti je imelo lani največjo rast cen stanovanj Celje, kjer so cene zrasle kar za dobrih 20 odstotkov, v Kranju, Mariboru in Ljubljani pa je bila rast cen nižja za dve do tri odstotne točke. Rast cen stanovanjskih nepremičnin je posledica presežnega povpraševanja, kar se je v največji meri vzpodbujalo z nizkimi obrestnimi merami in dostopnostjo kreditov, v zadnjem obdobju pa tudi strah pred visoko inflacijo. Dodatni pritisk na rast cen stanovanjskih nepremičnin povzroča tudi visoka rast gradbenih stroškov, ki je posledica globalne rasti cen energije in gradbenih materialov (te so se v zadnjih dveh letih v povprečju zvišale za več kot 30 odstotkov) zaradi pandemije in sedaj tudi vojne v Ukrajini. Po preliminarnih podatkih za leto 2022 se je rast cen stanovanjskih nepremičnin nadaljevala praktično povsod po državi. Se pa v Ljubljani, ki narekuje trende na slovenskem nepremičninskem trgu in ji z manjšim ali večjim zamikom sledijo tudi ostala največja mesta, kažejo znaki umirjanja. Glede na doseženo raven cen in obseg novogradnje v glavnem mestu smo pri vrhu nepremičninskega cikla, ko bo tržna ponudba presegla plačilno sposobno povpraševanje in se bo prodaja stanovanjskih nepremičnin ustavila, sprožilec bo tudi dvig obrestnih mer.

Trg poslovnih nepremičnin – pisarniški prostori

Stanje na trgu poslovnih nepremičnin s poudarkom na pisarniških prostorih je povzeto po Poročilu o slovenskem trgu poslovnih nepremičnin 2021 družbe RE/MAX Commercial RMC d.o.o. ter razpoložljivih podatkih SURS za leto 2022.

	Ljubljana			Maribor					
	2019	2020	2021	2019	2020	2021			
NAJEM									
EVIDENTIRANI POSLI									
Povprečna najemna	€/m2/mes	10,8	10,1	10,2	⇒	7,5	5,6	7,2	⇒
Število najemnih poslov	število	593	544	483	⇒	80	67	70	⇒
Skupna površina najemnih poslov	m2	68.000	58.000	68.000	⇒	5.700	5.400	4.600	⇒
PONUDBA									
Povprečna oglaševana najemna	€/m2/mes	10,8	10,8	11,2	⇒	11,2	10,6	10,5	⇒
Število oglasov	število	661	743	668	⇒	64	84	83	⇒
Povprečna oglaševana površina	m2	195.000	175.000	172.000	⇒	15.000	19.000	26.000	↑
PRODAJA									
EVIDENTIRANI POSLI									
Povprečna prodajna cena	€/m2	1.400	1.150	1.540	↑	590	640	750	↑
Število prodajnih poslov	število	95	77	59	↓	35	29	30	↓
Skupna površina prodajnih poslov	m2	16.000	23.000	8.000	↓	3.500	8.900	2.400	↓
Promet	mlo.€	22,4	27,0	12,2	↓	2,1	5,7	1,8	↓
PONUDBA									
Povprečna oglaševana cena	€/m2	1.500	1.540	1.660	⇒	850	870	690	⇒
Število oglasov	število	193	183	140	⇒	47	41	35	⇒
Povprečna oglaševana površina	m2	70.000	59.000	58.000	⇒	17.000	20.000	15.000	↓
Vrednost oglaševanih prodaj	mlo.€	105,1	91,0	95,3	⇒	14,9	17,3	10,1	↓

V ponudbi poslovnih nepremičnin primanjkuje sodobnih poslovnih prostorov z dobro prometno povezavo, parkirnimi mesti in nizkimi obratovalnimi stroški. V povprečju se v Ljubljani oddajajo pisarniški prostori velikosti cca. 140 m², v Mariboru pa 70 m².

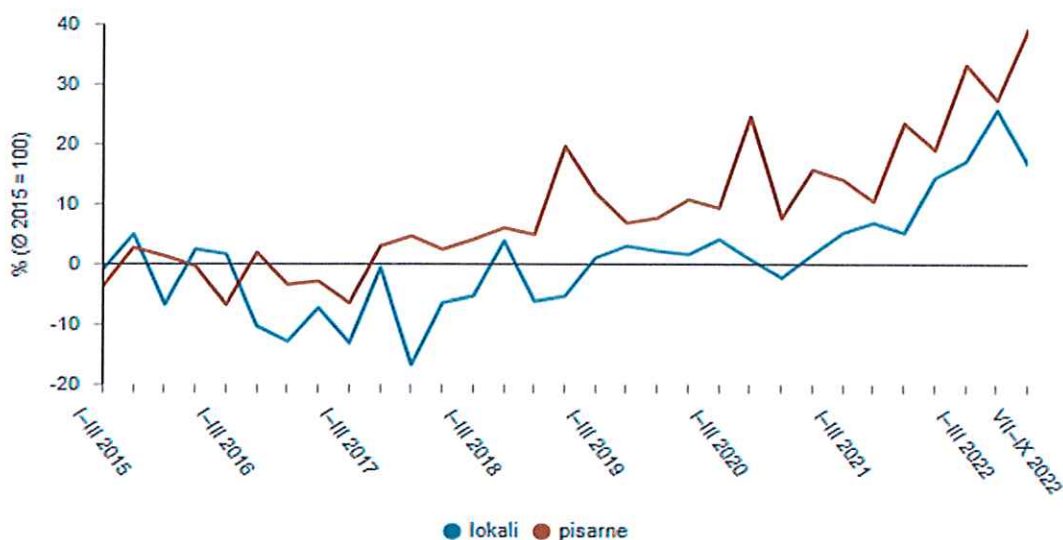
V Ljubljani so bile v preteklem letu štiri večje transakcije prodaj pisarniških prostorov nad 1 mio. €: Na cesti v Mestni log in Kotnikovi po 1400 €/m², Vodovodni cesti po 1300 €/m² in na Dunajski-WTC po 1800 €/m². Največja transakcija v Mariboru je bila prodaja 186 m² pisarn po ceni 1230 €/m². Najvišja dosežena prodajna cena za pisarno v Ljubljana je bila 3340 €/m² za manjšo pisarno 32 m² na Kersnikovi ulici. Najvišja prodajna cena v Mariboru pa je bila 2000 €/m² za pisarno velikosti 90 m². Pisarniški trg v Ljubljani je daleč najbolj razvit in likviden v Sloveniji.

NAJEMNINE - PISARNE		Ljubljana	Maribor
Najkvalitetnejše pisarne (A)	€/m ² /mes	15-20	10-16
Povprečne pisarne (B)	€/m ² /mes	10-12	6-9
Pisarne nižje kakovosti (C)	€/m ² /mes	4-8	2-5

Cene poslovnih nepremičnin, tj. pisarn in lokalov skupaj, so se po razpoložljivih podatkih SURS v letu 2022, v 3. četrletju, zvišale že osmo zaporedno četrletje, in sicer za 1,8 %. Pisarniški prostori so se podražili, lokali pa pocenili. Cene pisarn nihajo izdatneje kot cene lokalov. Po znižanju v 2. četrletju (za 4,4 %) so se v 3. četrletju zvišale za 9,4 %. Četrletno število prodaj pisarn (101) je doseglo najnižjo raven v zadnjih dveh letih. Kljub tovrstnemu nihanju cene pisarn vse od leta 2017 stalno naraščajo. Po drugi strani so se cene lokalov znižale, in sicer za 7,3 %; to je skoraj toliko, kolikor je znašala njihova rast v 2. četrletju letos (7,4 %). Cene lokalov so bile zato ob koncu 3. četrletja skoraj enake tistim s konca 1. četrletja letošnjega leta. Četrletno število prodaj lokalov (93) je bilo zelo majhno, podobno tistemu iz 1. četrletja 2020, ko se je pojavila epidemija covid-19.

V primerjavi z istim četrletjem lani so bile cene poslovnih nepremičnin v 3. četrletju prav tako višje. Pisarne so se podražile za 12,8 %, lokali pa za 10,6 %. V primerjavi s povprečjem v letu 2015 so se cene pisarniških prostorov v 3. četrletju letos dvignile za 39,5 %, cene lokalov pa za 16,6 %.

Stopnje rasti cen poslovnih nepremičnin v Sloveniji:



	VII-IX 2022 Ø 2015	VII-IX 2022 VII-IX 2021	VII-IX 2022 IV-VI 2022	VII-IX 2022 X-XII 2021
Poslovne nepremičnine – skupaj	28,32	13,9	1,8	11,1
Lokali	16,58	10,6	-7,3	1,9
Pisarne	39,49	12,8	9,4	16,9

Vir: SURS.

1.7 Poslovanje DSU po področjih

Poslovanje DSU obsega naložbe v nepremičnine in 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.

Družba je v letu 2022 realizirala čiste prihodke od prodaje v višini 15,4 mio EUR oz. 6,8% več kot v letu 2021. Rast se nanaša predvsem na rast prihodkov od najemnin zaradi valorizacije v skladu z gibanjem inflacije ter na rast prihodkov od naprej zaračunanih stroškov blaga, materiala in storitev. Kosmati donos iz poslovanja je bil realiziran v višini 15,4 mio EUR (5,0% nad realizacijo v letu pred tem).

Stroški blaga, materiala in storitev so bili realizirani v višini 3,0 mio EUR, kar predstavlja 2,8-odstotno rast glede na leto 2021. Omenjena rast je posledica inflacijskih pritiskov na vseh področjih poslovanja. Družba je s pravočasnimi ukrepi preprečila odpiranje cenovnih škarij, zato je rast stroškov občutno počasnejša od rasti čistih prihodkov od prodaje. Inflacijska rast stroškov blaga, materiala in storitev se odraža predvsem na stroške energije, stroške storitev v zvezi z vzdrževanjem ter stroške delovno intenzivnih storitev, na katere vpliva dvig minimalne plače.

Stroški dela so bili realizirani v višini 2,1 mio EUR (7,4% nad rezultatom leta 2021) in so v turbulentnem letu ostali v okviru zastavljenih ciljev.

Odpisi vrednosti so bili realizirani v višini 2,9 mio EUR, kar predstavlja znižanje za 1,3 mio EUR glede na leto pred tem. Omenjeno znižanje je posledica podaljšanja življenjskih dob naložbenih nepremičnin družb na podlagi ocene pooblaščenega ocenjevalca vrednosti nepremičnin.

Poslovni izid iz poslovanja v letu 2022 znaša 7,1 mio Eur, medtem ko je v letu 2021 znašal 5,2 mio EUR. Navedeno kaže na precejšnje izboljšanje uspešnosti poslovanja tudi ob upoštevanju spremembe stroškov amortizacije.

Na finančnem področju je potrebno omeniti finančne odhodke iz finančnih obveznosti v višini 1,2 mio EUR, ki so glede na leto pred tem zrastle za 12,0%. Rast se nanaša predvsem na rast stroškov obresti za posojila, ki v letu 2022 (še) niso bila zavarovana z obrestnim ščitenjem, kakor tudi na odhodke od negativnih obresti od stanj na tekočem računu.

Drugi prihodki in odhodki so se v letu 2022 glede na leto pred tem občutno znižali. Razlog za to je zaključek pravnih postopkov v primeru Livarna Vuzenica, ki je na poslovni izid pred davki v letu 2021 pozitivno v neto višini 1,0 mio EUR. V letu 2022 podobnih enkratnih dogodkov ni bilo.

Poslovni izid pred davki v letu 2022 znaša 6,0 mio EUR oz. 15,4% nad vrednostjo leta 2021. Čisti poslovni izid leta 2022 je 4,9 mio EUR oz. 18,0% več kot v letu 2021. Ugotovimo lahko, da je družba v letu 2022 tako absolutno kot tudi primerljivo občutno izboljšala kakovost svojega poslovanja in v dobri kondiciji vstopa v leto 2023.

1.7.1 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. DSU se je z že izvedenimi nepremičninskimi projekti izkazal z zagotavljanjem kakovosti, spoštovanjem dogovorjenih rokov in predračunskih vrednosti.

1.7.1.1 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
- Poslovna stavba Smelt, Dunajska 160, Ljubljana
- Del poslovno-hotelskega objekta Kras, Tržaška cesta 1, Postojna
- Del poslovne stavbe na naslovu Dunajska 48, Ljubljana
- Večinski del poslovne stavbe Metalna, Zagrebška 20, Maribor
- Zemljišče na območju Litostroj jug površine več kot 26.000 m², v večinskem delu namenjeno za realizacijo novega investicijskega projekta za Ministrstvo za notranje zadeve, Generalno policijsko upravo, Inšpektorat Republike Slovenije za notranje zadeve in Policijsko upravo Ljubljana.

Poslovne prostore družba v veliki večini oddaja v najem organom državne uprave, v manjši meri pa tudi zasebnim najemnikom. Večina najemnih pogodb je sklenjenih bodisi za daljše časovno omejeno obdobje, bodisi za nedoločen čas. Tudi pri pogodbah za določen čas so dogovorjena dolgoročna (večletna) najemna razmerja. Skupna površina poslovnih objektov presega 117.000 m². Zasedenost objektov je več kot 95-odstotna.

Leto 2022 je področje upravljanja objektov zagotovo zaznamovalo večje povpraševanje in dvig najemnin zaradi inflacijskih trendov. Pri tem je ključno, da smo dosegli, da je rast stroškov zaostajala za rastjo najemnin. Z normalizacijo razmer po covidu se je povečalo povpraševanje na področju najema dvorane in sejnih sob v Smeltu. Investicije, tako nove kot vzdrževalne, so bile najbolj intenzivne v Mariboru, kjer smo postavili tudi prvo sončno elektrarno. Na Smeltu je bil poudarek na izvedbi maskiranja anten.

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



Družba DSU je v kompleksu »Dunajski kristali« lastnica dela podesta P2 in celotnega podesta P3, stolpiča S3, podesta P4, stolpiča S4 in podesta P5 skupne površine 9.034,9 m². V lasti ima tudi 440 parkirnih mest v kletnih etažah ter 990,9 m² kletnih prostorov primernih za skladišča in arhive, s pripadajočim deležem funkcionalnega zemljišča. Poslovni objekt »Dunajski kristali« ima dve kletni etaži, pritličje, mezanin, štiri 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. Poslovni objekt je oddan v najem Ministrstvu za javno upravo (uporabnika sta Ministrstvo za delo, družino, socialne zadeve in enake možnosti ter Inšpektorat RS za delo), del pa zasebnemu najemniku. Objekt je oddan v najem v celoti, vključno s skladiščnimi prostori v kleti. V letu 2022 se je na Ministrstvu za delo, družino in socialne zadeve izvedlo finaliziranje prilagoditvenih del.

Poslovna stavba Modri kvadrat, Davčna ulica 1, Ljubljana

DSU je z nakupom leta 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.



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

Upravljanje celotnega objekta izvaja zunanji izvajalec.

Dolgoročni najemnik objekta je Ministrstvo za javno upravo (uporabnik je Finančna uprava RS). Objekt je zaseden v celoti.

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



Največji poslovni objekt v lasti DSU ima skupno neto površino 35.400 m², 270 notranjih parkirnih mest in 357 zunanjih zunanjih parkirnih mest. Objekt ima poleg kletne etaže in pritličja še 6 nadstropij. Zgrajen je bil leta 2011.

Najemniki so Ministrstvo za notranje zadeve, Statistični urad RS, Uprava RS za jedrsko varnost in Slorest d.o.o. Objekt je polno zaseden.

Upravljanje objekta izvaja DSU s svojimi zaposlenimi.

Najemniki so Ministrstvo za notranje zadeve, Statistični urad RS, Uprava RS za jedrsko varnost in Slorest d.o.o. Objekt je polno zaseden. Večjo investicijo v letu 2022 je predstavljala menjava centralnega nadzornega sistema, izvedlo pa se je tudi beljenje skupnih prostorov.

Poslovna stavba F2, Masarykova cesta 16, Ljubljana



Poslovni objekt obsega skupno površino 14.155 m². Ima 3 kletne etaže, pritličje in 6 nadstropij. Notranjih parkirnih mest ima 123, zunanjih nima. Objekt je bil zgrajen leta 2008.

Objekt ima zunanjega upravnika, ki ga je v okviru postopka oddaje javnega naročila izbral najemnik, v letu 2022 je bil za dvoletno obdobje izbran nov. Poslovni objekt je v celoti oddan v najem. Najemnik je Ministrstvo za javno upravo, uporabnik pa Ministrstvo za izobraževanje, znanost in šport.

Poslovna stavba Smelt, Dunajska 160, Ljubljana



Družba DSU je junija 2020, ko je od Kapitalske družbe d.d. odkupila preostali 23,342 % delež objekta, lastnik celotne poslovne stavbe Smelt skupne površine cca. 13.700 m² s pripadajočimi zemljišči. 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 najema več najemnikov, največji je Ministrstvo za javno upravo, ki najema prostore za uporabnika Agencijo RS za kmetijske trge in razvoj podeželja ter Tržni inšpektorat RS. Zasedenost poslovnega objekta je ob koncu leta 2022 ponovno 100%. Z izboljšanjem epidemioloških razmer se je v letu 2022 povečal najem dvorane in sejnih sob, ki je v prejšnjih dveh letih praktično zamrl. Prihodki iz naslova kongresne dejavnosti so bili v letu 2022 do sedaj največji.

Z investicijo maskiranja anten za mobilno telefonijo in prestavitvijo operaterjev mobilne telefonije iz objekta na streho objekta, smo pridobili dodatne prostore, ki bodo namenjeni arhivom. Poleg lepšega izgleda samega objekta smo z investicijo pridobili tudi novo streho nad 9. nadstropjem z boljšo toplotno izolacijo. Izdelana je bila tudi projektna dokumentacija za zamenjavo obstoječega hladilnega agregata in zunanega stavbnega pohišta za celotno poslovno stavbo.

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



DSU je lastnik dela poslovno-hotelskega objekta Kras, poslovnih prostorov neto površine 1.947 m² 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 ob koncu leta 2022 zaseden 87,74-odstotno. Najemnik pretežnega dela objekta je Ministrstvo za javno upravo, uporabnik pa Finančni urad Postojna. Manjši del objekta najema Ministrstvo za delo, družino, socialne zadeve in enake možnosti, jeseni je te prostore prevzel CSD Primorsko-Notranjska. Od poletja je novi najemnik tudi ZZS izpostava Postojna. Nezasedenih površin v Postojni je bilo ob koncu leta cca. 200 m².

Del poslovna stavbe na naslovu Dunajska 48, Ljubljana



DSU je lastnik dela poslovnega objekta na naslovu Dunajska cesta 48 v Ljubljani neto površine 1.786 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.

Površine so v celoti oddane Ministrstvu za javno upravo. Uporabnik prostorov je Ministrstvo za okolje. Kot večja investicija je bila v letu 2022 izvedena zamenjava hladilnega agregata na strehi objekta.

Poslovna stavba Metalna, Zagrebška 20, Maribor



Poslovna zgradba obsega 4.398 m² neto površin ter 100 zunanjih parkirnih mest na pripadajočem zemljišču. Ima kletno etažo, pritličje in 3 nadstropja. V bližini objekta se nahaja še dodatno zunanje parkirišče s 86 parkirnimi mesti, ki je bilo spomladi oddano v desetletni najem.

Ob koncu leta 2021 je bil del prostorov v kleti in pritličju prodan Mestni občini Maribor, s čimer se je lastniški delež DSU na objektu zmanjšal na 84,89%.

Upravljanje objekta od 1.7.2015 dalje izvaja DSU s svojimi zaposlenimi. Zasedenost objekta je bila ob znatnem nihanju tekom leta ob koncu leta 51,47%. Glede na povpraševanje in izražen interes je v prihodnje pričakovati povečanje zasedenosti iz naslova najema.

Objekt, ki je bil v osnovi zgrajen leta 1949, je bil kasneje dograjen in leta 2003 deležen večje obnove. V letu 2021 se je začela energetska prenova objekta z menjavo zunanjega stavbnega pohištva, fasade idr. Tekom leta 2022 je bilo na objektu izvedenih kar nekaj investicij, predvsem v smislu nadgradnje energetske učinkovitosti. Na streho objekta se je postavila sončna elektrarna moči 180 kW z namenom lastne proizvodnje električne energije za potrebe objekta, v manjši meri pa tudi prodaje ustvarjenih presežkov. Priklop elektrarne na omrežje je bil izveden 22.12.2022. Vzporedno s postavitvijo sončne elektrarne je bil izveden nov nizko-napetostni dovod od obstoječe trafo postaje do objekta. Zaradi negotove kurilne sezone (objekt se ogreva na plin), so se v kotlovnici montirali štirje grelci na elektriko, na radiatorjih pa so se obstoječi ventili zamenjali s termostatskimi. Ogrevanje objekta je tako kombinacija plin-elektrika.

Del poslovna stavbe na naslovu Tržaška 21, Ljubljana



DSU je postal večinski lastnik poslovne stavbe na Tržaški 21 v Ljubljani leta 2018. Lastništvo zajema 5.006 m² poslovnih prostorov, 285 m² arhivskih prostorov in 41 parkirnih mest. Pritličje in mezanin objekta sta v lasti drugih lastnikov.

Objekt je v celoti zaseden, najema ga Ministrstvo za javno upravo za lastno uporabo.

Objekt ima zunanjega upravnika, ki se mu pogodba izteče v naslednjem letu.

1.7.1.2 Naložbena politika

DSU sprejema odločitve o investicijah v nepremičnine (zemljišče, poslovni objekt, parkirna mesta, novogradnja ipd.) na podlagi presoje usklajenosti le-te 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 DSU 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 praviloma izvajajo za vnaprej znanega kupca ali najemnika, v manjši meri 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.

Odločanje o investiranju 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.

Skladno s sprejeto strategijo se osredotočamo na zagotavljanje nepremičnin za potrebe države in njenih organov.

1.7.1.3 Ključne investicijske aktivnosti na področju nepremičnin v letu 2022

Skladno z letnim poslovnim načrtom in usmeritvami iz strateškega načrta poslovanja družbe so bile v letu 2022 izvedene številne aktivnosti za izgradnjo poslovnega kompleksa »Litostroj Jug«.

Razvojni projekt »Litostroj Jug«



Na osnovi plana razvojnega projekta »Litostroj Jug« (na zemljišču v velikosti 26.553 m² v lasti DSU) ter izražene namere institucionalnega najemnika po najemu večjih površin, so bile izdelane programske zasnove ter DIIP investicijska dokumentacija za rešitev prostorske problematike Ministrstva za notranje zadeve, Policijskega inšpektorata, Generalne policijske uprave in Policijske uprave Ljubljana.

Za izvedbo projekta je bilo z Ministrstvom za notranje zadeve v decembru 2020 podpisano pismo o nameri.

Družba DSU je na osnovi podpisanega pisma o nameri za najem neopremljenih prostorov za potrebe državne uprave na območju »Litostroj Jug« pripravila IZP projektno dokumentacijo, pridobila potrebne projektne pogoje in izdelala IDZ projektno dokumentacijo za izgradnjo poslovnega kompleksa »Litostroj Jug«.

Z najemnikom MNZ je družba v mesecu juliju 2021 sklenila najemno pogodbo za najem cca 44.000 m² neto poslovnih površin, cca 7.800 m² neto arhivskih in skladiščnih površin, cca 9.600 m² neto komunikacijskih in tehničnih površin ter cca 45.500 m² neto podzemnih (v treh kletnih etažah) površin za cca. 1.400 parkirnih mest, vključno s 60 zunanjimi parkirnimi mesti ter pripadajočo zunanjo ureditvijo, vse za obdobje najema 25 let šteto od prevzema zadnjih poslovnih prostorov v najem.

V letu 2021 je potekal dvostopenjski razpis za izbiro izdelovalca DGD/PZI/PID projektne dokumentacije, ki je bil zaključen decembra 2021 z izborom izvajalca projektne dokumentacije, s katerim je bila v začetku januarja 2022 podpisana pogodba.

Projektant je do konca marca 2022 izdelal DGD projektno dokumentacijo in jo skupaj s Poročilom o presoji vplivov na okolje vložil na MOP z vlogo za izdajo integralnega gradbenega dovoljenja za vse tri prostorske enote (P1, P2 in P3, torej za vse tri faze gradnje - tri podzemne etaže ter sedem nadzemnih objektov) ter podal vlogo na MOL za izdajo odločbe za odmero komunalnega prispevka.

DGD projektna dokumentacija se je na zahteve mnenjedajalcev dopolnjevala vse do konca oktobra 2022, zaradi česar je prišlo do občutnega zamika pri izvedbi projekta. V drugi polovici decembra 2022 je bil na MOP predložen čistopis dokumentacije za potrebe javne objave. Javna objava je bila izvedena dne 23.12.2022 in je trajala do 23.01.2023.

Najemnik je v prvem kvartalu leta 2022 povečal število delovnih mest na območje Litostroj Jug oziroma umestil dodatne NOE na to območje, kar je povzročilo določene spremembe pri arhitekturnih podlogah. Na osnovi tega povečanja je bilo potrebno izdelati nove arhitekturne podloge za izdelavo PZI projektne dokumentacije, kar je povzročilo dodaten zamik pri izvedbi projekta. S projektiranjem PZI za 1. fazo gradnje se je tako pričelo v juliju 2022. Izdelava PZI projektne dokumentacije za 1. fazo gradnje obsega tri podzemne kletne etaže (parkirišča, kuhinja z restavracijo, garderobe, arhivi, data center,...) in nadzemne objekte A1, B1 in C1, vključno z zunanjim parkiriščem za obiskovalce, vratarnico ter pripadajočo zunanjo ureditvijo).

Od pomladi 2022 so se pojavile težave pri usklajevanju z najemnikom, saj je bilo sodelovanje vodstvenih struktur ministrstva moteno. Zato se projektna dokumentacija ni mogla izdelovati v obliki, kakovosti in rokih, ki jih je predvidela sklenjena pogodba.

Uporabnik se je v začetku januarja 2023 odzval in sklical delovni sestanek na nivoju ministrice MNZ. Ministrstvo se je odločilo, da se s projektom nadaljuje in da se ponovno vzpostavi redno in konstruktivno sodelovanje. Posledično se bo z uporabnikom dorekel tudi nov terminski plan. Roki se bodo ponovno definirali v prvem tromesečju leta 2023. Temeljili bodo na ažuriranih izhodiščih glede selitev NOE MNZ, izvedbenih možnostih glede na stanje in cene na trgu ter pogoje zadolževanja.

Do konca januarja 2023 smo na MOP podali spremembo vloge za izdajo integralnega gradbenega dovoljenja, v kateri se je območje za izdajo GD zmanjšalo izključno na prostorsko enoto P1. Gradbeno dovoljenje se bo tako pridobivalo fazno, sam postopek presoje vplivov na okolje pa se bo po javni objavi zaključil za celotno območje in ima veljavnost 5 let od pravnomočnosti.

Posledično se bo tudi na MOL podala sprememba vloge za odmero komunalnega prispevka, ki po oceni za P1 znaša polovico komunalnega prispevka za celotno območje oz. vse tri prostorske enote.

Po zaključku projekta SoB je bila projektna hčerinska družba DSU-ing v letu 2022 pripojena k matični družbi.

1.7.1.4 Upravljanje nepremičnin

Politika upravljanja nepremičnin zasleduje cilj dolgoročnega ohranjanja njihove vrednosti in konkurenčnosti.

Področje upravljanja delimo na:

- komercialno in finančno upravljanje, ki je usmerjeno predvsem v trženje obstoječih in novih nepremičnin ter zagotavljanje ustrezne donosnosti, in
- tehnično upravljanje, usmerjeno k samemu objektu in njegovemu nemotenemu obratovanju s poudarkom na skrbi za najemnika.

Družba pri komercialnem upravljanju daje poudarek zagotavljanju čim večje ekonomske učinkovitosti (donosnosti), pri tehničnem upravljanju pa skrbi za zadovoljstvo najemnika oziroma uporabnika. Uravnoteženo upravljanje obeh področij zagotavlja družbi stabilen dolgoročni donos, 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 letno izvaja vaja evakuacije. Vsi naši poslovni objekti 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 izvaja ločeno zbiranje in odlaganje odpadkov.

Zaposleni redno spremljajo primere dobre prakse ter novosti in trende na področju gradnje, upravljanja in vzdrževanja objektov, strojne, elektro ter druge opreme. V smeri povečanje energetske učinkovitosti stavb in nižanja ogljičnega odtisa bomo nadaljevali z aktivnostmi energetske prenove objektov. Pri tem bomo dali poseben poudarek na možnem izkoriščanju sončne energije, uporabe geotermalne tehnologije, uporabe toplotnih črpalk ipd.

S staranjem objektov bodo potrebe po večjem investicijskem vzdrževanju na vseh objektih vse bolj naraščale, kot tudi sami stroški njihovega vzdrževanja. Če smo pred leti razpolagali s pretežno novimi objekti, pa se danes vse bolj pogosto kažejo posledice izrabe in iztrošenosti opreme ali posameznih elementov. Da bi se izognili morebitnim nepredvidenim dogodkom bomo preventivnemu vzdrževanju posvečali še večjo pozornost.

Kot upravljalec lastnih poslovnih stavb in nepremičnin, s katerimi DSU razpolaga na podlagi zakonskih določil ZPPSRD in ZZLPPO (področje javnih pooblastil), družba izvaja:

- 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.

Za namen vodenja energetskega knjigovodstva in nadalje izračuna ogljičnega odtisa podjetja vključno s portfeljem stavb podjetja smo sklenili sodelovanje z zunanjim izvajalcem. V novembru je izvajalec vzel v uporabo informacijski sistem oz. aplikacijo DEMAS, v katero je do konca januarja 2023 vnesel podatke o porabah energentov za vse objekte in dele objektov v lasti DSU za leti 2021 in 2022. Do konca leta 2022 je pripravil tudi osnutek metodologije za izračun ogljičnega odtisa, končna metodologija bo pripravljena do konca februarja 2023, izračun in poročilo o ogljičnem odtisu za leto 2022 pa bosta izdelana v začetku drugega kvartala 2023.

1.7.2 Izvajanje javnih pooblastil s področja lastninjenja na podlagi ZPPSRD/ZZLPPO

Družba DSU je v skladu z Zakonom o prenosu pooblastil, pravic in obveznosti Slovenske razvojne družbe in o prenehanju Agencije Republike Slovenije za prestrukturiranje in privatizacijo z dnem 7.5.2004 prevzela 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, s katerim DSU upravlja v svojem imenu in za račun Republike Slovenije. Gre za izvrševanje številnih nalog iz naslova Zakona o zaključku lastninjenja in privatizaciji pravnih oseb v lasti Slovenske razvojne družbe (ZZLPPO) ter podzakonskih aktov, izdanih na njegovi podlagi, Zakona o uporabi sredstev pridobljenih iz naslova kupnine na podlagi Zakona o lastninskem preoblikovanju podjetij (ZUKLPP), Pogodbe med Republiko Slovenijo in Republiko Hrvaško o ureditvi premoženjsko pravnih razmerij idr. Skladno z zakonom DSU nadaljuje dejavnost razreševanja lastninske problematike in zaključevanja postopkov lastninskega preoblikovanja družbene lastnine in privatizacije, 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 premoženjskopravnih razmerij v skladu z meddržavno pogodbo med Republiko Hrvaško in Republiko Slovenijo,

- hranjenje in vodenje arhiva Agencije Republike Slovenije za prestrukturiranje in privatizacijo ter Slovenske razvojne družbe,
- 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 kupnin iz naslova prodaje premoženja, pridobljenega v sklopu izvajanja javnih pooblastil, na podlagi ZUKLPP.

DSU na podlagi 62. člena ZZLPPO o izvajanju nalog, ki jih ima na podlagi omenjenega zakona, podrobneje kvartalno poroča Državnemu zboru Republike Slovenije.



Ena pomembnejših nalog družbe na tem področju je še vedno prepoznavna in izsleditev družbenega premoženja, ki ni bilo upoštevano v postopku lastninskega preoblikovanja podjetij po ZLPP oziroma se je procesu lastninjenja izmaknilo. Družbeni kapital oziroma premoženje podjetij, ki ni bilo vključeno v njihovo otvoritveno bilanco na dan 01.01.1993 in posledično ni bilo predmet lastninjenja, v skladu z določbami ZZLPPO preide v last in upravljanje DSU. Tovrstno premoženje (najpogosteje gre za nepremičnine, trenutno ima družba na podlagi določb ZZLPPO v lasti okoli 400 nepremičnin - zemljišč ali nepremičninskih enot), se v skladu z veljavnimi zakoni in predpisi v nadaljevanju odproda oziroma je predmet ureditve razmerij med DSU in stranko.

V letu 2022 so bili objavljeni štirje oglasi za javno zbiranje ponudb za nakup nepremičnin v lasti DSU (dne 25.3.2022, 27.5.2022, 24.9.2022 in 16.12.2022). Predmet prodaje je bilo 46 nepremičnin oziroma sklopov nepremičnin, postopek prodaje pa je bil uspešen v 34 primerih (od tega so pogodbe za 6 nepremičnin z zadnjega razpisa še v podpisu). V obravnavanem obdobju je bil končan še postopek prodaje 6 nepremičnin, za katere je bil prodajni oglas objavljen decembra 2021.

Na podlagi sprejete ponudbe je bila v okviru 51. člena ZZLPPO sklenjena prodajna pogodba za posamezne dele stavbe na Tržaški cesti v Ljubljani, iz naslova 6. člena ZZLPPO pa za zemljišči v k.o. Ajdovščina, ki se nahajata na območju izvajanja projekta »Nadgradnja železniške infrastrukture železniške postaje Ljubljana«, kupoprodajna pogodba z Direkcijo RS za infrastrukturo za doseg javne koristi. S podpisom Sporazuma o ureditvi medsebojnih razmerij med DSU in družbo Fructal d.o.o. se je s plačilom kupnine zaključila še pogodba o vzpostavitvi izvenbilančne evidence sredstev in pogojnih obveznosti podjetja iz naslova premoženja na območju nekdanje Jugoslavije, ki je bilo izločeno iz postopka lastninjenja. S sklenjenim sporazumom z DVRS pa je bila dogovorjena odškodnina za razlaščena in obremenjena zemljišča na območju k.o. Vič po Odločbi UE Ljubljana, za namen zagotavljanja poplavitve varnosti.

Na podlagi sklepa Vlade RS je bil za potrebe Biotehnične šole Šolskega centra Nova Gorica izvršen neodplačen prenos nepremičnine v Šempetru iz DSU na Republiko Slovenijo. Poleg omenjenega prenosa je bil v okviru določb Zakona o gospodarskih javnih službah s sklenitvijo dveh pogodb o uskladitvi zemljiškoknjižnega stanja z dejanskim izvršen tudi neodplačni prenos treh zemljišč na občino.

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) kot kmetijska. V kolikor se je ugotovilo, da so predmetna zemljišča dejansko opredeljena kot zazidana stavbna zemljišča, ki bi jih podjetja morala lastniniti, DSU in SKZG podpišeta pogodbo o prenosu stavbnega zemljišča s SKZG na DSU, DSU pa v nadaljevanju predmetno zemljišče odproda. V več primerih gre za nepremičnine, ki v naravi predstavljajo pripadajoče zemljišče, zato so sproženi številni nepravdni postopki določitev pripadajočega zemljišča po določbah ZVETL. Na podlagi določbe 6. člena ZZLPPO je bilo v letu 2022 s SKZG sklenjenih 10 Pogodb o prenosu, na podlagi katerih je na DSU prešlo 16 stavbnih zemljišč oziroma zemljiških parcel. Dodatno je bil na podlagi ugotovljenega premoženja, ki ni bilo upoštevano v lastninskem preoblikovanju podjetij, s sklenjeno posadno listino na DSU prenešen delež nepremičnine v k.o. Depala vas (Agroemona) ter dve zemljiški parceli v k.o. Ajdovščina (Intereuropa). S posadno listino je DSU postal lastnik tudi na preostanku izločenih nepremičnin v k.o. Radomlje (Induplati), ki niso bile vrnjene denacionalizacijskim upravičencem. V okviru določb ZZLPPO je bila v obravnavanem obdobju vpisana še lastninska pravica DSU na štirih parcelah.

V okviru ugotavljanja družbenega premoženja, ki ni bilo olastninjeno, in katero na podlagi določb ZZLPPO preide v last in upravljanje DSU, družba sprejema ustrezne ukrepe v smeri prepoznave, izsleditve in zasega tovrstnega premoženja. Pri tem ne gre za znan obseg tovrstnega premoženja, temveč DSU sproti odkriva novo premoženje, ki ni bilo lastninjeno in se obravnava v skladu z določbami ZZLPPO. V kolikor ne pride do sporazumne razrešitve medsebojnih razmerij med DSU in nasprotno stranjo, so sproženi sodni postopki. Iz tega naslova so odprti številni primeri pred sodišči (preko 80, v letu 2022 je bilo na novo odprtih osem primerov).

DSU ima iz naslova ZZLPPO na dan 31.12.2022 v lasti še naslednje kapitalske deleže:

	MATIČNA ŠTEVILKA	NAZIV DRUŽBE	DELEŽ 31.12.2022 (v %)	ŠTEVILO DELNIC 31.12.2022
1	5006040	Adria, turistično podjetje d.o.o., Ankaran	83,2007	
2	5003121	Gospodarsko razstavišče d.o.o.	1,2249	
3	8005621	Plinhold, d.o.o., Ljubljana	1,0193	
4	5095387	Ribe Maribor d.o.o.	21,3004	
5	5043093	TKI Hrastnik d.d.	3,6374	39.694

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

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 vključeno v postopek lastninjenja podjetij 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. Tovrstna potrdila podjetja potrebujejo pri vpisih lastninskih pravic na nepremičninah v zemljiško knjigo, najpogosteje na področju Republike Hrvaške, na podlagi pogodbe med Republiko Slovenijo in Republiko Hrvaško o ureditvi premoženjsko-pravnih razmerij. V letu 2022 je družba DSU izdala 17 tovrstnih potrdil. V kolikor je na podlagi pregleda arhivske dokumentacije ugotovljeno, da posamezno premoženje ni bilo ustrezno vključeno v lastninjenje podjetij, DSU pozove k ureditvi medsebojnih razmerij oziroma k podpisu sporazuma na podlagi 6. člena ZZLPPO, s katerim se premoženje prenese v last DSU, v nasprotnem primeru pa se sproži sodni postopek.

Prejete kupnine iz naslova unovčevanja premoženja, ki preide v last DSU na podlagi določb ZZLPPO, ne pripadajo DSU, temveč se v celoti prenakazujejo v proračun RS in drugim zakonskim upravičencem, v skladu s pravnim temeljem pridobitve. Denarna sredstva iz tega naslova se zbirajo na posebnem privatizacijskem transakcijskem računu DSU.

Za ugotavljanje obveznosti do proračuna Republike Slovenije se kvartalno izdeluje bilanca pritoka sredstev iz naslova kupnin. Prenakazilo sredstev se skladno z ZUKLPP izvede do petega v mesecu po preteku četrtletja (do 5. januarja, 5. aprila, 5. julija in 5. oktobra).

Bilanca pritokov in odtokov sredstev po ZZLPPO v EUR za leto 2022:

Saldo 31.12.2021 (nakazilo je bilo realizirano 5.1.2022)	1.250.969,89
A. PRITOKI	
Kupnine po pogodbah o vzpostavitvi IBS (YU terjatve in nepremičnine)	90.000,00
Dividende in deleži v dobičku	15.493,77
Kupnine od prodanih nepremičnin (5.čl. ZZLPPO)	6.300,00
Kupnine od prodanih nepremičnin (6.čl. ZZLPPO)	928.591,83
Kupnine od prodanih nepremičnin (51.čl. ZZLPPO)	263.446,28
Služnost, stavbna pravica, nadomestila, uporabnina.. 6+51.čl.ZZLPPO	7.435,92
Likvidacijska masa Planika Kobarid Tolmin	24.450,00
Drugi prilivi	1.267,70
Skupaj pritoki	1.336.985,50
B. ODTOKI	
Nakazilo v proračun 5.1.2022 za 4. kvartal 2021	-1.250.969,89
Nakazilo v proračun 5.4.2022 za 1. kvartal 2022	-462.934,15
Nakazilo v proračun 5.7.2022 za 2. kvartal 2022	-482.806,44
Nakazilo v proračun 5.10.2022 za 3. kvartal 2022	-58.819,79
Skupaj odtoki	-2.255.530,27
<u>Nakazilo v proračun 5.1.2023 (kupnine za 4. kvartal 2022)</u>	<u>332.425,12</u>

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 izvršenih nakazil kupnin v letu 2022 ter primerjava s planom:

	V Proračun RS	KAD	SDH
Plan nakazil za leto 2022	1.900.000,00 €	80.000,00 €	100.000,00 €
Nakazilo 05.01.2022 za 4. kvartal 2021	1.250.969,89 €	144.439,17 €	144.439,17 €
Nakazilo 05.04.2022 za 1. kvartal 2022	462.934,15 €	53.440,24 €	53.440,24 €
Nakazilo 05.07.2022 za 2. kvartal 2022	482.806,44 €	101.385,78 €	292.060,92 €
Nakazilo 05.10.2022 za 3. kvartal 2022	58.819,79 €	7.052,88 €	7.052,88 €
Skupaj realizacija nakazil v l.2022	2.255.530,27 €	306.318,07 €	496.993,21 €
Indeks realizacija/plan 2022	118,71	382,90	496,99

Družba DSU je v letu 2022 v okviru izvajanja nalog, ki jih ima na podlagi ZPPSRD, ZZLPPO ter drugih zakonskih in podzakonskih aktov, uspešno sledila začrtanim ciljem in dosegla zastavljeni letni plan kupnin iz tega naslova. Skladno z zakonskimi določbami so bila v letu 2022 izvršena štiri prenakazila prejetih sredstev v skupnem znesku 3,1 mio EUR.

Pregled premoženja DSU iz naslova ZZLPPO po stanju 31.12.2022 je podan v spodnji tabeli (pri čemer ne gre le za obseg premoženja, ki je trenutno izkazano, saj se sproti ugotavlja novo premoženje, ki ga podjetja niso olastnila in se obravnava v skladu z ZZLPPO):

Premoženje DSU iz naslova ZZLPPO (v EUR)	31.12.2022
Delnice in poslovni deleži	21.396.242
- Delnice rezervirane za denacionalizacijske upravičence	501.686
- Delnice in poslovni deleži /tožba družb.pravobranilca	19.781.826
- Delnice in poslovni deleži /6.člen ZZLPPO	1.112.727
- Ostale delnice in poslovni deleži	3
Nepremičnine	10.005.139
- Nepremičnine / 5, 6, 51 člen ZZLPPO	9.416.225
- Potencialna terjatev iz naslova nepremičnin po 6.čl.ZZLPPO	567.550
- Terjatve do podjetij iz naslova nepremičnin po 6.čl.ZZLPPO / Sporazumi	2
- Oprema	21.362
Obveznosti podjetij po Pogodbi o vzpostavitvi izvenbilančne evidence sredstev	3.874.496
Zahtevki DSU iz naslova oškodovanja družbenega kapitala, drugi zahtevki	8.378.647
Denarna sredstva na TRR in depoziti	1.268.242
Terjatve iz naslova že prodanih nepremičnin in drugih naložb	2.492.544
Druge terjatve	1.094

1.8 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. Učinkovito obvladovanje tveganj je pogoj za dolgoročno uspešno poslovanje, zato je upravljanje tveganj za doseganje zastavljenih ciljev in strategije ključnega pomena. Na področju upravljanja s tveganji družba 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.

Za zagotovitev optimalnega vodenja in ocenjevanja ter obvladovanja tveganj, DSU vodi Register tveganj kot seznam identificiranih tveganj družbe z oceno izpostavljenosti le-tem glede na verjetnost dogodka in težo posledic ter opredelitvijo konkretnih ukrepov (delujočih in predvidenih) za obvladovanje posameznih tveganj. Posodabljanje registra tveganj se izvaja najmanj enkrat letno.

V registru navedena tveganja se zaradi nenehno spreminjajočih se okoliščin poslovanja stalno spremljajo. Glede na vsebino sprejete strategije DSU in skladno z določbami Delovnega navodila družbe za pripravo in posodobitev registra tveganj, je družba v novembru 2022 posodobila register (opredeljena tveganja, ocene izpostavljenosti tveganjem in ukrepe za njihovo obvladovanje), in sicer predvsem na področju obvladovanja stroškov financiranja, ohranjanja donosa in prihodkov iz naslova najemnin, ohranitve stabilnosti poslovanja podjetja, zavarovanja premoženja in interesov, skladnosti poslovanja s predpisi (pri javnem naročanju in prodaji, nakupu in najemu nepremičnin), učinkovitega načrtovanja poslovanja družbe, likvidnostnega tveganja, računovodskega evidentiranja, dolgoročne hrambe poslovne dokumentacije in arhiviranja, nakupa in izgradnje in upravljanja poslovnih in drugih nepremičnin, zaposlovanja ter tveganj v zvezi z zdravjem in varstvom pri delu.

Register primarno razvršča tveganja družbe po kriteriju izvora z vidika okolja na zunanja in notranja poslovna tveganja, nadalje pa se notranja poslovna tveganja razvrščajo glede na vrste procesov v družbi (vodstveni procesi, glavni procesi po dejavnostih, 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, tveganja povezana

z javnim naročanjem 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. Tveganja, ki izhajajo iz javnega naročanja, DSU obvladuje z zagotavljanjem visoke ravni transparentnosti in prizadevanji za čim večjo konkurenčnost v teh postopkih.

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 nenačnih, 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 ima družba veliko večino svojega kreditnega portfelja zavarovano z izvedenimi finančnimi instrumenti oz. so kreditne pogodbe sklenjene s fiksno obrestno mero. Varovana postavka je denarni tok obrestne mere EURIBOR pri odplačevanju kreditov družbe.

Družba ima vzpostavljen sistem notranjih kontrol, katerega namen je zagotoviti uspešnost in učinkovitost poslovanja, varovati sredstva pred izgubo, preprečevati 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.

Notranjo revizijo poslovanja družbe opravlja zunanji izvajalec notranjerevizijskih storitev. Na letni ravni družba sprejema in izvaja Načrt notranjega revidiranja z opredeljenimi notranjerevizijskimi pregledi glede na predhodno oceno tveganja, ki ga potrjuje nadzorni svet družbe. Nadzorni svet spremlja notranjerevizijska poročila in realizacijo priporočil notranje revizije.

V letu 2022 sta bila skladno z letnim načrtom dela notranje revizije izvedena dva redna pregleda, in sicer področje lastninjenja družbenega premoženja in privatizacije (NR 1/2022) ter proces nabave (NR 2/2022). Skupno je bilo izdanih 6 priporočil, od katerih sta bili na dan 31.12.2022 odprti nezapadli še dve. Izredni revizijski pregledi na predlog poslovodstva ali nadzornega sveta družbe v letu 2022 niso bili izvedeni.

1.9 Izjava o upravljanju družbe

Družba sledi določbam Kodeksa korporativnega upravljanja družb s kapitalsko naložbo države (v nadaljevanju: Kodeks) ter Priporočilom in pričakovanjem 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. Skladno z določilom Kodeksa je družba v letu 2020 sprejela tudi akt, ki zagotavlja izvrševanje politike raznolikosti v družbi.

Dolgoročno uspešno poslovanje družbe je pogojeno z učinkovitim obvladovanjem tveganj, zato je upravljanje tveganj pri izvrševanju aktivnosti za doseganje ciljev družbe DSU ključnega pomena. Za zagotovitev optimalnega vodenja in ocenjevanja ter obvladovanja tveganj, družba vodi Register tveganj kot seznam najpomembnejših tveganj družbe z ukrepi za njihovo obvladovanje. Družba ima izgrajen sistem notranjih kontrol, ki zagotavlja varovanje premoženja, pravočasno odkrivanje in preprečevanje napak, urejeno in učinkovito vodenje družbe, pravočasno in celovito izvajanje navodil poslovodstva in nenazadnje, pravočasnost in zanesljivost računovodskih informacij. Z namenom obvladovanja tveganj in kvalitete izvajanja notranjih kontrol, ima DSU sprejeto tudi Temeljno listino funkcije izvajanja notranje revizije v družbi, ki določa njen namen, pristojnosti in naloge. Družba je v letu 2022 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 D.S.U., družbe za svetovanje in upravljanje, d.o.o. (v nadaljevanju: akt o ustanovitvi) določa: »Osnovni kapital družbe predstavlja osnovni vložek Republike Slovenije kot edinega ustanovitelja družbe v deležu 100 %«. Imetnikov vrednostnih papirjev, ki zagotavljajo posebne kontrolne pravice, ni, saj družba vrednostnih papirjev ni izdala. Omejitve 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. V skladu s 14. členom Akta o ustanovitvi družbe z omejeno odgovornostjo D.S.U., družba za svetovanje in upravljanje, d.o.o. mora poslovodstvo družbe pridobiti soglasje nadzornega sveta za:

- pridobivanje ali odsvojitve ali obremenitev delnic ali poslovnih deležev, katerih vrednost presega 300.000 EUR;
- nakup, prodajo ali drugo odsvojitve, menjavo 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 100.000 EUR;
- ustanavljanje ali ukinitve drugih družb, podružnic, obratov;
- dajanje poroštva, 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. V skladu z 8. členom Akta o ustanovitvi družbe ustanovitelj samostojno odloča o naslednjih vprašanjih:

- sprejemu, spremembah in dopolnitvah Akta o ustanovitvi,
- sprejemu temeljev poslovne politike, ki jih pripravi poslovodstvo družbe in na njih poda predhodno soglasje nadzorni svet družbe;
- potrditvi strateškega načrta družbe, ki ga predlaga poslovodstvo družbe in nanj poda predhodno soglasje nadzorni svet 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 proti osebam, katerim je bila podeljena razrešnica,
- sprejemu sklepa o naknadnih vplačilih ali o vračanju naknadnih vplačil,
- delitvi in prenehanju poslovnega deleža,
- statusnih spremembah in prenehanju družbe,
- imenovanju in odpoklicu članov nadzornega sveta družbe, ki zastopajo interese ustanovitelja,
- imenovanju revizorja na predlog nadzornega sveta,
- višini prejemkov članov nadzornega sveta in komisij nadzornega sveta,
- sklepanju pogodb in drugih pravnih poslov, s katerimi se družba zaveže odplačno ali neodplačno prenesti na drugo osebo z enim pravnim poslom ali več povezanimi pravnimi posli skupaj najmanj 20 % 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 poslovodstva na predlog nadzornega sveta, če taka politika prejemkov presega pravice oziroma obseg pravic poslovodstva glede na obseg pravic iz Zakona o prejemkih poslovodnih oseb v gospodarskih družbah v večinski lasti Republike Slovenije in samoupravnih lokalnih skupnosti (ZPPOGD), pri čemer mora biti k predlogu sklepa ustanovitelja o sprejemu take politike prejemkov skladno s 23. členom ZSDH-1 izdano predhodno soglasje Vlade RS kot skupščine SDH d.d.,
- postavitvi prokurista ali poslovnega pooblaščenca družbe ter
- drugih zadevah, za katere tako določajo predpisi ali Akt o ustanovitvi.

Organ vodenja družbe je poslovodstvo, ki ima dva člana, ki na lastno odgovornost vodita posle družbe in jo skupaj zastopata. Enega izmed članov poslovodstva nadzorni svet imenuje za glavnega direktorja, drugega pa za direktorja. Od 1.9.2019 dalje funkcijo glavnega direktorja opravlja mag. Marjan Podgoršek, funkcijo direktorja pa Aleš Resnik. Poslovodstvo vodi posle družbe in jo zastopa v skladu z veljavnimi zakoni

in predpisi, določili Akta o ustanovitvi družbe, sklepi ustanovitelja in nadzornega sveta ter skladno s Poslovníkom o delu poslovodstva, ki ga sprejme poslovodstvo po predhodnem soglasju nadzornega sveta.

Nadzorno funkcijo v družbi opravlja tričlanski nadzorni svet. Nadzorni svet je v letu 2022 deloval v sestavi Dimitrij Marjanović kot predsednik, mag. Bojana Novak Hladnik kot namestnica predsednika ter mag. Špela Medved, kot članica (predstavnica zaposlenih) nadzornega sveta. Ker je družba tudi subjekt javnega interesa kot ga opredeljuje ZRev-2, skladnost poslovanja nadzira tudi revizijska komisija nadzornega sveta družbe. Revizijska komisija deluje v sestavi mag. Bojana Novak Hladnik kot predsednica, mag. Špela Medved in Saša Mali kot članici komisije.

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

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 2022 sestavljeno in objavljeno skladno z zakonom o gospodarskih družbah ter slovenskimi računovodskimi standardi.

Posloводство sprejema in potrjuje računovodske izkaze družbe DSU za poslovno leto 2022 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 2022.

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, 11.04.2023

Mag. Marjan Podgoršek,
Glavni direktor

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

Aleš Resnik
Direktor

POROČILO NEODVISNEGA REVIZORJA

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

POROČILO O REVIZIJI RAČUNOVODSKIH IZKAZOV

Mnenje

Revidirali smo računovodske izkaze gospodarske družbe D.S.U., Družba za svetovanje in upravljanje, d.o.o. (v nadaljevanju 'družba'), ki vključujejo bilanco stanja na dan 31. decembra 2022 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 priloženi računovodski izkazi v vseh pomembnih pogledih pošteno predstavljajo finančni položaj družbe D.S.U., Družba za svetovanje in upravljanje, d.o.o. na dan 31. decembra 2022 ter njeno uspešnost poslovanja in denarne tokove za tedaj končano leto v skladu s Slovenskimi računovodskimi standardi (v nadaljevanju SRS).

Podlaga za mnenje

Revizijo smo opravili v skladu z Mednarodnimi standardi revidiranja (MSR) in Uredbo (EU) št. 537/2014 Evropskega parlamenta in Sveta z dne 16. aprila 2014 o posebnih zadevah v zvezi z obvezno revizijo subjektov javnega interesa (Uredba). Naša odgovornost na podlagi teh pravil je opisana v tem poročilu v odstavku *Revizorjeva odgovornost za revizijo računovodskih izkazov*. V skladu s Mednarodnim kodeksom etike za računovodske strokovnjake (vključno z Mednarodnimi standardi neodvisnosti), 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 zadostni in ustrezni kot osnova za naše revizijsko mnenje.

Ključna revizijska zadeva

Ključne revizijske zadeve so tiste, ki so po naši strokovni presoji najpomembnejše pri reviziji računovodskih izkazov tekočega obdobja. Te zadeve smo upoštevali pri reviziji računovodskih izkazov kot celote ter pri oblikovanju našega mnenja o teh računovodskih izkazih in o teh zadevah ne izražamo ločenega mnenja. Za zadevo, ki jo posebej obravnavamo v nadaljevanju, v tem smislu opisujemo njeno obravnavo v okviru revizije.

Izpolnili smo vse svoje obveznosti, ki so opisane v odstavku *Revizorjeva odgovornost za revizijo računovodskih izkazov*, vključno s tistimi, ki so povezane s to zadevo. Zato je revizija vključevala izvedbo postopkov, ki smo jih določili na podlagi naše ocene tveganja pomembno napačne navedbe v računovodskih izkazih. Rezultati naših revizijskih postopkov, vključno s postopki, ki smo jih opravili v zvezi z zadevo, ki jo navajamo v nadaljevanju, služijo kot podlaga za naše revizijsko mnenje o priloženih računovodskih izkazih.

Preveritev morebitnih znakov oslavitve naložbenih nepremičnin

Na dan 31.12.2022 znaša knjigovodska vrednost naložbenih nepremičnin 119.871.928 EUR (31.12.2021: 122.008.999 EUR), kar predstavlja 79% vseh sredstev družbe.

Opis ključne revizijske zadeve

Družba je v povezavi s pripravo računovodskih izkazov za leto 2022 izvedla presojo, ali obstajajo morebitni znaki oslavitve naložbenih nepremičnin ter v ta namen pridobila oceno poštene vrednosti naložbenih nepremičnin na dan 31. 12. 2022. Pošteno vrednost naložbenih nepremičnin je ocenil zunanji neodvisni ocenjevalec vrednosti.

Ker naložbene nepremičnine predstavljajo pretežni del sredstev družbe in ker je preverjanje potrebe po oslavitvi naložbenih nepremičnin povezano s pomembnimi presojami posloводства pri oceni nadomestljive vrednosti, smo preveritev morebitnih znakov oslavitve naložbenih nepremičnin določili za

Naš revizijski pristop

Naši revizijski postopki so obsegali naslednje:

- seznanili smo se z najemnimi pogodbami za posamezne naložbene nepremičnine in prihodki, ki jih družba ustvari z njihovim oddajanjem;
- ocenili smo presojo posloводства glede morebitnih znakov oslavitve naložbenih nepremičnin;
- pregledali smo poročila o oceni poštene vrednosti naložbenih nepremičnin, presodili o usposobljenosti, izkušnjah in objektivnosti zunanjega ocenjevalca vrednosti in preverili ustreznost uporabljenih metod vrednotenja in uporabljenih vložkov za določitev poštenih

ključno revizijsko zadevo.

Na preveritev oslabitve naložbenih nepremičnin se nanašajo pojasnila 2.4.2. *Računovodska pravila in metode vrednotenja* ter 2.4.3.3. *Naložbene nepremičnine*

- vrednosti;
pregledali smo razkritja v računovodskem poročilu v zvezi s preveritvijo znakov oslabitve naložbenih nepremičnin.

Druga zadeva

Računovodske izkaze družbe za leto, ki se je končalo 31. decembra 2021, je revidiral drug revizor, ki je 9. maja 2022 izdal mnenje brez pridržkov o teh izkazih.

Druge informacije

Za druge informacije je odgovorno poslovodstvo. Druge informacije obsegajo informacije v letnem poročilu (Nagovor vodstva, Poročilo nadzornega sveta, Poslovno poročilo) razen računovodskih izkazov in našega revizorjevega poročila o njih. Naše mnenje o računovodskih izkazih se ne nanaša na druge informacije in o njih ne izražamo nobene oblike zagotovila. Druge informacije smo pridobili pred datumom revizorjevega poročila, razen poročila nadzornega sveta, ki bo na voljo po tem datumu. Naše mnenje o računovodskih izkazih se ne nanaša na druge informacije in o njih ne izražamo nobene oblike zagotovila.

V povezavi z opravljeno revizijo računovodskih izkazov je naša odgovornost prebrati druge informacije in pri tem presoditi ali so druge informacije pomembno neskladne z računovodskimi izkazi, zakonskimi zahtevami ali našim poznavanjem, pridobljenim pri revidiranju, ali se kako drugače kažejo kot pomembno napačne. Če na podlagi opravljenega dela zaključimo, da obstaja pomembno napačna navedba drugih informacij, moramo o takih okoliščinah poročati. V zvezi s tem na podlagi opisanih postopkov poročamo, da:

- so druge informacije v vseh pomembnih pogledih usklajene z revidiranimi računovodskimi izkazi;
- so druge informacije pripravljene v skladu z veljavnimi zakoni in predpisi; ter
- na podlagi poznavanja in razumevanja družbe in njenega okolja, ki smo ga pridobili med revizijo, v zvezi z drugimi informacijami nismo ugotovili bistveno napačnih navedb.

Odgovornost poslovodstva in nadzornega sveta za računovodske izkaze

Poslovodstvo je odgovorno za pripravo in pošteno predstavitev teh računovodskih izkazov v skladu s Slovenskimi računovodskimi standardi 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 podjetje 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 in za potrditev revidiranega letnega poročila.

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 je visoka stopnja zagotovila, vendar ni jamstvo, da bo revizija, opravljena v skladu z MSR in Uredbo (EU) št. 537/2014 Evropskega parlamenta in Sveta, 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 posamič 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;
- opravimo postopke preverjanja in razumevanja notranjih kontrol, pomembnih za revizijo z namenom oblikovanja revizijskih postopkov, ki so okoliščinam primerni, vendar ne z namenom

- izraziti mnenja 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 ali okoliščin, ki zbuja dvom v sposobnost družbe, da nadaljuje kot delujoče podjetje, sprejmemo sklep o ustreznosti poslovodske uporabe predpostavke delujočega podjetja, kot podlage računovodenja. Če sprejmemo sklep o obstoju pomembne negotovosti, smo dolžni v revizorjevem poročilu opozoriti na ustrezna razkritja v računovodskih izkazih ali, če so taka razkritja neustrezna, prilagoditi mnenje. Revizorjevi sklepi temeljijo na revizijskih dokazih pridobljenih do datuma izdaje revizorjevega poročila. Vendar kasnejši dogodki ali okoliščine lahko povzročijo prenehanje družbe kot delujočega podjetja;
- ovrednotimo splošno predstavitev, strukturo, vsebino računovodskih izkazov vključno z razkritji, in ali računovodski izkazi predstavljajo zadevne posle in dogodke na način, da je dosežena poštena predstavitev.

Revizijsko komisijo in nadzorni svet med drugim obveščamo o načrtovanem obsegu in času revidiranja in pomembnih revizijskih ugotovitvah vključno z morebitnimi pomanjkljivostmi notranjih kontrol, ki smo jih zaznali med našo revizijo. Revizijski komisiji in nadzornemu svetu smo predložili našo izjavo, da smo izpolnili vse etične zahteve v zvezi z neodvisnostjo ter jih obvestili o vseh razmerjih in drugih zadevah, za katere bi se lahko upravičeno menilo, da vplivajo na našo neodvisnost, in jih seznanili s tem povezanimi nadzornimi ukrepi.

Od vseh zadev s katerimi smo seznanili revizijsko komisijo in nadzorni svet smo zadeve, ki so bile najpomembnejše pri reviziji računovodskih izkazov tekočega obdobja, določili kot ključne revizijske zadeve. V kolikor zakon ali predpisi ne preprečujejo njihovega javnega razkritja in razen v izjemno redkih okoliščinah, ko lahko utemeljeno pričakujemo, da bi bile posledice poročanja o določeni zadevi bolj škodljive kot je v javnem interesu, te zadeve opisujemo v revizorjevem poročilu.

POROČILO O DRUGIH ZAKONSKIH IN REGULATORNIH ZAHTEVAH

Druge zahteve v zvezi z vsebino revizorjevega poročila v skladu z Uredbo (EU) št. 537/2014 Evropskega parlamenta in Sveta

V skladu s členom 10(2) Uredbe (EU) št. 537/2014 Evropskega parlamenta in Sveta v našem poročilu neodvisnega revizorja navajamo naslednje informacije, ki so zahtevane poleg zahtev mednarodnih standardov revidiranja:

Imenovanje revizorja, trajanje posla in odgovorni pooblaščen revizor

Družbenik družbe nas je dne 15. junija 2022 imenoval za zakonitega revizorja za obdobje 2022-2026, predsednik nadzornega sveta pa je pogodbo o revidiranju podpisal dne 6. oktobra 2022. Naše opravljanje posla v celoti in neprekinjeno traja eno leto. Za opravljeno revizijo je odgovorna pooblaščen revizorka Mateja Vrankar.

Skladnost z dodatnim poročilom revizijski komisiji

Naše mnenje o računovodskih izkazih v tem poročilu je skladno z dodatnim poročilom revizijski komisiji družbe, ki smo ga izdali dne 11. aprila 2023.

Nerevizijske storitve

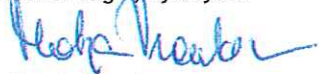
Izjavljamo, da nismo opravljali nobenih prepovedanih nerevizijskih storitev iz člena 5(1) Uredbe (EU) št. 537/2014 Evropskega parlamenta in Sveta ter, da smo pri opravljanju revizije zagotovili našo neodvisnost od revidirane družbe.

Poleg storitev obvezne revizije nismo za družbo opravili nobenih drugih storitev, ki ne bi bile razkrite v letnem poročilu.

Ljubljana, 11. april 2023



BDO Revizija d.o.o.
Cesta v Mestni log 1, Ljubljana



Mateja Vrankar

pooblaščen revizorka, direktorica

2.3 Računovodski izkazi

2.3.1 Bilanca stanja

Naziv	v EUR	Pojasnilo	Stanje 31.12.2022	Stanje 31.12.2021
Dolgoročna sredstva			125.578.802	125.212.411
Neopredmetena sredstva in dolgoročne AČR		2.4.3.1.	120.500	104.089
Opredmetena osnovna sredstva		2.4.3.2.	1.130.584	813.226
Druge naprave in oprema			1.097.625	767.586
Opredmetena osnovna sredstva, ki se pridobivajo			32.959	45.640
Naložbene nepremičnine		2.4.3.3.	119.871.928	122.008.999
Dolgoročne finančne naložbe		2.4.3.4.	4.418.442	2.243.387
Dolgoročne finančne naložbe, razen posojil			3.418.442	1.243.387
Dolgoročna posojila			1.000.000	1.000.000
Odložene terjatve za davek		2.4.3.5.	37.348	42.710
Kratkoročna sredstva			25.504.594	23.226.828
Kratkoročne finančne naložbe		2.4.3.6.	10.300.000	4.800.000
Kratkoročna posojila			10.300.000	4.800.000
Kratkoročne poslovne terjatve		2.4.3.7.	7.541.689	6.216.418
Kratkoročne poslovne terjatve do družb v skupini			0	220
Kratkoročne poslovne terjatve do kupcev			2.488.921	2.235.166
Kratkoročne poslovne terjatve do drugih			5.052.768	3.981.032
Denarna sredstva		2.4.3.8.	7.662.905	12.210.410
Kratkoročne aktivne časovne razmejitve		2.4.3.9.	64.394	10.332
SKUPAJ SREDSTVA			151.147.790	148.449.571
ZABILANČNA SREDSTVA		2.4.3.10.	111.187.488	120.409.760
Kapital		2.4.3.11.	78.404.918	70.867.104
Vpoklicani kapital			1.810.999	1.810.999
Kapitalske rezerve			19.223.416	18.810.046
Rezerve iz dobička			47.357.190	44.913.097
Presežek iz prevrednotenja			2.425.980	190.422
Preneseni čisti poslovni izid			5.143.240	3.070.532
Čisti poslovni izid poslovnega leta			2.444.093	2.072.008
Rezervacije in dolgoročne pasivne časovne razmejitve		2.4.3.12.	154.853	190.281
Dolgoročne obveznosti		2.4.3.13.	59.318.114	64.509.934
Dolgoročne finančne obveznosti			58.757.073	64.466.653
Odložene obveznosti za davek			561.041	43.281
Kratkoročne obveznosti		2.4.3.14.	13.023.917	12.222.649
Kratkoročne finančne obveznosti			6.165.311	5.810.624
Kratkoročne poslovne obveznosti			6.858.606	6.412.025
Kratkoročne pasivne časovne razmejitve		2.4.3.15.	245.988	659.603
SKUPAJ OBVEZNOSTI DO VIROV SREDSTEV			151.147.790	148.449.571
ZABILANČNE OBVEZNOSTI			111.187.488	120.409.760

2.3.2 Izkaz poslovnega izida – različica I

Naziv	v EUR	Pojasnilo	2022	2021
Čisti prihodki od prodaje		2.4.3.16.	15.371.815	14.389.090
Drugi poslovni prihodki (s prevrednotovalnimi poslovnimi prihodki)		2.4.3.17.	30.851	285.989
Prihodki od odprave rezervacij in PČR			6.073	16.194
Prevrednotovalni poslovni prihodki			23.742	216.470
Drugi prihodki			1.036	53.325
Kosmati donos iz poslovanja			15.402.666	14.675.079
Stroški blaga, materiala in storitev		2.4.3.18.	2.984.480	2.902.499
Nabavna vrednost prodanega blaga in stroški materiala			976.768	942.011
Stroški storitev			2.007.712	1.960.488
Stroški dela		2.4.3.19.	2.086.193	1.941.886
Stroški plač			1.515.843	1.410.541
Stroški socialnih zavarovanj			307.608	287.254
Drugi stroški dela			262.742	244.091
Odpisi vrednosti		2.4.3.20.	2.916.412	4.266.328
Amortizacija			2.896.205	4.236.288
Prevrednotovalni poslovni odhodki pri osnovnih sredstvih			0	13.082
Prevrednotovalni poslovni odhodki pri obratnih sredstvih			20.207	16.958
Drugi poslovni odhodki		2.4.3.21.	335.330	343.489
Poslovni izid iz poslovanja			7.080.251	5.220.877
Finančni prihodki iz deležev		2.4.3.22.	42.618	40.606
Finančni prihodki iz danih posojil		2.4.3.23.	50.509	50.625
Finančni prihodki iz poslovnih terjatev		2.4.3.24.	2.034	1.444
Finančni odhodki iz finančnih obveznosti		2.4.3.25.	1.188.830	1.061.590
Finančni odhodki iz poslovnih obveznosti		2.4.3.26.	753	219
Drugi prihodki		2.4.3.27.	34.124	1.332.750
Drugi odhodki		2.4.3.28.	21.390	388.432
Poslovni izid pred davki			5.998.563	5.196.061
Davek iz dobička		2.4.3.29.	1.105.015	1.050.189
Odloženi davki		2.4.3.30.	5.362	1.857
Čisti poslovni izid obračunskega obdobja			4.888.186	4.144.015

2.3.3 Izkaz drugega vseobsegajočega donosa – različica I

		2022	2021
1.	Čisti poslovni izid obračunskega obdobja	4.888.186	4.144.015
2.	Spremembe rezerv, nastalih zaradi vrednotenja po pošteni vrednosti	2.207.294	364.946
3.	Druge sestavine vseobsegajočega donosa	28.964	4.358
	Celotni vseobsegajoči donos obračunskega obdobja	7.124.444	4.513.319

2.3.4 Izkaz denarnih tokov–neposredna metoda - različica I

	2022	2021
A. DENARNI TOKOVI PRI POSLOVANJU		
a) PREJEMKI PRI POSLOVANJU	16.583.379	15.582.750
Prejemki od prodaje proizvodov in storitev	16.213.995	15.189.919
Drugi prejemki pri poslovanju	369.384	392.831
b) IZDATKI PRI POSLOVANJU	-8.239.528	-7.821.268
Izdatki za nakupe materiala in storitev	-3.441.646	-3.264.454
Izdatki za plače in deleže zaposlenih v dobičku	-2.028.206	-1.832.293
Izdatki za dajatve vseh vrst	-2.245.883	-2.291.877
Drugi izdatki pri poslovanju	-523.793	-432.644
c) POZITIVNI DENARNI IZID PRI POSLOVANJU	8.343.851	7.761.482
B. DENARNI TOKOVI PRI INVESTIRANJU		
a) PREJEMKI PRI INVESTIRANJU	5.315.340	2.070.823
Prejemki od dobljenih obresti in deležev v dobičku drugih, ki se nanašajo na investiranje	45.684	56.562
Prejemki od odtujitve opredmetenih osnovnih sredstev	651	11.241
Prejemki od odtujitve finančnih naložb	5.269.005	2.003.020
b) IZDATKI PRI INVESTIRANJU	-11.714.534	-2.884.908
Izdatki za pridobitev neopredmetenih sredstev	-10.980	0
Izdatki za pridobitev opredmetenih osnovnih sredstev	-536.891	-177.678
Izdatki za pridobitev naložbenih nepremičnin	-1.166.663	-1.492.230
Izdatki za pridobitev finančnih naložb	-10.000.000	-1.215.000
c) NEGATIVNI/POZITIVNI DENARNI TOK PRI INVESTIRANJU	-6.399.194	-814.085
C. DENARNI TOKOVI PRI FINANCIRANJU		
a) PREJEMKI PRI FINANCIRANJU	19.348	12.000.000
b) IZDATKI PRI FINANCIRANJU	-6.511.510	-7.403.492
Izdatki za dane obresti, ki se nanašajo na financiranje	-1.130.330	-993.912
Izdatki za odplačila finančnih obveznosti	-5.381.180	-5.409.580
Izdatki za izplačila dividend in drugih deležev v dobičku	0	-1.000.000
c) NEGATIVNI/POZITIVNI DENARNI IZID PRI FINANCIRANJU	-6.492.162	4.596.508
Č. KONČNO STANJE DENARNIH SREDSTEV	7.662.905	12.210.410
Denarni izid v obdobju	-4.547.505	11.543.905
Začetno stanje denarnih sredstev	12.210.410	666.505

2.3.5 Izkaz gibanja kapitala

a) Izkaz gibanja kapitala za DSU v obdobju 1.1.-31.12.2022

	Vpoklicani kapital	Kapitalske rezerve	Rezerve iz dobička	Rezerve, nastale iz vrednotenja po pošteni vrednosti	Preneseni čisti poslovni izid		Čisti poslovni izid poslovnega leta		Skupaj
					Preneseni čisti dobiček	Prenesena čista izguba	Čisti dobiček poslovnega leta	Čista izguba poslovnega leta	
A.1.	Stanje 31.12.2021	18.810.046	44.913.097	190.422	3.070.532	0	2.072.008	0	70.867.104
	Pračunski nazaj								0
	Prilagoditve za nazaj								0
A.2.	Stanje 1.1.2022	18.810.046	44.913.097	190.422	3.070.532	0	2.072.008	0	70.867.104
B.1.	Spremembe lastniškega kapitala - transakcije z lastniki	0	0	0	0	0	0	0	413.370
i)	Druge spremembe lastniškega kapitala	413.370							413.370
B.2.	Celotni vseobsegajoči donos poročevalskega obdobja	0	0	2.236.258	0	0	4.888.186	0	7.124.444
	Vnos čistega poslovnega izida poročevalskega obdobja			2.207.294			4.888.186		4.888.186
	Sprememba rezerv, nastalih zaradi vrednotenja po pošteni vrednosti			28.964					28.964
	Druge sestavine vseobsegajočega donosa poročevalskega obdobja			(700)	2.072.708	0	(4.516.101)	0	28.964
B.3.	Spremembe v kapitalu	0	2.444.093	(700)	2.072.708	0	(4.516.101)	0	0
	Razporeditev preostalega dela čistega dobička primerjalnega poročevalskega obdobja na druge sestavine kapitala				2.072.008		(2.072.008)		0
	Razporeditev dela čistega dobička poročevalskega obdobja na druge sestavine kapitala po sklepu organov vodenja in NS		2.444.093				(2.444.093)		0
	Sprostitve rezerv za lastne delnice in lastne poslovne deleže in razporeditev na druge sestavine kapitala			(700)	700				0
C.	Stanje 31.12.2022	19.223.416	47.357.190	2.425.980	5.143.240	0	2.444.093	0	78.404.918
	BILANČNI DOBIČEK 31.12.2022				5.143.240	0	2.444.093	0	7.587.333

2.4 Pojasnila k računovodskim izkazom in druga razkritja

2.4.1 Povzetek računovodskih predpostavk in usmeritev

Računovodski izkazi DSU ter pojasnila k izkazom so pripravljene v skladu z računovodskimi in poročevalskimi zahtevami Slovenskih računovodskih standardov (SRS 2016), Zakonom o gospodarskih družbah (ZGD-1) ter Pravilnikom o računovodstvu DSU.

Pravila in postopki, ki jih posloводство uporablja pri pripravljanju in predstavitvi računovodskih izkazov, temeljijo na zgornjih osnovah, pri čemer so nekatere od računovodskih usmeritev izbirne in se posloводство 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 razmejitev

Neopredmetena sredstva in dolgoročne aktivne časovne razmejitve 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 in zemljišča (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, zmanjšane 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. Obdobje uporabnosti naložbenih nepremičnin se preverja najmanj ob koncu vsakega poslovnega leta.

Amortizacijske stopnje

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

V družbi uporabljene amortizacijske stopnje so naslednje:

- poslovni prostori (naložbene nepremičnine)	1,05 – 2,22%
- osebni avtomobili	12,5 %
- osebni avtomobili (deli opreme)	33,3 %
- računalniki in programska oprema	50 %
- ostala vlaganja v opredmetena osnovna sredstva	10 – 20 %

Zemljišča in umetniška dela se ne amortizirajo, ker se predpostavlja neomejena življenjska doba le-teh.

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 oslabitve, 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 po-slovnih 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 pripoznavaajo na podlagi listin, ki dokazujejo, da so praviloma povezani z nastalimi gospodarskimi koristmi. Stroški materiala so stroški surovin, materiala ter kupljenih polproizvodov, delov, goriva in maziva. Posebni stroški

materiala so stroški porabljene energije. Stroški storitev so stroški prevoznih storitev, proizvodnih storitev in vzdrževanja, ki jih opravijo drugi, komunalnih storitev, telekomunikacijskih storitev, najemnin, zavarovalnih premij, storitev plačilnega prometa, stroški intelektualnih in osebnih storitev in podobni drugi stroški, v širšem pomenu pa tudi stroški dajatev, ki niso odvisne od poslovnega izida in niso povezane s plačami. Med stroški storitev so tudi stroški po pogodbah o delu, pogodbah o avtorskem delu oziroma stroški storitev iz drugih pravnih razmerij.

Stroški dela

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

Odhodki

Odhodki se pripoznajo, če je zmanjšanje gospodarskih koristi v obračunskem obdobju povezano z zmanjšanjem sredstva ali s povečanjem dolga in je to zmanjšanje mogoče zanesljivo izmeriti. Odhodki se razvrščajo na poslovne odhodke, finančne odhodke in druge odhodke.

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

Finančni odhodki so odhodki iz financiranja in odhodki iz investiranja. Prve sestavljajo predvsem obresti, drugi pa imajo predvsem naravo prevrednotovalnih finančnih odhodkov. Prevrednotovalni finančni odhodki se pojavljajo v zvezi s finančnimi naložbami zaradi njihove oslabitve, če zmanjšanje njihove vrednosti ni krito z rezervami zaradi vrednotenja po pošteni vrednosti in zaradi padca njihove poštene vrednosti, če se merijo po pošteni vrednosti preko poslovnega izida. Prevrednotovalni finančni odhodki se pripoznava 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 31.12.2022 in 31.12.2021.

Izkaz poslovnega izida družbe je sestavljen po različici I, skladno s slovenskim računovodskim standardom 21 in prikazuje podatke za družbo DSU za obdobje od 01.01.2022 do 31.12.2022 in od 01.01.2021 do 31.12.2021. Za izkazom poslovnega izida organizacija prikaže tudi izkaz drugega vseobsegajočega donosa.

Izkaz denarnih tokov je sestavljen po neposredni metodi - različici I, skladno s slovenskim računovodskim standardom 22 in prikazuje prejemke in izdatke pri poslovanju, investiranju in financiranju v obdobju od 01.01.2022 do 31.12.2022 in od 01.01.2021 do 31.12.2021. Podatki so pridobljeni iz izpiskov prometa in stanja poslovnih računov družbe pri poslovnih bankah ter iz izvirnih listin o prejemkih in izdatkih (na podlagi šifriranja denarnih tokov družbe).

Izkaz gibanja kapitala je sestavljen v skladu s slovenskim računovodskim standardom 23 in ima obliko sestavljene razpredelnice sprememb vseh sestavin kapitala v obdobju od 01.01.2022 do 31.12.2022 in od 01.01.2021 do 31.12.2021. K izkazu gibanja kapitala je dodan prikaz bilančnega dobička ali bilančne izgube kot pravno opredeljena odločitvena kategorija iz Zakona o gospodarskih družbah.

Upravljanje s tveganji je sestavni del poslovanja družbe, sprejemanja poslovnih odločitev in razmejenih odgovornosti med posameznimi notranjimi organizacijskimi enotami, zaposlenimi in drugimi deležniki družbe. Učinkovito obvladovanje tveganj je pogoj za dolgoročno uspešno poslovanje, zato je upravljanje tveganj pri izvajanju aktivnosti v smeri doseganja zastavljenih ciljev in strategije ključnega pomena. Na področju upravljanja s tveganji družba 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.

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. 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, medtem ko se notranja tveganja nanašajo na strateško načrtovanje, spoštovanje določb zakonodaje s področja javnih naročil in druge obsežne zakonodaje, ki jo pri svojem delovanju družba upošteva.

Družba ima vzpostavljen tudi 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.

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 2021 in 2022.

2.4.3.1 Neopredmetena sredstva in dolgoročne aktivne časovne razmejitve

(v EUR)	DSU	
	31.12.2022	31.12.2021
Neopredmetena sredstva	6.405	884
Dolgoročne aktivne časovne razmejitve	114.095	103.205
	120.500	104.089

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 razmejitve iz naslova sklenjene obrestne opcije (48T EUR) ter vplačila lastnika v rezervni sklad naložbenih nepremičnin družbe (66T EUR), kar je tudi razlog povečanja postavke le-teh.

Preglednica: Gibanje neopredmetenih sredstev DSU v obdobju od 1.1. do 31.12.2022:

Leto 2022 (v EUR)	Programska oprema
Nabavna vrednost	
Stanje na dan 01.01.2022	66.140
Neposredna povečanja	10.980
Zmanjšanja	0
Stanje na dan 31.12.2022	77.120
Odpisana vrednost	
Stanje na dan 01.01.2022	65.256
Amortizacija v letu	5.459
Zmanjšanja	0
Povečanja	0
Stanje na dan 31.12.2022	70.715
Sedanja vrednost	
Stanje na dan 01.01.2022	884
Stanje na dan 31.12.2022	6.405

Na dan 31.12.2022 znaša neto vrednost neopredmetenih osnovnih sredstev DSU 6.405 EUR.

Preglednica: Gibanje neopredmetenih sredstev DSU v obdobju od 1.1. do 31.12.2021:

Leto 2021 (v EUR)	Programska oprema
Nabavna vrednost	
Stanje na dan 01.01.2021	66.140
Neposredna povečanja	0
Zmanjšanja	0
Stanje na dan 31.12.2021	66.140
Odpisana vrednost	
Stanje na dan 01.01.2021	56.608
Amortizacija v letu	8.648
Zmanjšanja	0
Povečanja	0
Stanje na dan 31.12.2021	65.256
Sedanja vrednost	
Stanje na dan 01.01.2021	9.532
Stanje na dan 31.12.2021	884

Preglednica: Gibanje dolgoročnih aktivnih časovnih razmejitev DSU v obdobju od 1.1. do 31.12.2022:

Leto 2022 (v EUR)	Dolgoročne aktivne časovne razmejitve
Stanje na dan 01.01.2022	103.205
Neposredna povečanja (rezervni sklad)	16.234
Zmanjšanja (obrestna opcija)	5.344
Stanje na dan 31.12.2022	114.095

Na dan 31.12.2022 znaša vrednost dolgoročnih aktivnih časovnih razmejitev DSU 114.095 EUR.

Preglednica: Gibanje dolgoročnih aktivnih časovnih razmejitev DSU v obdobju od 1.1. do 31.12.2021:

Leto 2021 (v EUR)	Dolgoročne aktivne ča- sovne razmejitve
Stanje na dan 01.01.2021	90.413
Neposredna povečanja (rezervni sklad)	18.136
Zmanjšanja (obrestna opcija)	5.344
Stanje na dan 31.12.2021	103.205

2.4.3.2 Opredmetena osnovna sredstva

(v EUR)	DSU	DSU
	31.12.2022	31.12.2021
Opredmetena osnovna sredstva skupaj	1.130.584	813.226
Oprema	277.951	334.059
OOS - investicijsko vzdrževanje	755.268	368.616
Ureditev okolice	1.432	1.937
Umetniška dela	62.974	62.974
Opredmetena osnovna sredstva v gradnji ali izdelavi	32.959	45.640

Opredmetena osnovna sredstva DSU so sredstva v lasti družbe, ki se uporabljajo pri opravljanju storitev. Neodpisana vrednost investicijskih vlaganj v objekte ob koncu leta 2022 znaša 755T EUR. Povečala se je na podlagi investicijskih vlaganj v PS Smelt (obnova sanitarij, maskiranje anten), investicijskih vlaganj v PS Dunajski kristali (sanacija zamakanja), investicijskih vlaganj v PS Palača DSU (nadgradnja centralno nadzornega sistema), investicijskih vlaganj v PS Metalna (sončna elektrarna), investicijskih vlaganj v PS Dunajska 48 (menjava hladilnega agregata) in vzdrževanj ostalih objektov naložbenih nepremičnin v skupni vrednosti 431T EUR.

Vrednost opreme na dan 31.12.2022 predstavljajo opredmetena osnovna sredstva v poslovnih stavbah ter službena vozila in kombinirani volanski čistilni stroj v skupni višini 278T EUR. V letu 2022 je družba investirala v novo ostalo opremo v višini 98T EUR (računalniška oprema, avto ter drugo opremo) ter izločila opremo brez knjigovodske vrednosti v višini 30T EUR.

Na dan 31.12.2022 družba izkazuje 33T EUR opredmetenih osnovnih sredstev v gradnji ali izdelavi. Le-ta predstavljajo nezaključena investicijska vlaganja v objekt PS Smelt (hladilni agregat, stavbno pohištvo) ter nezaključena investicijska vlaganja v objekt PS Modri kvadrat (sončna elektrarna).

Preglednica: Gibanje opredmetenih osnovnih sredstev družbe DSU v letu 2022:

Leto 2022 (v EUR)	Druge naprave in oprema	Večletni na- sadi- ureditev okolica Smet	Umetniška dela - slike	Opredmetena osnovna sred- stva v gradnji ali izdelavi	Skupaj
Nabavna vrednost					
Stanje na dan 31.12.2021	1.981.574	5.052	62.974	45.640	2.095.240
Popravek za nazaj	-17.479				-17.479
Stanje na dan 01.01.2022	1.964.095	5.052	62.974	45.640	2.077.761
Neposredna povečanja	529.195	0	0	516.514	1.045.709
Zmanjšanja - odtujitve, odpisi	30.252	0	0	529.195	559.447
Stanje na dan 31.12.2022	2.463.038	5.052	62.974	32.959	2.564.023
Odpisana vrednost					
Stanje na dan 31.12.2021	1.278.899	3.115	0	0	1.282.014
Popravek za nazaj	-17.479				-17.479
Stanje na dan 01.01.2022	1.261.420	3.115	0	0	1.264.535
Amortizacija v letu	198.651	505	0	0	199.156
Zmanjšanja - odtujitve, odpisi	30.252	0	0	0	30.252
Stanje na dan 31.12.2022	1.429.819	3.620	0	0	1.433.439
Sedanja vrednost					
Stanje na dan 01.01.2022	702.675	1.937	62.974	45.640	813.226
Stanje na dan 31.12.2022	1.033.219	1.432	62.974	32.959	1.130.584

Preglednica: Gibanje opredmetenih osnovnih sredstev družbe DSU v letu 2021:

Leto 2021 (v EUR)	Druge na- prave in oprema	Večletni nasadi- ureditev okolica Smet	Umetniška dela - slike	Opredmetena osnovna sredstva v gradnji ali iz- delavi	Skupaj
Nabavna vrednost					
Stanje na dan 01.01.2021	1.864.408	5.052	62.974	4.638	1.937.072
Neposredna povečanja	166.788	0	0	41.002	207.790
Zmanjšanja - odtujitve, odpisi	49.622	0	0	0	49.622
Stanje na dan 31.12.2021	1.981.574	5.052	62.974	45.640	2.095.240
Odpisana vrednost					
Stanje na dan 01.01.2021	1.111.526	2.609	0	0	1.114.135
Amortizacija v letu	192.818	506	0	0	193.324
Zmanjšanja - odtujitve, odpisi	25.445	0	0	0	25.445
Povečanja	0	0	0	0	0
Stanje na dan 31.12.2021	1.278.899	3.115	0	0	1.282.014
Sedanja vrednost					
Stanje na dan 01.01.2021	752.882	2.443	62.974	4.638	822.937
Stanje na dan 31.12.2021	702.675	1.937	62.974	45.640	813.226

2.4.3.3 Naložbene nepremičnine

(v EUR)	DSU	DSU
	31.12.2022	31.12.2021
Naložbene nepremičnine skupaj	119.871.928	122.008.999
Naložbene nepremičnine – poslovna stavba Smelt	8.973.122	9.149.814
Naložbene nepremičnine – poslovna stavba MB Metalna	1.072.072	446.441
Naložbene nepremičnine – poslovna stavba F2	15.715.115	16.166.153
Naložbene nepremičnine – Kras Postojna	2.399.474	2.473.685
Naložbene nepremičnine – Palača DSU	42.071.036	43.184.411
Naložbene nepremičnine – Lesna	5.517	5.517
Naložbene nepremičnine – Objekt Dunajska 48	1.412.705	1.448.633
Naložbena nepremičnina – Objekt Modri Kvadrat	22.102.229	22.558.403
Naložbena nepremičnina – Dunajski kristali poslovni prostori	12.586.996	12.806.909
Naložbena nepremičnina – Dunajski kristali parkirna mesta	2.029.673	2.046.657
Naložbena nepremičnina – poslovna stavba Tržaška 21	6.962.107	7.082.900
Naložbena nepremičnina – del zemljišča Litostroj Jug v uporabi	500.114	500.114
Naložbene nepremičnine – v pridobivanju	4.041.768	4.139.362

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 31.12.2022 izkazuje:

- poslovno stavbo Smelt z zemljiščem na Dunajski cesti 160 v Ljubljani,
- večinski del poslovne stavbe Metalna na Zagrebški 20 v Mariboru z zemljiščem na lokaciji 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,
- 440 parkirnih mest v parkirni hiši objekta Dunajski Kristali v Ljubljani,
- del poslovne stavbe na Dunajski 48 v Ljubljani,
- večinski del poslovne stavbe Tržaška 21 v Ljubljani,
- del poslovnega objekta Dunajski kristali na Štukljevi cesti 40-48 v Ljubljani in
- zemljišče na območju Litostroj – Jug v Ljubljani.

V pridobivanju oziroma v gradnji in izdelavi družba po stanju na dan 31.12.2022 izkazuje vlaganja v projekt na območju Litostroj jug (zemljišče skupaj z dodatnimi vlaganji za razvoj projekta v 2020, 2021 in 2022) v višini 4.541.882 EUR.

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.

Knjigovodska vrednost nepremičnin, ki so zastavljene kot jamstvo za najeta posojila, po stanju na dan 31.12.2022 znaša 110.739.044 EUR.

Vrednost nepremičnin se je v letu 2022 povečala iz aktivacije dela stavbe PS Metalna v višini 647T EUR ter iz aktivacije dela stavbe PS Dunajski kristali v višini 5T EUR, znižala pa iz naslova amortizacije le-teh.

V skladu s SRS 17 je sredstvo oslabiljeno, kadar njegova knjigovodska vrednost presega njegovo nadomestljivo vrednost. Po stanju na dan 31.12.2022 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 31.12.2022, ki je bil na podlagi SRS 16 izveden na osnovi cenitev naložbenih nepremičnin družbe po pošteni vrednosti (čisti znesek, ki bi ga organizacija lahko dobila s prodajo sredstva na datum merjenja) je prikazal, da je nadomestljiva vrednost naložbenih nepremičnin v vseh primerih višja od knjigovodskih vrednosti, kar pomeni, da na dan 31.12.2022 ni razlogov za slabitev le-teh.

Vrednosti, pripoznane v poslovnem izidu, izvirajoče iz naložbenih nepremičnin, ki so ustvarile prihodke od najemnin ter neposredne poslovne odhodke:

(v EUR)	DSU 2022	DSU 2021
Prihodki iz naslova naložbenih nepremičnin	15.063.086	14.078.824
Neposredni poslovni odhodki povezani z naložbenimi nepremičninami	5.527.309	6.770.767

Preglednica: Gibanje naložbenih nepremičnin družbe DSU v letu 2022:

Leto 2022 (v EUR)	Zemljišča	Naložbene nepremičnine	Naložbene nepremič- nine, ki se pridobivajo	Skupaj
Nabavna vrednost				
Stanje na dan 01.01.2022	21.600.935	134.028.503	4.139.362	159.768.801
Neposredna povečanja		652.113	1.032.056	1.684.169
Zmanjšanja - odtujitve, odpisi			1.129.650	1.129.650
Prenos	-500.114		500.114	0
Stanje na dan 31.12.2022	21.100.821	134.680.616	4.541.882	160.323.320
Odpisana vrednost				
Stanje na dan 01.01.2022	0	37.759.802	0	37.759.802
Amortizacija v letu	0	2.691.590	0	2.691.590
Zmanjšanja - odtujitve, odpisi	0	0	0	0
Povečanja	0	0	0	0
Stanje na dan 01.01.2022	0	40.451.392	0	40.451.392
Sedanja vrednost				
Stanje na dan 01.01.2022	21.600.935	96.268.701	4.139.362	122.008.999
Stanje na dan 31.12.2022	21.100.821	94.229.224	4.541.882	119.871.928

Preglednica: Gibanje naložbenih nepremičnin družbe DSU v letu 2021:

Leto 2021 (v EUR)	Zemljišča	Naložbene nepremičnine	Naložbene nepremičnine, ki se pridobivajo	Skupaj
Nabavna vrednost				
Stanje na dan 01.01.2021	21.180.708	133.888.297	2.917.383	157.986.389
Neposredna povečanja	310.789	703.949	2.233.338	3.248.076
Zmanjšanja - odtujitve, odpisi	199.578	254.727	1.011.359	1.465.664
Prenos	309.016	-309.016	0	0
Stanje na dan 31.12.2021	21.600.935	134.028.503	4.139.362	159.768.801
Odpisana vrednost				
Stanje na dan 01.01.2021	0	33.928.392	0	33.928.392
Amortizacija v letu	0	4.034.316	0	4.034.316
Zmanjšanja - odtujitve, odpisi	0	202.906	0	202.906
Stanje na dan 01.01.2021	0	37.759.802	0	37.759.802
Sedanja vrednost				
Stanje na dan 01.01.2021	21.180.708	99.959.905	2.917.383	124.057.997
Stanje na dan 31.12.2021	21.600.935	96.268.701	4.139.362	122.008.999

2.4.3.4 Dolgoročne finančne naložbe

(v EUR)	DSU	DSU
	31.12.2022	31.12.2021
Dolgoročne finančne naložbe skupaj	4.418.442	2.243.387
Dolgoročne finančne naložbe, razen posojil	3.418.442	1.243.387
Delnice in deleži v družbah v skupini	0	550.000
Naložbe v naložbene umetnine	465.594	465.594
Druge dolgoročne finančne naložbe	2.952.848	227.793
Dolgoročno dana posojila	1.000.000	1.000.000
Dolgoročni depoziti	1.000.000	1.000.000

V okviru dolgoročnih finančnih naložb je po stanju na dan 31.12.2022 izkazana naložba v naložbene umetnine (kipi), finančne naložbe iz naslova sklenjenih obrestnih zamenjav IRS za varovanje denarnih tokov kreditov s spremenljivimi obrestnimi merami, izmerjene po pošteni vrednosti preko kapitala ter dolgoročni depozit pri poslovni banki.

Poleg treh v letu 2020, je družba v letu 2022 sklenila še eno zaključnico varovanja pred tveganjem nestanovitnosti denarnega toka, s čemer je dosegla varovanje v višini 98% portfelja kreditov s spremenljivo obrestno mero (varovan kreditni portfelj na dan 31.12.2022 znaša 25.197.100 EUR). Varovanje se je izkazalo za učinkovito, zato se spremembe poštene vrednosti evidentirajo preko drugega vseobsegajočega donosa. Poštena vrednost zaključnic, evidentirana na podlagi vrednotenja bank, po stanju na dan 31.12.2022 znaša 2.952.848 EUR in je posledično evidentirana med dolgoročnimi finančnimi naložbami družbe.

V letu 2011 je DSU kot deponent sklenil Pogodbo o zastavi depozita v višini 1.000.000 EUR z namenom varovanja obveznosti kreditne pogodbe. V letu 2022 je zastavna pravica banke povezana z depozitom prenehala.

Na obračunski datum 30.06.2022 je družba D.S.U. d.o.o. pripojila hčerinsko družbo DSU-ing, d.o.o. Pripojitev odvisne družbe, ki jo je ustanovila obvladujoča družba, se je izvedla po knjigovodskih vrednostih, pozitivna razlika pa se je poračunala v kapitalu kot povečanje kapitalskih rezerv.

Na obračunski datum pripojitve se je aktiva prevzemne družbe povečala za vrednost prevzetih terjatev in denarnih sredstev v višini 963.589 EUR ter zmanjšala za vrednost kapitalske naložbe v prevzeto družbo v višini 550.000 EUR ter terjatev prevzemne družbe do prenosne družbe v znesku 220 EUR. Pasiva prevzemne družbe se je prek kapitalskih rezerv povečala za razliko med vrednostjo kapitala prenosne družbe in naložbe prevzemne v prenosni družbi v višini 413.370 EUR.

Otvoritvena bilanca stanja pripojitve odvisne družbe na dan 1.7.2022:

	D.S.U.	DSU-ing	Izločitev	Skupaj	Otvoritvena BS prevzemne družbe
Naziv	30.06.2022	30.06.2022	30.06.2022	30.06.2022	1.07.2022
Dolgoročna sredstva	126.103.058,94	0,00	-550.000,00	125.553.058,94	125.553.058,94
Neopredmetena sredstva in dolgoročne AČR	118.106,57	0,00	0,00	118.106,57	118.106,57
Dolgoročne premoženjske pravice	9.150,00			9.150,00	9.150,00
Druge dolgoročne aktivne časovne razmejitve	108.956,57			108.956,57	108.956,57
Opredmetena osnovna sredstva	867.080,20	0,00	0,00	867.080,20	867.080,20
Druge naprave in oprema	825.129,79			825.129,79	825.129,79
Opredmetena osnovna sredstva, ki se pridobivajo	41.950,41			41.950,41	41.950,41
Naložbene nepremičnine	121.177.975,19			121.177.975,19	121.177.975,19
Dolgoročne finančne naložbe	3.897.427,51	0,00	-550.000,00	3.347.427,51	3.347.427,51
Dolgoročne finančne naložbe, razen posojil	2.897.427,51	0,00	-550.000,00	2.347.427,51	2.347.427,51
Delnice in deleži v družbah v skupini	550.000,00		-550.000,00	0,00	0,00
Druge dolgoročne finančne naložbe	2.347.427,51			2.347.427,51	2.347.427,51
Dolgoročna posojila	1.000.000,00			1.000.000,00	1.000.000,00
Dolgoročne poslovne terjatve	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Odložene terjatve za davke	42.469,47			42.469,47	42.469,47
Kratkoročna sredstva	20.951.718,51	963.589,22	-219,60	21.915.088,13	21.915.088,13
Sredstva (skupine za odtujitev) za prodajo	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zaloge	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Kratkoročne finančne naložbe	300.000,00	0,00	0,00	300.000,00	300.000,00
Kratkoročna posojila	300.000,00			300.000,00	300.000,00
Kratkoročne poslovne terjatve	5.155.449,09	152.805,79	-219,60	5.308.035,28	5.308.035,28
Kratkoročne poslovne terjatve do družb v skupini	219,60		-219,60	0,00	0,00
Kratkoročne poslovne terjatve do kupcev	2.715.875,36	111.929,84		2.827.805,20	2.827.805,20
Kratkoročne poslovne terjatve do drugih	2.439.354,13	40.875,95		2.480.230,08	2.480.230,08
Denarna sredstva	15.496.269,42	810.783,43		16.307.052,85	16.307.052,85
Kratkoročne aktivne časovne razmejitve	263.691,70			263.691,70	263.691,70
SKUPAJ SREDSTVA	147.318.469,15	963.589,22	-550.219,60	147.731.838,77	147.731.838,77
ZABILANČNA SREDSTVA	114.858.646,99	128.653,87		114.987.300,86	114.987.300,86
Kapital	75.077.720,88	963.369,62	-550.000,00	75.491.090,50	75.491.090,50
Vpoklicani kapital	1.810.999,39	550.000,00	-550.000,00	1.810.999,39	1.810.999,39
Kapitalske rezervne	18.810.046,06		413.369,62	19.223.415,68	18.810.046,06
Rezerve iz dobička	44.913.097,16	20.870,56	-20.870,56	44.913.097,16	44.913.097,16
Presežek iz prevrednotenja	1.530.194,59			1.530.194,59	1.530.194,59
Preneseni čisti poslovni izid	5.142.539,50	392.499,06	-392.499,06	5.142.539,50	5.142.539,50
Čisti poslovni izid poslovnega leta	2.870.844,18			2.870.844,18	3.284.213,80
Rezervacije in dolgoročne pasivne časovne razmejitve	189.361,58			189.361,58	189.361,58
Dolgoročne obveznosti	64.824.201,60	0,00	0,00	64.824.201,60	64.824.201,60
Dolgoročne finančne obveznosti	64.466.653,18			64.466.653,18	64.466.653,18
Odložene obveznosti za davke	357.548,42			357.548,42	357.548,42
Kratkoročne obveznosti	7.105.401,63	219,60	-219,60	7.105.401,63	7.105.401,63
Kratkoročne finančne obveznosti	2.933.651,96			2.933.651,96	2.933.651,96
Kratkoročne poslovne obveznosti	4.171.749,67	219,60	-219,60	4.171.749,67	4.171.749,67
Kratkoročne poslovne obveznosti do družb v skupini		219,60	-219,60	0,00	0,00
Kratkoročne poslovne obveznosti do dobaviteljev	461.863,97			461.863,97	461.863,97
Kratkoročne poslovne obveznosti na podlagi predujmov	36.831,28			36.831,28	36.831,28
Druge kratkoročne poslovne obveznosti	3.673.054,42			3.673.054,42	3.673.054,42
Kratkoročne pasivne časovne razmejitve	121.783,46			121.783,46	121.783,46
SKUPAJ OBVEZNOSTI DO VIROV SREDSTEV	147.318.469,15	963.589,22	-550.219,60	147.731.838,77	147.731.838,77
ZABILANČNE OBVEZNOSTI	114.858.646,99	128.653,87	0,00	114.987.300,86	114.987.300,86

2.4.3.5 Odložene terjatve za davek

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

(v EUR)	DSU 31.12.2022	DSU 31.12.2021
Odložene terjatve za davek skupaj	37.348	42.710
- Iz naslova slabitev terjatev	7.926	6.557
- Iz naslova rezervacij	29.422	36.153

Bilančna postavka, za katero so oblikovane odložene terjatve za davek (v EUR)	Vrednost postavke na dan 31.12.2022	Ustrezni delež terjatev za odloženi davek (19%) na dan 31.12.2022
Terjatve do kupcev	41.716	7.926
Rezervacije po aktuarskem izračunu	154.853	29.422
Terjatve za odložene davke	196.569	37.348

Gibanje odloženih terjatev in obveznosti za davek (v EUR)	Odložene terjatve za davek	Odložene obveznosti za davek
Stanje 1.1.2022	42.710	43.281
Sprememba preko izkaza poslovnega izida	-5.362	
Sprememba preko izkaza drugega vseobsegajočega izkaza		517.760
Stanje 31.12.2022	37.348	561.041

2.4.3.6 Kratkoročne finančne naložbe

(v EUR)	DSU 31.12.2022	DSU 31.12.2021
Kratkoročne finančne naložbe skupaj	10.300.000	4.800.000
Kratkoročno dana posojila	10.300.000	4.800.000
- kratkoročna posojila, dana družbam v skupini	0	0
- kratkoročni depoziti pri bankah	10.300.000	4.800.000

Kratkoročne finančne naložbe znašajo na dan 31.12.2022 10,3 mio EUR in so glede na leto 2021 višje zaradi povečanja kratkoročnih depozitov pri bankah.

2.4.3.7 Kratkoročne poslovne terjatve

(v EUR)	DSU 31.12.2022	DSU 31.12.2021
Kratkoročne poslovne terjatve skupaj	7.541.689	6.216.418
Kratkoročne poslovne terjatve do kupcev	2.488.921	2.235.386
- bruto vrednost	2.530.637	2.269.896
- popravek vrednosti	-41.716	-34.510
Dani predujmi in dane varščine	2.468	4.138
Kratkoročne terjatve za obresti	67.177	59.830
- bruto vrednost	69.299	62.801
- popravek vrednosti	-2.122	-2.971
Kratkoročne terjatve iz posl.za tuj račun	3.761.881	3.031.732
- denarna sredstva na priv. TRR računu	567.781	1.704.347
- kratkoročni depoziti pri bankah (gl.)	620.477	620.758
- obresti depozitov	79.984	75.613
- terjatve iz naslova prodaj nepremičnin (gl.+obr.)	2.492.545	605.470
- terjatve iz naslova najemnin, uporabnin	1.094	1.094
- terjatve iz naslova likvidacijskih in stečajnih mas	0	24.450
Druge kratkoročne terjatve	1.221.242	885.332
- terjatve / DDV, akontacije DDPO, ZZSZ, NUSZ	1.083.345	734.109
- terjatve / terjatve do zaposlenih	1.676	140
- terjatve / pravnomočne sodbe, pravdni stroški	2.593	19.516
- terjatve / prijave v stečajne postopke	323.533	578.762
- popravek terjatev v stečajnih postopkih	-323.533	-578.762
- terjatve / dvomljive in sporne	228.587	148.121
- popravek dvomljivih in spornih terjatev	-103.005	-103.005
- terjatve iz naslova prodanih nepremičnin	5.392	5.392
- terjatve do priv.TRR	2.654	81.059
- druge kratkoročne terjatve	6.989.758	6.989.758
- popravek drugih kratkoročnih terjatev	-6.989.758	-6.989.758

Kratkoročne terjatve do kupcev v večji meri predstavljajo terjatve do najemnikov (iz naslo-va najemnin in zaračunanih obratovalnih stroškov) v objektih, ki predstavljajo naložbene ne-premičnine družbe. Terjatve niso zavarovane. Na dan 31.12.2022 je imela družba za 2.290.004 EUR nezapadlih terjatev do kupcev, za 81.668 EUR terjatev do kupcev z zapadlostjo do 30 dni ter 158.965 EUR terjatev do kupcev z zapadlostjo nad 30 dni, za 19.177 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 31.12.2022 je skupna višina oblikovanih popravkov iz tega naslova znašala 41.716 EUR.

V letu 2022 so se iz naslova pripojitve hčerinske družbe DSU-ing povečale terjatve do kupcev v višini 112T EUR iz naslova zadržanih nakazil kupnin za zavarovanje odprave napak pri izgradnji stanovanj in so depoinirana na fiduciarnem računu pri notarju.

Kratkoročne terjatve za obresti predstavljajo predvsem kratkoročne terjatve za obresti iz naslova finančnih naložb v depozite bank ter dane kredite (67.177EUR).

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 katerega je družba DSU z dnem 07.05.2004 prevzela 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. Terjatve izhajajo iz aktivnosti, ki jih družba izvaja v okviru ZZLPPO (upravljanje, vnovčevanje in odprodaja premoženja iz tega naslova). Tako je stanje tovrstnih terjatev odvisno od realiziranih prodaj nepremičnin in razpleta sodnih postopkov ter obsega denarnih sredstev iz naslova kupnin.

Druge kratkoročne terjatve predstavljajo predvsem kratkoročne terjatve za odbitni DDV (37.473 EUR), terjatve na osnovi akontacij za davek od dohodkov pravnih oseb (1.044.266 EUR), sporne terjatve (125.582 EUR), terjatve do PRIV TRR (2.654 EUR) in ostale terjatve.

2.4.3.8 Denarna sredstva

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

(v EUR)	DSU 31.12.2022	DSU 31.12.2021
Denarna sredstva	7.662.905	12.210.410
Denarna sredstva v blagajni	115	115
Transakcijski redni računi DSU	7.662.790	12.210.295

2.4.3.9 Kratkoročne aktivne časovne razmejitve

(v EUR)	DSU 31.12.2022	DSU 31.12.2021
Aktivne časovne razmejitve	64.394	10.332
Kratkoročno odloženi stroški	41.124	6.656
Kratkoročno nezaračunani prihodki	0	3.676
Vračunane obresti IRS	23.270	0

2.4.3.10 Zunajbilančna sredstva

(v EUR)	DSU 31.12.2022	DSU 31.12.2021
Skupaj zabilančne postavke	111.187.488	120.409.760
Prezeta sredstva rezervnega sklada	14.379	15.780
Skupaj prejeti VP in druga sredstva za zavarovanje plačil	1.486.964	645.625
- Prejete hipoteke	6.177	265.176
- Prejete garancije	936.161	89.152
- Prejete menice	544.626	291.297

Skupaj dani VP in druga sredstva za zavarovanje	64.802.053	70.183.234
- Dane hipoteke in menice za prejeta posojila	64.795.053	70.176.234
- Dane menice za zavarovanje drugih plačil	7.000	7.000
Terjatve v sodnih postopkih	1.229.568	1.399.568
Druge zabilančne postavke – delnice, poslovni deleži, nepremičnine, druga sredstva po ZZLPPO (komisijsko poslovanje)	43.654.524	48.165.553
- Delnice / rezervirane za denacionalizacijske upravičence	501.686	500.402
- Deleži podjetij / tožba družbenega pravobranilca	19.781.826	18.800.563
- Deleži podjetij / 6.čl. ZZLPPO	1.112.727	1.092.991
- Drugi deleži in delnice	2	2
- Nepremičnine / 5., 6., 51.člen ZZLPPO	9.416.226	10.656.182
- Potencialna terjatev iz naslova nepremičnin po 6.člen ZZLPPO	567.550	602.331
- Terjatev do podjetij iz naslova nepremičnin po 6.čl.ZZLPPO / Sporazumi	2	2
- Pogodba o vzpostavitvi izvenbilančne evidence sredstev podjetij	3.874.496	5.931.903
- Zahtevki DSU iz naslova oškodovanja družb. kapitala, drugi zahtevki	8.378.647	10.559.815
- Oprema	21.362	21.362

Vrednost prejetih garancij in menic se je v letu 2022 povečala zaradi investicijskih projektov, ki so se začeli v letu 2022. Prejete garancije so se povečale tudi iz naslova pripojitve hčerinske družbe DSU-ing (134T EUR) za objekt Lastovka.

Tekom poslovnega leta 2022 se je vrednost danih hipotek in menic zmanjševala s poplačilom obveznosti iz naslova prejetih dolgoročnih posojil za nepremičnine. Vrednost zavarovanj iz naslova danih hipotek znaša po stanju na dan 31.12.2022 skupno 64.795.053 EUR. Knjigovodska vrednost nepremičnin, ki so zastavljene kot jamstvo za posojila, po stanju na dan 31.12.2022 znaša 110.739.044 EUR.

Obveznost DSU iz naslova posojilne pogodbe za nepremičnino na Masarykovi cesti v Ljubljani znaša po stanju na dan 31.12.2022 3.812.500 EUR in je zavarovana z ustanovitvijo zastavne pravice na parcelah k.o. Tabor ter z desetimi menicami in menično izjavo. Obveznost družbe iz naslova štirih posojilnih pogodb za nepremičnino Palača DSU znaša na dan 31.12.2022 22.684.600 EUR. DSU je za nepremičnino »Modri kvadrat« na Davčni ulici v Ljubljani leta 2017 najel dolgoročno posojilo, katerega vrednost po stanju na dan 31.12.2022 znaša 14.496.296 EUR. Dolgoročno posojilo za nakup objekta na Tržaški 21 v Ljubljani prinaša obveznost iz tega naslova na dan 31.12.2022 v višini 4.635.000 EUR. Obveznost iz naslova dokončanja naložbene nepremičnine Dunajski Kristali znaša po stanju na dan 31.12.2022 8.066.657 EUR. Obveznost iz naslova investicije v poslovno stavbo Smelt po stanju na dan 31.12.2022 znaša 11.100.000 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 družbe iz naslova Zakona o prenosu pooblastil, pravic in obveznosti Slovenske razvojne družbe in o prenehanju Agencije Republike Slovenije za prestrukturiranje in privatizacijo ter Zakona o zaključku lastninjenja in privatizaciji pravnih oseb v lasti Slovenske razvojne družbe, znaša po stanju na dan 31.12.2022 43.654.524 EUR (preostali kapitalski deleži v podjetjih 21,4 mio EUR, nepremičnine 9,4 mio EUR, ostale postavke in potencialno premoženje 12,8 mio EUR).

Vrednost nepremičnin iz naslova ZZLPPO se je v letu 2022 v skupnem znesku zmanjšala, predvsem iz naslova realiziranih prodaj (sklenjenih je bilo 32 prodajnih pogodb skupne pogodbene vrednosti 1,4 mio EUR). S sklenjenim sporazumom z DVRS je bila dogovorjena odškodnina za razlaščen in obremenjena zemljišča na območju k.o. Vič po Odločbi UE Ljubljana, za namen zagotavljanja poplavne varnosti. Na podlagi sklepa Vlade RS je bil v letošnjem letu za potrebe Biotehnične šole Šolskega centra Nova Gorica izvršen še neodplačen prenos nepremičnine v Šempetru iz DSU na Republiko Slovenijo, poleg omenjenega prenosa pa je bil v okviru določb Zakona o gospodarskih javnih službah s sklenitvijo dveh pogodb o uskladitvi zemljiškoknjžnega stanja z dejanskim izvršen tudi neodplačni prenos treh zemljišč na občino.

Na podlagi sklenjene posadne listine v okviru določb ZZLPPO je bil v letu 2022 na DSU prenešen delež nepremičnine v k.o. Depala vas (Agroemona) ter dve zemljiški parceli v k.o. Ajdovščina (Intereuropa), ker se je ugotovilo, da le-te niso bile upoštevane v lastninskem preoblikovanju podjetij. S posadno listino je bila na DSU vpisana tudi lastninska pravica na preostanku izločenih nepremičnin v k.o. Radomlje (Induplati), ki niso bile vrnjene denacionalizacijskim upravičencem. V okviru določb ZZLPPO je bila v obravnavanem obdobju vpisana še lastninska pravica DSU na štirih drugih zemljiščih, s Skladom kmetijskih zemljišč in gozdov pa je bilo v okviru 6. člena ZZLPPO sklenjenih 10 Pogodb o prenosu, na podlagi katerih je na DSU prešlo 16 stavbnih zemljišč oziroma zemljiških parcel.

V manjši meri je na spremembo vrednosti nepremičnin iz naslova javnih pooblastil v obravnavanem obdobju vplivalo še usklajevanje evidence nepremičnin DSU s podatki GURS (njihovimi ocenami vrednosti) ter novo pridobljenimi cenitvami.

Portfelj delnic in poslovnih deležev podjetij, ki so v lasti DSU na podlagi določb ZZLPPO, je z zaključevanjem postopkov in odprodajo vse manjši. Ob koncu leta 2022 družba razpolaga še s 5, večinoma manjšinskimi kapitalskimi naložbami. Odsvojitve le-teh je odvisna od zaključka denacionalizacijskih ali sodnih postopkov, ki še potekajo, oziroma splošnega zanimanja za odkup. Na spremembo skupne vrednosti delnic in poslovnih deležev iz tega naslova je vplivala uskladitev njihovih knjigovodskih vrednosti.

Vrednost zahtevkov DSU iz naslova oškodovanja družbenega kapitala se je v obravnavanem obdobju zmanjšala predvsem na podlagi sklenjenega Dogovora o sodni poravnavi v zadevi Hoja, v okviru katerega bodo v primeru pravočasnega plačila dogovorjene kupnine urejena medsebojna razmerja iz naslova neolastninjenih nepremičnin na območju k.o. Lanišče. S podpisom Sporazuma o ureditvi medsebojnih razmerij med DSU in družbo Fructal d.o.o. pa se je s plačilom kupnine zaključila pogodba o vzpostavitvi izvenbilančne evidence sredstev in pogojnih obveznosti podjetja iz naslova premoženja na območju nekdanje Jugoslavije, ki je bilo izločeno iz postopka lastninjenja.

Skladno z določbami ZZLPPO in ZPPSRD preide na DSU vse premoženje, ki ni bilo 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).

2.4.3.11 Kapital

(v EUR)	DSU	DSU
	31.12.2022	31.12.2021
Kapital	78.404.918	70.867.104
Vpoklicani kapital	1.810.999	1.810.999
Kapitalske rezerve	19.223.416	18.810.046
Rezerve iz dobička	47.357.190	44.913.098
Rezerve, nastale zaradi vrednotenja po pošteni vrednosti	2.425.980	190.422
Preneseni čisti poslovni izid	5.143.240	3.070.532
Poslovni izid poslovnega leta	2.444.093	2.072.007

Vpoklicani kapital je osnovni kapital družbe, ki na dan 31.12.2022 znaša 1.810.999,39 EUR. Edini družbenik DSU je Republika Slovenija.

Kapitalske rezerve družbe znašajo 19.223.415,68 EUR in so se v primerjavi z letom 2021 povečale iz naslova pripojitve odvisne družbe DSU-ing d.o.o.

Na obračunski datum 30.06.2022 je družba pripojila odvisno družbo DSU-ing in za razliko med vrednostjo kapitala prenosne družbe in naložbe prevzemne v prenosni družbi v višini 413.369,62 EUR povečala kapitalske rezerve prevzemne družbe.

Znesek v višini 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 31.12.2022 znašajo 2.425.980,01 EUR in izvirajo iz vrednotenja portfelja izvedenih finančnih instrumentov (IRS), ki je na dan 31.12.2022 znašal 2.391.806,54 EUR, ter aktuarskega presežka v višini 34.173,47 EUR.

Skladno s sklepom uprave Slovenskega državnega holdinga, d.d. v vlogi ustanovitelja oz. edinega družbenika družbe z dne 15.06.2022, je bilančni dobiček družbe, ki je po stanju na dan 31.12.2021 znašal 5.142.539,50 EUR, ostal nerazporejen in predstavlja znotraj kapitala družbe preneseni čisti poslovni izid družbe. Na osnovi odprave aktuarskih dobičkov/izgub se v preneseni poslovni izid zaradi odhodov in upokojitev delavcev v zadnjem letu dodatno prenese še 700,84 EUR in po stanju na 31.12.2022 znaša skupaj 5.143.240,34 EUR.

Skladno s sklepom poslovodstva družbe se je iz čistega dobička družbe za leto 2022 v višini 4.888.185,67 EUR, na podlagi 64. člena in v povezavi s 3. odstavkom 230. člena ZGD-1 oblikovalo druge rezerve iz dobička v višini 2.444.092,83 EUR. Rezerve iz dobička tako po stanju na dan 31.12.2022 znašajo

47.357.189,99 EUR. Čisti dobiček v višini 2.444.092,84 EUR ostane nerazporejen in s prenesenim čistim poslovnim izidom predstavlja bilančni dobiček družbe za leto 2022 v znesku 7.587.333,18 EUR.

Spremembe v kapitalu:

	2022	2021
Čisti poslovni izid poslovnega leta	4.888.186	4.144.015
Preneseni čisti dobiček	5.143.240	3.070.532
Povečanje rezerv iz dobička po sklepu organov vodenja in nadzora (drugih rezerv iz dobička)	2.444.093	2.072.007
Bilančni dobiček, ki ga razporedi skupščina družbe	7.587.333	5.142.540

Drugi vseobsegajoči donos	Izvedeni finančni instrumenti	Aktuarski dobiček	Skupaj
Sprememba v letu pred odloženim davkom	2.725.055	28.965	2.754.020
Odloženi davek	-517.760	0	-517.760
Neto drugi vseobsegajoči donos	2.207.294	28.965	2.236.259

2.4.3.12 Rezervacije in dolgoročne pasivne časovne razmejitev

(v EUR)	DSU 31.12.2022	DSU 31.12.2021
Rezervacije skupaj	154.853	190.281
Za odpravnine in jubilejne ter druge nagrade	154.853	190.281

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

	Rezervacije za odpravnine ob upokojitvi	Rezervacije za jubilejne nagrade	Skupaj
Stanje 31.12.2021	181.069	9.212	190.281
Stroški obresti (IPI)	718	33	751
Stroški tekočega službovanja (IPI)	14.525	1.494	16.019
Izplačila	-21.471	-1.839	-23.310
Aktuarski dobički/izgube (IPI)	0	77	77
Akt. dob./izgube (Izkaz vseob. donosa)	-28.965	0	-28.965
Stanje 31.12.2022	145.876	8.977	154.853

Izračun je bil pripravljen na osnovi naslednjih predpostavk:

- Nominalna dolgoročna obrestna mera se ocenjuje v višini 4,0%.
- Pričakovana dolgoročna rast višine jubilejnih nagrad in neobdavčljivih zneskov v izračunu je ocenjena v višini 3,5% letno.

- V izračunu se upošteva pričakovana smrtnost delavcev v skladu s slovenskimi tablicami smrtnosti 2007 ločeno po spolih, s čimer se indirektno upošteva nadomeščanje starejših zaposlencev, ki se upokojijo, z mlajšimi.
- Rezervacije se računajo zgolj za zaposlene za nedoločen čas.
- Morebitnih večjih odpuščanj zaradi reorganizacije naročnika model ne upošteva.

Analiza občutljivosti aktuarskih predpostavk je naslednja:

Parametri	Rezervacije za odpravnine	Rezervacije za jubilejne nagrade
Znižanje disk. obr. mere za 0,5%	3.884	273
Povečanje disk. obr. mere za 0,5%	-3.649	-259
Povečanje rasti plač za 0,5 %/letno	4.149	0
Zmanjšanje rasti plač za 0,5%/letno	-3.817	0

Dolgoročne obveznosti

(v EUR)	DSU 31.12.2022	DSU 31.12.2021
Dolgoročne obveznosti skupaj	59.318.114	64.509.934
Dolgoročne finančne obveznosti – najeta posojila	58.757.073	64.466.653
prejeta posojila za Palača DSU	19.844.400	22.356.200
prejeto posojilo za objekt F2	3.062.500	3.812.500
prejeto posojilo za Modri kvadrat	13.651.852	14.496.296
prejeto posojilo za T21	4.365.000	4.635.000
prejeto posojilo za Objekt Dunajski kristali	7.333.321	8.066.657
prejeto posojilo za Objekt Smelt	10.500.000	11.100.000
Odložene obveznosti za davek	561.041	43.281

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.

Dolgoročna obveznost iz naslova vseh štirih posojil za objekt Palača D.S.U. znaša po stanju na dan 31.12.2022 19.844.400 EUR (od tega 9.797.200 EUR z rokom zapadlosti nad 5 let), medtem ko celotna obveznost, ki vključuje tudi katkorčni del zapadlosti, po stanju na 31.12.2022 znaša 22.684.600 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 31.12.2022 3.062.500 EUR (od tega 62.500 EUR z rokom zapadlosti nad 5 let), medtem ko celotna obveznost, ki vključuje tudi kratkorčni del zapadlosti, po stanju na 31.12.2022 znaša 3.812.500 EUR.

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 31.12.2022 13.651.851 EUR (od tega 10.274.073 EUR z rokom zapadlosti nad 5 let), medtem ko celotna obveznost, ki vključuje tudi kratkoročni del zapadlosti, po stanju na 31.12.2022 znaša 14.496.296 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 31.12.2022 4.365.000 EUR (od tega 3.285.000 EUR z rokom zapadlosti nad 5 let), medtem ko celotna obveznost, ki vključuje tudi kratkoročni del zapadlosti, po stanju na 31.12.2022 znaša 4.635.000 EUR.

Ob koncu poslovnega leta 2018 je bilo najeto tudi posojilo v višini 11.000.000 EUR za namen refinanciranja lastnih sredstev in odplačila kratkoročnega posojila za dokončanje objekta Dunajski Kristali. Dolgoročna obveznost iz naslova omenjenega posojila znaša na dan 31.12.2022 7.333.321 EUR (od tega 4.399.979 EUR z rokom zapadlosti nad 5 let) medtem ko celotna obveznost, ki vključuje tudi kratkoročni del zapadlosti, po stanju na 31.12.2022 znaša 8.066.657 EUR.

Družba je v letu 2021 najela novo dolgoročno posojilo v višini 12.000.000 EUR za namen refinanciranja vloženih sredstev v investicijo v poslovno stavbo Smelt. Dolgoročna obveznost iz naslova omenjenega posojila znaša na dan 31.12.2022 10.500.000 EUR (od tega 8.100.000 EUR z rokom zapadlosti nad 5 let) medtem ko celotna obveznost, ki vključuje tudi kratkoročni del zapadlosti, po stanju na 31.12.2022 znaša 11.100.000 EUR.

S stvarnim jamstvom so po stanju na dan 31.12.2022 zavarovane vse zgoraj navedene obveznosti iz naslova najetih posojil pri poslovnih bankah (skupaj s kratkoročno zapadlostjo) v skupni vrednosti 110.739.044 EUR, in sicer:

- tri posojila, prejeta za odkup Palače D.S.U. na Litostrojski cesti v Ljubljani (21.384.600 EUR), so zavarovana s hipoteko na nepremičnini parc. št. 2001, 1991/295 in 1991/307, vse k.o. Zgornja Šiška, z blanco 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 1.300.000 EUR, se je v letu 2013 nadomestilo z dolgoročnim posojilom in ohranitvijo obstoječe hipoteke na objektih; v letu 2021 se je hipoteka na objektu Tezno izbrisala.
- posojilo, namenjeno financiranju nakupa objekta F2 na Masarykovi ulici v Ljubljani za potrebe Ministrstva za šolstvo in šport, je zavarovano s hipoteko (3.812.500 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 blanco menicami;
- posojilo, namenjeno financiranju nakupa objekta »Modri kvadrat« na Davčni ulici v Ljubljani za potrebe FURS (14.496.296 EUR), je zavarovano s pogodbo o zavarovanju terjatev z odstopom terjatev, 6 blanco 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 (4.635.000 EUR), je zavarovano s šestimi blanco 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 (8.066.657 EUR), je zavarovano s hipoteko na objektu, pet bianco menicami in s pogodbo o odstopu terjatev;
- posojilo, namenjeno refinanciranju lastnih sredstev, vloženih v objekt Smelt (11.100.000 EUR), je zavarovano s petimi bianco menicami, zastavo nepremičnin na parc.št. 605/7, 921/2, 921/6, 923/4, 924/3, 924/12, vse k.o. 1735 Stožice ter s pogodbo z odstopom terjatev v zavarovanje.

Odložene obveznosti za davek se nanašajo na 19% poštene vrednosti zaključnic IRS, evidentirane na podlagi vrednotenja bank, ki po stanju na dan 31.12.2022 znaša 2.952.848 EUR in je evidentirana med dolgoročnimi finančnimi naložbami družbe.

Kratkoročne obveznosti

(v EUR)	DSU	DSU
	31.12.2022	31.12.2021
Kratkorocne obveznosti skupaj	13.023.917	12.222.649
Kratkoročne finančne obveznosti	6.165.311	5.810.624
Kratkoročna zapadlost dolgoročnih posojil	6.037.980	5.709.580
Obveznost za obresti prejetih posojil	127.331	101.044
Kratkoročne poslovne obveznosti	6.858.606	6.412.025
Prejeti predujmi in varščine	44.438	32.406
Obveznosti do dobaviteljev	429.374	579.065
Obveznosti iz poslovanja za tuj račun	3.761.881	3.031.732
Obveznosti do zaposlencev	203.057	225.582
Obveznosti do državnih in drugih inštitucij	2.403.367	2.502.071
Druge kratkoročne obveznosti	16.489	41.169

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 3.761.881 EUR, obveznosti iz naslova plač v višini 203.057 EUR, obveznosti do državnih in drugih inštitucij v skupni višini 2.403.367 EUR (po stanju na dan 31.12.2022 se ta obveznost nanaša predvsem na obveznost za DDV v višini 1.294.509 EUR, obveznost za DDPO v višini 1.105.015 EUR ter ostalo), obveznosti do dobaviteljev v višini 429.374 EUR ter obveznosti iz prejetih varščin in predujmov in drugih obveznosti. Znesek obveznosti do dobaviteljev se nanaša predvsem na obveznosti iz naslova obratovalnih stroškov za naložbene nepremičnine ter na obveznosti do izvajalcev gradbenih del.

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 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. 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)	31.12.2022	31.12.2021
Obveznosti iz naslova obresti depozitov	6.410	2.321
Obveznosti iz naslova prodaje nepremičnin (gl.+obr.)	2.512.044	572.724
Obveznosti iz naslova uporabnin, odškodnin, služnosti,..	245.189	232.054
Obveznosti iz naslova prejetih varščin	60.624	36.563
Obveznosti do denac. upravičencev iz naslova iztisnitev	447.868	447.868
Obveznosti za prejete dividende / H delnice, ex lege..	74.389	93.756
Obveznosti do KAD in SDH za prejete kupnine	79.186	288.878
Obveznosti do proračuna za prejete kupnine	332.425	1.250.970
Druge obveznosti iz poslovanja za tuj račun	3.746	106.598
Skupaj obveznosti iz poslovanja za tuj račun	3.761.881	3.031.732

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 četrte-tja (do 5. januarja, 5. aprila, 5. julija in 5. oktobra). Bilanca pritokov in odtokov sredstev iz naslova kupnin za leto 2022 je prikazana v okviru poglavja 1.7.2.8. (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.

2.4.3.13 Kratkoročne pasivne časovne razmejitve

(v EUR)	DSU 31.12.2022	DSU 31.12.2021
Kratkoročne pasivne časovne razmejitve skupaj	245.988	659.603
Vnaprej vračunani stroški oziroma odhodki	120.207	108.077
Kratkoročno odloženi prihodki	125.781	551.526

Kratkoročne pasivne časovne razmejitve predstavljajo vnaprej vračunani stroški poslovanja za leto 2022 (8.525 EUR) ter vnaprej vračunani stroški iz naslova variabilnega dela plače poslovodstva za leta 2020 do 2022 (111.682 EUR).

Poleg teh PČR predstavljajo še kratkoročno odloženi prihodki iz naslova terjatev iz poslovanja (200 EUR) ter terjatve po pravnomočnih sodbah in druge vprašljive terjatve, ki še niso poravnane (125.581 EUR).

2.4.3.14 Čisti prihodki od prodaje

Čisti prihodki od prodaje izhajajo iz prodaje storitev, ki jih družba 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	DSU
	2022	2021
Prihodki iz naslova najemnin	12.986.319	12.068.114
Prihodki iz naslova upravljanja poslovnih stavb	116.107	112.620
Prihodki iz naslova naprej zaračunanih obratovalnih in drugih stroškov	1.973.183	1.914.092
Prihodki iz naslova javnih pooblastil	260.361	257.241
Prihodki iz naslova javnih pooblastil - najemnine	35.845	37.023
Skupaj	15.371.815	14.389.090

Povečanje čistih prihodkov od prodaje je zaznati predvsem pri prihodkih iz naslova najemnin iz naložbenih nepremičnin, predvsem zaradi usklajevanja najemnin z rastjo indeksa cen življenjskih potrebščin.

Povečanje prihodkov je bilo zaznati tudi v postavki naprej zaračunanih obratovalnih in drugih stroškov, kar je posledično zaznati tudi v višjih stroški blaga, materiala in storitev.

Večji del vseh prihodkov od prodaje (12,99 mio EUR oz. 84,48 %) predstavljajo najemnine iz naložbenih nepremičnin, medtem ko 12,84 % vseh prihodkov od prodaje predstavljajo naprej zaračunani obratovalni in drugi stroški najemnikom v višini 1,97 mio EUR (ki na drugi strani v stroških in drugih odhodkih iz poslovanja predstavljajo slabih 60 % vseh stroškov blaga in storitev ter drugih odhodkov v odhodkih družbe iz poslovanja). Prihodki iz vodenja javnih pooblastil za državo predstavljajo 1,93% vseh prihodkov od prodaje (od tega vezano na komisijsko pogodbo 1,69%), preostali slab odstotek pa predstavljajo prihodki iz naslova upravljanja poslovnih stavb. 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 (8 % vseh stroškov blaga in storitev ter drugih odhodkov v odhodkih družbe iz poslovanja).

Za čas izrednih razmer zaradi razglašene epidemije Covid-19, katere posledica je bila tudi prepoved opravljanja nekaterih gospodarskih dejavnosti, je družba posameznim najemnikom (predvsem za opravljanje gostinske dejavnosti) priznala znižanje najemnin za poslovne prostore, vendar brez večjega vpliva na višino prihodkov družbe.

2.4.3.15 Drugi poslovni prihodki (s prevrednotovalnimi poslovnimi prihodki)

(v EUR)	DSU	DSU
	2022	2021
Poraba in odprava rezervacij in PČR	6.073	16.194
Prevrednotovalni poslovni prihodki	23.742	216.470
Drugi poslovni prihodki	1.036	53.325
Skupaj	30.851	285.989

Prihodke od odprave PČR predstavljajo prihodki iz naslova vračunanih stroškov variabilnega dela plač poslovanja iz naslova uspešnosti poslovanja glede na kasnejši sklep nadzornega sveta družbe za leto 2021 (6.073 EUR).

Prevrednotovalni poslovni prihodki izhajajo predvsem iz prodaje dela naložbene nepremičnine v Mariboru in ostalih osnovnih sredstev (10.248 EUR) ter iz predhodno slabljenih, a v letu 2022 plačanih, terjatev (13.494 EUR).

Drugi poslovni prihodki v višini 1.036 EUR se nanašajo na prejemke iz ostankov stečajnih mas.

2.4.3.16 Stroški blaga, materiala in storitev

(v EUR)	DSU 2022	DSU 2021
Stroški materiala	976.768	942.011
Stroški energije	886.112	867.098
Pisarniški material in literatura	29.787	29.558
Drugi stroški materiala	60.869	45.355
Stroški storitev	2.007.712	1.960.488
Stroški storitev pri opravljanju storitev in stroški transportnih storitev	23.297	22.082
Stroški storitev v zvezi z vzdrževanjem OS in NN	308.946	260.122
Povračila stroškov zaposlencem v zvezi z delom	5.235	5.009
Stroški plačilnega prometa, bančnih storitev in zav.premij	202.200	196.183
Stroški intelektualnih in osebnih storitev	316.520	401.393
Stroški reklame in reprezentance	12.064	8.234
Stroški storitev fiz.oseb, ki ne opravljajo dejavnosti	51.911	53.810
Stroški drugih storitev	1.087.539	1.013.655
Skupaj	2.984.480	2.902.499

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. Stroški blaga, materiala in storitev družbe so nekoliko višji kot v letu 2021, kar je predvsem posledica višjih stroškov energentov, vzdrževanja, intelektualnih storitev ter povišanja stroškov varovanja in čiščenja objektov zaradi dviga minimalne plače.

Stroške intelektualnih in osebnih storitev v največji meri predstavljajo odvetniške storitve (181T EUR), stroški informacijske podpore (53T EUR), cenitev in svetovanj (56T EUR) ter ostale storitve (27T EUR). Skladno s pogodbo o reviziji računovodskih izkazov za leto 2022 znašajo stroški revizije le-teh 11.646 EUR brez DDV.

Stroški drugih storitev se večinoma nanašajo na stroške varovanja in upravljanja (506T EUR), stroške čiščenja in urejanja objektov (399T EUR) in komunalne obveznosti za objekte (73T EUR).

2.4.3.17 Stroški dela

(v EUR)	DSU 2022	DSU 2021
Plače in nadomestila plač zaposlencev	1.515.842	1.410.541
Dodatno pokojninsko zavarovanje	65.726	62.412
Stroški pokojninskih zavarovanj	132.963	123.596
Stroški socialnih zavarovanj	108.920	101.246
Regres in drugi stroški dela zaposlencev	262.742	244.091
Skupaj	2.086.193	1.941.886

Stroški dela vsebujejo plače in druge prejemke iz delovnega razmerja, ki pripadajo zaposlencem 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 glavni direktor in direktor pogodbo o zaposlitvi, ki sta ju sklenila z nadzornim svetom družbe, vodje služb pa imajo sklenjeno ustrezno pogodbo o zaposlitvi za področje vodenja na osnovi Pravilnika o organiziranosti in sistematizaciji delovnih mest.

Stroške dela predstavljajo plače zaposlencev v kosmatem znesku in tisti del dajatev za socialno in pokojninsko zavarovanje, ki ga družba dodatno obračunava skladno z zakoni. Plače zaposlencev 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 zaposlencem za čas, ko ne delajo, v obsegu, ki bremeni družbo.

Druge stroške dela zaposlencev predstavlja poleg regresa za letni dopust, prehrane med delom, prevoza na delo, izrednih nagrad in odpravnin, še povečanje oblikovanih rezervacij za jubilejne nagrade in odpravnine ob upokojitvi skladno z aktuarskim izračunom na dan 31.12.2022 ter vnaprej vračunani stroški dela iz naslova variabilnega dela plače, vezanega na uspešnost poslovanja za delo glavnega direktorja in direktorja v letu 2022, skladno z individualnimi pogodbami o zaposlitvi.

Skupen znesek bruto prejemkov posameznih vodstvenih oseb za leto 2022:

- glavni direktor in direktor družbe*	208.038 EUR
- člani nadzornega sveta (stroški storitev fizičnih oseb)**	45.925 EUR
skupaj	253.963 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 opravljanja funkcije, 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
mag. Marjan Podgoršek, glavni direktor	90.827	13.100	2.064	105.991	1.734
Aleš Resnik, direktor	87.061	12.922	2.064	102.047	1.545
SKUPAJ BRUTO	177.887	26.022	4.128	208.038	3.279

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

Funkcija	Fiksni prejemki	Variabilni prejemki	Drugi prejemki	SKUPAJ
Dimitrij Marjanovič, predsednik NS	12.300	2.000	0	14.300
Bojana Novak Hladnik, podpredsednica NS	12.095	2.480	0	14.575
Špela Medved, članica NS	10.250	2.480	0	12.730
Saša Mali, članica komisije NS	3.840	480	0	4.320
SKUPAJ BRUTO	38.485	7.440	0	45.925

Družba v letu 2022 agencijskih delavcev ni zaposlovala.

2.4.3.18 Odpisi vrednosti

(v EUR)	DSU	DSU
	2022	2021
Amortizacija	2.896.205	4.236.288
- Amortizacija naložbenih nepremičnin	2.691.590	4.034.316
- Amortizacija opreme	199.156	193.324
- Amortizacija neopredmetenih sredstev	5.459	8.648
Prevrednotovalni poslovni odhodki pri osnovnih sredstvih in NN	0	13.082
Prevrednotovalni poslovni odhodki pri obratnih sredstvih	20.207	16.958
Skupaj	2.916.412	4.266.328

Odpise vrednosti predstavlja amortizacija neopredmetenih osnovnih sredstev, opredmetenih osnovnih sredstev in naložbenih nepremičnin, skladno z življenjsko dobo posameznih sredstev ter davčno priznanimi zakonskimi stopnjami amortizacije ob predpostavki enakomerne časovne amortizacije.

Družba je zaradi ocenjenih daljših dob uporabnosti naložbenih nepremičnin v letu 2022 spremenila amortizacijske stopnje naložbenih nepremičnin iz 3% oz. 5% na 1,05% do 2,22%.

Predvrednotovalni poslovni odhodki pri osnovnih sredstvih in NN se nanašajo na izgubo pri izločitvi osnovnih sredstev. Prevrednotovalni poslovni odhodki pri obratnih sredstvih zajemajo oblikovanje popravkov in odpisov terjatev do kupcev na osnovi vloženih izvršb za poplačilo le-teh.

2.4.3.19 Drugi poslovni odhodki

(v EUR)	DSU	DSU
	2022	2021
Administrativne takse in sodni stroški	8.158	7.000
Prispevek za uporabo stavbnega zemljišča	316.937	322.900
Drugi poslovni odhodki	10.235	13.589
Skupaj	335.330	343.489

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

2.4.3.20 Finančni prihodki iz deležev

(v EUR)	DSU	DSU
	2022	2021
IFI – fin.prihodki iz sredstev po pošteni vrednosti prek poslovnega izida	0	40.606
Prihodki iz naslova izvedenih finančnih instrumentov – obrestna zamenjava	42.618	0
Skupaj	42.618	40.606

Družba ima za kredite s spremenljivo obrestno mero sklenjene štiri zaključnice varovanja pred tveganjem nestanovitnosti denarnega toka, s čemer je dosegla fiksne obrestne mere portfelja kreditov s sicer spremenljivo obrestno mero. Finančni prihodki v višini 42.618 EUR predstavljajo posledico dviga nivoja obrestnih mer nad z varovanjem doseženo fiksno obrestno mero posameznih kreditov.

2.4.3.21 Finančni prihodki iz danih posojil in drugih naložb

(v EUR)	DSU 2022	DSU 2021
Prihodki iz obresti depozitov	50.434	45.676
Prihodki iz obresti danih posojil	75	4.949
Skupaj	50.509	50.625

2.4.3.22 Finančni prihodki iz poslovnih terjatev

(v EUR)	DSU 2022	DSU 2021
Zamudne obresti terjatev in tožb	782	864
Prihodki iz obresti TRR	1.252	580
Skupaj	2.034	1.444

2.4.3.23 Finančni odhodki iz finančnih obveznosti

(v EUR)	DSU 2022	DSU 2021
Odhodki za obresti prejetega posojila za objekt F2	15.430	593
Odhodki za obresti prejetega posojila za objekt Palača DSU	391.491	316.733
Odhodki za obresti prejetega posojila za objekt Modri kvadrat	257.649	272.204
Odhodki za obresti prejetega posojila za objekt T21	82.380	87.034
Odhodki za obresti prejetega posojila za objekt Dunajski kristali	177.181	192.036
Odhodki za obresti prejetega posojila za objekt Smelt	110.316	59.557
Odhodki iz naslova izvedenih finančnih instrumentov – obrestna zamenjava	89.496	76.092
Odhodki za druge obresti in finančne obveznosti	64.887	57.341
Skupaj	1.188.830	1.061.590

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 najeme kreditov (8T EUR), odhodki za obresti kratkoročnih depozitov (12T EUR), odhodki za presežke stanj na TRR (44T EUR) ter odhodki za zamudne obresti.

2.4.3.24 Finančni odhodki iz poslovnih obveznosti

(v EUR)	DSU 2022	DSU 2021
Stroški obresti po aktuarskem izračunu	751	195
Tečajne razlike	2	24
Skupaj	753	219

2.4.3.25 Drugi prihodki

(v EUR)	DSU 2022	DSU 2021
Prejete zavarovalnine, odškodnine	11.750	15.007
Prihodki iz naslova povračil drugih sodnih postopkov in poravnav	6.071	1.297.542
Drugi prihodki	16.303	20.201
Skupaj	34.124	1.332.750

Drugi prihodki se nanašajo na prejeti bonus s strani zavarovalnice ter na povečanje dokončnega odbitnega deleža DDV za leto 2022.

2.4.3.26 Drugi odhodki

(v EUR)	DSU 2022	DSU 2021
Drugi odhodki za tožbe	3.913	87.931
Drugi odhodki	17.477	300.502
Skupaj	21.390	388.433

Drugi odhodki za tožbe se nanašajo na stroške, povezane s sodnimi postopki, drugi odhodki pa na pogodbeno kazen. V letu 2021 so se drugi odhodki nanašali na odpis terjatev zaradi neizterljivosti le-te.

2.4.3.27 Davek od dohodkov pravnih oseb

(v EUR)	DSU 2022	DSU 2021
Davek od dohodkov pravnih oseb	1.105.015	1.050.188

Davčna stopnja za leto 2022 znaša 19% davčne osnove. Družba je za leto 2022 obračunala davek od dohodkov pravnih oseb v višini 1.105.015 EUR. Znesek vplačanih akontacij za leto 2022 je znašal 1.082.826 EUR.

Razlike med celotnim dobičkom in davčno osnovo so naslednje:

(v EUR)	DSU 2022	DSU 2021
Celotni dobiček	5.998.563	5.196.060
Prihodki - zmanjšanje	-11.491	-18.975
Odhodki - zmanjšanje	-134.393	-415.397
Odhodki - povečanje	179.524	0
Davčne olajšave	-126.073	-65.174
Osnova za davek	5.815.867	5.527.308
Davčna stopnja	19%	19%
Davek iz dobička	1.105.015	1.050.188

Neobdavčljivi prihodki se nanašajo na izvzem prihodkov iz naslova odprave slabitev, ker se predhodna oslabitev ni upoštevala (11.491 EUR). Obdavčljivi odhodki se nanašajo na zmanjšanje odhodkov v višini oblikovanih rezervacij za odpravnine in jubilejne nagrade ob upokojitvi (16.096 EUR), na zmanjšanje odhodkov iz naslova prevrednotenja terjatev (20.207 EUR), na stroške, vezane z zagotavljanjem bonitet v zvezi z zaposlitvijo (73.170 EUR) ter na 40% nepriznanih stroškov reprezentance (4.826 EUR) in nadzornega

sveta družbe (20.094 EUR). Davčne olajšave sestavljajo pokrivanje izgube pripojene družbe DSU-ing d.o.o. (4.042 EUR) olajšava za investiranje (56.584 EUR) in olajšava za prostovoljno dodatno pokojninsko zavarovanje (65.447 EUR).

Osnova za DDPO za leto 2022 znaša 5.815.867 EUR, davčna stopnja za leto 2022 pa 19 % davčne osnove. Družba je posledično za leto 2022 obračunala davek od dohodkov pravnih oseb v višini 1.105.015 EUR. Družba ne izkazuje nepokrite davčne izgube iz preteklih let, pokrivala pa je izgubo pridružene družbe za obdobje od 01.01.2022 do 30.06.2022 v višini 4.042 EUR.

2.4.3.28 Odloženi davki

(v EUR)	DSU 2022	DSU 2021
Odhodki iz naslova odloženega davka	-5.362	-1.857

Na odhodke oz. prihodke odloženih davkov v višini 19 % osnove vplivajo slabitve terjatev iz naslova oblikovanja popravka terjatev, poplačila in ostale izločitve le-teh (povečanje za 1.369 EUR) ter oblikovanje obveznosti za jubilejne nagrade in odpravnine ob upokojitvi, skladno z aktuarskim izračunom (zmanjšane za 6.731 EUR).

2.4.3.29 Kazalniki

Kazalnik	Izračun	DSU	DSU
		2022	2021
Čisti prihodki od prodaje		15.371.815	14.389.090
EBITDA	Poslovni izid iz poslovanja + odpisi vrednosti	9.996.663	9.487.205
Odpisi vrednosti	Amortizacija + popravki vrednosti	2.916.412	4.266.328
EBIT	Poslovni izid iz poslovanja	7.080.251	5.220.877
Čisti dobiček		4.888.186	4.144.015
Celotna sredstva		151.147.790	148.449.571
Kapital		78.404.918	70.867.104
Koeficient čiste dobičkonosnosti kapitala ROE (%)	Čisti dobiček v poslovnem letu / povprečni kapital	6,55	6,00
Koeficient čiste dobičkonosnosti sredstev ROA (%)	Čisti dobiček v poslovnem letu / povprečna sredstva	3,26	2,9
EBITDA marža (%)	EBITDA / kosmati donos iz poslovanja	64,90	64,65
Neto dolg / EBITDA	(Kratkoročne in dolgoročne fi- nančne obveznosti – denarna sredstva – kratkoročne finančne naložbe) / EBITDA	4,70	5,61
Koeficient kratkoročne pokritosti kratkoročnih obveznosti	kratkoročna sredstva / kratkoročne obveznosti	1,96	1,90
Bruto dodana vrednost na zaposlenega v 000 EUR	(Kosmati donos iz poslovanja – str.mat., blaga in stor. – drugi poslovni odhodki) / povprečno št. zaposlenih	404	392
Stopnja lastniškosti financiranja	Kapital / obveznosti do virov sredstev	0,52	0,48
Stopnja dolgoročnosti financiranja	Kapital, dolgoročni dolgovi in re- zervacije / obveznosti do virov sredstev	0,91	0,91
Stopnja osnovnosti investiranja	Osnovna sredstva / sredstva	0,01	0,01
Stopnja dolgoročnosti investiranja	Osnovna sredstva, naložbene nepremičnine, dolgoročne fi- nančne naložbe, dolgoročne ter- jatve / sredstva	0,83	0,84
Koeficient kapitalske pokritosti osnovnih sredstev	Kapital / (osnovna sredstva + naložbene nepremičnine)	0,65	0,58
Koeficient gospodarnosti poslovanja	Poslovni prihodki / poslovni od- hodki	1,85	1,55

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.