



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

REVIDIRANO LETNO POROČILO

2020

Ljubljana, april 2021

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.....	9
1.5 Informacijska tehnologija.....	11
1.6 Makroekonomsko okolje in trg nepremičnin v letu 2020	12
1.7 Poslovanje DSU po področjih	15
1.7.1 Naložbe v nepremičnine in upravljanje z nepremičninami	15
1.7.2 Izvajanje javnih pooblastil s področja lastninjenja na podlagi ZPPSRD / ZZLPPO	23
1.8 Upravljanje s tveganji.....	31
1.9 Izjava o upravljanju družbe.....	33
2 RAČUNOVODSKO POROČILO	36
2.1 Izjava poslovodstva o potrditvi računovodskih izkazov in skladnosti z računovodskimi standardi	36
2.2 Revizorjevo poročilo	37
2.3 Računovodski izkazi	40
2.3.1 Bilanca stanja	40
2.3.2 Izkaz poslovnega izida – različica I	41
2.3.3 Izkaz drugega vseobsegajočega donosa – različica I	41
2.3.4 Izkaz denarnih tokov–neposredna metoda - različica I	42
2.3.5 Izkaz gibanja kapitala	43
2.4 Pojasnila k računovodskim izkazom in druga razkritja.....	45

NAGOVOR VODSTVA

Poslovno okolje se je v letu 2020 spremenilo tako na lokalni kot globalni ravni. Epidemija Covid-19 je pomembno vplivala tako na poslovno prakso kot tudi na poslovne rezultate družb. Družba D.S.U. d.o.o. se je v minulem letu uspešno spopadala z izzivi spremenjenih okoliščin poslovanja in leto uspešno zaključila. Navkljub težavnim razmeram smo dosegli rast prihodkov, rezultati poslovanja pa presegajo načrtovane.

Zaostrene epidemiološke razmere smo najbolj čutili na naši investicijski dejavnosti, saj je ustavitev javnega življenja vplivala na upočasnitev nekaterih investicijskih projektov. Kljub temu smo začeli s projektom obnove poslovne stavbe Metalna v Mariboru, ki bo zaključena poleti leta 2021, in z ureditvijo preostalih praznih prostorov v objektu Dunajski kristali v Ljubljani, ki so bili v februarju 2021 predani uporabnikom. Investicijske aktivnosti so obsegale tudi nadaljevanje izgradnje stanovanjskega objekta SoB v Ljubljani, ki so bile v drugi polovici leta nadgrajene s prodajnimi aktivnostmi. Z veseljem lahko poročamo, da smo do konca leta 2020 prodali 5 stanovanj, za preostali stanovanji pa pričakujemo, da bosta prodani do konca 1. kvartala 2021.

Leto 2020 je potekalo tudi v znamenju obsežnih razvojnih aktivnosti, ki so obsegale poglobljeno obravnavo raznovrstnih projektov, npr. študentskih domov, domov za upokojece in različnih poslovnih objektov. Hkrati pa smo aktivno razvijali tudi lastno lokacijo Litostroj-jug v Ljubljani, kjer smo trenutno v fazi zelo resnih dogovorov s potencialnim državnim najemnikom.

Nenazadnje pa so naše naložbene aktivnosti rezultirale tudi v nakupu preostalega deleža poslovnega objekta Smelt. Od junija 2020 je tako družba 100-odstotni lastnik tega poslovnega objekta.

Fokus upravljanja nepremičnin ostaja maksimizacija ravni komercialnega, finančnega in tehničnega upravljanja. Z aktivnostmi rednega in investicijskega vzdrževanja dolgoročno zagotavljamo primerno stanje naših objektov. V letu 2020 smo postavili temelje za prevzem upravljalvske dejavnosti za lasten objekt na Tržaški 21 v Ljubljani. Epidemija Covid-19 je na upravljalvskem področju predstavljala precejšen izziv, ki pa smo ga uspešno premagali.

V sklopu javnih pooblastil je družba v letu 2020 uspešno nadaljevala z izvajanjem nalog, ki jih ima na podlagi ZPPSRD, ZZLPPO ter druge zakonodaje s področja lastninjenja. Iz tega naslova so bile v letu 2020 v proračun Republike Slovenije in drugim zakonskim upravičencem prenakazane kupnine v skupnem znesku 2,2 mio EUR, s čimer smo dosegli zastavljeni plan.

V letu 2020 so bili objavljeni štiri oglasi za javno zbiranje ponudb za nakup nepremičnin v lasti družbe iz naslova določb ZZLPPO. Predmet prodaje je bilo 67 nepremičnin oziroma sklopov nepremičnin, od katerih je bil postopek prodaje uspešen v 35 primerih.

S Skladom kmetijskih zemljišč in gozdov je bilo v okviru določb 6. člena ZZLPPO sklenjenih 18 Pogodb o prenosu, na podlagi katerih je na DSU prešlo 26 zazidanih stavbnih zemljišč oziroma zemljiških parcel. Dodatno je bila iz naslova ugotovljenega premoženja, ki ni bilo upoštevano v postopku lastninjenja podjetij po ZLPP, v treh primerih vpisana lastninska pravica DSU na nepremičninah na podlagi sklenjene posadne listine ali izjave o prenosu lastninske pravice na podlagi določb zakona. Na podlagi prejetih vlog je bilo v obravnavanem obdobju izdanih 18 potrdil glede vključenosti posameznega premoženja v lastninsko preoblikovanje podjetij oziroma pojasnil v zvezi s postopkom lastninjenja.

Epidemiološke razmere so vplivale tudi na kadrovske področje. V tem smislu smo vpeljali nove prakse, kar se nanaša predvsem na delo od doma. To je zahtevalo dodatna vlaganja v informacijsko opremo, s čimer smo zagotovili nemoten tek poslovnih procesov. Za družbo je pomembno, da imajo zaposleni varno in zdravo delovno okolje, omogočamo jim tudi stalno

izobraževanje. Osredotočamo se na dobre medsebojne odnose, odprto komunikacijo ter spodbujanje zdravega življenjskega sloga. Zaposlene spodbujamo k medsebojnemu sodelovanju, izmenjavi idej in informacij. Cilje in potrebe posameznika želimo povezati s cilji družbe. Pomemben ukrep zagotavljanja zadovoljstva delavcev je tudi kolektivno dodatno pokojninsko zavarovanje, ki ga družba vplačuje za zaposlene. Pomemben ukrep za oceno stanja v družbi je bila uvedba letnih razgovorov. Le-ti so omogočili tudi načrtovanje ustrezne karijerne poti zaposlenih.

Na finančnem področju je družba v letu 2020 z delnim reprogramom obstoječih dolgoročnih posojil zagotovila dolgoročno ugodnejše pogoje financiranja, hkrati pa smo z obrestnim ščitjenjem zavarovali večino kreditnega portfelja. S tem smo zagotovili dolgoročno predvidljivost denarnih tokov družbe, kar olajša tako načrtovanje kot izvajanje poslovnih procesov.

Družba D.S.U., d.o.o. želi v skladu s svojim poslanstvom ustvarjati primeren donos na nepremičninskih projektih, izboljšati učinkovitost upravljanja nepremičnin ter izvajati javna pooblastila s področja zakonodaje o lastninjenju na učinkovit in transparenten način. V letu 2020 so tako čisti prihodki od prodaje zrasli na 14,0 mio EUR, poslovni izid iz poslovanja pa je znašal 4,9 mio EUR. Čisti dobiček obravnavanega obdobja znaša 3,2 mio EUR. Družba je v letu 2020 realizirala svoj poslovni načrt. Učinkovito smo izvajali aktivnosti upravljanja nepremičnin ter bili uspešni pri izvajanju svojih javnih pooblastil. Lahko rečemo, da je navkljub epidemiji Covida-19 za nami uspešno poslovno leto.

V Ljubljani, 09.04.2021



mag. Marjan Podgoršek
Glavni direktor

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 01.01.2020 do 31.12.2020 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 2020 deloval v sestavi:

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

V družbi velja Pravilnik o omejevanju nasprotja interesov in omejitvah poslovanja s povezanimi osebami, ki ga je sprejel direktor družbe dne 21.10.2014. Pri delu in odločanju nadzornega sveta družbe ni bilo zaznati konflikta interesov posameznih članov nadzornega sveta.

III. DELO NADZORNEGA SVETA

Nadzorni svet družbe DSU se je v letu 2020 sestel na 12 sejah, od tega na 7 rednih sejah in 5 izrednih korespondenčnih sejah:

1./2020	redna seja NS DSU	20.04.2020
2./2020	redna seja NS DSU	22.06.2020
3./2020	redna seja NS DSU	02.09.2020
4./2020	redna seja NS DSU	15.09.2020
5./2020	redna seja NS DSU	02.10.2020
6./2020	redna seja NS DSU	12.10.2020
7./2020	redna seja NS DSU	16.12.2020

1./2020	izredna korespondenčna seja NS DSU	28.02.2020
2./2020	izredna korespondenčna seja NS DSU	31.03.2020
3./2020	izredna korespondenčna seja NS DSU	09.04.2020
4./2020	izredna korespondenčna seja NS DSU	10.06.2020
5./2020	izredna korespondenčna seja NS DSU	30.11.2020

Na sejah v obdobju od 01.01.2020 do 31.12.2020 je nadzorni svet obravnaval in sklepal predvsem o naslednjih pomembnih zadevah poslovnega delovanja družbe:

- Se seznanil s Poročilom o notranji reviziji za leto 2019 in leto 2020;
- Ustanovil revizijsko komisijo NS;
- Soglašal z imenovanjem notranjega revizorja za leto 2020;
- Soglašal z letnim načrtom notranjega revidiranja za leto 2020 in leto 2021;
- Določil spremenljivi del plačila poslovodstva za uspešnost poslovanja družbe D.S.U., d.o.o. v letu 2019;
- Obravnaval in potrdil letno poročilo za leto 2019 z revizorjevim mnenjem;

- Predlagal sklepe za SDH, ki izvršuje upravljavska upravičenja edine ustanoviteljice Republike Slovenije;
- Podal soglasje k sklenitvi aneksa za reprogram obstoječih posojilnih pogodb;
- Se seznanil z vsebino četrletnih Poročil o poslovanju družbe v letu 2020;
- 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 2021 s projekcijo za obdobje 2022 – 2023;
- Podal soglasje k sklenitvi dodatka k posojilni pogodbi med D.S.U., d.o.o. in DSU-ing, d.o.o.;
- Podal soglasje k sklenitvi pogodbe za ščitenje obrestne mere (IFI);
- Podal soglasje k imenovanju direktorja D.S.U., d.o.o. na mesto direktorja v hčerinski družbi D.S.U., ing, d.o.o.
- Sprejel politiko raznolikosti skladno z določbami Kodeksa korporativnega upravljanja družb s kapitalsko naložbo države;
- Sprejel Pravila o določitvi pravic članov posloводства iz delovnega razmerja;
- Se sproti seznanjal s pomembnejšimi posli družbe;
- Izvedel samoocenjevanje nadzornega sveta 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 2019.

IV. PREVERITEV LETNEGA POROČILA ZA LETO 2020

Nadzorni svet je v zakonskem roku preveril poročilo družbe D.S.U., d.o.o. v katerem je revizijska družba Ernst & Young, d.o.o. ugotovila, da računovodski izkazi, ki so del letnega poročila, v vseh pomembnih pogledih predstavljajo resnično in pošteno finančno stanje družbe D.S.U., d.o.o., na dan 31.12.2020 ter njenega poslovnega izida in denarnih tokov za tedaj končano leto v skladu s Slovenskimi računovodskimi standardi. Nadzorni svet je na osnovi predloga letnega poročila ocenil, da letno poročilo verodostojno odraža dogajanje in celovito informira o poslovanju družbe D.S.U., d.o.o. v letu 2020 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 2020 na svoji 3./2021 redni seji z dne 14.04.2021, soglasno potrdil.

V Ljubljani, 24.04.2020

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

Dimitrij Marjanovič


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.) RS35310007020000098414 (NLB banka a.d. Beograd – nerezidenčni račun)
<i>Standardna klasifikacija dejavnosti:</i>	64.200 (Dejavnost holdingov)
<i>Sektorska pripadnost (SKIS):</i>	S.13113 (Druge enote centralne ravni države)
<i>Ustanovitelj:</i>	Republika Slovenija
<i>Lastništvo:</i>	D.S.U., d.o.o. je v 100 % lasti Republike Slovenije
<i>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. Urška Gašperlin (predstavnica zaposlenih). Revizijska komisija nadzornega sveta deluje v sestavi mag. Bojana Novak Hladnik kot predsednica, mag. Urška Gašperlin 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 tako še vedno prepoznavanje 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 kompleksno dejavnost razreševanja lastninske problematike oziroma zaključevanja postopkov lastninskega preoblikovanja družbene lastnine, ki so jo predhodno opravljali pravni predniki družbe, Sklad RS za razvoj, SRD in Agencija RS za prestrukturiranje in privatizacijo.

Poleg izvajanja javnih pooblastil, ki je povezano tudi s številnimi sodnimi postopki, 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 9 poslovnih objektov. 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 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 do leta 2022 je poslanstvo DSU vezano na:

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

Vizija

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

DSU v okviru zakonsko dodeljenih javnih pooblastil za račun države kot ustanoviteljice izvaja in zaključuje aktivnosti iz naslova Zakona o zaključku lastninjenja (ZZLPPO).

Strateške usmeritve

Ključne strateške usmeritve nadaljnjega 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 pisarniške kapacitete za potrebe javne uprave;
- Oddajanje nepremičnin v najem ali promet z nepremičninami skladno z investicijsko politiko družbe;
- Učinkovito upravljanje nepremičnin in zadovoljni uporabniki prostorov;
- Uveljavljanje sinergij med področjema naložbenih nepremičnin in izvajanjem javnih pooblastil;
- Iskanje in izvedba investicijskih priložnosti skladno z investicijsko politiko;
- Razvoj nepremičninskih projektov;
- Naprednost in inovativnost pri spoštovanju okoljskih in energetskih standardov.

b. Finančni cilji:

- Z investicijami v donosnejše projekte dvig povprečne stopnje bruto donosnosti naložbenih nepremičnin (skladno z investicijsko politiko);
- Investicije v nove objekte v 4 letni kumulativni višini 22,1 mio EUR
- Dezinvesticije v odvisnosti od donosnosti naložb in alternativnih možnosti, pri čemer družba občuten del dobička namenja investicijam v nove projekte;
- Projekte voditi na način, da se ves čas ohranja primerna stopnja likvidnosti in solventnosti družbe (ohranitev potrebne likvidnostne rezerve za nemoteno poslovanje DSU in sposobnost poravnave obveznosti na dolgi rok).

c. Nefinančni cilji:

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

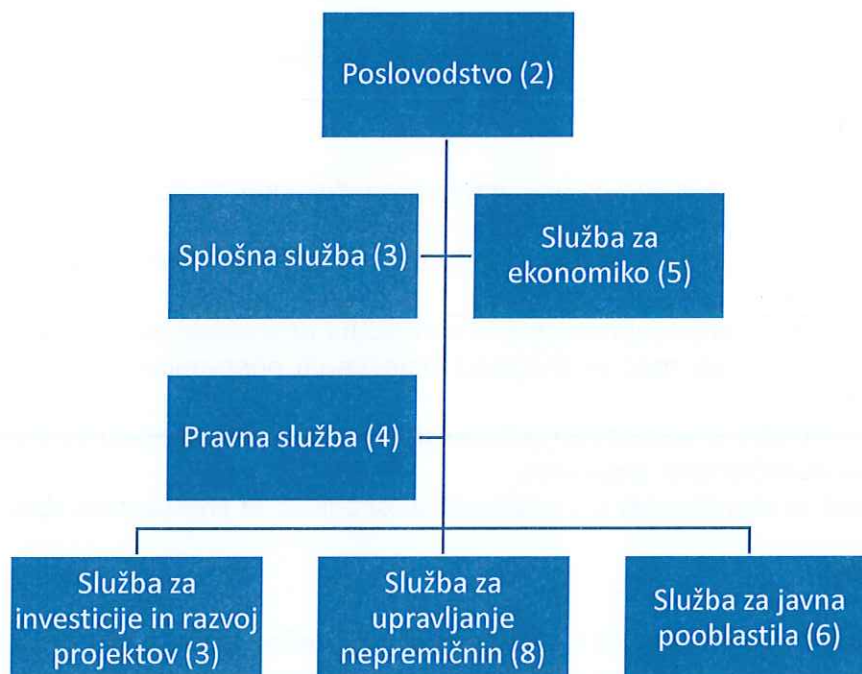
1.4 Organizacijska struktura in zaposleni

Družba DSU je v letu 2020 zaposlovala 31 ljudi, od tega so imeli vsi, razen dveh članov posloводства, sklenjene pogodbe o zaposlitvi za nedoločen čas. V letu 2020 smo zaposlili eno osebo, nihče od zaposlenih pa ni zapustil družbe.

Na dan 31. 12. 2020 je bilo v družbi zaposlenih 16,13 % delavcev z magisterijem znanosti, 45,16 % delavcev z univerzitetno izobrazbo, 22,58 % delavcev z visokošolsko ali višješolsko izobrazbo ter 16,13 % delavcev s srednješolsko izobrazbo. Med zaposlenimi je 48,39 % moških in 51,61 % žensk.

Povprečno število zaposlenih, izračunano iz števila delovnih ur v obračunskem letu, za katere so zaposleni dobili plačo in nadomestilo plače glede na število vseh možnih delovnih ur za poslovno leto, izračunano po metodologiji AJPES (AOP188), je bilo v letu 2020 30,41 zaposlenih.

Preglednica: Organizacijska shema DSU na dan 31. 12. 2020



V družbi imamo vzpostavljena pravila glede nagrajevanja zaposlenih, ki so namenjena motiviranju zaposlenih 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 njegove uspešnosti. Delovno uspešnost preverjamo mesečno in zaposlene nagradujemo glede na doseganje oziroma presežanje njihovih ciljev, vezanih na delovne naloge, ki so jim zaupane.

Skrb za zaposlene

Leto 2020 je bilo zaznamovano z razglasitvijo epidemije Covid-19 in obvladovanjem širjenja koronavirusa, zato smo posebno pozornost namenili zagotovitvi zdravja in varnosti na delovnem mestu.

Družba je v luči razglašene epidemije poskušala zagotoviti takšno raven varnosti in zdravja pri delu, ki je glede na naravo dela zagotavljala zaposlenim največjo možno mero zdravstvene in psihofizične varnosti, in sicer smo:

- tekoče ocenjevali in obvladovali tveganja;
- ustrezno prilagajali organizacijo dela in delovne pogoje;
- dali prednosti kolektivnim varnostnim ukrepom pred individualnimi ter
- zaposlene ustrezno in tekoče obveščali o sprejetih ukrepih in navodilih.

V aprilu in prvi polovici maja 2020 je bilo 14 zaposlenim odrejeno čakanje na delo doma, oktobra 2020 pa je bilo čakanje na delo doma odrejeno dvema zaposlenima, kjer nismo mogli zagotoviti varnih delovnih pogojev. Glede na naravo delovnega procesa je bilo od oktobra 2020 do konca leta 2020 nekaterim zaposlenim odrejeno delo od doma.

Ne glede na prisotnost epidemije smo zaposlenim poskušali omogočiti izobraževanja, vezana na varnost in zdravje pri delu, redno napotujemo na obdobje preventivne zdravstvene preglede ter letno tudi na managerske preglede za vodilne delavce.

Zdravje zaposlenih je ena izmed pglavitnih prioritiet na področju skrbi za zaposlene. Zaposlenim smo tedensko zagotavljali sveže sadje, žal pa se zaradi epidemije Covid-19 nismo mogli udeležiti organiziranih rekreativnih prireditev.

Pomemben vidik zagotavljanja in večanja socialne varnosti zaposlenih je tudi kolektivno dodatno pokojninsko zavarovanje, ki ga DSU kot odgovorno podjetje, ki skrbi za svoje zaposlene, izvaja z vplačili mesečnih premij. V letu 2020 smo zaposlenim omogočili, da se sami odločijo, pri kateri od zavarovalnic, ki nudijo dodatna pokojninska zavarovanja, želijo vplačevanje premij.

Izobraževanje in razvoj zaposlenih

Temeljni namen razvoja zaposlenih je zagotoviti, da ima družba primero usposobljene delavce, ki bodo izpolnjevali zastavljene cilje in s svojim delom prispevali k uspešnejšemu poslovanju.

Družba si je v letu 2020 prizadevala krepiti pozitivno vzdušje v delovnem okolju. Med ključne aktivnosti smo si zadali aktivnejšo komunikacijo med in z zaposlenimi, spodbujanje asertivne komunikacije in spoštljivega odnosa. Povezovanje med zaposlenimi in krepitve odnosov smo med drugim poskušali doseči z izvedbo izobraževalnega dneva za vse zaposlene na temo »Razumevanje delovanja samega sebe in sprejemanje raznolikosti gradi povezan tim«.

V letu 2020 smo izpeljali letne pogovore, na podlagi katerih smo pripravili plan izobraževanj in analizirali prihodnjo karierno pot zaposlenih. Poskušali smo slediti željam zaposlenih ob hkratnem upoštevanju potreb družbe ter individualni obravnavi posameznika. Sklenili smo dve pogodbi o izobraževanju, s čimer si želi družba zagotoviti ustrezen in kakovosten kader tudi v prihodnje.

Znanja so zaposleni pridobivali v obliki internega in eksternega izobraževanja, in sicer so se zaposleni udeležili 66 seminarjev oz. drugih oblik izobraževanj, ki so jih izvedli zunanji izvajalci, interna pa so temeljila na prenosu znanja in veščin med sodelavci.

Večina izobraževanj v drugi polovici leta je potekala preko video povezav, vendar so vsaj tisti, katerih delovno področje zahteva obnovitev licenc s pridobitvijo kreditnih točk, tudi to uspešno osvojili in licence ohranili. Zaposleni so se udeleževali tudi strokovnih izobraževalnih srečanj, namenjenih članom nadzornih svetov družb v upravljanju in drugim predstavnikom družb v posredni ali neposredni lasti države.

1.5 Informacijska tehnologija

Večji del aktivnosti na področju informacijske podpore so v obravnavanem obdobju predstavljale naloge upravljanja vseh storitev informacijskega sistema ter zagotavljanja neprekinjenega, pravnega in varnega operativnega delovanja celotne infrastrukture in podpore uporabnikom. Na področju strojne in programske opreme delovnih postaj so bila izvedena vsa predvidena naročila opreme. Večino delovnih postaj smo zamenjali s prenosniki. Zagotovljene so bile potrebne prilagoditve računalniških aplikacij vsem zakonskim spremembam ter izvedene številne spremembe zaradi uvajanja izboljšav v delovnih procesih. V preteklem letu smo posodobili omrežno opremo in strežnike.

V prihodnjem obdobju je predvidena posodobitev opreme za hrambo varnostnih kopij. Prenova bo zajemala nakup dodatne naprave NAS. Prav tako naj bi se posodobila programska oprema za izdelavo varnostnih kopij.

1.6 Makroekonomska okolje in trg nepremičnin v letu 2020

Namen prikaza makroekonomskega okolja je predstaviti ključne makroekonomske kazalnike v letu 2020, ki so vplivali na poslovanje podjetij. Poglavje se nadaljuje z analizo trga nepremičnin za preteklo poslovno leto, ki je bila pripravljena na podlagi razpoložljivih podatkov.

Makroekonomska analiza okolja

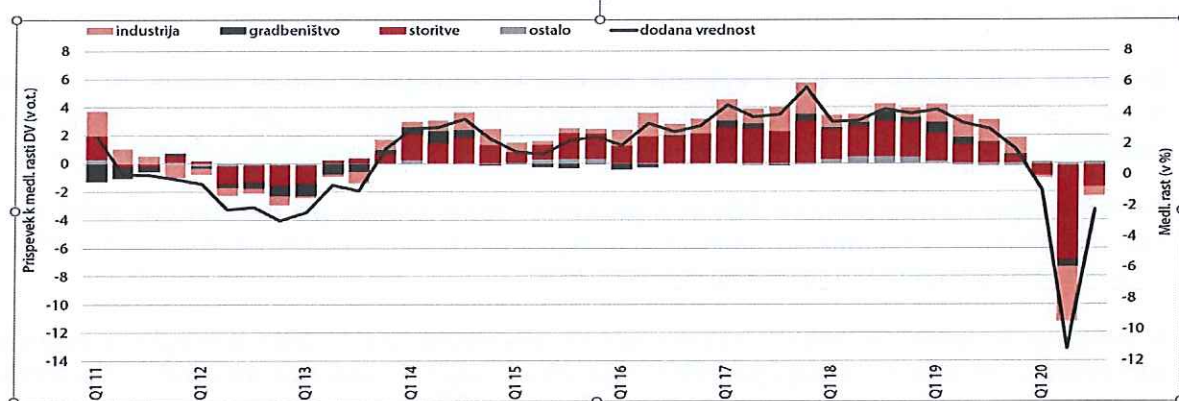
Pandemija COVID-19 je v kombinaciji s strogimi zdravstvenimi in zaščitnimi ukrepi v letu 2020 močno prizadela gospodarsko aktivnost. Strogi ukrepi za zaježitev širjenja virusa so zaradi zaustavitve poslovanja nenujnih storitvenih dejavnosti in otežene aktivnosti ostalih storitvenih dejavnosti in industrije na globalni ravni in v Sloveniji povzročili njen izrazit padec.

Kljub okrevanju večjega dela dejavnosti v tretjem četrtletju 2020 ob sprostitvi večine zaščitnih zdravstvenih ukrepov, je gospodarska aktivnost v devetih mesecih leta 2020 ostala 6,0 % pod lansko ravno. Za omilitev negativnih posledic epidemije so bili na nacionalni ravni ter v okviru ECB in Evropske komisije sprejeti obsežni paketi ukrepov, usmerjeni v blaženje izpada prihodkov gospodarstva in prebivalstva, zagotavljanje likvidnosti in podporo pri ponovnem okrevanju gospodarske aktivnosti. Ti se zaradi poslabšanja epidemioloških razmer v zadnjem četrtletju 2020, ob pričakovanem ponovnem upadu gospodarske aktivnosti, še naprej dopolnjujejo.

Okrevanje gospodarske aktivnosti evrskega območja je bilo na prehodu v zadnje četrtletje 2020 prekinjeno. Oktobra 2020 je naglo naraščanje okužb privedlo do ponovne uvedbe strogih zaježitvenih ukrepov v številnih državah evrskega območja. Glede na aktualne gospodarske kazalnike se je okrevanje aktivnosti in razpoloženja v evrskem območju v zadnjem četrtletju 2020 ustavilo v storitvenih dejavnostih, rast aktivnosti v predelovalnih dejavnostih pa se, sicer nekoliko upočasnjeno, nadaljuje. UMAR je v napovedi upošteval zadnje napovedi mednarodnih institucij za naše trgovinske partnerice, ki predpostavljajo, da bi gospodarska aktivnost ob postopnem sproščanju zaježitvenih ukrepov prihodnje leto lahko začela okrevati, vendar naj bi se na raven pred pandemijo vrnila šele leta 2022. Globina letošnjega upada in hitrost okrevanja v letih 2021 in 2022 se bosta v državah EU zelo razlikovali in bosta odvisni od poteka epidemije in strogosti zaježitvenih ukrepov ter razlik v strukturi gospodarstev in odzivov notranjih politik. Okrevanje bo omejeno zaradi nadaljnjega spopadanja z epidemijo in ohranjanja negotovosti, po drugi strani pa ga bodo podpirali obsežni finančni paketi, dogovorjeni na ravni EU, povečane javne naložbe in državna pomoč podjetjem in prebivalcem ter spodbujevalne denarne politike. Hitra uvedba in široka uporaba učinkovitega cepiva oziroma hiter napredek pri zdravljenju pa bi pomembno izboljšali možnosti za višjo gospodarsko rast v 2021.

V Zimski napovedi je UMAR za leto 2020 napovedal 6,6% upad BDP. Po globokem padcu v drugem četrtletju je gospodarstvo v tretjem četrtletju 2020 okrevalo celo bolj, kot smo pričakovali. Za zadnje četrtletje 2020 UMAR ocenjuje, da bodo gospodarske posledice drugega epidemiološkega vala ter obsežnih zaščitnih in omejitvenih ukrepov osredotočene predvsem na storitveni sektor in manj na dejavnosti, vpete v mednarodno menjavo. Upad bo v večini segmentov manjši kot spomladi 2020, k čemur prispevajo tudi prilagoditve podjetij in potrošnikov novim okoliščinam. Enak ali večji upad pa je zaradi zaprtja dejavnosti pričakovati v gostinstvu in razvedrilnih, športnih, rekreacijskih in osebnih storitvah. Kljub vnovičnemu poslabšanju epidemioloških razmer v zadnjem četrtletju 2020 pa zaradi močnega okrevanja v tretjem četrtletju 2020 pričakujemo, da bo padec bruto domačega proizvoda v celem letu 2020 manjši, kot je bil predviden v jesenski napovedi. V tretjem četrtletju 2020 je BDP četrtletno okrevan nad pričakovanji, zato se je medletni upad močno zmanjšal.

Graf 1: Četrtno gibanje BDP po dejavnostih v obdobju 2011 do 2020

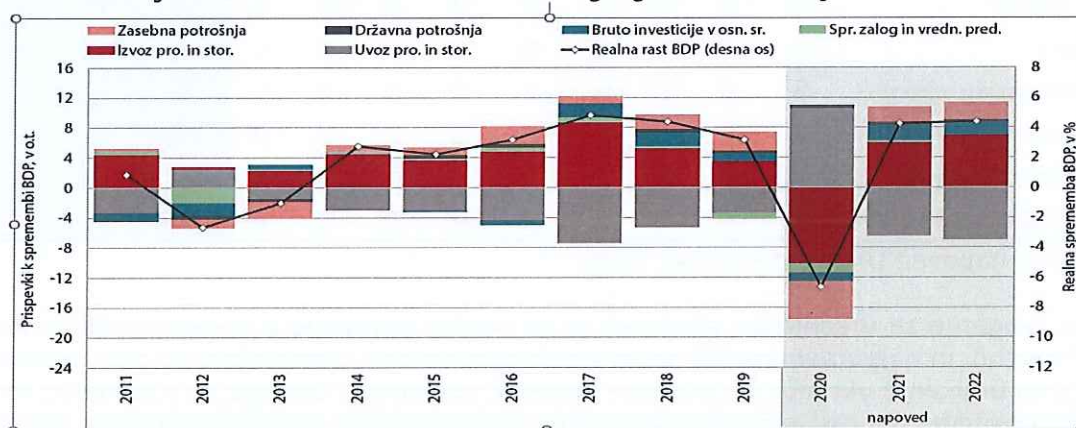


Vir: SURS, preračun UMAR.

K upadu skupne gospodarske aktivnosti bo prispeval upad dodane vrednosti v večini dejavnosti, ki bo najvišji v gostinskih, rekreacijskih, športnih, kulturnih in osebnih storitvah ter v storitvah hotelskih nastanitev. Nekoliko manjši, a še vedno občuten bo tudi padec v prometu, trgovini in predelovalnih dejavnostih. Zaradi negativnih vplivov iz mednarodnega okolja ter tujih in domačih zaježitvenih ukrepov letos pričakujemo velik upad izvoza in uvoza.

K letošnjemu upadu BDP bo prispeval upad vseh agregatov, z izjemo državne potrošnje. V naslednjih dveh letih pa pričakujemo njihovo postopno rast

Graf 2: Gibanje osnovnih makroekonomskih agregatov v obdobju 2011 do 2020



Vir: SURS, napoved UMAR.

Zaradi padca povpraševanja in ob veliki negotovosti, ki vpliva na investicijske odločitve podjetij, **se bodo skrčile tudi njihove investicije, tako v zgradbe kot v opremo in stroje, z izjemo javnih investicij, ki naj bi se leta 2020 malce okrepile.**

Velik negativen vpliv na rast BDP bo imelo tudi zmanjšanje zalog. Zaradi omejenega gibanja in ponudbe v času karantene, ko ni bilo možnosti trošenja, ter povečane negotovosti in previdnostnega varčevanja, bo močnejše **upadla tudi zasebna potrošnja**, čeprav bo razpoložljiv dohodek ob podpornih ukrepih vlade podoben kot lani.

Po poslabšanju razmer na trgu dela, ki je bilo najbolj kritično v drugem četrtletju 2020, je sprejetje interventnih ukrepov za ohranjanje delovnih mest in njihovo podaljševanje negativne vplive na trgu dela znatno ublažilo. Okrevanje trga dela se bo zaradi zaostrenih epidemioloških razmer in trenutnega zaprtja številnih dejavnosti ob predpostavki počasnega izboljšanja situacije zamaknilo v drugo polovico leta 2021. Izboljševanje razmer naj bi se ob predvideni rasti gospodarske aktivnosti leta 2022 nadaljevalo. Pri tem pričakujemo, da bodo vladni

ukrepi, zlasti v prvi polovici leta 2021, še naprej blažili negativne posledice na trgu dela in bodo le postopoma umaknjeni.

Državna potrošnja se bo v kriznih razmerah okrepila. Ukrepi države, ki so pretežno naslovljeni na trg dela, podporo delovanju podjetij in zdravstvo, bodo ta učinek še nekoliko povečali, vzpostavljajo pa tudi pogoje za krepitev aktivnosti v prihodnjem letu.

Primanjkljaj konsolidirane bilance javnega financiranja po denarnem toku se je zaradi poslabšanja gospodarskih razmer in ukrepov države za blažitev posledic pandemije v letu 2020 močno poslabšal in je znašal 3,5 mrd EUR.

V trenutnih epidemioloških razmerah se ocenjuje, da bi bilo hitrejše gospodarsko okrevanje možno od drugega četrtertletja 2021 naprej, skupna gospodarska aktivnost pa bo raven pred epidemijo dosegla šele leta 2022.

V nadaljevanju so prikazane stopnje rasti glavnih makroekonomskih indikatorjev Slovenije po Zimski napovedi UMAR za obdobje 2020 do 2022.

Tabela 1: Osnovni makroekonomski indikatorji Slovenije v obdobju 2020 do 2022

Leta	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019N	2020N	2021 N	2022 N
(stopnje rasti v %)											Zimska napoved (december)	
											2020	2020
BDP rast v %	0,9	-2,6	-1,0	2,8	2,2	3,1	4,8	4,1	3,2	-6,6	4,3	4,4
Izvoz proizvodov in storitev, realna rast v %	6,9	0,5	3,1	6,0	4,7	6,5	10,8	6,6	7,8	5,0	4,8	4,8
Inflacija (povprečje leta) v %	1,8	2,6	1,8	0,2	-0,5	-0,1	1,4	1,7	1,6	0,0	0,6	1,9
Zasebna potrošnja, realna rast v %	0,8	-2,2	-3,9	1,6	2,0	4,4	2,3	3,4	4,8	-9,6	4,1	4,6
Stopnja brezposelnosti %	11,8	12,0	13,1	13,1	12,3	11,2	9,5	8,2	7,7	8,7	9,2	8,4
Produktivnost dela (BDP na zaposlenega), nominalna rast v %	2,6	-1,7	0,1	2,4	0,9	1,3	1,8	0,9	0,7	-5,5	4,4	3,3
Bruto plače na zaposlenega, nominalna rast v %	2,0	0,1	-0,2	1,1	1,8	1,8	2,7	3,4	4,3	5,1*	1,4	1,9*
Bruto nvesticije v osnovna sredstva, realna rast v %	-4,9	-8,5	3,4	-0,1	-1,2	-3,7	10,4	9,4	5,8	-5,9	10,0	8,5
Saldo tekočega računa plačilne bilance v primerjavi z BDP v %	-0,8	1,3	3,3	5,1	3,8	4,8	6,1	5,7	5,6	7,3	6,4	5,9

Vir: Zimska napoved UMAR, december 2020

Največje tveganje za uresničitev napovedi je še naprej povezano z epidemiološkimi razmerami v Sloveniji in najpomembnejših trgovinskih partnericah, pomembno bo tudi postopno in premišljeno umikanje ukrepov za blaženje posledic epidemije. Obstaja pa tudi nekaj možnosti, da bo gospodarska rast prihodnje leto višja. Dolgotrajnejši in obsežnejši drugi val okužb, s strožjimi omejitvenimi ukrepi, in morebitni novi valovi okužb ter s tem povezana ponovna večja zaprtja gospodarstev v prihodnje predstavljajo največje tveganje za stabilno okrevanje. V primeru hitrejšega trajnega izboljšanja epidemioloških razmer oziroma hitrejše razpoložljivosti in hitre široke uvedbe cepiva ali zdravila pa obstaja tudi možnost hitrejšega okrevanja aktivnosti od predvidenega.

Razmere na trgu poslovnih nepremičnin

Letošnje in prihodnje dogajanje na slovenskem nepremičninskem trgu je odvisno od posledic pandemije COVID -19 na gospodarstvo in nepremičninski trg. Tako za globalno kot za naše gospodarstvo so posledice za zdaj nepredvidljive. Vsekakor je pričakovati novo gospodarsko recesijo. Njeno trajanje in globina pa bosta odvisna od trajanja izrednih razmer in hitrosti gospodarskega okrevanja v gospodarskih velesilah in posameznih prizadetih državah.

Kako in kdaj bo koronavirus vplival na trg poslovnih nepremičnin je še neznanka. Zelo verjetno bo manj transakcij in še ti posli se bodo sklepali po nižjih cenah. Kajti vlagatelji bodo – kljub morda razmeroma kratkemu obdobju negotovosti – treznejše sprejemali poslovne odločitve in bodo nenujna vlaganja predstavili na pozneje.

Pred koronakrizo je v Ljubljani močno primanjkovalo najboljših pisarniških prostorov in takrat je trg pripadal najemodajalcem. Razmere so tudi na področju poslovnih nepremičnin negotove. Največji delež prvovrstnih pisarniških prostorov najemajo državne službe in predstavništva svetovnih podjetij, za katera je malo verjetno, da bodo propadla, lahko pa se zgodi, da bodo zmanjšala število zaposlenih in skrčila obseg poslovanja.

Po mnenju nepremičninskih posrednikov bo za reševanje težav s plačevanjem najemnin odločilna dobra komunikacija med najemodajalcem in najemnikom. Reševanje odplačevanja najemnin bo verjetno potekalo za vsak primer posebej, dogovori pa bodo velikokrat odvisni od pogajalskih sposobnosti posameznih akterjev. Glede plačevanja najema pisarniških prostorov, ki so zaradi preprečevanja okužb s COVID-19 z delom od doma v veliki meri nezasedena, se kot rešitev pojavlja odlog plačila najemnin.

Številni najemodajalci imajo obveznosti do bank in morajo odplačevati posojila za nakup najemne nepremičnine. Kljub temu pa tudi najemodajalcem koristi svoje najemnike ohraniti pri življenju, da bodo po koncu omejitev znova plačevali celotno najemnino.

Že v letu 2019, še bolj pa v letu 2020 se je občutno zmanjšalo število kupoprodajnih poslov in sklenjenih najemnih pogodb. Na višino prodajnih cen nepremičnin (predvsem stanovanj) in najemnin pa vsaj v letu 2020 pandemija COVID – 19 še ni imela resnejšega vpliva, saj je za stanovanja značilen pozitiven trend rasti cen (po podatkih Eurostata 5,5% v zadnjem četrtletju 2020). Tudi najemnine se še niso zmanjšale, verjetno zato, ker se najemne pogodbe sklepajo večinoma za daljše obdobje in se bodo posledice pandemije COVID -19 na prodajnem in najemnem trgu nepremičnin pokazale šele v letu 2021 oz. v naslednjih letih.

1.7 Poslovanje DSU po področjih

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

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

Investiranje, ki je bilo v preteklosti usmerjeno izključno v poslovne objekte, je bilo v letu 2019 nadgrajeno s projektom gradnje večstanovanjskega objekta v Ljubljani ter iskanjem tržnih priložnosti na drugih področjih.

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
- Poslovna stavba Metalna, Zagrebška 20, Maribor
- Zemljišče na območju Litostrój jug velikosti cca. 26.300 m²

Hčerinska družba DSU - ing d.o.o. je v letu 2020 dokončevala stanovanjski objekt Vila blok Linhartova, ki ga sestavlja sedem stanovanj. Pet stanovanj je bilo prodanih v letu 2020, zadnji dve pa predvidoma v začetku leta 2021.

Poslovne prostore družba oddaja v najem organom državne uprave in zasebnim najemnikom. Večina najemnin 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 115.000 m².

Fluktuacija najemnikov za poslovne objekte v lasti DSU ni značilna, saj veliko večino prostorov zaseda državna uprava. Do menjav najemnikov prihaja v poslovnem objektu Metalna, katerega najemniki so manjše družbe in samostojni podjetniki in v majhnšem obsegu v poslovni stavbi SMELT.

Celovita sanacija slabo zasedenega objekta Metalna v Mariboru, ki je bila prvotno predvidena za leto 2020 bo realizirana v prvi polovici leta 2021, pogodba z izvajalcem je podpisana. Vzporedno s sanacijo bodo izvedene dodatne aktivnosti na področju trženja z namenom povečanja zasedenosti obnovljenega objekta.

Od preko 115.000 m² lastniških površin je bilo konec leta 2020 nezasedenih le cca 230 m² poslovnih prostorov v Postojni ter cca. 600 m² poslovnih prostorov in cca. 500 m² skladiščnih prostorov v Ljubljani, kar je predstavljalo cca. 1% razpoložljivih kapacitet. Nezasedenih poslovnih prostorov v Ljubljani od meseca marca 2021 ni več; dokončani so bili poslovni prostori v Dunajskih kristalih okvirne površine 500 m² in z dnem 1. 3. 2021 oddani v dolgoročni najem. Dva pritlična poslovna prostora skupne površine 164 m², ki nista bila povezana s preostalimi poslovnimi prostori Dunajskih kristalov v lasti DSU, sta bila prodana v začetku leta 2021.

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

S celovitim pristopom upravljanja objektov z lastnim kadrom bo družba zagotavljala popoln nadzor nad kakovostjo in stroški rednega oziroma investicijskega vzdrževanja ter sledila cilju zagotavljanja čim boljše delovne pogoje najemnikom oziroma uporabnikom.

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 9.235 m², lastnica 441 parkirnih mest v kletnih etažah, ter 1.030 m² kletnih prostorov primernih za skladišča, vključno s pripadajočim deležem funkcionalnega zemljišča.

Poslovni objekt »Dunajski kristali« ima dve kletni etaži, pritličje, 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 od dne 1. 3. 2021 v celoti oddan v najem z izjemo dela skladiščnih prostorov v kleti.

Poslovna stavba Modri kvadrat, Davčna ulica 1, Ljubljana

DSU je z nakupom v letu 2017 postal lastnik šestih od osmih nadzemnih lamel poslovne stavbe Modri kvadrat površine 14.493 m². Objekt je bil zgrajen v letu 2008 in obsega dve kletni etaži, pritličje in tri nadstropja.



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 in dodatnih 355 zunanjih parkirnih mest. Objekt ima poleg kletne etaže in pritličja še 6 nadstropij. Zgrajen je bil leta 2011.

Upravljanje objekta izvaja DSU s svojimi zaposlenimi.

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

Poslovna stavba F2, Masarykova cesta 16, Ljubljana



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

Objekt ima zunanjega upravnika, ki ga je v okviru postopka oddaje javnega naročila izbral najemnik.

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

Poslovna stavba Smelt, Dunajska 160, Ljubljana



DSU je od 3. 6. 2020 lastnik 100% deleža poslovne stavbe Smelt skupne površine cca. 13.700 m² s pripadajočimi zemljišči. V letu 2020 je od Kapitalske družbe d.d., odkupil 23,342 % delež objekta. 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 ob koncu leta 2020 je bila cca. 96% (zaradi nezasedenih arhivskih prostorov).

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 v letu 2019 zaseden cca 87 %. 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.

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.

Objekt je v celoti oddan v najem.

Poslovna stavba Metalna, Zagrebška 20, Maribor



Poslovna zgradba obsega 4.398 m² neto površin, s pripadajočim zemljiščem, na katerem je okvirno 100 parkirnih mest. Nekaj deset metrov oddaljeno je dodatno zunanje parkirišče s 86 parkirnimi mesti. Objekt, ki je bil v osnovi zgrajen leta 1949, je bil kasneje dograjen in večkrat obnovljen, nazadnje leta 2003. Ima kletno etažo, pritličje in 3 nadstropja.

Upravljanje objekta od 1.7.2015 dalje izvaja DSU s svojimi zaposlenimi. Zasedenost objekta je zaradi zastarelosti slaba. Za leto 2020 predvidena obsežnejša prenova se je zamaknila v leto 2021 in bo dokončana do sredine leta 2021.

Del poslovna stavbe na naslovu Tržaška 21, Ljubljana



DSU je postal večinski del poslovne stavbe na Tržaški 21 na osnovi prodajne pogodbe iz maja 2018. Dolgoročni najemnik je Ministrstvo za javno upravo. Lastništvo zajema 5.006 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.

Objekt ima zunanjega upravnika, s katerim je DSU kot večinski lastnik objekta sklenil pogodbo do konca leta 2021.

1.7.1.2 Naložbena politika

DSU odločitev za realizacijo naložb v nepremičnine (zemljišče, poslovni objekt, parkirna mesta, novogradnja ipd.) sprejme ob presoji usklajenosti posamezne naložbe s strategijo družbe, njenimi dolgoročnimi in srednjeročnimi naložbenimi cilji, potrjenimi plani ter ob pogoju, da naložba dosega pričakovano donosnost oziroma zadosti investicijskim kriterijem (neto sedanja vrednost, notranja stopnja donosa, doba vračanja investicije ipd.). Skladno z Metodologijo 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 za investicije v nepremičnine za trženje na prostem trgu temelji na celoviti analizi trenutnih potreb in konservativni oceni pričakovanega razvoja nepremičninskega trga v srednjeročnem in dolgoročnem obdobju.

Skladno s sprejeto strategijo daje družba prednost zagotavljanju nepremičnin za potrebe države in njenih organov.

1.7.1.3 Ključne investicijske aktivnosti na področju nepremičnin v letu 2020

Skladno z letnim poslovnim načrtom in usmeritvami iz strateškega načrta poslovanja družbe so bile v letu 2020 v okviru Službe za investicije in razvoj projektov izvedene številne aktivnosti, med katerimi bi izpostavili projekt izgradnje stanovanjskega objekta Bežigrad za namen prodaje, finalizacijo poslovnega kompleksa Dunajski kristali v delu P3 in P4 za potrebe MJU (MDDSZ in IRSD) ter pripravo programskih zasnov in projektne dokumentacije za razvojni projekt Litostroj Jug.

Stanovanjski objekt Bežigrad (SoB)



Večstanovanjski objekt Vila blok »Lastovka« ima 7 stanovanj površine med 64 in 119 m² in se nahaja na odlični lokaciji v Ljubljani za Bežigradom.

Dovršena arhitektura večstanovanjskega objekta in racionalna ter estetska zasnova stanovanj je primerna za ljudi, ki jim je kultura bivanja nadvse pomembna. Dnevni prostori v vseh stanovanjih imajo južno orientacijo, poleg tega pa še vzhodno ali zahodno orientacijo. Večstanovanjski objekt ima zagotovljenih 12 parkirnih mest, od tega 9 v garaži in 3 zunaj na dvorišču objekta.

Projekt izgradnje vodi projektna družba DSU – ing d.o.o., ki je bila ustanovljena leta 2017. Gradbeno dovoljenje za objekt je bilo pridobljeno konec leta 2017. Zaradi drugih razvojnih prioritet so se dela na projektu nadaljevala v letu 2019 s predvidenim zaključkom do konca leta 2020.

V 1. kvartalu leta 2020 je bil projekt pripravljen na začetek trženjskih aktivnosti. Le-te so bile z nastopom epidemije Covid-19 začasno ustavljene in so se lahko nadaljevale šele s koncem prvega polletja 2020. Hkrati so se glede na prodajni koncept, v skladu s katerim smo kupcem omogočili izbiro zasnove in določenih vrst opreme stanovanj, nadaljevala tudi gradbena dela.

Ker je bil izbran kupcem zelo prijazen pristop nakupa, je bil interes nakup glede na zahtevne epidemiološke razmere vseeno precejšen, zato je bilo že do konca leta 2020 prodanih 5 stanovanj, v skupni vrednosti 1,89 mio EUR in sorazmernim deležem donosa v višini 358 TEUR. Preostala stanovanja sta bili prodani v prvem četrtletju 2021. Objekt bo dokončan in predan kupcem do konca junija 2021.

Stanovanje	S1	S2	S3	S4	S5	S6	S7	Skupaj
Ocenjena prodajna vrednost v EUR (brez DDV)	276.065,79	273.424,89	489.659,10	254.809,77	503.350,28	259.522,75	583.184,32	2.640.016,91
DDV 9,5%	26.226,25	25.975,36	46.517,61	24.206,93	47.818,28	24.654,66	55.402,51	250.801,61
Skupaj v EUR	302.292,04	299.400,25	536.176,72	279.016,70	551.168,55	284.177,41	638.586,84	2.890.818,52
Ocenjena investicijska vrednost v EUR	223.811,07	221.670,04	396.974,67	206.578,46	408.074,32	210.399,35	472.797,10	2.140.305,00
Ocenjeni donos v EUR	52.254,73	51.754,85	92.684,44	48.231,31	95.275,95	49.123,40	110.387,23	499.711,91

Legenda

Prodano v letu 2020
Prodano v letu 2021

Razvojni projekt **Litostroj Jug**



Na osnovi plana razvojnega projekta Litostroj Jug (na zemljišču v lasti DSU, velikosti 26.264 m²), ter izražene namere institucionalnega najemnika po najemu večjih površin, so bile izdelane programske zasnove ter DIIP projektna dokumentacija za rešitev prostorske problematike MNZ, Inšp, GPU in PU Ljubljana, ki obsegajo poslovne površine in podzemne površine za parkirna mesta.

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

Izveden je bil pretežni del gradbeno obrtniških del za dokončanje nezasedenega dela poslovnih prostorov v **Dunajskih kristalih** v Ljubljani okvirne površine 500 m². Dela so bila dokončana v začetku leta 2021, z dnem 1. 3. 2021 pa so bili prostori oddani v dolgoročni najem.

Družba je v letu 2020 sklenila tudi kupoprodajno pogodbo za nakup 23,342 % deleža poslovne stavbe Smelt, ki je bil v lasti Kapitalske družba d.d. S tem je bil realiziran cilj konsolidacije lastništva v predmetni nepremičnini, saj je družba od 3. 6. 2020 dalje lastnica celotnega objekta.

Skozi celotno poslovno leto se je nadaljevalo s preverjanjem tržnih priložnosti v smeri evidentiranja potencialnih novih nepremičninskih projektov, s pripravo investicijskih načrtov in presojo donosnosti potencialnih naložb za doseg sprejemljivih pogojev za nakup ali izgradnjo (poslovni objekti, študentski domovi na različnih lokacijah, študentski dom Brinje, Dunajski kristali stolpiči s1, s2, trženje območja »Litostroj Jug«, domovi za upokoženje, arhivi za mestno knjižnico Maribor v poslovnem objektu Metalna). Pripravljena je bila tudi podrobnejša ocena investicije za gradnjo eno ali dvostanovanjskih objektov. Hkrati so se vodili intenzivni pogovori s potencialnimi uporabniki (najemniki oziroma kupci) že pridobljenih nezasedenih nepremičnin.

Družba sodeluje z Ministrstvom za javno upravo, odgovornim za centralizacijo ravnanja z nepremičnim premoženjem države, ki je največji najemnik poslovnih prostorov v lasti DSU. Družba zadovoljuje trenutne nepremičninske potrebe javnega sektorja, ki se kažejo z dolgoročnimi najemi obstoječih objektov.

1.7.1.4 Upravljanje nepremičnin

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

Področje upravljanja delimo na:

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

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

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

Upravljanje objektov stalno spremljata tudi okoljska odgovornost in odgovornost za zdravje in varnost zaposlenih, najemnikov kot tudi naključnih obiskovalcev. Poleg zakonsko obveznih pregledov in meritev strojnih in elektro naprav se na objektih redno izvajajo vaje evakuacije. Vsi poslovni objekti v lasti ali delni lasti DSU so opremljeni z defibrilatorji. Od februarja 2015 dalje je vsa električna energija za poslovne objekte v lasti DSU pridobljena iz obnovljivih virov. DSU redno sprejema ukrepe za manjšo porabo energentov in vode ter ima v objektih, ki jih sama upravlja, urejeno ločeno zbiranje in odlaganje odpadkov.

Leto 2020 je zaznamovala epidemija Covid-19, ki je neposredno vplivala tako na zmanjšano fizično prisotnost naših najemnikov v objektih kot tudi na samo upravljanje in vzdrževanje objektov. Opravljene so bile številne aktivnosti v povezavi z razglašeno epidemijo in sprejeti preventivni zaščitni ukrepi, kot so uravnavanje prezračevalnih sistemov, merjenje temperature zaposlenih in obiskovalcev, razkuževanje rok, prilagojeni režimi vstopov v objekte, prilagojeni načrti varovanja ipd. Vsakodnevno spremljanje navodil in priporočil NIJZ ter drugih pristojnih institucij ter sprotne prilagajanja objektov aktualnim epidemiološkim razmeram so postali stalnica pri upravljanju in vzdrževanju.

Družba je pozive in prošnje za oprostitev in/ali zmanjšanje najemnin za poslovne in druge prostore ter parkirna mesta (v povezavi s Covid-19) obravnavala posamično ter sprejemala ustrezne odločitve. Ker je bilo ugodeno le posameznim najemnikom, katerih dejavnost je

bila najbolj prizadeta zaradi epidemije (pretežno najemniki gostinskih obratov), večjega vpliva na prihodke družbe v smislu izpada najemnin v letu 2020 ni bilo.

Tudi v preteklem letu je družba posebno pozornost namenila obvladovanju poslovnih procesov na področju nepremičninske dejavnosti. Prenovljen kontni načrt omogoča kvalitetnejše spremljanje stroškov, njihovo analitiko in boljše planiranje.

Zaposleni redno spremljajo primere dobre prakse ter novosti in trende na področju gradnje, upravljanja in vzdrževanja objektov, strojne, elektro ter druge opreme. Ob zahtevah za povečanje energetske učinkovitosti stavb bo DSU do sredine leta 2021 izvedel zamenjavo stavbnega pohištva in fasade na poslovni stavbi Metalna, srednjeročno pa načrtuje investicijska vlaganja tudi v druge starejše poslovne objekte z namenom ohranjanja njihove konkurenčnosti ter zadovoljstva uporabnikov. Z ozirom na dejstvo, da pretežni del stavb ni starejši od 15 let, večjih investicijskih vlaganj v preteklem letu ni bilo. Izpostavili bi zgolj investicijo v zamenjavo hladilnega agregata v Postojni in pa večja vzdrževalno investicijska dela v poslovnem objektu Dunajski kristali.

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

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

1.7.2 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 07.05.2004 prevzela vsa pooblastila, pravice in obveznosti Slovenske razvojne družbe, d.d. – v likvidaciji s področja lastninskega preoblikovanja družbene lastnine, privatizacije in denacionalizacije. Gre za izvrševanje številnih nalog iz naslova Zakona o zaključku lastninjenja in privatizaciji pravnih oseb v lasti Slovenske razvojne družbe (v nadaljevanju: ZZLPPO) ter s tem povezano premoženje, s katerim DSU upravlja v svojem imenu in za račun Republike Slovenije. Skladno z zakonom DSU tako nadaljuje kompleksno dejavnost razreševanja lastninske problematike oziroma zaključevanja postopkov lastninskega preoblikovanja družbene lastnine, ki so jo predhodno opravljali pravni predniki družbe, Sklad RS za razvoj, SRD in Agencija RS za prestrukturiranje in privatizacijo:

- 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,
- 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.

Vsebinsko so omenjene aktivnosti povzete v nadaljevanju. DSU skladno z 62. členom ZZLPPO o izvajanju nalog, ki jih ima na podlagi omenjenega zakona, podrobneje kvartalno poroča Državnemu zboru Republike Slovenije.



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

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

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

Družba DSU se je na podlagi prejetih podatkov iz Zemljiške knjige tudi sama aktivno lotila pregledovanja in razreševanja zemljiškoknjižnega stanja, ki še vedno odraža nerešeno

vprašanje družbene lastnine na nepremičninah na območju Republike Slovenije, z namenom evidentiranja družbene lastnine, ki jo je potrebno obravnavati na podlagi določb ZZLPPO. Pregled je zajemal preko 12.000 parcel, pri katerih je pri imetniku lastninske pravice v Zemljiški knjigi omenjena družbena lastnina. Na podlagi podatkov o površini in namembnosti je bil oblikovan seznam 3.253 nepremičnin (stavbnih zemljišč), za katere poteka postopek ugotavljanja vključenosti v lastninsko preoblikovanje posameznega podjetja oziroma morebitnega upravičenja DSU na teh nepremičninah. Pri že pregledanih nepremičninah je bilo v približno 15 odstotkih ugotovljeno, da niso bile vključene v postopek lastninskega preoblikovanja in je družba DSU sklenila ustrezne listine, na podlagi katerih se je vpisala v zemljiško knjigo oziroma je postopek vpisa še v teku.

Prav tako se razrešuje problematika v zvezi z nepremičninami na področju Republike Hrvaške in Republike Srbije, v smeri ugotavljanja in razkritja primerov nepremičnin, kjer ima DSU pravico uveljavljati lastninsko pravico na neolastninjenem premoženju in ki do sedaj družbi niso bili poznani.

Določba 6. člena ZZLPPO se nanaša tudi na premoženje (zemljišča), ki so jih podjetja v postopku lastninjenja prenesla na Sklad kmetijskih zemljišč in gozdov (SKZG), ker je zemljiškknjižno stanje v času lastninjenja (1.1.1993) izkazovalo, da so to kmetijska zemljišča, medtem ko iz potrdil o namenski rabi zemljišča na dan 11.03.1993 izhaja, da so predmetna zemljišča opredeljena kot zazidana stavbna zemljišča, ki bi jih podjetja morala lastniniti. Glede na navedeno DSU in SKZG podpišeta pogodbo o prenosu stavbnega zemljišča s SKZG na DSU, DSU pa v nadaljevanju predmetno zemljišče odproda. Prednostno pravico pri nakupu določenega zemljišča ima podjetje, ki je v času lastninjenja to zemljišče preneslo na SKZG, oziroma lastnik stavbe na parceli, ki je predmet prenosa. Ker gre v več primerih za nepremičnine, ki v naravi predstavljajo pripadajoče zemljišče, je bilo zaradi natančne določitve obsega teh zemljišč sproženih več nepravdnih postopkov določitve pripadajočega zemljišča po določbah ZVETL, kar še dodatno oteži urejanje lastniških razmerij, saj je DSU v takih primerih odvisen od zaključka posameznega nepravdnega postopka.

Na podlagi določbe 6. člena ZZLPPO je bilo v letu 2020 **s Skladom kmetijskih zemljišč in gozdov sklenjenih 18 Pogodb o prenosu**, na podlagi katerih je na DSU prešlo 26 stavbnih zemljišč oziroma zemljiških parcel. Dodatno je bila v okviru ugotovljenega premoženja, ki ni bilo predmet lastninjenja po ZLPP, na podlagi sklenjene posadne listine po 6.členu ZZLPPO oziroma sklepa sodišča v obravnavanem obdobju vpisana lastninska pravica DSU v zemljiški knjigi za 18 zemljiških parcel (Peko, Vinag).

Dodaten vir podatkov o neolastninjenem premoženju predstavlja seznam nepremičnin, s katerimi upravlja Sklad kmetijskih zemljišč in gozdov in ki so po podatkih GURS označena kot stavbna zemljišča. Za utemeljitev prenosa lastninske pravice na DSU se pri vseh teh nepremičninah preverja namenska raba zemljišča na dan 11.03.1993 ter v primeru, da gre za zazidano stavbno zemljišče, vključenost te nepremičnine v lastninjenje. Od Sklada smo prejeli tudi seznam nepremičnin (družbene lastnine), ki so bile predmet pregleda že s strani Sklada in za katere je bilo ugotovljeno, da gre za stavbna zemljišča. Tudi za ta se preverja, ali so bila upoštevana v otvoritveni bilanci stanja posameznega podjetja na 01.01.1993 ali ne.

Evidentirano neolastninjeno premoženje se odprodaja v skladu z veljavnimi zakoni in predpisi, pri čemer se zaradi pripada novih zadev obseg nepremičnin ne zmanjšuje. Prodaja nepremičnin v lasti DSU (ob koncu leta 2020 družba razpolaga s preko 450 zemljiškimi parcelami oziroma enotami iz tega naslova, sproti pa se ugotavlja novo premoženje, ki se obravnava skladno z določbami ZZLPPO) je zaradi svoje specifičnosti pogosto pogojena z omejenim povpraševanjem, kar za DSU posledično predstavlja višje stroške upravljanja in vzdrževanja. V mnogih primerih gre za zemljišča, ki za širšo javnost niso zanimiva, zato je zanimanje za posamezne parcele lahko zelo omejeno oziroma individualno naravnano.

V letu 2020 so bili objavljeni **štirje oglasi** za javno zbiranje ponudb za nakup nepremičnin v lasti DSU iz naslova določb ZZLPPO. **Predmet prodaje je bilo 67 nepremičnin** oziroma sklopov nepremičnin, od katerih je bil **postopek prodaje uspešen v 35 primerih**, skupne pogodbene vrednosti 2,859 mio EUR (v okviru tega zneska so pogodbe za 12 nepremičnin z zadnjega razpisa leta 2020 v vrednosti 0,927 mio EUR še v podpisu).

V obravnavanem obdobju je bil uspešno zaključen tudi postopek prodaje 10 nepremičnin, za katere je bil prodajni oglas objavljen še v letu 2019, skupne pogodbene vrednosti 577 tisoč EUR, ter prodaja manjšega zemljišča v k.o. Praše za potrebe širitve regionalne ceste. Na podlagi sklenjene pogodbe med DSU in Občino Brežice je bilo s plačilom kupnine v okviru določb 6.člena ZZLPPO urejeno tudi razmerje za del nepremičnine v k.o. Stara vas (Vino Brežice).

Na DSU skladno z določbo 5. člena ZZLPPO preide tudi ostanek stečajne oziroma likvidacijske mase po poplačilu upnikov, v sorazmerju z udeležbo družbenega kapitala v lastniškem kapitalu podjetja, v kolikor je bil nad podjetjem z družbenim kapitalom začet postopek stečaja ali likvidacije, kot tudi ostale oblike družbenega premoženja, ki se ni lastnilo na podlagi ZLPP, ZGJS ali ZZad. Iz tega naslova je DSU v letu 2020 vpisal lastninsko pravico na nepremičnini na Veliki Planini (Emona Ljubljana), ki bo v nadaljevanju predmet prodaje.

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

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

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

Po stanju 31.12.2020 so v lasti DSU še **delnice enega podjetja, kjer denacionalizacijski postopek še ni zaključen** (TKI Hrastnik), v šestih primerih (Steklarna Hrastnik, Terme Maribor, Pivovarna Laško, Vino Brežice, Žito in HIT Alpine) pa so za upravičence rezervirana denarna sredstva, ki jih je DSU iz naslova rezerviranih delnic prejel zaradi iztisnitve manjšinskih delničarjev.

Zap. št.	Matična številka	Družba	Št. delnic 31.12.2020	Delež DSU 31.12.2020 (%)
1	5043093	TKI Hrastnik d.d.	39.694	3,6374

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

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

1.7.2.3 Vodenje izvenbilančne evidence sredstev in pogojnih obveznosti podjetij do DSU

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

Podjetja so vzpostavila izvenbilančno evidenco sredstev na osnovi podpisane Pogodbe o vzpostavitvi izvenbilančne evidence sredstev in pogojnih obveznosti do DSU (prej SRD / Sklad RS za razvoj), ki določa, da mora podjetje v primeru prodaje navedenih sredstev izpolniti denarno obveznost do DSU v višini 80% prejete kupnine, 20% kupnine pa ostane podjetju kot nadomestilo za stroške. Podjetja so torej dolžna ob prodaji oziroma vnovčitvi teh s pogodbo izločenih sredstev (nepremičnin na območju bivše Jugoslavije, terjatev iz poslovanja ali drugih oblik naložb) na DSU nakazati 80% od prejetega zneska. V skladu z Zakonom o uporabi sredstev pridobljenih iz naslova kupnine na podlagi zakona o lastninskem preoblikovanju (ZUKLPP) DSU prejeti znesek iz tega naslova nakaže v proračun Republike Slovenije. Po stanju na dan 31.12.2020 ostajajo odprte potencialne obveznosti do DSU še s strani 14-ih podjetij.

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

V letu 2020 je bil s sklenitvijo Sporazuma o prekinitvi pogodbe zaključen primer družbe Krka d.d. Novo Mesto. S plačilom kupnine so bile zaprte vse pogodbene obveznosti družbe iz naslova nepremičnine, opreme in zalog Svrlijig in Beograd. V obravnavanem obdobju sta bila sklenjena še dva aneksa za podaljšanje pogodbene obveznosti do DSU (Intereuropa d.d. Koper in Tekol d.d. Maribor) iz naslova nepremičnin in drugih naložb na območju bivših YU republik.

1.7.2.4 Izpeljava privatizacijskih postopkov

DSU ima iz naslova ZZLPPO, poleg že omenjenih delnic družbe TKI Hrastnik po 51. členu ZZLPPO, v lasti še naslednje poslovne deleže:

Zap. št.	Matična številka	Naziv družbe	Delež 31.12.2020 (v %)	Pravni temelj pridobitve
1	5006040	Adria, turistično podjetje d.o.o., Ankaran	83,20	Tožba družbenega pravobranilca
2	5003121	Gospodarsko razstavišče d.o.o.	1,2249	Tožba družbenega pravobranilca
3	5066034	GIO d.o.o. Ljubljana – v likvidaciji	0,0382	Brez revizije hčerinskih podjetij v tujini
4	8005621	Plinhold, d.o.o. Ljubljana	1,0193	6. člen ZZLPPO
5	5095387	Ribe Maribor d.o.o.	21,3004	Ostarek interne razdelitve + 51. člen ZZLPPO

Celoten portfelj delnic in poslovnih deležev, ki so v lasti DSU na podlagi različnih pravnih temeljev ZZLPPO, je z zaključevanjem postopkov in odprodajo vse manjši. Ob koncu leta 2020 je družba DSU tako razpolagala s skupno le še 6, večinoma manjšinskimi kapitalskimi naložbami. Odsvojitvev le-teh je odvisna od zaključka denacionalizacijskih ali sodnih postopkov, ki še potekajo, oziroma splošnega zanimanja za odkup.

V letu 2020 na tem področju ni bilo večjih sprememb, na podlagi dne 4.2.2020 sprejetega sklepa skupščine družbe GIO d.o.o. – v likvidaciji je bilo izvršeno le izplačilo akontacije likvidacijskega deleža družbenikov (delež DSU 0,0382%). Po pridobitvi pravnomočnega sklepa o dedovanju po pokojnem družbeniku se v družbi GIO nadaljujejo aktivnosti za zaključek likvidacijskega postopka.

1.7.2.5 Urejanje premoženjskopравnih razmerij med Republiko Hrvaško in Republiko Slovenijo

Meddržavna Pogodba med Republiko Slovenijo in Republiko Hrvaško o ureditvi premoženjskopравnih razmerij je začela veljati dne 23.02.2000. Določbe pogodbe se nanašajo na razreševanje premoženjskopравnih razmerij, ki so nastala pred in po vzpostavitvi državne neodvisnosti pogodbenic, to je 25. junij 1991 za Republiko Slovenijo in 8. oktober 1991 za Republiko Hrvaško. Z namenom razreševanja razmerij je bila imenovana meddržavna komisija, ki jo sestavlja po pet članov iz vsake države. Slovenski del komisije vodi predsednik, glavni direktor DSU.

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

Od vseh projektov, ki so bili predmet razreševanja premoženjskopравnih razmerij, je nezaključen le še projekt Pivovarna Union – BUP Buzet. Sredstva, ki so predmet razreševanja, je Pivovarna vodila bilančno, tako da iz tega naslova DSU do Pivovarne nima izpostavljenih terjatev. V letu 2019 je odvetniška družba, ki zastopa Pivovarno Union, sicer opravila nekaj pogovorov s predstavniki CERPA - Centar za prestrukturiranje i prodaju Republike Hrvatske (pravni naslednik AUDIO, predhodno HFP), a do končnega dogovora še ni prišlo.

Na naslednji seji meddržavne komisije, ki jo bo skladno z dogovorom zadnje 15. redne seje sklicala hrvaška stran, bo predstavljeno reševanje še edine odprte zadeve s Pivovarno Union ter možnosti uveljavljanja lastninske pravice DSU na nepremičninah, ki ležijo na področju Hrvaške in ki jih slovenska podjetja niso vključila v njihovo lastninsko preoblikovanje (trenutno potekajo postopki za vpis lastništva DSU na sedmih sklopih nepremičnin na Hrvaškem), kot tudi uveljavljanje lastninske pravice CERP na nepremičninah, ki ležijo na področju Slovenije in ki jih hrvaška podjetja niso vključila v njihovo lastninsko preoblikovanje.

1.7.2.6 Uveljavljanje zahtevkov pred sodišči in upravnimi organi

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

V kolikor ne pride do sporazumne razrešitve medsebojnih razmerij med DSU in nasprotno stranjo, so sproženi sodni postopki. Iz tega naslova so tako odprti številni primeri pred sodišči (v letu 2020 je bilo na novo odprtih 16 primerov, zaključenih pa je bilo 24). V zadnjem obdobju beležimo porast sodnih postopkov v zvezi z ugotavljanjem lastninske pravice oziroma postopkov za določitev pripadajočih zemljišč po ZVETL.

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

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

Z dnem uveljavitve ZPPSRD so na DSU prešle tudi pravice in obveznosti ter naloge iz naslova javnih pooblastil Agencije RS za prestrukturiranje in privatizacijo. Naloge, ki jih DSU iz tega naslova izvaja, se nanašajo predvsem na izdajanje potrdil o premoženju, ki je bilo predmet lastninjenja po Zakonu o lastninskem preoblikovanju podjetij. Potrdila in pojasnila, ki jih DSU izda na podlagi pregleda arhivske dokumentacije, ki je bila v okviru postopka lastninjenja po ZLPP predložena Agenciji RS za prestrukturiranje in privatizacijo, se nanašajo tako na premoženje, ki so ga podjetja v času lastninjenja imela v Sloveniji, kot na premoženje, ki so ga podjetja v času lastninjenja imela na področju drugih republik bivše Jugoslavije. 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 2020 je družba DSU izdala **18 tovrstnih potrdil**. Na podlagi prejetih vlog in izkazanega pravnega interesa se državnim in drugim institucijam (sodiščem, upravnim enotam, ministrstvom, občinam, SKZG, SDH, KAD, idr.) posredujejo tudi številna pojasnila v zvezi z lastninjenjem premoženja po ZLPP.

V kolikor je na podlagi podrobnega 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, v nasprotnem primeru pa se sproži sodni postopek.

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

Prejete kupnine iz naslova vnovčevanja premoženja, ki je prešlo 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 pripravlja bilanca pritoka sredstev iz naslova kupnin, ki se izdeluje vsako četrletje. Prenakazilo sredstev se skladno

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

Bilanca pritokov in odtokov sredstev po ZZLPPO v EUR za leto 2020:

Saldo 31.12.2019 (nakazilo je bilo izvršeno 6.1.2020)	747.764,20
A. PRITOKI	
Dividende in deleži v dobičku	12.231,92
Sporazum po 6.členu - Mercator	102.400,00
Kupnine od prodanih nepremičnin (5. in 6.čl. ZZLPPO)	812.057,19
Kupnine od prodanih nepremičnin (51.čl. ZZLPPO)	617.800,56
Kupnine za poslovne deleže / delnice podjetij	25.346,72
Služnost, stavbna pravica, nadomestila, uporabnina.. 6+51.čl.ZZLPPO	21.292,41
GIO delno izplačilo likvidacijske mase	3.035,00
Likvidacijska masa Planika Kobarid Tolmin	8.150,00
Drugi prilivi	11.230,32
Obresti TRR	9,90
Skupaj pritoki	1.613.554,02
B. ODTOKI	
Nakazilo v proračun 6.1.2020 za 4. kvartal 2019	-747.764,20
Nakazilo v proračun 6.4.2020 za 1. kvartal 2020	-512.777,75
Nakazilo v proračun 6.7.2020 za 2. kvartal 2020	-416.487,61
Nakazilo v proračun 5.10.2020 za 3. kvartal 2020	-177.914,63
Skupaj odtoki	-1.854.944,19
Nakazilo v proračun 5.1.2021 (kupnine za 4. kvartal 2020)	506.374,03

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 2020 ter primerjava s planom (v EUR):

	V Proračun RS	KAD	SDH
Plan nakazil za leto 2020	1.800.000,00 €	80.000,00 €	100.000,00 €
Nakazilo 06.01.2020 za 4. kvartal 2019	747.764,20 €	12.726,36 €	13.998,74 €
Nakazilo 06.04.2020 za 1. kvartal 2020	512.777,75 €	60.682,15 €	60.682,15 €
Nakazilo 06.07.2020 za 2. kvartal 2020	416.487,61 €	48.873,01 €	48.873,01 €
Nakazilo 05.10.2020 za 3. kvartal 2020	177.914,63 €	12.947,87 €	95.529,83 €
Skupaj realizacija nakazil v I.2020	1.854.944,19 €	135.229,39 €	219.083,73 €
Indeks realizacija/plan 2020	103,05	169,04	219,08

DSU je v letu 2020 kljub okoliščinam, povezanim z epidemijo Covid-19, uspel slediti načrtanim ciljem. V sklopu javnih pooblastil je uspešno nadaljeval z izvajanjem nalog, ki jih ima na podlagi ZPPSRD, ZZLPPO ter drugih zakonskih in podzakonskih aktov in uspel doseči zastavljeni letni plan kupnin iz tega naslova. Skupno je bilo v okviru štirih kvartalnih nakazil

leta 2020 v proračun Republike Slovenije in drugim zakonskim upravičencem nakazanih 2,2 mio EUR.

1.7.2.9 Pregled premoženja DSU iz naslova javnih pooblastil - ZZLPPO

(v EUR)	31.12.2020
KOMISIJSKO POSLOVANJE	
Delnice in poslovni deleži	19.771.781
- Delnice rezervirane za denacionalizacijske upravičence	472.393
- Delnice in poslovni deleži /tožba družb.pravobranilca	18.180.361
- Delnice in poslovni deleži /6.člen ZZLPPO	1.115.655
- Ostale delnice in poslovni deleži	3.372
Nepremičnine	11.526.489
- Nepremičnine / 5, 6, 51 člen ZZLPPO	11.463.290
- Potencialna terjatev iz naslova nepremičnin po 6.čl.ZZLPPO	41.835
- Terjatve do podjetij iz naslova nepremičnin po 6.čl.ZZLPPO / Sporazumi	2
- Oprema	21.362
Obveznosti podjetij po Pogodbi o vzpostavitvi izvenbilančne evidence sredstev	6.417.940
Zahtevki DSU iz naslova oškodovanja družbenega kapitala, drugi zahtevki	13.430.218
Denarna sredstva na TRR in depoziti	1.315.883
Terjatve iz naslova že prodanih nepremičnin in drugih naložb	995.656
Druge terjatve	33.694

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 izvajajo aktivnosti in sproti odkriva novo premoženje, ki ni bilo lastninjeno (ne gre le za obseg premoženja, ki je trenutno izkazano, saj se sproti ugotavlja novo premoženje, ki se obravnava skladno z določbami ZZLPPO).

1.8 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 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.

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 usmer-

jenosti (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, oceno primernosti obvladovanja posameznih tveganj z vidika vzpostavljenih notranjih kontrol ter opredelitvijo konkretnih ukrepov za obvladovanje posameznih tveganj z določitvijo odgovornih oseb in časovnim okvirom za izvedbo ukrepov. Posodabljanje registra tveganj se izvaja najmanj enkrat letno.

V registru navedena tveganja se zaradi nenehno spreminjajočih se okoliščin poslovanja stalno spremlja. Glede na vsebino sprejete strategije družbe DSU za obdobje do leta 2022 in skladno z določbami Delovnega navodila DSU za pripravo in posodobitev registra tveganj, je družba v letu 2019 pristopila k podrobnejši posodobitvi obstoječega registra (opredelitve tveganj, njihovih ocen ter ukrepov za obvladovanje), predvsem na področju nepremičnin in investicij, javnega naročanja in skladnosti poslovanja. Posodobljen register tveganj DSU je poslovodstvo sprejelo dne 31.5.2019. Naslednja prenova registra tveganj bo izvedena v letu 2021.

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

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

Notranja tveganja se nanašajo na strateško načrtovanje, spoštovanje določb zakonodaje s področja javnih naročil in druge obsežne zakonodaje, ki jo pri svojem delovanju družba upošteva. Posebno pozornost družba namenja izpolnjevanju zahtev, ki jih veljavna zakonodaja nalaga lastnikom in upravnikom nepremičnin ter izpolnjevanju vseh prevzetih obveznosti do uporabnikov storitev DSU. V okviru notranjih tveganj je opredeljeno tudi likvidnostno tveganje, kateremu je družba izpostavljena zaradi možnosti nastanka nenadnih, nenačrtovanih obveznosti in/ali neučinkovite izterjave terjatev do kupcev, kar uravnava z ustreznim načrtovanjem potreb po likvidnih sredstvih in z učinkovito izterjavo. DSU je glede na obseg posojil pri poslovnih bankah, katerih obresti so vezane na variabilno obrestno mero, izpostavljena tudi obrestnemu tveganju. Z namenom varovanja pred obrestnim tveganjem je družba v letu 2011 del svojega kreditnega portfelja zavarovala z izvedenimi finančnimi instrumenti, večino preostalega portfelja pa je ustrezno dolgoročno zavarovala v letu 2020. Varovana postavka je denarni tok obrestne mere EURIBOR pri odplačevanju kreditov družbe. V smeri zmanjševanja obrestnega tveganja je novo zadolževanje družbe vezano na fiksno obrestno mero.

Družba ima vzpostavljen sistem notranjih kontrol, katerega namen je zagotoviti uspešnost in učinkovitost poslovanja, varovati sredstva pred izgubo, preprečevati prevare, zagotoviti zanesljivost poročanja ter usklajenost s predpisi in usmeritvami, ki urejajo področje

poslovanja. Vzpostavljen sistem notranjih kontrol ob upoštevanju standardov, načel ter zakonodaje in sprejete poslovne politike družbe doprinaša k pravilnosti, poštenosti in resničnosti računovodskih izkazov.

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 2020 je bilo skladno z letnim načrtom dela notranje revizije, ki temelji na oceni tveganj, izvedeno revidiranje dveh področij, in sicer upravljanja s človeškimi viri (kadrovske funkcije) ter postopka nabave (zunanji izvajalci). Izdanih je bilo skupno 16 priporočil, od katerih je bilo na dan 31.12.2020 odprtih nezapadlih še 7. Izredni revizijski pregledi na predlog poslovodstva ali nadzornega sveta družbe v letu 2020 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 2020 z imenovanjem zunanjega izvajalca notranje revizije izvedla revidiranje posameznih področij delovanja družbe in sledila izpolnjevanju danih priporočil.

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

Ustanovitelj in neposredni imetnik edinega (100%) poslovnega deleža družbe DSU je Republika Slovenija. Peti člen akta o ustanovitvi družbe določa: »Osnovni kapital družbe predstavlja osnovni vložek Republike Slovenije kot edinega ustanovitelja družbe«. Imetnikov vrednostnih papirjev, ki zagotavljajo posebne kontrolne pravice, ni, saj družba vrednostnih papirjev ni izdala. Omejitev glasovnih pravic ni. Posebnih pravil o imenovanju ter zamenjavi članov organov vodenja ali nadzora ter o spremembah statuta ni (razen določb akta o ustanovitvi in Kodeksa). Družbo zastopa in predstavlja poslovodstvo brez omejitev. V skladu s 14. členom Akta o ustanovitvi družbe z omejeno odgovornostjo D.S.U., družba za svetovanje in upravljanje, d.o.o. mora poslovodstvo družbe pridobiti soglasje nadzornega sveta za:

- pridobivanje ali odsvojitve ali obremenitev delnic ali poslovnih deležev, katerih vrednost presega 300.000 EUR;
- nakup, prodaja ali druga odsvojitve, menjava ali obremenitev nepremičnin v lasti družbe, katerih vrednost presega 300.000 EUR;
- vseh pravnih poslov z zvezi z investicijami in kreditnimi posli, katerih vrednost enega posla ali več povezanih poslov skupaj presega 300.000 EUR;
- vseh pravnih poslov v zvezi z neodplačno odsvojitvijo premoženja, ki ga družba upravlja na podlagi javnega pooblastila;
- vseh pravnih poslov v zvezi z odplačno odsvojitvijo premoženja, ki ga družba upravlja na podlagi javnega pooblastila, katerih vrednost presega 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 vprašanih iz 505. člena ZGD-1 samostojno odloča ustanovitelj. Edini ustanovitelj družbe DSU je Republika Slovenija. Z uveljavitvijo Zakona o Slovenskem državnem holdingu (ZSDH-1) je upravljavska upravičenja Republike Slovenije prevzel Slovenski državni holding d.d. Po določbi 8. člena Akta o ustanovitvi družbe ustanovitelj samostojno odloča o naslednjih vprašanih:

- 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 2020 deloval v sestavi Dimitrij Marjanović kot predsednik, mag. Bojana Novak Hladnik kot namestnica predsednika ter mag. Urška Gašperlin kot članica (predstavnica zaposlenih) nadzornega sveta. Ker je družba v letu 2020 postala 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. Urška Gašperlin 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.

1 2 3

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 2020 sestavljeno in objavljeno skladno z zakonom o gospodarskih družbah ter slovenskimi računovodskimi standardi.

Posloводство sprejema in potrjuje računovodske izkaze družbe DSU za poslovno leto 2020 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 2020.

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, 09.04.2021

D·S·U 2
družba za svetovanje in upravljanje, d.o.o.

Mag. Marjan Podgoršek,
Glavni direktor

Aleš Resnik
Direktor



**Building a better
working world**

POROČILO NEODVISNEGA REVIZORJA

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

Mnenje

Revidirali smo računovodske izkaze gospodarske družbe D.S.U., Družba za svetovanje in upravljanje, d.o.o. (družba), ki vključujejo bilanco stanja na dan 31. decembra 2020 ter izkaz poslovnega izida, izkaz drugega vseobsegajočega donosa, izkaz gibanja kapitala in izkaz denarnih tokov za tedaj končano leto ter povzetek bistvenih računovodskih usmeritev in druge pojasnjevalne informacije.

Po našem mnenju so priloženi računovodski izkazi v vseh pomembnih pogledih poštena predstavitev finančnega položaja družbe na dan 31. decembra 2020 ter njenega poslovnega izida in denarnih tokov za tedaj končano leto v skladu s Slovenskimi računovodskimi standardi.

Podlaga za mnenje

Revizijo smo opravili v skladu z mednarodnimi standardi revidiranja in Uredbo (EU) št. 537/2014 Evropskega parlamenta in sveta z dne 16. aprila 2014 o posebnih zahtevah v zvezi z obvezno revizijo subjektov javnega interesa ("Uredba (EU) št. 537/2014 Evropskega parlamenta in sveta". Naše odgovornosti na podlagi teh pravil so opisane v tem poročilu v odstavku *Revizorjeva odgovornost za revizijo računovodskih izkazov*. V skladu z 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 zadostna in ustrezna podlaga za naše revizijsko mnenje.

Ključne revizijske zadeve

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 ključnih revizijskih zadevah ne izražamo ločenega mnenja. Za zadevo, ki jo navajamo 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.

Oslabitev naložbenih nepremičnin

Na dan 31. decembra 2020 znaša nabavna vrednost naložbenih nepremičnin 124 milijonov evrov, kar predstavlja 90% vseh sredstev družbe in s tem pomembno postavko njenih računovodskih izkazov.

Družba letno oceni morebitni obstoj znamenja oslabitve naložbenih nepremičnin in v primeru obstoja takšnih znakov, naredi preizkus oslabitve. Test oslabitve vključuje določitev nadomestljive vrednosti sredstva, ki ustreza njegovi vrednosti pri uporabi. Vrednost pri uporabi je sedanja vrednost prihodnjih denarnih tokov, ki jih družba pričakuje od določenega sredstva.

Zaradi pomena naložbenih nepremičnin za celotno premoženje družbe in pomembne presoje posloводства pri oceni prihodnjih denarnih tokov in diskontnih stopenj pri izračunu vrednosti pri uporabi, smo to postavko določili za ključno revizijsko zadevo.

Ocenili smo poslovodsko presojno znakov oslabitve naložbenih nepremičnin družbe. Preizkusili smo poslovodske predpostavke in druge vhodne podatke za oceno vrednosti, vključno z metodološko pravilnostjo izračuna tehtane povprečne vrednosti kapitala (WACC). Preizkusili smo pomembne vložke v izračunih, vključno z učinki pandemije koronavirusa Covid-19 in matematično pravilnost izračuna vrednosti pri uporabi ter rezultate primerjali s knjigovodskimi vrednostmi.

Ocenili smo tudi ustreznost razkritij v povezavi z oslabitvijo naložbenih nepremičnin v pojasnilu 2.4.3.3. k računovodskim izkazom "naložbene nepremičnine" v skladu s Slovenskimi računovodskimi standardi.



**Building a better
working world**

Druge informacije

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

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

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

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

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

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

Odgovornost poslovodstva, revizijske komisije 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 družbo likvidirati ali zaustaviti poslovanje, ali če nima druge možnosti, kot da napravi eno ali drugo.

Revizijska komisija in nadzorni svet sta odgovorna za nadzor nad pripravo računovodskih izkazov. Nadzorni svet je odgovoren 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 nudi visoko stopnja zagotovila, vendar ni jamstvo, da bo revizija, opravljena v skladu z mednarodnimi standardi revidiranja, vedno odkrila pomembno napačno navedbo, če ta obstaja. Napačne navedbe lahko izhajajo iz prevare ali napake, ter se smatrajo za pomembne, če je upravičeno pričakovati, da posamično ali skupaj, vplivajo na gospodarske odločitve uporabnikov, sprejete na podlagi teh računovodskih izkazov.

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

- prepoznamo in ocenimo tveganja pomembno napačne navedbe v računovodskih izkazih, bodisi zaradi napake ali prevare, oblikujemo in izvajamo revizijske postopke kot odzive na ocenjena tveganja ter pridobivamo zadostne in ustrezne revizijske dokaze, ki zagotavljajo podlago za naše mnenje. Tveganje, da ne bomo odkrili napačne navedbe, ki izvira iz prevare, je višje od tistega, povezanega z napako, saj prevara lahko vključuje skrivne dogovore, ponarejanje, namerno opustitev, napačno razlago ali izogibanje notranjih kontrol;
- pridobimo razumevanje notranjih kontrol, pomembnimi za revizijo z namenom oblikovanja revizijskih postopkov, ki so okoliščinam primerni, vendar ne z namenom izraziti mnenje o učinkovitosti notranjih kontrol družbe;
- presodimo ustreznost uporabljenih računovodskih usmeritev in sprejemljivost računovodskih ocen ter z njimi povezanih razkritij poslovodstva;



**Building a better
working world**

- na podlagi pridobljenih revizijskih dokazov o obstoju pomembne negotovosti glede dogodkov in 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 o pomembnih revizijskih ugotovitvah vključno s pomanjkljivostmi notranjih kontrol, ki smo jih zaznali med našo revizijo.

Obenem smo revizijski komisiji in nadzornemu svetu 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 za odpravo teh nevarnosti.

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.

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

Imenovanje in potrditev revizorja

Za zakonitega revizorja revidirane družbe smo bili imenovani na skupščini družbe D.S.U., Družba za svetovanje in upravljanje, d.o.o. dne 17. julij 2019, predsednik nadzornega sveta pa je pogodbo o revidiranju podpisal dne 2. oktober 2020. Pogodba je bila sklenjena za obdobje 3 let. Celotno neprekinjeno obdobje našega sodelovanja z družbo, vključno s predhodnimi podaljšanji (podaljšanje prvotnega obdobja za katerega smo bili imenovani za revizorja družbe) in ponovnimi imenovanji za zakonitega revizorja družbe, znaša 6 let.

V imenu revizijske družbe Ernst & Young d.o.o. sta za opravljeno revizijo odgovorna pooblaščenca revizorja Primož Kovačič in Nena Cvetkovska.

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 na isti dan kot revizijsko poročilo.

Nerevizijske storitve

Za revidirano družbo nismo opravili nobenih prepovedanih nerevizijskih storitev iz prvega odstavka petega člena Uredbe (EU) št. 537/2014 Evropskega parlamenta in sveta, in smo pri opravljanju revizije zagotovili našo neodvisnost od revidirane družbe.

Poleg storitev obvezne revizije in tistih, ki so razkrite v letnem poročilu in računovodskih izkazih, nismo za družbo opravili nobenih drugih storitev.

Ljubljana, 9. april 2021

Primož Kovačič
Pooblaščen revizor
Ernst & Young d.o.o.
Dunajska 111, Ljubljana

ERNST & YOUNG
Revizija, poslovno
svetovanje d.o.o., Ljubljana 3

Nena Cvetkovska
Pooblaščenca revizorka

2.3 Računovodski izkazi

2.3.1 Bilanca stanja

Naziv	v EUR	Pojasnilo	Stanje 31.12.2020	Stanje 31.12.2019
Dolgoročna sredstva			127.083.365	128.101.880
Neopredmetena sredstva in dolgoročne AČR		2.4.3.1.	99.945	30.576
Opredmetena osnovna sredstva		2.4.3.2.	822.937	838.433
Druge naprave in oprema			818.299	838.433
Opredmetena osnovna sredstva, ki se pridobivajo			4.638	0
Naložbene nepremičnine		2.4.3.3.	124.057.997	125.274.523
Dolgoročne finančne naložbe		2.4.3.4.	2.015.594	1.906.915
Dolgoročne finančne naložbe, razen posojil			1.015.594	906.915
Dolgoročna posojila			1.000.000	1.000.000
Dolgoročne poslovne terjatve			0	0
Odložene terjatve za davek		2.4.3.5.	86.892	51.433
Kratkoročna sredstva			10.553.177	13.253.418
Sredstva (skupine za odtujitev) za prodajo			0	0
Zaloge			0	0
Kratkoročne finančne naložbe		2.4.3.6.	4.615.000	7.758.280
Kratkoročne finančne naložbe, razen posojil			0	328.280
Kratkoročna posojila			4.615.000	7.430.000
Kratkoročne poslovne terjatve		2.4.3.7.	5.271.672	5.420.714
Kratkoročne poslovne terjatve do družb v skupini			5.197	6.564
Kratkoročne poslovne terjatve do kupcev			2.081.292	2.341.594
Kratkoročne poslovne terjatve do drugih			3.185.183	3.072.556
Denarna sredstva		2.4.3.8.	666.505	74.424
Kratkoročne aktivne časovne razmejitve		2.4.3.9.	36.496	38.274
SKUPAJ SREDSTVA			137.637.038	141.393.572
ZABILANČNA SREDSTVA		2.4.3.10.	118.303.523	124.969.873
Kapital		2.4.3.11.	67.353.785	65.342.561
Vpoklicani kapital			1.810.999	1.810.999
Kapitalske rezerve			18.810.046	18.810.046
Rezerve iz dobička			42.841.090	41.235.153
Presežek iz prevrednotenja			-178.600	22.050
Preneseni čisti poslovni izid			2.464.313	1.587.654
Čisti poslovni izid poslovnega leta			1.605.937	1.876.659
Rezervacije in dolgoročne pasivne časovne razmejitve		2.4.3.12.	197.129	182.498
Dolgoročne obveznosti		2.4.3.13.	58.739.598	64.249.383
Dolgoročne finančne obveznosti			58.739.598	63.211.818
Dolgoročne poslovne obveznosti			0	1.031.974
Odložene obveznosti za davek			0	5.591
Kratkoročne obveznosti		2.4.3.14.	9.969.739	10.259.227
Kratkoročne finančne obveznosti			5.185.869	5.813.389
Kratkoročne poslovne obveznosti			4.783.870	4.445.838
Kratkoročne pasivne časovne razmejitve		2.4.3.15.	1.412.787	1.359.903
SKUPAJ OBVEZNOSTI DO VIROV SREDSTEV			137.637.038	141.393.572
ZABILANČNE OBVEZNOSTI			118.303.523	124.969.873

2.3.2 Izkaz poslovnega izida – različica I

Naziv	v EUR	Pojasnilo	2020	2019
Čisti prihodki od prodaje		2.4.3.16.	14.005.245	13.909.080
Sprememba vrednosti zalog proizvodov in nedokončane proizvodnje			0	0
Usredstveni lastni proizvodi in lastne storitve			0	0
Drugi poslovni prihodki (s prevrednotovalnimi poslovnimi prihodki)		2.4.3.17.	53.950	420.148
Prihodki od odprave rezervacij in PČR			39.120	40.986
Prevrednotovalni poslovni prihodki			14.657	378.912
Drugi prihodki			173	250
Kosmati donos iz poslovanja			14.059.195	14.329.228
Stroški blaga, materiala in storitev		2.4.3.18.	2.543.838	2.812.178
Nabavna vrednost prodanega blaga in stroški materiala			812.883	924.374
Stroški storitev			1.730.955	1.887.804
Stroški dela		2.4.3.19.	1.907.820	1.864.033
Stroški plač			1.423.069	1.363.018
Stroški socialnih zavarovanj			284.810	285.687
Drugi stroški dela			199.941	215.328
Odpisi vrednosti		2.4.3.20.	4.283.602	4.187.309
Amortizacija			4.241.106	4.169.650
Prevrednotovalni poslovni odhodki pri osnovnih sredstvih			4.764	0
Prevrednotovalni poslovni odhodki pri obratnih sredstvih			37.732	17.659
Drugi poslovni odhodki		2.4.3.21.	370.418	360.928
Poslovni izid iz poslovanja			4.953.517	5.104.780
Finančni prihodki iz deležev		2.4.3.22.	101.138	632.073
Finančni prihodki iz danih posojil		2.4.3.23.	54.584	64.278
Finančni prihodki iz poslovnih terjatev		2.4.3.24.	1.083	11.083
Finančni odhodki iz oslabitve in odpisov finančnih naložb			0	0
Finančni odhodki iz finančnih obveznosti		2.4.3.25.	1.068.032	1.686.081
Finančni odhodki iz poslovnih obveznosti		2.4.3.26.	365	1.684
Drugi prihodki		2.4.3.27.	30.227	135.223
Drugi odhodki		2.4.3.28.	96.903	6.731
Poslovni izid pred davki			3.975.249	4.252.941
Davek iz dobička		2.4.3.29.	756.510	497.569
Odloženi davki		2.4.3.30.	6.866	2.055
Čisti poslovni izid obračunskega obdobja			3.211.873	3.753.317

2.3.3 Izkaz drugega vseobsegajočega donosa – različica I

		2020	2019
1.	Čisti poslovni izid obračunskega obdobja	3.211.873	3.753.317
2.	Spremembe rezerv, nastalih zaradi vrednotenja po poštenih vrednostih	-204.269	0
3.	Druge sestavine vseobsegajočega donosa	3.619	4.103
	Celotni vseobsegajoči donos obračunskega obdobja	3.011.223	3.757.420

2.3.4 Izkaz denarnih tokov–neposredna metoda - različica I

	2020	2019
A. DENARNI TOKOVI PRI POSLOVANJU		
a) PREJEMKI PRI POSLOVANJU	16.792.560	17.147.001
Prejemki od prodaje proizvodov in storitev	15.181.657	14.874.048
Drugi prejemki pri poslovanju	1.610.903	2.272.953
b) IZDATKI PRI POSLOVANJU	-8.063.992	-8.555.427
Izdatki za nakupe materiala in storitev	-2.953.081	-3.216.980
Izdatki za plače in deleže zaposlenih v dobičku	-1.797.468	-1.795.215
Izdatki za dajatve vseh vrst	-1.567.571	-1.435.338
Drugi izdatki pri poslovanju	-1.745.872	-2.107.894
c) POZITIVNI DENARNI IZID PRI POSLOVANJU	8.728.568	8.591.574
B. DENARNI TOKOVI PRI INVESTIRANJU		
a) PREJEMKI PRI INVESTIRANJU	7.797.010	2.382.257
Prejemki od dobljenih obresti in deležev v dobičku drugih, ki se nanašajo na investiranje	352.450	62.111
Prejemki od odtujitve opredmetenih osnovnih sredstev	14.560	146
Prejemki od odtujitve finančnih naložb	7.430.000	2.320.000
b) IZDATKI PRI INVESTIRANJU	-8.657.937	-3.359.238
Izdatki za pridobitev neopredmetenih sredstev	-79.064	0
Izdatki za pridobitev opredmetenih osnovnih sredstev	-168.187	-215.608
Izdatki za pridobitev naložbenih nepremičnin	-3.687.007	-2.346.715
Izdatki za pridobitev finančnih naložb	-4.723.679	-796.915
c) NEGATIVNI/POZITIVNI DENARNI TOK PRI INVESTIRANJU	-860.927	-976.981
C. DENARNI TOKOVI PRI FINANCIRANJU		
a) PREJEMKI PRI FINANCIRANJU	0	0
b) IZDATKI PRI FINANCIRANJU	-7.275.560	-8.494.246
Izdatki za dane obresti, ki se nanašajo na financiranje	-1.062.832	-1.765.777
Izdatki za odplačila finančnih obveznosti	-5.212.728	-5.728.469
Izdatki za izplačila dividend in drugih deležev v dobičku	-1.000.000	-1.000.000
c) NEGATIVNI/POZITIVNI DENARNI IZID PRI FINANCIRANJU	-7.275.560	-8.494.246
Č. KONČNO STANJE DENARNIH SREDSTEV	666.505	74.424
Denarni izid v obdobju	592.081	-879.653
Začetno stanje denarnih sredstev	74.424	954.077

2.3.5 Izkaz gibanja kapitala

a) Izkaz gibanja kapitala za DSU v obdobju 1.1.-31.12.2020

	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 31.12.2019	1.810.999	18.810.046	41.235.153	22.050	1.587.654	0	1.876.659	0	65.342.561
Preračuni za nazaj									0
Prilagoditve za nazaj									0
A.2.									
Stanje 1.1.2020	1.810.999	18.810.046	41.235.153	22.050	1.587.654	0	1.876.659	0	65.342.561
B.1.									
Spremembe lastniškega kapitala - transakcije z lastniki	0	0	0	0	0	0	(1.000.000)	0	(1.000.000)
Izplačilo dividend							(1.000.000)		(1.000.000)
B.2.									
Celotni vseobsegajoči donos poročevalskega obdobja	0	0	0	-200.650	0	0	3.211.873	0	3.011.224
Vnos čistega poslovnega izida poročevalskega obdobja							3.211.873		3.211.873
Sprememba rezerv, nastalih zaradi vrednotenja po pošteni vrednosti				(180.434)					(180.434)
Druge sestavine vseobsegajočega donosa poročevalskega obdobja				(20.216)					(20.216)
B.3.									
Spremembe v kapitalu	0	0	1.605.937	0	876.659	0	(2.482.595)	0	0
Razporeditev preostalega dela čistega dobička primerjalnega poročevalskega obdobja na druge sestavine kapitala							(1.605.937)		(1.605.937)
Razporeditev dela čistega dobička poročevalskega obdobja na druge sestavine kapitala po sklepu organov vodenja in NS			1.605.937		876.659		(876.659)		1.605.937
Druge spremembe v kapitalu									0
C.									
Stanje 31.12.2020	1.810.999	18.810.046	42.841.090	(178.600)	2.464.313	0	1.605.937	0	67.353.785
BILANČNI DOBIČEK 31.12.2020					2.464.313	0	1.605.937	0	4.070.250

b) Izkaz gibanja kapitala za DSU v obdobju 1.1.-31.12.2019

	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 31.12.2018	18.810.046	39.358.494	17.947	660.485	0	1.927.313	0	62.585.284
	Premični za nazaj								0
	Prilagojitve za nazaj								0
A.2.	Stanje 1.1.2019	18.810.046	39.358.494	17.947	660.485	0	1.927.313	0	62.585.284
B.1.	Spremembe lastniškega kapitala - transakcije z lastniki	0	0	0	0	0	(1.000.000)	0	(1.000.000)
	Isplacilo dividend						(1.000.000)		(1.000.000)
B.2.	Celotni vseobsegajoči donos poročevalskega obdobja	0	0	4.103	0	0	3.753.317	0	3.757.420
	Vnos čistega poslovnega izida poročevalskega obdobja						3.753.317		3.753.317
	Sprememba rezerv, nastalih zaradi vrednotenja po pošteni vrednosti								0
B.3.	Druge sestavine vseobsegajočega donosa poročevalskega obdobja	0	1.876.659	4.103	927.170	0	(2.903.971)	0	4.103
	Spremembe v kapitalu								(1.43)
	Razporeditev preostalega dela čistega dobička primerjalnega poročevalskega obdobja na druge sestavine kapitala						(1.876.659)		(1.876.659)
	Razporeditev dela čistega dobička poročevalskega obdobja na druge sestavine kapitala po sklepu organov vodenja in NS		1.876.659		927.313		(927.313)		1.876.659
	Druge spremembe v kapitalu				(143)				(143)
C.	Stanje 31.12.2019	18.810.046	41.235.153	22.050	1.587.654	0	1.876.659	0	65.342.561
	BILANČNIDOBICEK 31.12.2019				1.587.654	0	1.876.659	0	3.464.313

2.4 Pojasnila k računovodskim izkazom in druga razkritja

2.4.1 Povzetek računovodskih predpostavk in usmeritev

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

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

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

2.4.2 Računovodska pravila in metode vrednotenja

Neopredmetena sredstva in dolgoročne aktivne časovne razmejitve

Neopredmetena sredstva 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 (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.

Amortizacijske stopnje

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

V družbi uporabljene amortizacijske stopnje so naslednje:

- poslovni prostori (naložbene nepremičnine)	3 %
- poslovni prostori (nal.nep. pridobljene do 2002) in deli NN	5 %
- 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 oslabilte oziroma odprave oslabilte, 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, kapitalne rezerve, rezerve iz dobička, revalorizacijske rezerve, rezerve, nastale zaradi vrednotenja po pošteni vrednosti, preneseni čisti dobiček iz prejšnjih let ali prenesena čista izguba iz prejšnjih let, in prehodno še nerazdeljeni čisti dobiček ali še neporavnana čista izguba poslovnega leta.

Osnovni kapital in kapitalska rezerva se pojavljata z denarnimi in stvarnimi vložki v organizacijo. Rezerve iz dobička se pripoznajo s sklepom pristojnega organa. Preneseni čisti dobiček iz prejšnjih let se pripozna, ko je sprejet sklep o razdelitvi bilančnega dobička posameznega poslovnega leta ter so iz njega izločeni zneski za poravnavo preteklih izgub, zneski za rezerve in deleži lastnikov kapitala. Rezerve, nastale zaradi vrednotenja po pošteni vrednosti, se pripoznajo na podlagi izmeritve sredstev po pošteni vrednosti na koncu poslovnega leta ali med njim.

Rezervacije

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

Finančne obveznosti

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

Poslovne obveznosti

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

Pasivne časovne razmejitve

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

Prihodki

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

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

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

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

Stroški materiala in storitev

Stroški materiala in storitev se razvrščajo po izvornih vrstah. Stroški materiala in storitev se pripoznavajo na podlagi listin, ki dokazujejo, da so praviloma povezani z nastalimi gospodarskimi koristmi. Stroški materiala so stroški surovin, materiala ter kupljenih pol-proizvodov, delov, goriva in maziva. Posebni stroški materiala so stroški porabljene energije. Stroški storitev so stroški prevoznih storitev, proizvodjalnih stopenj 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 bremenijo organizacijo, dajatve v naravi, darila in nagrade zaposlenim ter zanje plačani ali njim povrnjeni zneski, ki niso v neposredni zvezi s poslovanjem, odpravnine, ki pripadajo zaposlenim, ko nehajo delati v organizaciji, drugi dohodki, ki pripadajo zaposlenim skladno z zakonom, kolektivno pogodbo ali pogodbo o zaposlitvi v bruto znesku ter dajatve, ki se dodatno obračunavajo od prej navedenih postavk in bremenijo izplačevalca. Pripoznavajo se na podlagi listin, ki dokazujejo opravljeno delo in druge podlage za obračun plač v bruto znesku oziroma upravičenost do nadomestila plač in drugih dohodkov iz zaposlitve. Stroški povračil zaposlenim so stroški povračil v zvezi z delom.

Odhodki

Odhodki se pripoznajo, če je zmanjšanje gospodarskih koristi v obračunskem obdobju povezano z zmanjšanjem sredstva ali s povečanjem dolga in je to zmanjšanje mogoče zanesljivo izmeriti. Odhodki se razvrščajo na poslovne odhodke, finančne odhodke in druge odhodke. Poslovni odhodki so v načelu enaki obračunanim stroškom v obračunskem obdobju. Prevrednotovalni poslovni odhodki se pojavljajo v zvezi z opredmetenimi osnovnimi sredstvi, neo-

predmetenimi dolgoročnimi sredstvi in obratnimi sredstvi zaradi njihove oslabitve. Med prevrednotovalnimi poslovnimi odhodki se izkazuje tudi razlika med prodajno ter knjigovodsko vrednostjo ob izločitvi teh sredstev in naložbenih nepremičnin.

Finančni odhodki so odhodki iz financiranja in odhodki iz investiranja. Prve sestavljajo predvsem obresti, drugi pa imajo predvsem naravo prevrednotovalnih finančnih odhodkov. Prevrednotovalni finančni odhodki se pojavljajo v zvezi s finančnimi naložbami zaradi njihove oslabitve, če zmanjšanje njihove vrednosti ni krito z rezervami zaradi vrednotenja po pošteni vrednosti in zaradi padca njihove poštene vrednosti, če se merijo po pošteni vrednosti preko poslovnega izida. Prevrednotovalni finančni odhodki se pripoznavajo tudi pri prodaji ali drugačni odtujitvi ali odpravi pripoznavanja finančnih naložb ali prodaje terjatev.

Druge odhodke sestavljajo neobičajne postavke in ostali odhodki, ki zmanjšujejo poslovni izid. Pojavljajo se v dejansko nastalih zneskih.

Davek od dobička

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

Odloženi davki

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

Bilanca stanja je sestavljena skladno s slovenskim računovodskim standardom 20 in prikazuje podatke za družbo DSU po stanju 31.12.2020 in 31.12.2019.

Izkaz poslovnega izida družbe je sestavljen po različici I, skladno s slovenskim računovodskim standardom 21 in prikazuje podatke za družbo DSU za obdobje od 01.01.2020 do 31.12.2020 in od 01.01.2019 do 31.12.2019. 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 01.01.2020 do 31.12.2020 in od 01.01.2019 do 31.12.2019. Podatki so pridobljeni iz izpiskov prometa in stanja poslovnih računov družbe pri poslovnih bankah ter iz izvornih listin o prejemkih in izdatkih (na podlagi šifriranja denarnih tokov družbe).

Izkaz gibanja kapitala je sestavljen v skladu s slovenskim računovodskim standardom 23 in ima obliko sestavljene razpredelnice sprememb vseh sestavin kapitala v obdobju od 01.01.2020 do 31.12.2020 in od 01.01.2019 do 31.12.2019. K izkazu gibanja kapitala je dodan prikaz bilančnega dobička ali bilančne izgube kot pravno opredeljena odločitvena kategorija iz Zakona o gospodarskih družbah.

2.4.3 Pojasnila k postavkam računovodskih izkazov

V pojasnilih k postavkam izkaza poslovnega izida in bilance stanja so prikazani podatki za družbo DSU za leti 2020 in 2019.

2.4.3.1 Neopredmetena sredstva in dolgoročne aktivne časovne razmejitve

(v EUR)	DSU 31.12.2020	DSU 31.12.2019
Neopredmetena sredstva	9.532	13.660
Dolgoročne aktivne časovne razmejitve	90.413	16.916
	99.945	30.576

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

Dolgoročne aktivne časovne razmejitve predstavljajo vplačila lastnika v rezervni sklad naložbenih nepremičnin družbe ter razmejitve iz naslova sklenjene obrestne opcije. Slednja je razlog povečanja postavke dolgoročnih aktivnih časovnih razmejitev.

Preglednica: Gibanje neopredmetenih sredstev DSU v obdobju od 1.1. do 31.12.2020:

Leto 2020 (v EUR)	Programska oprema
Nabavna vrednost	
Stanje na dan 01.01. 2020	61.999
Neposredna povečanja	4.141
Zmanjšanja	0
Stanje na dan 31.12.2020	66.140
Odpisana vrednost	
Stanje na dan 01.01. 2020	48.339
Amortizacija v letu	8.268
Zmanjšanja	0
Povečanja	0
Stanje na dan 31.12.2020	56.608
Sedanja vrednost	
Stanje na dan 01.01. 2020	13.660
Stanje na dan 31.12.2020	9.532

Na dan 31.12.2020 znaša neto vrednost neopredmetenih osnovnih sredstev DSU 9.532 EUR.

Preglednica: Gibanje neopredmetenih sredstev DSU v obdobju od 1.1. do 31.12.2019:

Leto 2019 (v EUR)	Programska oprema
Nabavna vrednost	
Stanje na dan 01.01. 2019	48.844
Neposredna povečanja	13.155
Zmanjšanja	0
Stanje na dan 31.12.2019	61.999
Odpisana vrednost	
Stanje na dan 01.01. 2019	46.836
Amortizacija v letu	1.503
Zmanjšanja	0
Povečanja	0
Stanje na dan 31.12.2019	48.339
Sedanja vrednost	
Stanje na dan 01.01. 2019	2.008
Stanje na dan 31.12.2019	13.660

Preglednica: Gibanje dolgoročnih aktivnih časovnih razmejitev DSU v obdobju od 1.1. do 31.12.2020:

Leto 2020 (v EUR)	Dolgoročne aktivne časovne razmejitve
Stanje na dan 01.01. 2020	16.916
Neposredna povečanja (rezervni sklad)	14.683
Neposredna povečanja (obrestna opcija)	60.000
Zmanjšanja (obrestna opcija)	1.186
Stanje na dan 31.12.2020	90.413

Na dan 31.12.2020 znaša vrednost dolgoročnih aktivnih časovnih razmejitev DSU 90.413 EUR.

Preglednica: Gibanje dolgoročnih aktivnih časovnih razmejitev DSU v obdobju od 1.1. do 31.12.2019:

Leto 2019 (v EUR)	Dolgoročne aktivne časovne razmejitve
Stanje na dan 01.01.2019	2.189
Neposredna povečanja (rezervni sklad)	14.727
Stanje na dan 31.12.2019	16.916

2.4.3.2 Opredmetena osnovna sredstva

(v EUR)	DSU 31.12.2020	DSU 31.12.2019
Opredmetena osnovna sredstva skupaj	822.937	838.433
Oprema	402.026	460.919
OOS - investicijsko vzdrževanje	350.856	311.592
Ureditev okolice	2.443	2.948
Umetniška dela	62.974	62.974
Opredmetena osnovna sredstva v gradnji ali izdelavi	4.638	0

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

Neodpisana vrednost investicijskih vlaganj v objekte ob koncu leta 2020 znaša 351T EUR. Povečala se je predvsem na podlagi investicijskih vlaganj v PS Smelt (obnova stopnic, menjava armatur in svetilk) ter nekaj manjših investicijskih vzdrževanj ostalih objektov naložbenih nepremičnin.

Vrednost ostale opreme na dan 31.12.2020 predstavljajo opredmetena osnovna sredstva v poslovnih stavbah ter službena vozila in kombinirani volanski čistilni stroj v skupni višini 402T EUR.

V letu 2020 so se izločila osnovna sredstva brez knjigovodske vrednosti v višini 27T EUR in sredstvo s knjigovodsko vrednostjo v višini 19 TEUR.

Na dan 31.12.2020 družba izkazuje slabih 5 TEUR opredmetenih osnovnih sredstev v gradnji ali izdelavi. Le-ta predstavljajo nezaključena investicijska vlaganja v objekt Palača DSU.

Preglednica: Gibanje opredmetenih osnovnih sredstev družbe DSU v letu 2020:

Leto 2020 (v EUR)	Druge naprave in oprema	Večletni nasadi – ureditev okolice Smelt	Umetniška dela - slike	Opredmetena osnovna sredstva v gradnji ali izdelavi	Skupaj
Nabavna vrednost					
Stanje na dan 01.01.2020	1.747.237	5.052	62.974	0	1.815.263
Neposredna povečanja	163.591	0	0	4.638	168.229
Zmanjšanja - odtujitve, odpisi	46.420	0	0	0	46.420
Stanje na dan 31.12.2020	1.864.408	5.052	62.974	4.638	1.937.072
Odpisana vrednost					
Stanje na dan 01.01.2020	974.726	2.104	0	0	976.830
Amortizacija v letu	163.896	505	0	0	164.401
Zmanjšanja - odtujitve, odpisi	27.097	0	0	0	27.097
Povečanja	0	0	0	0	0
Stanje na dan 31.12.2020	1.111.525	2.609	0	0	1.114.134
Sedanja vrednost					
Stanje na dan 01.01.2020	772.511	2.948	62.974	0	838.433
Stanje na dan 31.12.2020	752.883	2.443	62.974	4.638	822.937

Preglednica: Gibanje opredmetenih osnovnih sredstev družbe DSU v letu 2019:

Leto 2019 (v EUR)	Druge naprave in oprema	Večletni nasadi – ureditev oko- lice Smelt	Umetniška dela – slike	Skupaj
Nabavna vrednost				
Stanje na dan 01.01.2019	2.190.067	5.052	0	2.195.119
Neposredna povečanja	368.171	0	62.974	431.145
Zmanjšanja - odtujitve, odpisi	811.001	0	0	811.001
Stanje na dan 31.12.2019	1.747.237	5.052	62.974	1.815.263
Odpisana vrednost				
Stanje na dan 01.01.2019	1.658.360	1.599	0	1.659.959
Amortizacija v letu	127.256	505	0	127.761
Zmanjšanja - odtujitve, odpisi	810.890	0	0	810.890
Povečanja	0	0	0	0
Stanje na dan 31.12.2019	974.726	2.104	0	976.830
Sedanja vrednost				
Stanje na dan 01.01.2019	531.708	3.453	0	535.161
Stanje na dan 31.12.2019	772.511	2.948	62.974	838.433

2.4.3.3 Naložbene nepremičnine

(v EUR)	DSU 31.12.2020	DSU 31.12.2019
Naložbene nepremičnine skupaj	124.057.997	125.274.523
Naložbene nepremičnine – poslovna stavba Smelt	9.372.990	7.144.864
Naložbene nepremičnine – poslovna stavba MB Metalna	613.264	708.867
Naložbene nepremičnine – poslovna stavba F2	16.901.541	17.636.930
Naložbene nepremičnine – Kras Postojna	2.590.579	2.707.473
Naložbene nepremičnine – Palača DSU	44.879.904	46.575.398
Naložbene nepremičnine – Lesna	5.517	5.517
Naložbene nepremičnine – parkirna hiša Dunajski Kristali	2.067.580	2.091.775
Naložbene nepremičnine – Objekt Dunajska 48	1.497.626	1.546.619
Naložbena nepremičnina – Objekt Modri Kvadrat	23.174.856	23.791.308
Naložbena nepremičnina – Dunajski kristali poslovni prostori MJU	10.747.407	11.007.288
Naložbena nepremičnina – Dunajski kristali poslovni prostori P5	1.533.441	1.567.972
Naložbena nepremičnina – poslovna stavba Tržaška 21	7.253.030	7.423.160
Naložbena nepremičnina – zemljišče Litostroj Jug	502.879	0
Naložbene nepremičnine – v pridobivanju	2.917.383	3.067.352

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 31.12.2020 izkazuje:

- poslovno stavbo Smelt z zemljiščem na Dunajski cesti 160 v Ljubljani,
- poslovno stavbo 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,
- 441 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
- del zemljišča na območju Litostroj – Jug v Ljubljani.

V pridobivanju oziroma v gradnji in izdelavi družba po stanju na dan 31.12.2020 izkazuje še del poslovnega objekta Dunajski Kristali v Ljubljani (716.015 EUR) ter zemljišče (skupaj z dodatnimi vlaganji za razvoj projekta v 2020) na območju Litostroj jug (2.201.368 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 31.12.2020 znaša 109.690.144 EUR.

Vrednost nepremičnin se je v letu 2020 povečala iz naslova nakupa deleža poslovne stavbe Smelt s pripadajočim zemljiščem v višini 2,5 mio EUR, znižala pa iz naslova redne amortizacije le-teh.

V skladu s SRS 17 je sredstvo oslABLjeno, kadar njegova knjigovodska vrednost presega njegovo nadomestljivo vrednost. Po stanju na dan 31.12.2020 je družba preverila, ali obstaja znamenje, da utegne biti sredstvo oslABLjeno, kar je obsegalo preverbo tako zunanjih kot notranjih virov informacij. Preizkus slabitve naložbenih nepremičnin DSU na dan 31.12.2020, ki je obsegal oceno prihodnjih prejemkov in izdatkov, ki izhajajo iz nadaljnje uporabe sredstev v obdobju naslednjih 20 let z uporabo ustrezne diskontne mere, je prikazal, da ustvarja vsako sredstvo (denar ustvarjajoča enota) pozitivne denarne tokove, njihova vrednost pri uporabi pa je večja od knjigovodske vrednosti, kar pomeni, da ni razlogov za slabitev.

Preglednica: Gibanje naložbenih nepremičnin družbe DSU v letu 2020:

Leto 2020 (v EUR)	Zemljišča	Naložbene nepremičnine	Naložbene nepremičnine, ki se pridobivajo	Skupaj
Nabavna vrednost				
Stanje na dan 01.01.2020	19.389.727	132.677.400	3.067.351	155.134.478
Neposredna povečanja	1.790.981	1.210.897	2.851.910	5.853.789
Zmanjšanja - odtujitve, odpisi	0	0	3.001.878	3.001.878
Stanje na dan 31.12.2020	21.180.708	133.888.297	2.917.383	157.986.389
Odpisana vrednost				
Stanje na dan 01.01.2020	0	29.859.955	0	29.859.955
Amortizacija v letu	0	4.068.437	0	4.068.437
Zmanjšanja - odtujitve, odpisi	0	0	0	0
Povečanja	0	0	0	0
Stanje na dan 31.12.2020	0	33.928.392	0	33.928.392
Sedanja vrednost				
Stanje na dan 01.01.2020	19.389.727	102.817.445	3.067.351	125.274.523
Stanje na dan 31.12.2020	21.180.708	99.959.905	2.917.383	124.057.997

Preglednica: Gibanje naložbenih nepremičnin družbe DSU v letu 2019:

Leto 2019 (v EUR)	Zemljišča	Naložbene nepremičnine	Naložbene nepremičnine, ki se pridobivajo	Skupaj
Nabavna vrednost				
Stanje na dan 01.01.2019	19.389.727	132.333.742	3.062.521	154.785.990
Neposredna povečanja	0	343.658	1.217.154	1.560.812
Zmanjšanja - odtujitve, odpisi	0	0	1.212.324	1.212.324
Stanje na dan 31.12.2019	19.389.727	132.677.400	3.067.352	155.134.478
Odpisana vrednost				
Stanje na dan 01.01.2019	0	25.819.570	0	25.819.570
Amortizacija v letu	0	4.040.385	0	4.040.385
Zmanjšanja - odtujitve, odpisi	0	0	0	0
Povečanja	0	0	0	0
Stanje na dan 31.12.2019	0	29.859.955	0	29.859.955
Sedanja vrednost				
Stanje na dan 01.01.2019	19.389.727	106.514.172	3.062.521	128.966.420
Stanje na dan 31.12.2019	19.389.727	102.817.445	3.067.351	125.274.523

2.4.3.4 Dolgoročne finančne naložbe

(v EUR)	DSU 31.12.2020	DSU 31.12.2019
Dolgoročne finančne naložbe skupaj	2.015.594	1.906.915
Dolgoročne finančne naložbe, razen posojil	1.015.594	906.915
Delnice in deleži v družbah v skupini	550.000	550.000
Naložbe v naložbene umetnine	465.594	356.915
Dolgoročno dana posojila	1.000.000	1.000.000
Dolgoročni depoziti	1.000.000	1.000.000
Dolgoročno dana posojila	0	0
- bruto vrednost	715.000	450.000
- bruto vrednost tekoče dospelje	(715.000)	(450.000)

V okviru dolgoročnih finančnih naložb je po stanju na dan 31.12.2020 izkazana aprila 2017 ustanovljena hčerinska družba DSU-ing, d.o.o., naložbe v naložbene umetnine (kipi) ter dolgoročni depozit pri poslovni banki. Na podlagi Kreditne pogodbe, sklenjene v letu 2011, je DSU kot zastavitelj oziroma deponent sklenil Pogodbo o zastavi depozita v višini 1.000.000 EUR, z zapadlostjo do 31.12.2031.

Na osnovi 5. in 7. odstavka 56. člena ZGD-1 obvladujoča družba konsolidiranih računovodskih izkazov s hčerinsko družbo ne izdeluje, saj s tem ne izkrivlja resničnega in poštenega prikaza računovodskih izkazov obvladujoče družbe. Merila in kriteriji za vključitev odvisnih družb v konsolidacijo so opredeljeni v Pravilniku o računovodstvu.

2.4.3.5 Odložene terjatve za davek

(v EUR)	DSU 31.12.2020	DSU 31.12.2019
Odložene terjatve za davek skupaj	86.892	51.433
- Iz odbitnih začasnih razlik (IRS)	42.324	0
- Iz naslova slabitev terjatev	7.113	16.758
- Iz naslova rezervacij	37.455	34.675

Odložene terjatve za davek se nanašajo na 19 % odbitnih začasnih razlik iz naslova sklenjenih obrestnih zamenjav (IRS), oblikovanih popravkov vrednosti terjatev ter rezervacij za odpravnine in jubilejne nagrade.

	Bilančna postavka, za katero so oblikovane odložene terjatve za davek	Vrednost postavke na dan 31.12.2020	Ustrezni delež terjatev za odloženi davek (19%) na dan 31.12.2020
1	Vrednost IRS	222.758	42.324
2	Terjatve do kupcev	37.435	7.113
3	Rezervacije po aktuarskem izračunu	197.129	37.455
	TERJATVE ZA ODLOŽENE DAVKE	457.322	86.892

2.4.3.6 Kratkoročne finančne naložbe

(v EUR)	DSU 31.12.2020	DSU 31.12.2019
Kratkoročne finančne naložbe skupaj	4.615.000	7.758.280
Kratkoročne finančne naložbe, razen posojil	0	328.280
- vrednostni papirji, kupljeni za prodajo (obveznice poslovnih bank in zavarovalnic)	0	328.280
Kratkoročno dana posojila	4.615.000	7.430.000
- kratkoročna posojila, dana družbam v skupini	715.000	450.000
- kratkoročni depoziti pri bankah	3.900.000	6.980.000

Kratkoročne finančne naložbe znašajo na dan 31.12.2020 4,615 mio EUR in so glede na leto 2019 nižje predvsem zaradi nižje vrednosti kratkoročnih depozitov pri bankah.

V letu 2018 je družba kot edina ustanoviteljica in imetnica 100 % poslovnega deleža v hčerinski družbi DSU-ing d.o.o. za namen izgradnje stanovanjskega objekta Bežigrad odobrila posojilo v višini 1,030 mio EUR. Do konca leta 2020 je bilo posojilo črpano do zneska 715T EUR.

V letu 2020 je ob zapadlosti družba unovčila 290 obveznic Zavarovalnice Triglav, d.d. 2. Izdaja. Iz tega naslova je izkazala 8.854 EUR izgube (del finančnih odhodkov), hkrati pa je iz tega naslova izkazala 3.782 EUR prihodkov od obresti od začetka leta 2020 do unovčitve obveznic.

Dругih vrednostnih papirjev družba na dan 31.12.2020 nima.

2.4.3.7 Kratkoročne poslovne terjatve

(v EUR)	DSU 31.12.2020	DSU 31.12.2019
Kratkoročne poslovne terjatve skupaj	5.271.672	5.420.714
Kratkoročne poslovne terjatve do kupcev	2.086.489	2.348.158
- bruto vrednost	2.123.924	2.374.166
- popravek vrednosti	(37.435)	(26.008)
Dani predujmi in dane varščine	2.360	1.653
Kratkoročne terjatve za obresti	63.480	55.980
- bruto vrednost	67.300	60.649
- popravek vrednosti	(3.820)	(4.669)
Kratkoročne terjatve iz posl.za tuj račun	2.357.948	2.319.338
- denarna sredstva na priv. TRR računu	528.641	70.264
- kratkoročni depoziti pri bankah (gl.)	716.000	1.477.233
- obresti depozitov	71.242	66.860
- naložba GIO – odkup	12.714	15.749
- terjatve po pog. o vzpostavitvi IBS (YU)	253.440	0
- terjatve iz naslova prodaj nepremičnin (gl.+obr.)	742.217	282.368
- terjatve iz naslova najemnin, uporabnin	1.094	1.094
- druge terjatve iz poslovanja za tuj račun	0	364.585
- terjatve iz naslova likvidacijskih in stečajnih mas	32.600	49.095
- oblikovani popravki vrednosti terjatev v stečaju in izvršbi	0	(7.910)
Druge kratkoročne terjatve	761.395	695.585
- terjatve / DDV, akontacije DDPO, ZZSZ, NUSZ	409.899	366.873
- terjatve / terjatve do zaposlenih	1.582	1.263
- terjatve / pravnomočne sodbe, pravdni stroški	20.617	20.617
- terjatve / prijave v stečajne postopke	16.504.042	16.663.124
- popravek terjatev v stečajnih postopkih	(16.504.042)	(16.663.124)
- terjatve / dvomljive in sporne	119.175	103.005
- popravek dvomljivih in spornih terjatev	(103.005)	(103.005)
- terjatve / ostanki stečajnih in likvidacijskih mas	0	2.309
- popravek ostankov stečajnih in likvidacijskih mas	0	(2.309)
- terjatve iz naslova izvršb po sodbi VS Livarna Vuzenica	298.331	271.384
- terjatve iz naslova prodanih nepremičnin	5.392	5.392
- terjatve do priv.TRR	9.404	30.012
- druge kratkoročne terjatve	6.989.758	6.989.802
- popravek drugih kratkoročnih terjatev	(6.989.758)	(6.989.758)

Kratkoročne terjatve do kupcev v večji meri predstavljajo terjatve do najemnikov (iz naslova najemnin in zaračunanih obratovalnih stroškov) v objektih, ki predstavljajo naložbene nepremičnine družbe. Terjatve niso zavarovane. Na dan 31.12.2020 je imela družba za 2.071.175 EUR nezapadlih terjatev do kupcev, za 6.947 EUR terjatev do kupcev z zapadlostjo do 30 dni ter 30.906 EUR terjatev do kupcev z zapadlostjo nad 30 dni, za 14.896 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 31.12.2020 je skupna višina oblikovanih popravkov iz tega naslova znašala 37.435 EUR.

Kratkoročne terjatve za obresti predstavljajo predvsem kratkoročne terjatve za obresti iz naslova finančnih naložb v depozite bank ter dane kredite (63.480 EUR).

Kratkoročne terjatve iz poslovanja za tuj račun izhajajo iz določil Zakona o prenosu pooblastil, pravic in obveznosti Slovenske razvojne družbe in o prenehanju Agencije Republike Slovenije za prestrukturiranje in privatizacijo – ZPPSRD (Uradni list RS št. 50/2004), na podlagi 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 (32.489 EUR), terjatve na osnovi akontacij za davek od dohodkov pravnih oseb (373.177 EUR), terjatve iz naslova izvršb po sodbi VS Livarna Vuzenica (298.331 EUR), sporne terjatve (16.170 EUR), terjatve do PRIV TRR (9.404 EUR) in ostale terjatve.

2.4.3.8 Denarna sredstva

(v EUR)	DSU 31.12.2020	DSU 31.12.2019
Denarna sredstva	666.505	74.424
Denarna sredstva v blagajni	130	136
Transakcijski redni računi DSU	666.375	74.288

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

2.4.3.9 Kratkoročne aktivne časovne razmejitve

(v EUR)	DSU 31.12.2020	DSU 31.12.2019
Aktivne časovne razmejitve	36.496	38.274
Kratkoročno odloženi stroški	36.496	24.801
Vračunane obresti od vrednostnih papirjev	0	13.473

2.4.3.10 Zunajbilančna sredstva

(v EUR)	DSU 31.12.2020	DSU 31.12.2019
Skupaj zabilančne postavke	118.303.523	124.969.873
Prezeta sredstva rezervnega sklada	16.010	18.420
Skupaj prejeti VP in druga sredstva za zavarovanje plačil	2.162.439	2.104.148
- Prejete hipoteke	1.296.736	268.296
- Prejete garancije	147.622	898.683
- Prejete menice	403.081	357.169
- DSU-ing	315.000	580.000
Skupaj dani VP in druga sredstva za zavarovanje	63.592.814	68.805.542
- Dane hipoteke in menice za prejeta posojila	63.585.814	68.798.542
- Dane menice za zavarovanje drugih plačil	7.000	7.000
Terjatve v sodnih postopkih	1.398.546	1.405.382
Druge zabilančne postavke – delnice, poslovni deleži, nepremičnine, druga sredstva po ZZLPPO (komisijsko poslovanje)	51.133.714	52.636.380
- Delnice / rezervirane za denacionalizacijske upravičence	472.393	415.154
- Delnice in deleži podjetij / tožba družbenega pravobranilca	18.180.361	18.517.795
- Delnice in deleži podjetij / 6.čl. ZZLPPO	1.102.941	1.102.360
- Drugi deleži in delnice	3.372	3.374
- Nepremičnine / 5., 6., 51.člen ZZLPPO	11.463.290	12.484.945
- Potencialna terjatev iz naslova nepremičnin po 6.člen ZZLPPO	41.835	259.698
- Terjatev do podjetij iz naslova nepremičnin po 6.čl.ZZLPPO / Sporazumi	2	2
- Pogodba o vzpostavitvi izvenbilančne evidence sredstev podjetij	6.417.940	7.222.935
- Zahtevki DSU iz naslova oškodovanja družb. kapitala, drugi zahtevki	13.430.218	12.608.755
- Oprema	21.362	21.362

Vrednost prejetih garancij in menic se je v letu 2020 znižala predvsem zaradi zapadlosti ali unovčitve garancij. Na podlagi posojilne pogodbe s hčerinsko družbo DSU-ing se je v letu 2020 na podlagi delnih črpanj zabilančna obveznost iz 580.000 EUR znižala na 315.000 EUR.

Tekom poslovnega leta 2020 se je vrednost danih hipotek in menic zmanjševala s poplačilom obveznosti iz naslova prejetih dolgoročnih posojil za nepremičnine. Vrednost zavarovanj iz tega naslova znaša po stanju na dan 31.12.2020 skupno 63.585.814 EUR. Knjigovodska vrednost nepremičnin, ki so zastavljene kot jamstvo za posojila, po stanju na dan 31.12.2020 znaša 109.690.144 EUR.

Obveznost DSU iz naslova posojilne pogodbe za nepremičnino na Masarykovi cesti v Ljubljani znaša po stanju na dan 31.12.2020 5.312.500 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 31.12.2020 27.379.800 EUR. DSU je za nepremičnino »Modri kvadrat« na Davčni ulici v Ljubljani leta 2017 najel dolgoročno posojilo, katerega vrednost po stanju na dan 31.12.2020 znaša 16.185.185 EUR. Dolgoročno posojilo za nakup objekta na Tržaški 21 v Ljubljani prinaša obveznost iz tega naslova na dan 31.12.2020 v višini 5.175.000 EUR. Obveznost iz naslova dokončanja naložbene nepremičnine Dunajski Kristali znaša po stanju na dan 31.12.2020 9.533.329 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 izvajanja Zakona o zaključku lastninjenja in privatizaciji pravnih oseb v lasti Slovenske razvojne družbe, znaša po stanju na dan 31.12.2020 51.133.714 EUR (preostali kapitalski deleži v podjetjih 19,8 mio EUR, nepremičnine 11,4 mio EUR, ostale postavke in potencialno premoženje 19,9 mio EUR). Vrednost nepremičnin se je v letu 2020 v skupnem znesku nekoliko zmanjšala, predvsem iz naslova realiziranih prodaj (sklenjenih je bilo 34 prodajnih pogodb v skupni vrednosti 2,4 mio EUR). Na podlagi sklepa sodišča (izguba LP DSU na podlagi določb ZVetL), sklenjene sodne poravnave ali pogodbe o uskladitvi zemljiškokožnega stanja z dejanskim, je bilo izločenih še 11 nepremičnin/zemljiških parcel. Na podlagi sklenjene posadne listine v okviru 6. člena ZZLPPO oziroma sklepa sodišča je družba v letu 2020 na novo pridobila lastninsko pravico na 18 zemljiških parcelah, za katere se je ugotovilo, da niso bile upoštevane v lastninskem preoblikovanju podjetij, dodatno pa je bila na eni nepremičnini vpisana lastninska pravica tudi na podlagi 5.člena ZZLPPO. S Skladom kmetijskih zemljišč in gozdov je bilo v okviru 6.člena ZZLPPO sklenjenih 18 Pogodb o prenosu, na podlagi katerih je na DSU prešlo 26 zazidanih stavbnih zemljišč oziroma zemljiških parcel. V manjši meri je na spremembo vrednosti nepremičnin vplivalo tudi 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 2020 družba razpolaga še s 6, večinoma manjšinskimi kapitalskimi naložbami. Odsvojitve le-teh je pretežno odvisna od zaključka denacionalizacijskih ali sodnih postopkov, ki še potekajo, oziroma splošnega zanimanja za odkup. V letu 2020 na tem področju ni bilo večjih sprememb, na podlagi sprejetega sklepa skupščine družbe GIO d.o.o. – v likvidaciji je bilo izvršeno le manjše izplačilo akontacije likvidacijskega deleža družbenikov (delež DSU 0,0382%). Po pridobitvi pravnomočnega sklepa o dedovanju po pokojnem družbeniku se v družbi GIO nadaljujejo aktivnosti za zaključek likvidacijskega postopka. Na spremembo skupne vrednosti delnic in poslovnih deležev iz tega naslova je v obravnavanem obdobju vplivala uskladitev njihovih knjigovodskih vrednosti.

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 prepoznavne, izsleditve in zasega tovrstnega premoženja za račun države še vedno izvaja aktivnosti in sproti odkriva novo premoženje, ki ni bilo lastnino (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 31.12.2020	DSU 31.12.2019
Kapital	67.353.785	65.342.561
Vpoklicani kapital	1.810.999	1.810.999
Kapitalske rezerve	18.810.046	18.810.046
Rezerve iz dobička	42.841.090	41.235.153
Rezerve, nastale zaradi vrednotenja po pošteni vrednosti	-178.600	22.050
Preneseni čisti poslovni izid	2.464.313	1.587.654
Poslovni izid poslovnega leta	1.605.937	1.876.659

Vpoklicani kapital je osnovni kapital družbe, ki na dan 31.12.2020 znaša 1.810.999,39 EUR. Edini družbenik DSU je Republika Slovenija.

Kapitalske rezerve družbe znašajo 18.810.046,06 EUR in so ostale v primerjavi z letom 2019 nespremenjene. 1.826.211,72 EUR izhaja iz dokapitalizacije družbe leta 2002, leta 2004 pa so se kapitalske rezerve povečale še za 114.234,23 EUR iz naslova presežka prihodkov nad odhodki ARSPIP na dan 06.05.2004 iz prevzema na podlagi Zakona o prenosu pooblastil, pravic in obveznosti Slovenske razvojne družbe in o prenehanju Agencije Republike Slovenije za prestrukturiranje in privatizacijo (Uradni list RS št. 50/2004). Skladno s Slovenskimi računovodskimi standardi 2006 je s 01.01.2006 del kapitalskih rezerv tudi splošni prevrednotovalni popravek kapitala v višini 174,45 EUR, ki izhaja iz revalorizacijskega popravka osnovnega kapitala družbe na dan 31.12.2001. V letu 2008 so se kapitalske rezerve DSU (naknadno vplačilo kapitala v obliki stvarnega vložka) povečale za 16.869.425,66 EUR skladno s sklepom Vlade RS št. 47607-9/2008/4 z dne 15.5.2008. Znesek izhaja iz preostanka prejete kupnine od prodaje delnic družbe SIJ, d.d. ter natečenih obresti in je bil skladno s sklepom Vlade RS št. 47607-23/2007/5 z dne 31.5.2007 do takrat voden kot obveznost do Republike Slovenije na kontih skupine 245 (Obveznosti DSU iz poslovanja za tuj račun – za račun RS). S sprejetim sklepom Vlade RS se je torej ta obveznost družbe DSU do RS zaprla, povečale pa so se kapitalske rezerve.

Rezerve, nastale zaradi vrednotenja po pošteni vrednosti po stanju na dan 31.12.2020 v negativni višini -178.600,01 EUR izvirajo iz negativnega vrednotenja portfelja izvedenih finančnih instrumentov (IRS), ki je znašal na dan 31.12.2020 -180.433,82 EUR, ter aktuarskega presežka v višini 1.883,81 EUR.

Skladno s sklepom uprave Slovenskega državnega holdinga, d.d. v vlogi ustanovitelja oz. edinega družbenika družbe, z dne 15.06.2020, se je bilančni dobiček družbe, ki je po stanju na dan 31.12.2019 znašal 3.464.313,11 EUR, v znesku 1.000.000 EUR izplačal kot udeležbo na dobičku ustanovitelju dne 30.06.2020, medtem ko je preostanek bilančnega dobička v višini 2.464.313,11 EUR ostal nerazporejen in predstavlja znotraj kapitala družbe preneseni čisti poslovni izid družbe. Preneseni čisti poslovni izid družbe na dan 31.12.2020 tako znaša 2.464.313,11 EUR.

Skladno s sklepom posloводства družbe se je iz čistega dobička družbe za leto 2020 v višini 3.211.873,47 EUR, na podlagi 64. člena in v povezavi s 3. odstavkom 230. člena ZGD-1 oblikovalo druge rezerve iz dobička v višini 1.605.936,73 EUR.

Rezerve iz dobička tako po stanju na dan 31.12.2020 znašajo 42.841.089,74 EUR.

Čisti dobiček v višini 1.605.936,74 EUR ostane nerazporejen in s prenesenim čistim poslovnim izidom predstavlja bilančni dobiček družbe za leto 2020 v znesku 4.070.249,85 EUR.

Spremembe v kapitalu:

	2020	2019
Čisti poslovni izid poslovnega leta	3.211.873	3.753.317
Preneseni čisti dobiček	2.464.313	1.587.654
Povečanje rezerv iz dobička po sklepu organov vodenja in nadzora (drugih rezerv iz dobička)	1.605.937	1.876.659
Bilančni dobiček, ki ga razporedi skupščina družbe	4.070.250	3.464.313

2.4.3.12 Rezervacije in dolgoročne pasivne časovne razmejitve

(v EUR)	DSU 31.12.2020	DSU 31.12.2019
Rezervacije skupaj	197.129	182.498
Za odpravnine in jubilejne ter druge nagrade	197.129	182.498

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 31.12.2019	171.797	10.701	182.498
Stroški obresti (IPI)	344	21	365
Stroški tekočega službovanja (IPI)	15.744	1.652	17.396
Aktuarski dobički/izgube (IPI)	0	490	490
Akt. dob./izgube (Izkaz vseob. donosa)	-3.620	0	-3.620
Stanje 31.12.2020	184.265	12.864	197.129

Izračun je bil pripravljen na osnovi naslednjih predpostavk:

- Nominalna dolgoročna obrestna mera se ocenjuje v višini 0,10%.
- Pričakovana dolgoročna rast višine jubilejnih nagrad in neobdavčljivih zneskov v izračunu je ocenjena v višini 1,0% letno.
- V izračunu se upošteva pričakovana smrtnost delavcev v skladu s slovenskimi tabelami 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%	5.216	407
Povečanje disk. obr. mere za 0,5%	-4.837	-383
Povečanje rasti plač za 0,5 %/letno	5.344	0
Zmanjšanje rasti plač za 0,5%/letno	-4.883	0

Gibanje aktuarskih dobičkov/izgub v letu 2020:

Knjiženo stanje na dan 31.12.2019 (izguba)	1.786
Odprava akt. dobičkov/izgub v preneseni poslovni izid zaradi odhodov in upokojitev delavcev v 2020	0
Aktuarski dobički/izgube za leto 2020 (tabela zgoraj)	-3.620
Končno stanje 31.12.2020	-1.834

2.4.3.13 Dolgoročne obveznosti

(v EUR)	DSU 31.12.2020	DSU 31.12.2019
Dolgorocne obveznosti skupaj	58.739.598	64.249.383
Dolgoročne finančne obveznosti – najeta posojila	58.476.234	63.070.073
prejeta posojila za Palača DSU	24.868.000	27.379.800
prejeto posojilo za objekt F2	4.562.500	5.312.500
prejeto posojilo za Modri kvadrat	15.340.741	15.777.778
prejeto posojilo za T21	4.905.000	5.066.667
prejeto posojilo za Objekt Dunajski kristali	8.799.993	9.533.328
Dolgoročne finančne obveznosti – IFI	263.364	141.745
Dolgoročne poslovne obveznosti – PS Smelt	0	1.031.974
Odložene obveznosti za davek	0	5.591

Dolgoročno prejeta posojila

Družba DSU je za namen dokončnega odkupa objekta Palača D.S.U. na Litostrojski cesti v Ljubljani v letu 2011 najela tri dolgoročna posojila v skupni višini 46.236.000 EUR. V letu 2013 je družba za namen financiranja objekta zaradi nadomestitve kratkoročnega kredita z dolgoročnim, najela še dolgoročni kredit v višini 3.000.000 EUR.

Dolgoročna obveznost iz naslova vseh štirih posojil za objekt Palača D.S.U. znaša po stanju na dan 31.12.2020 24.868.000 EUR (od tega 14.820.800 EUR z rokom zapadlosti nad 5 let), medtem ko celotna obveznost, ki vključuje tudi kratkoročni del zapadlosti, po stanju na 31.12.2020 znaša 27.379.800 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 31.12.2020 4.562.500 EUR (od tega 1.562.500 EUR z rokom zapadlosti nad 5 let), medtem ko celotna obveznost, ki vključuje tudi kratkoročni del zapadlosti, po stanju na 31.12.2020 znaša 5.312.500 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 31.12.2020 15.340.741 EUR (od tega 11.962.965 EUR z rokom zapadlosti nad 5 let), medtem ko celotna obveznost, ki vključuje tudi kratkoročni del zapadlosti, po stanju na 31.12.2020 znaša 16.185.185 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 31.12.2020 4.905.000 EUR (od tega 3.825.000 EUR z rokom zapadlosti nad 5 let), medtem ko celotna obveznost, ki vključuje tudi kratkoročni del zapadlosti, po stanju na 31.12.2020 znaša 5.175.000 EUR.

Ob koncu poslovnega leta 2018 je bilo najeto tudi posojilo v višini 11.000.000,00 EUR za namen refinanciranja lastnih sredstev in odplačila kratkoročnega posojila za dokončanje objekta Dunajski Kristali. Dolgoročna obveznost iz naslova omenjenega posojila znaša na dan 31.12.2020 8.799.993 EUR (od tega 5.866.686 EUR z rokom zapadlosti nad 5 let) medtem ko celotna obveznost, ki vključuje tudi kratkoročni del zapadlosti, po stanju na 31.12.2020 znaša 9.533.329 EUR.

Družba je v prvem kvartalu 2020 pristopila k reprogramu dveh dolgoročnih kreditov, pri čemer je dosegla znižanje fiksne obrestne mere ob sočasnem podaljšanju ročnosti obeh kreditov iz 15 na 20 let od datuma sklenitve ustreznih aneksov.

S stvarnim jamstvom so po stanju na dan 31.12.2020 zavarovane vse zgoraj navedene obveznosti iz naslova najetih posojil pri poslovnih bankah (skupaj s kratkoročno zapadlostjo) v skupni vrednosti 109.690.144 EUR, in sicer:

- tri posojila, prejeta za odkup Palače D.S.U. na Litostrojski cesti v Ljubljani (27.379.800 EUR), so zavarovana s hipoteko na nepremičnini parc. št. 2001, 1991/295 in 1991/307, vse k.o. Zgornja Šiška, z bianco menicami ter odstopom sedanjih in bodočih terjatev iz najemnih pogodb med DSU in MOP, Statističnim uradom RS ter drugimi najemniki;
- četrto, kratkoročno posojilo za odkup Palače D.S.U., najeto v letu 2012 in zavarovano s hipoteko na objektu Kras Postojna (stavba št. 2210 k.o. 2490) in Tezno (parc. št. 663/1, 628/0, 627/0 in 600/0 vse k.o. 680) v vrednosti 1.700.000 EUR, se je v letu 2013 nadomestilo z dolgoročnim posojilom in ohranitvijo obstoječe hipoteke na objekti;
- posojilo, namenjeno financiranju nakupa objekta F2 na Masarykovi ulici v Ljubljani za potrebe Ministrstva za šolstvo in šport, je zavarovano s hipoteko (5.312.500 EUR) na nepremičnini parc. št. 2813 in 2815 zk. vl. št. 2370 k.o. Tabor ter solastniškim deležem 61/100 parc. št. 2807/2 zk. vl. št. 161 k.o. Tabor in 10 bianco menicami;
- posojilo, namenjeno financiranju nakupa objekta »Modri kvadrat« na Davčni ulici v Ljubljani za potrebe FURS (16.185.185 EUR), je zavarovano s pogodbo o zavarovanju terjatev z odstopom terjatev, 6 bianco menicami in zastavo nepremičnine stavba št. 1025 k.o. 2706 - Zelena jama v višini deleža DSU;
- posojilo, namenjeno 80% financiranju nakupa objekta poslovne stavbe Tržaška 21 v Ljubljani (5.175.000 EUR), je zavarovano s šestimi bianco menicami, neposredno izvršljivi hipoteki na predmetu prodajne pogodbe in s pogodbo z odstopom terjatev v zavarovanje;
- posojilo, namenjeno refinanciranju lastnih sredstev in poplačilu glavnice kratkoročnega posojila za poslovni objekt Dunajski kristali (9.533.329 EUR), je zavarovano s hipoteko na objektu, pet bianco menicami in s pogodbo o odstopu terjatev.

Izvedeni finančni instrumenti – obrestno ščitenje

Izvedeni finančni instrumenti, ki so predmet evidentiranja poštene vrednosti na obračunski dan 31.12.2020, so instrumenti za varovanje pred obrestnim tveganjem. Varovana postavka je denarni tok obrestne mere EURIBOR pri odplačevanju kreditov družbe.

DSU ima na dan 31.12.2020 sklenjena dva sklopa izvedenih finančnih instrumentov. Za prvi sklop, ki ščiti kreditni portfelj dveh kreditov z VOM v skupni vrednosti glavnice 19.929.800 EUR, je preliminarno in dejansko merjenje učinkovitosti v letu 2015 pokazalo, da varovanje ni učinkovito, zato družba za potrebe evidentiranja ocen poštenih vrednosti instrumentov IFI družba uporablja poštene vrednosti instrumentov iz poročil bank (marked to market value). Le-te zaradi neučinkovitosti evidentira preko poslovnega izida. Iz naslova vrednotenja po poštenu vrednosti je bilo tako v letu 2020 iz tega naslova izkazanih 101T EUR finančnih prihodkov. Iz tega sklopa se varovanje izteče v letu 2021. Vsota stanj poštenih vrednosti instrumentov IFI iz poročil bank (MtM, fair value) na obračunski datum 31.12.2020 znaša -40.606 EUR, kar pomeni pričakovano diskontirano neto obveznost do bank za družbo od obračunskega datuma do zapadlosti zaključnic v portfelju instrumentov IFI.

Poleg tega sklopa zaključnic je družba v letu 2020 sklenila tri nove zaključnice, katerih varovanje se je po preliminarni oceni izkazalo za učinkovito, zato se spremembe poštene vrednosti evidentirajo preko vseobsegajočega donosa. Poštena vrednost, evidentirana na podlagi vrednotenja, po stanju na dan 31.12.2020 za novo sklenjene zaključnice znaša -222.758 EUR.

Skupna poštena vrednost vseh zaključnic na dan 31.12.2020 znaša -263.364 EUR in je izkazana med dolgoročnimi finančnimi obveznostmi.

Dolgoročne poslovne obveznosti

Dolgoročna poslovna obveznost, ki je izhajala iz Kupoprodajne pogodbe za nakup dela poslovne stavbe Smelt, je po stanju na dan 31.12.2019 znašala 1.031.974 EUR in je bila v letu 2020 dokončno poplačana.

(v EUR)	DSU 31.12.2020	DSU 31.12.2019
Dolgoročne poslovne obveznosti	0	1.031.974

Odložene obveznosti za davek

Odložene obveznosti za davek v višini 5.591 EUR so se v letu 2019 nanašale na 19% vrednosti oblikovanih rezerv, nastalih zaradi vrednotenja portfelja vrednostnih papirjev na dan 31.12.2019 po pošteni vrednosti. Ker so bile obveznice v letu 2020 unovčene, so bile v letu 2020 odpravljene tudi odložene obveznosti za davek.

(v EUR)	DSU 31.12.2020	DSU 31.12.2019
Odložene obveznosti za davek	0	5.591

2.4.3.14 Kratkoročne obveznosti

(v EUR)	DSU 31.12.2020	DSU 31.12.2019
Kratkorocne obveznosti skupaj	9.969.739	10.259.227
Kratkoročne finančne obveznosti	5.185.869	5.813.389
Kratkoročna zapadlost dolgoročnih posojil	5.109.580	5.728.469
Obveznost za obresti prejetih posojil	76.289	84.920
Kratkoročne poslovne obveznosti	4.783.870	4.445.838
Prejeti predujmi in varščine	88.018	39.742
Obveznosti do dobaviteljev	468.576	422.907
Obveznosti iz poslovanja za tuj račun	2.357.948	2.319.338
Obveznosti do zaposlencev	153.172	149.692
Obveznosti do državnih in drugih inštitucij	1.701.543	1.499.200
Druge kratkoročne obveznosti	14.613	14.959

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 2.357.948 EUR, obveznosti do zaposlencev iz naslova plač v višini 153.172 EUR, obveznosti do državnih in drugih inštitucij v skupni višini 1.701.543 EUR (po stanju na dan 31.12.2020 se ta obveznost v višini 877.565 EUR nanaša na poračun odbitka vstopnega DDV od nabave naložbenih nepremičnin zaradi spremembe namena uporabe le-teh, obveznost za

DDV v višini 42.610 EUR, obveznost za DDPO v višini 756.510 EUR in ostalo), obveznosti do dobaviteljev v višini 468.576 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)	31.12.2020	31.12.2019
Obveznosti iz naslova obresti depozitov	8.283	6.935
Obveznosti iz naslova pogodb o vzpostavitvi izvenbil.ev.podjetij (gl.+obr.)	253.440	0
Obveznosti iz naslova prodaje nepremičnin (gl.+obr.)	728.344	282.147
Obveznosti iz naslova uporabnin, odškodnin, služnosti,..	218.918	225.755
Obveznosti iz naslova prejetih varščin	43.623	42.273
Obveznosti do denac. upravičencev iz naslova iztisnitev	447.868	447.868
Obveznosti za prejete dividende / H delnice, ex lege..	96.379	103.097
Obveznosti do KAD in SDH za prejete kupnine	11.624	26.725
Obveznosti do proračuna za prejete kupnine	506.374	747.764
Druge obveznosti iz poslovanja za tuj račun	43.095	436.774
Skupaj obveznosti iz poslovanja za tuj račun	2.357.948	2.319.338

Za ugotavljanje obveznosti do proračuna Republike Slovenije iz naslova prejetih kupnin se pripravljata bilanca pritoka sredstev iz tega naslova, ki se izdeluje vsako četrtletje. Prenakazilo sredstev se skladno z Zakonom o uporabi sredstev, pridobljenih iz naslova kupnine na podlagi zakona o lastninskem preoblikovanju podjetij izvede do petega v mesecu po preteku četrtletja (do 5. januarja, 5. aprila, 5. julija in 5. oktobra). Bilanca pritokov in odtokov sredstev iz naslova kupnin za leto 2020 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 ZZLPP) redno in skladno z zakonsko podlago ter Pogodbo o ureditvi medsebojnih razmerij, nakazuje tudi na SDH in KAD.

2.4.3.15 Kratkoročne pasivne časovne razmejitve

(v EUR)	DSU 31.12.2020	DSU 31.12.2019
Kratkoročne pasivne časovne razmejitve skupaj	1.412.787	1.359.903
Vnaprej vračunani stroški oziroma odhodki	76.911	68.402
Kratkoročno odloženi prihodki	1.335.876	1.291.501

Kratkoročne pasivne časovne razmejitve predstavljajo vnaprej vračunani stroški poslovanja za leto 2020 (3.148 EUR), vnaprej vračunani stroški iz naslova variabilnega dela plače poslovodstva za leto 2020 (63.675 EUR) ter vnaprej vračunani in razmejeni odhodki iz naslova izvedenih finančnih instrumentov za leto 2020 – obrestne zamenjave za portfelj IRS po stanju na dan 31.12.2020 (10.088 EUR).

Poleg teh PČR predstavljajo še kratkoročno odloženi prihodki iz naslova terjatev iz poslovanja (2.199 EUR), terjatve po pravnomočnih sodbah in druge terjatve, ki še niso poravnane (36.135 EUR) ter kratkoročno odloženi prihodki iz naslova zahtevkov za povračilo rubljenih sredstev (1.297.542 EUR). Nanašajo se na sodbo Vrhovnega sodišča RS z dne 27.2.2014, na podlagi katere je DSU vložila nasprotne izvršbe do delavcev Livarne Vuzenica za rubljene zneske. V novembru 2014 je družba DSU od Ustavnega sodišča prejela obvestilo, da je skupina pritožnikov zoper sodbo Vrhovnega sodišča vložila ustavno pritožbo. V letu 2016 je DSU prerekal navedbe pritožnikov, ustavno sodišče pa je zadevo vrnilo v ponovno odločanje na Vrhovno sodišče, ki je odločanje vrnilo na prvo stopnjo. V letu 2019 so tožniki vložili pritožbo, na v letu 2018 ponovno v korist DSU razsojeno sodbo sodišča. V septembru 2020 smo prejeli sodbo Višjega sodišča v Ljubljani s katero je to zavrnilo pritožbo tožnikov in potrdilo sodbo sodišča prve stopnje. Pritožbeno sodišče je tudi določilo višino pravnih stroškov, ki so jih tožniki dolžni plačati DSU-ju. Postopek je s tem pravnomočno končan, vendar pa lahko tožniki vložijo še izredna pravna sredstva in ustavno pritožbo. V primeru ugodne končne razzodbe sodišča za DSU, bo omenjeni znesek ob pravnomočnosti in zaključku postopka za DSU predstavljal prevrednotovalni prihodek.

2.4.3.16 Čisti prihodki od prodaje

Čisti prihodki od prodaje izhajajo predvsem 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 2020	DSU 2019
Prihodki iz naslova najemnin	11.854.185	11.581.533
Prihodki iz naslova upravljanja poslovnih stavb	130.131	153.743
Prihodki iz naslova naprej zaračunanih obratovalnih in drugih stroškov	1.711.207	1.859.923
Prihodki iz naslova javnih pooblastil	258.582	258.058
Prihodki iz naslova javnih pooblastil - najemnine	51.140	55.823
Skupaj	14.005.245	13.909.080

Povečanje čistih prihodkov od prodaje je zaznati predvsem pri prihodkih iz naslova najemnin iz naložbenih nepremičnin, in sicer predvsem pri PS Smelt, saj je družba junija 2020 odkupila solastniški delež od družbe KAD, d.d. ter tako postala 100 % lastnik nepremičnine.

Znižanje prihodkov je bilo zaznati predvsem pri naprej zaračunanih obratovalnih in drugih stroških (posledično tudi nižji stroški blaga, materiala in storitev), kar je posledica manjšega obsega poslovanja najemnikov zaradi razmer, povezanih z epidemijo Covid-19.

Večji del vseh prihodkov od prodaje (11,85 mio EUR oz. 84,64 %) predstavljajo najemnine iz naložbenih nepremičnin, medtem ko 12,22 % vseh prihodkov od prodaje predstavljajo naprej zaračunani obratovalni in drugi stroški najemnikom v višini 1,71 mio EUR (ki na drugi strani v stroških in drugih odhodkih iz poslovanja predstavljajo slabih 59 % vseh stroškov blaga in storitev ter drugih odhodkov v odhodkih družbe iz poslovanja). Prihodki iz vodenja javnih pooblastil za državo predstavljajo 2,21% vseh prihodkov od prodaje (od tega vezano na komisijško pogodbo 1,85%), preostali slab odstotek pa predstavljajo prihodki iz naslova upravljanja poslovnih stavb. Prihodki iz naslova javnih pooblastil skladno s komisijško pogodbo večinoma predstavljajo povračilo stroškov poslovanja družbe iz tega naslova in so zato hkrati evidentirani med stroški in drugimi odhodki poslovanja družbe (slabih 9 % vseh stroškov blaga in storitev ter drugih odhodkov v odhodkih družbe iz poslovanja). 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, muzejske in zdravstvene dejavnosti) priznala znižanje najemnin za poslovne prostore in parkirna mesta.

2.4.3.17 Drugi poslovni prihodki (s prevrednotovalnimi poslovnimi prihodki)

(v EUR)	DSU 2020	DSU 2019
Poraba in odprava rezervacij in PČR	39.120	40.986
Prevrednotovalni poslovni prihodki	14.657	378.912
Drugi poslovni prihodki	173	250
Skupaj	53.950	420.148

Prihodke od odprave PČR predstavljajo prihodki iz naslova preveč vračunanih stroškov variabilnega dela plač poslovodstva iz naslova uspešnosti poslovanja glede na kasnejši sklep nadzornega sveta družbe za leto 2019 (39.120 EUR).

Prevrednotovalni poslovni prihodki v večji meri izhajajo iz odprave predhodnih oslabitev vrednosti terjatev zaradi poplačil.

2.4.3.18 Stroški blaga, materiala in storitev

(v EUR)	DSU 2020	DSU 2019
Stroški materiala	812.883	924.374
Stroški energije	713.503	734.185
Pisarniški material in literatura	33.138	41.701
Drugi stroški materiala	66.242	148.488
Stroški storitev	1.730.955	1.887.804
Stroški storitev pri opravljanju storitev in stroški transportnih storitev	38.023	60.053
Stroški storitev v zvezi z vzdrževanjem OS in NN	198.322	238.475
Najemnine	4.888	19.825
Povračila stroškov zaposlencem v zvezi z delom	2.446	4.949
Stroški plačilnega prometa, bančnih storitev in zav.premij	186.603	182.763
Stroški intelektualnih in osebnih storitev	805.737	827.695
Stroški reklame in reprezentance	7.059	8.758
Stroški storitev fiz.oseb, ki ne opravljajo dejavnosti	45.897	50.246
Stroški drugih storitev	441.980	495.040
Skupaj	2.543.838	2.812.178

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

Stroške intelektualnih in osebnih storitev v največji meri predstavljajo stroški varovanja in upravljanja objektov (440T EUR), odvetniške storitve (203T EUR), stroški informacijske podpore, cenitev in svetovanj (92T EUR), stroški osebnih storitev in izobraževanj (19T EUR) ter ostale storitve (52T). Skladno s pogodbo o reviziji računovodskih izkazov za leto 2020 znašajo stroški revizije le-teh 6.450 EUR brez DDV.

Stroški drugih storitev se večinoma nanašajo na stroške čiščenja in urejanja objektov (319T EUR) in komunalne obveznosti za objekte (68T EUR).

Stroški najemnin so v letu 2020 nižji, saj je bila sklenjena pogodba o najemu prekinjena. Ker je šlo za kratkoročni poslovni najem, ki je bil v enakem pogodbenem znesku naprej zaračunan končnem najemniku, le-ta ni bil izkazani v bilanci stanja družbe kot sredstvo (pravica do uporabe sredstva) in obveznost.

2.4.3.19 Stroški dela

(v EUR)	DSU 2020	DSU 2019
Plače in nadomestila plač zaposlenecv	1.423.070	1.363.018
Dodatno pokojninsko zavarovanje	61.102	58.269
Stroški pokojninskih zavarovanj	122.972	125.012
Stroški socialnih zavarovanj	100.736	102.406
Regres in drugi stroški dela zaposlenecv	199.940	215.328
Skupaj	1.907.820	1.864.033

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

Osnova za obračun in izplačilo plač zaposlenim so Pravilnik o organiziranosti in sistematizaciji delovnih mest, Pravilnik o plačah in drugih prejemkih iz delovnega razmerja in pogodbe o zaposlitvi. V DSU imata glavni direktor in direktor pogodbo o zaposlitvi, ki sta ju sklenili 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 zaposlenecv v kosmatem znesku in tisti del dajatev za socialno in pokojninsko zavarovanje, ki ga družba dodatno obračunava skladno z zakoni. Plače zaposlenecv predstavljajo osnovna plača, dodatek na delovno dobo in posebne pogoje dela ter del plače iz naslova delovne in poslovne uspešnosti. Kot plače se štejejo tudi nadomestila plač, skladno z zakonom ali pogodbo o zaposlitvi, ki pripadajo zaposlenecem za čas, ko ne delajo, v obsegu, ki bremeni družbo.

Druge stroške dela zaposlenecv predstavlja poleg regresa za letni dopust, prehrane med delom, prevoza na delo in izrednih nagrad, še povečanje oblikovanih rezervacij za jubilejne nagrade in odpravnine ob upokojitvi skladno z aktuarskim izračunom na dan 31.12.2020 ter vnaprej vračunani stroški dela iz naslova variabilnega dela plače, vezanega na uspešnost poslovanja za delo glavnega direktorja in direktorja v letu 2020, skladno z individualnimi pogodbami o zaposlitvi.

Skupen znesek bruto prejemkov posameznih vodstvenih oseb za leto 2020:

- glavni direktor in direktor družbe*	180.049 EUR
- člani nadzornega sveta (stroški storitev fizičnih oseb)**	41.959 EUR
skupaj	222.008 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	88.800	1.112	1.758	91.671	1.449
Aleš Resnik, direktor	85.200	1.420	1.758	88.378	1.581
SKUPAJ BRUTO	174.000	2.532	3.517	180.049	3.030

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

Funkcija	Fiksni prejemki	Variabilni prejemki	Drugi prejemki	SKUPAJ
Urška Gašperlin, članica NS	8.984	2.796	0	11.780
Dimitrij Marjanovič, predsednik NS	11.378	2.044	0	13.422
Bojana Novak Hladnik, podpredsednica NS	10.428	2.796	0	13.224
Saša Mali, članica komisije NS	2.621	912	0	3.533
SKUPAJ BRUTO	33.411	8.548	0	41.959

Družba v letu 2020 agencijskih delavcev ni zaposlovala.

2.4.3.20 Odpisi vrednosti

(v EUR)	DSU 2020	DSU 2019
Amortizacija	4.241.106	4.169.650
- Amortizacija naložbenih nepremičnin	4.068.437	4.040.385
- Amortizacija opreme	164.401	127.762
- Amortizacija neopredmetenih sredstev	8.268	1.503
Prevrednotovalni poslovni odhodki pri osnovnih sredstvih in NN	4.764	0
Prevrednotovalni poslovni odhodki pri obratnih sredstvih	37.732	17.659
Skupaj	4.283.602	4.187.309

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

2.4.3.21 Drugi poslovni odhodki

(v EUR)	DSU 2020	DSU 2019
Drugi stroški skupaj	370.418	360.928
Administrativne takse in sodni stroški	44.525	30.373
Prispevek za uporabo stavbnega zemljišča	316.885	317.722
Drugi poslovni odhodki	9.008	12.833
Skupaj	370.418	360.928

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

2.4.3.22 Finančni prihodki iz deležev

(v EUR)	DSU 2020	DSU 2019
IFI – fin.prihodki iz sredstev po pošteni vrednosti prek poslovnega izida	101.138	632.073
Skupaj	101.138	632.073

Zaradi načina evidentiranja IRS po pošteni vrednosti prek poslovnega izida (pojasnjeno v pojasnilu 2.4.3.13. Dolgoročne obveznosti – Izvedeni finančni instrumenti; zaključnici, ki se zaradi neučinkovitosti evidentirata prek IPI) se je v letu 2020 razlika v tržni vrednosti obrestnih zamenjav po stanju na dan 31.12.2020 glede na njihovo tržno vrednost po stanju na dan 31.12.2019 pripoznala v izkazu poslovnega izida kot prihodek zaradi povečanja tržne vrednosti IRS v višini 101.138 EUR.

2.4.3.23 Finančni prihodki iz danih posojil in drugih naložb

(v EUR)	DSU 2020	DSU 2019
Prihodki iz obresti iz poslovanja z vrednostnimi papirji	3.782	17.255
Prihodki iz obresti depozitov	45.801	45.739
Prihodki iz obresti danih posojil	5.001	1.284
Skupaj	54.584	64.278

Prihodki iz obresti danih posojil vključujejo obresti iz posojila, danega odvisni družbi DSU-ing, d.o.o.

2.4.3.24 Finančni prihodki iz poslovnih terjatev

(v EUR)	DSU 2020	DSU 2019
Zamudne obresti terjatev in tožb	1.006	11.034
Prihodki iz obresti TRR	77	43
Tečajne razlike	0	6
Skupaj	1.083	11.083

2.4.3.25 Finančni odhodki iz finančnih obveznosti

(v EUR)	DSU 2020	DSU 2019
Odhodki za obresti prejetega posojila za objekt F2	13.027	16.749
Odhodki za obresti prejetega posojila za objekt Palača DSU	319.801	366.178
Odhodki za obresti prejetega posojila za objekt Modri kvadrat	294.589	344.095
Odhodki za obresti prejetega posojila za objekt T21	92.915	102.867
Odhodki za obresti prejetega posojila za objekt Dunajski kristali	207.947	224.558
Odhodki iz naslova izvedenih finančnih instrumentov – obrestna zamenjava	111.702	630.761
Odhodki za druge obresti in finančne obveznosti	28.051	873
Skupaj	1.068.032	1.686.081

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 reprograme kreditov (16T EUR), odhodki iz poslovanja z vrednostnimi papirji (9T EUR) ter odhodki za zamudne obresti.

2.4.3.26 Finančni odhodki iz poslovnih obveznosti

(v EUR)	DSU 2020	DSU 2019
Stroški obresti po aktuarskem izračunu	365	1.672
Tečajne razlike	0	12
Skupaj	365	1.684

2.4.3.27 Drugi prihodki

(v EUR)	DSU 2020	DSU 2019
Prejete zavarovalnine, odškodnine	21.437	17.630
Prihodki iz naslova povračil drugih sodnih postopkov in poravnav	5.885	116.562
Drugi prihodki	2.905	1.031
Skupaj	30.227	135.223

2.4.3.28 Drugi odhodki

(v EUR)	DSU 2020	DSU 2019
Drugi odhodki za tožbe	74.969	3.252
Drugi odhodki	21.933	3.479
Skupaj	96.903	6.731

Drugi odhodki za tožbe se nanašajo na stroške, povezane s sodnimi postopki, drugi odhodki pa na poračun odbitnega deleža DDV za leto 2020 zaradi znižanja le-tega.

2.4.3.29 Davek od dohodkov pravnih oseb

(v EUR)	DSU 2020	DSU 2019
Davek od dohodkov pravnih oseb	756.510	497.569

Davčna stopnja za leto 2020 znaša 19% davčne osnove. Družba je za leto 2020 obračunala davek od dohodkov pravnih oseb v višini 756.510 EUR. Znesek vplačanih akontacij je za leto 2020 znašal 414.641 EUR.

Razlike med celotnim dobičkom in davčno osnovo so naslednje:

(v EUR)	DSU 2020	DSU 2019
Celotni dobiček	3.975.249	4.252.942
Prihodki - zmanjšanje	(12.882)	(16.527)
Odhodki - zmanjšanje	150.202	130.247
Odhodki - povečanje	(54.579)	(5.193)
Davčne olajšave	(76.358)	(1.742.684)
Osnova za davek	3.981.632	2.618.785
Davčna stopnja	19 %	19 %
Davek iz dobička	756.510	497.569

Neobdavčljivi prihodki se nanašajo na izvzem prihodkov iz naslova odprave slabitev, ker se predhodna oslabitev ni upoštevala (12.882 EUR). Obdavčljivi odhodki se nanašajo na zmanjšanje odhodkov v višini oblikovanih rezervacij za odpravnine in jubilejne nagrade ob upokojitvi (18.250 EUR), na zmanjšanje odhodkov iz naslova prevrednotenja terjatev (37.732 EUR), na stroške, vezane z zagotavljanjem bonitet v zvezi z zaposlitvijo (67.739 EUR) in zamudne obresti od kasneje plačanih davkov (2 EUR) ter na 50% nepriznanih stroškov reprezentance (3.529 EUR) in nadzornega sveta družbe (22.949 EUR). Povečanje odhodkov predstavlja povečanje odhodkov za odhodke prevrednotenja terjatev, ki se priznajo ob odpisu celote (54.579 EUR). Davčne olajšave sestavljajo olajšava za investiranje (15.256 EUR) in olajšava za prostovoljno dodatno pokojninsko zavarovanje (61.102 EUR).

Osnova za DDPO za leto 2020 tako znaša 3.981.632 EUR, davčna stopnja za leto 2020 pa 19 % davčne osnove. Družba je posledično za leto 2020 obračunala davek od dohodkov pravnih oseb v višini 756.510 EUR.

Družba ne izkazuje nepokrite davčne izgube iz preteklih let.

2.4.3.30 Odloženi davki

(v EUR)	DSU 2020	DSU 2019
Odhodki iz naslova odloženega davka	(6.866)	(2.055)

Na odhodke oz. prihodke odloženih davkov v višini 19 % vplivajo slabitve terjatev iz naslova oblikovanja popravka terjatev, poplačila in ostale izločitve le-teh (zmanjšanje za 9.646 EUR) ter dodatno oblikovanje obveznosti za jubilejne nagrade in odpravnine ob upokojitvi, skladno z aktuarskim izračunom (povečanje za 2.780 EUR).

2.4.3.31 Kazalniki

Kazalnik	Izračun	DSU 2020	DSU 2019
Čisti prihodki od prodaje		14.005.245	13.909.080
EBITDA	Poslovni izid iz poslovanja + odpisi vrednosti	9.237.118	9.292.089
Odpisi vrednosti	Amortizacija + popravki vrednosti	4.283.602	4.187.309
EBIT	Poslovni izid iz poslovanja	4.953.517	5.104.780
Čisti dobiček		3.211.873	3.753.317
Celotna sredstva		137.673.038	141.393.572
Kapital		67.353.785	65.342.561
Koeficient čiste dobičkonosnosti kapitala ROE	Čisti dobiček v poslovnem letu / povprečni kapital	4,84	5,87
Koeficient čiste dobičkonosnosti sredstev ROA	Čisti dobiček v poslovnem letu / povprečna sredstva	2,30	2,57
EBITDA marža	EBITDA / kosmati donos iz poslovanja	65,70	64,85
Neto dolg / EBITDA	(Kratkoročne in dolgoročne fi- nančne obveznosti – denarna sredstva – kratkoročne finančne naložbe) / EBITDA	6,35	6,59
Koeficient kratkoročne pokritosti kratkoročnih obveznosti	kratkoročna sredstva / kratkoročne obveznosti	1,06	1,29
Bruto dodana vrednost na zaposlenega v 000 EUR	(Kosmati donos iz poslovanja – str.mat., blaga in stor. – drugi poslovni odhodki) / povprečno št. zaposlenih	366	379
Stopnja lastniškosti financiranja	Kapital / obveznosti do virov sredstev	0,49	0,46
Stopnja dolgoročnosti financiranja	Kapital, dolgoročni dolgovi in rezervacije / obveznosti do vi- rov sredstev	0,92	0,92
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	0,92	0,91
Koeficient kapitalске pokritosti osnovnih sredstev	Kapital / (osnovna sredstva + naložbene nepremičnine)	0,54	0,52
Koeficient gospodarnosti poslovanja	Poslovni prihodki / poslovni odhodki	1,54	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.

Potencialni razvoj dogodkov v prihodnosti je odvisen tudi od nadaljnjih ukrepov, povezanih z epidemijo Covid-19. S tega vidika lahko pride do posameznih odlogov plačil ali pa znižanj najemnin, predvsem pri dejavnostih, ki so zaradi državnih ukrepov najbolj prizadete (gostinski lokali), vendar zaradi navedenega kratkoročno ni pričakovati večjih vplivov na posamezne postavke računovodskih izkazov.