



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

REVIDIRANO LETNO POROČILO

2019

Ljubljana, marec 2020

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 2019 | 12 |
| 1.7 Poslovanje DSU po področjih | 17 |
| 1.7.1 Naložbe v nepremičnine in upravljanje z nepremičninami | 17 |
| 1.7.2 Izvajanje javnih pooblastil s področja lastninjenja na podlagi ZPPSRD / ZZLPPO | 24 |
| 1.8 Upravljanje s tveganji..... | 33 |
| 1.9 Izjava o upravljanju družbe..... | 34 |
| 2 RAČUNOVODSKO POROČILO | 37 |
| 2.1 Izjava poslovodstva o potrditvi računovodskih izkazov in skladnosti z računovodskimi standardi | 37 |
| 2.2 Revizorjevo poročilo | 38 |
| 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

V družbi D.S.U. d.o.o. smo v letu 2019 ohranili trend stabilne rasti poslovanja, ki smo mu priča v zadnjih letih, s čimer uspešno izvršujemo strateške cilje poslovanja podjetja. V tem letu smo realizirali več kot 13-odstotno rast čistih prihodkov od prodaje. Poslovni izid iz poslovanja je glede na lansko leto višji za dobrih 15%, kar je posledica ustrezne stroškovne učinkovitosti. Realizirani čisti poslovni izid je rahlo nižji od doseženega v letu 2018, kar lahko pripišemo pomembnim enkratnim dogodkom, ki so vplivali na poslovanje lanskega leta. Družba je v letu 2019 realizirala pretežni del zastavljenih bilančnih ciljev.

Na naložbenem področju pomembnejše aktivnosti v letu 2019 obsegajo izgradnjo stanovanjskega objekta s strani naše hčerinske družbe na odlični lokaciji v Ljubljani, ki bo dokončana v letu 2020 ter izvedbo investicij za izboljšanje delovnega počutja uporabnikov objekta Dunajski kristali. V izvedbi je bila tudi pripravljana faza projektov ureditve dodatnih poslovnih prostorov na lokaciji Dunajski kristali in prenove poslovne stavbe Metalna. Pripravili smo zasnovo investicije v poslovni objekt na lastnem zemljišču na lokaciji Litostroj-jug, analizirali upravičenost investicije na lokaciji Litostroj-sever, obravnavali pa smo tudi druge identificirane poslovne priložnosti.

Upravljanje nepremičnin smo izvajali z osredotočenostjo na čim kakovostnejše komercialno, finančno in tehnično upravljanje. Pri tem smo zasledovali tako ekonomske cilje kot tudi zadovoljevanje potreb naših najemnikov. Z aktivnostmi rednega in investicijskega vzdrževanja dolgoročno zagotavljamo primerno stanje naših objektov. Začeli smo s pripravo podlag za informatizacijo upravljanja z nepremičninami, katere upravičenost bomo presojali v letu 2020. Ustrezna informacijska podpora je podlaga za izvedbo načrtov širjenja dejavnosti upravljanja na nove objekte.

V sklopu javnih pooblastil je družba v letu 2019 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 2019 v proračun Republike Slovenije in drugim zakonskim upravičencem prenakazane kupnine v skupnem znesku 4,97 mio EUR, s čimer smo bistveno presegle plan.

V okviru ugotavljanja družbenega premoženja, ki ni bilo upoštevano v procesu lastninskega preoblikovanja podjetij, in katero na podlagi določb ZZLPPO preide v last in upravljanje DSU, družba sprejema ustrezne ukrepe v smeri prepoznave, izsleditve in zasega tovrstnega premoženja. Pri tem ne gre za znan obseg tovrstnega premoženja, temveč DSU sproti odkriva novo premoženje, ki ni bilo lastninjeno in se obravnava v skladu z določbami ZZLPPO. S tem v zvezi so odprti tudi številni sodni postopki (v letu 2019 je bilo zaključenih 17 primerov, odprtih je bilo 16 novih). V sklopu odprodaje premoženja v lasti družbe iz naslova določb ZZLPPO, je bilo v letu 2019 prodanih 55 nepremičnin oziroma sklopov nepremičnin, za 17 nepremičnin pa je bila sklenitev prodajne pogodbe ob koncu leta v teku.

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 22 novih zazidanih stavbnih zemljišč oziroma zemljiških parcel. Na podlagi prejetih vlog je bilo izdanih 28 potrdil glede vključenosti posameznega premoženja v lastninsko preoblikovanje podjetij oziroma pojasnil v zvezi s postopkom lastninjenja. V okviru sklenjenega sporazuma o ureditvi medsebojnih razmerij oziroma sproženega postopka pred sodiščem, je v obravnavanem obdobju družba vpisala lastninsko pravico na 7 nepremičninah. DSU ima iz naslova ZZLPPO na dan 31.12.2019 v lasti še poslovne deleže in delnice v 6 gospodarskih družbah, iz lastništva katerih bo izstopila po odpravi razlogov, ki onemogočajo prodajo. V letu 2019 je bil uspešno prodan 30,9993% poslovni delež DSU v družbi Kera-Kor, d.o.o. Ozalj, Hrvaška ter 36% ustanoviteljski delež Inštituta za rudarstvo, geotehnologijo in okolje (IRGO).

Tveganja so neločljivo povezana z delovanjem vsakega podjetja. Za doseganje zastavljenih poslovnih ciljev je potrebno vzpostaviti ustrezen sistem upravljanja s tveganji, v okviru katerega jih ustrezno identificiramo, ovrednotimo ter opredelimo ukrepe za upravljanje z njimi. Družba je tako v letu 2019 posodobila in sprejela register tveganj, pri čemer je bil poseben poudarek na področju nepremičnin, investicij, javnega naročanja in skladnosti poslovanja.

Podjetje ne more poslovati brez zadovoljnih in motiviranih zaposlenih. Zato pri družbi D.S.U., d.o.o. skrbimo za varno in zdravo delovno okolje ter za stalno izobraževanje zaposlenih. 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.

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 2019 so tako čisti prihodki od prodaje zrasli na 13,9 mio EUR, poslovni izid iz poslovanja pa na 5,1 mio EUR. Tudi čisti dobiček obravnavanega obdobja v višini 3,7 mio EUR je primerljivo višji od lanskega. Učinkovito smo izvajali aktivnosti upravljanja nepremičnin ter bili uspešni pri izvajanju svojih javnih pooblastil. Ocenjujemo, da je za nami uspešno poslovno leto. Tudi v prihodnje bomo svojo dejavnost opravljali v skladu z zastavljeno strategijo, pri čemer pa se bomo osredotočili tudi na nove razvojne poti, ki bodo okrepile dolgoročno poslovno uspešnost družbe.

V Ljubljani, 31.03.2020



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 01.01.2019 do 31.12.2019 spremljal in preverjal poslovanje družbe in sprejemal svoje odločitve v skladu s pristojnostmi, določenimi z zakonskimi predpisi, aktom o ustanovitvi družbe, poslovnikom o delu nadzornega sveta in drugimi veljavnimi predpisi.

II. SESTAVA NADZORNEGA SVETA

Nadzorni svet je v letu 2019 deloval v sestavi:

- Luka Brezovec kot predsednik nadzornega sveta do dne 10.05.2019
- Mitja Boncelj kot podpredsednik nadzornega sveta do dne 24.05.2019
- Dimitrij Marjanovič kot predsednik nadzornega sveta od dne 28.05.2019 dalje
- mag. Bojana Novak Hladnik kot namestnica predsednika nadzornega sveta od dne 28.05.2019 dalje
- mag. Urška Gašperlin kot članica nadzornega sveta (predstavnica zaposlenih) od 10.06.2015 (začetek drugega mandata 10.5.2019) dalje.

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

III. DELO NADZORNEGA SVETA

Nadzorni svet družbe DSU se je v letu 2019 sestal na 21 sejah, od tega na 18 rednih sejah, 1 redni konstitutivni seji in 2 izrednih korespondenčnih sejah:

| | | |
|-----------|------------------------------------|------------|
| 83./2019 | redna seja NS DSU | 12.02.2019 |
| 84./2019 | redna seja NS DSU | 12.03.2019 |
| 85./2019 | redna seja NS DSU | 18.03.2019 |
| 86./2019 | redna seja NS DSU | 09.04.2019 |
| 87./2019 | redna seja NS DSU | 11.04.2019 |
| 88./2019 | redna seja NS DSU | 12.04.2019 |
| 89./2019 | redna seja NS DSU | 15.04.2019 |
| 90./2019 | redna seja NS DSU | 17.04.2019 |
| 91./2019 | redna seja NS DSU | 18.04.2019 |
| 92./2019 | redna seja NS DSU | 23.04.2019 |
| 93./2019 | redna (konstitutivna) seja NS DSU | 05.06.2019 |
| 94./2019 | redna seja NS DSU | 17.06.2019 |
| 95./2019 | redna seja NS DSU | 18.06.2019 |
| 96./2019 | redna seja NS DSU | 21.06.2019 |
| 97./2019 | redna seja NS DSU | 28.06.2019 |
| 45./2019 | izredna korespondenčna seja NS DSU | 08.07.2019 |
| 98./2019 | redna seja NS DSU | 26.08.2019 |
| 46./2019 | izredna korespondenčna seja NS DSU | 29.08.2019 |
| 99./2019 | redna seja NS DSU | 24.09.2019 |
| 100./2019 | redna seja NS DSU | 25.10.2019 |
| 101./2019 | redna seja NS DSU | 19.12.2019 |

Na sejah v obdobju od 01.01.2019 do 31.12.2019 je nadzorni svet obravnaval in sklepal predvsem o naslednjih pomembnih zadevah poslovnega delovanja družbe:

- Sprejel letni plan sej nadzornega sveta v letu 2019;
- Se seznanil s Poročilom o notranji reviziji za leto 2018;
- Soglašal z imenovanjem notranjega revizorja za leto 2020;
- Soglašal z letnim načrtom notranjega revidiranja za leto 2020;
- Se seznanil s Poročilom zbora delavcev;
- Določil spremenljivi del plačila posloводства za uspešnost poslovanja družbe D.S.U., d.o.o. v letu 2018;
- Obravnaval in potrdil letno poročilo za leto 2018 z revizorjevim mnenjem;
- Predlagal ustanovitelju imenovanje revizorja za leto 2019, 2020 in 2021;
- Predlagal sklepe za SDH, ki izvršuje upravljavska upravičenja edine ustanoviteljice Republike Slovenije;
- Se seznanil z vsebino četrletnih Poročil o izvajanju nalog, ki jih ima družba DSU na podlagi Zakona o zaključku lastninjenja in privatizaciji pravnih oseb v lasti Slovenske razvojne družbe (ZZLPPO) za Državni zbor RS;
- 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 je seznanil z informacijami o tekočih investicijskih projektih D.S.U.;
- Izvedel postopek imenovanja novega posloводства družbe DSU, d.o.o. za obdobje 01.09.2019 do 31.08.2024;
- Podal soglasje k Poslovnemu načrtu družbe D.S.U. za leto 2020 s projekcijo za obdobje 2021 – 2022;
- Se seznanil s poslovanjem družbe D.S.U. d.o.o. po četrletnih obdobjih leta 2019;
- Ukinil Komisijo za stroškovni nadzor gradbenih del na projektih D.S.U.;
- Podal soglasje k sklenitvi dodatka k posojilni pogodbi med D.S.U., d.o.o. in DSU-ing, d.o.o.;
- Podal soglasje k izvedbi investicije obnove stavbe »Metalna«;
- Podal soglasje k izvedbi investicije dokončanja kompleksa »Dunajski kristali« v delu katerega lastnica je D.S.U., d.o.o.;
- Se sprti seznanjal s pomembnejšimi posli družbe;

Nadzorni svet je sprti preverjal izvajanje sprejetih sklepov v tem obdobju in ugotovil, da so bili sklepi realizirani. Nadzorni svet je podrobno spremljal delo direktorja in prokurista (v sestavi direktor Tomaž Klemenc in prokurist Janez Tomšič) in jima skladno z metodologijo o nagrajevanju posloводства določil višino nagrade za poslovno uspešnost v letu 2018.

IV. PREVERITEV LETNEGA POROČILA ZA LETO 2019

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 31.12.2019 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 2019 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 2019 na svoji 1./2020 redni seji z dne 20.04.2020, soglasno potrdil.

V Ljubljani, 20.04.2020

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

D·S·U 1
družba za svetovanje in upravljanje, 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.) 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 |
| | Od 1.9.2019 dalje funkcijo glavnega direktorja opravlja mag. Marjan Podgoršek, funkcijo direktorja pa Aleš Resnik. Do 31.8.2019 sta družbo vodila in zastopala direktor in prokurist, pri čemer je funkcijo direktorja opravljal Tomaž Klemenc, funkcijo prokurista pa Janez Tomšič. |
| <i>Nadzorni svet:</i> | Nadzorno funkcijo opravlja tričlanski nadzorni svet v sestavi Dimitrij Marjanovič kot predsednik (od 28.5.2019 dalje, do 10.5.2019 Luka Brezovec) ter članici Bojana Novak Hladnik (od 28.5.2019 dalje, do 24.5.2019 Mitja Boncelj) in mag. Urška Gašperlin (predstavnica zaposlenih). |
| <i>Upravljavska upravičenja:</i> | Upravljavska upravičenja edine ustanoviteljice in družbenice je z uveljavitvijo Zakona o Slovenskem državnem holdingu (ZSDH-1) prevzel Slovenski državni holding, d.d. |

1.2 Predstavitev DSU

Družba 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 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 ter premoženje, s katerim DSU upravlja v svojem imenu in za račun Republike Slovenije. Prejete kupnine iz tega naslova se skladno z zakonskimi določbami prenakazujejo v proračun Republike Slovenije ter drugim zakonskim prejemnikom. Skladno z zakonom DSU tako nadaljuje obsežno in kompleksno dejavnost razreševanja lastninske problematike oziroma zaključevanja postopkov lastninskega preoblikovanja družbene lastnine, ki so jo predhodno opravljali pravni predniki družbe, Sklad RS za razvoj, SRD in Agencija RS za prestrukturiranje in privatizacijo.

Poleg izvajanja javnih pooblastil, ki je povezano tudi s številnimi sodnimi postopki, ki jih družba vodi, 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 investirala v 9 objektov. Pri tem se izkazuje z zagotavljanjem kakovosti, spoštovanjem dogovorjenih rokov ter izvedbo investicij v okviru načrtovanih vrednosti posamezne naložbe.

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. Od 1.9.2019 dalje funkcijo glavnega direktorja opravlja mag. Marjan Podgoršek, funkcijo direktorja pa Aleš Resnik. Do 31.8.2019 sta družbo vodila in zastopala direktor in prokurist, pri čemer je funkcijo direktorja opravljal Tomaž Klemenc, funkcijo prokurista pa Janez Tomšič. Nadzorno funkcijo v družbi opravlja tričlanski nadzorni svet. Upravljalavska 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 z dne 17.1.2019 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 cca 20 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:

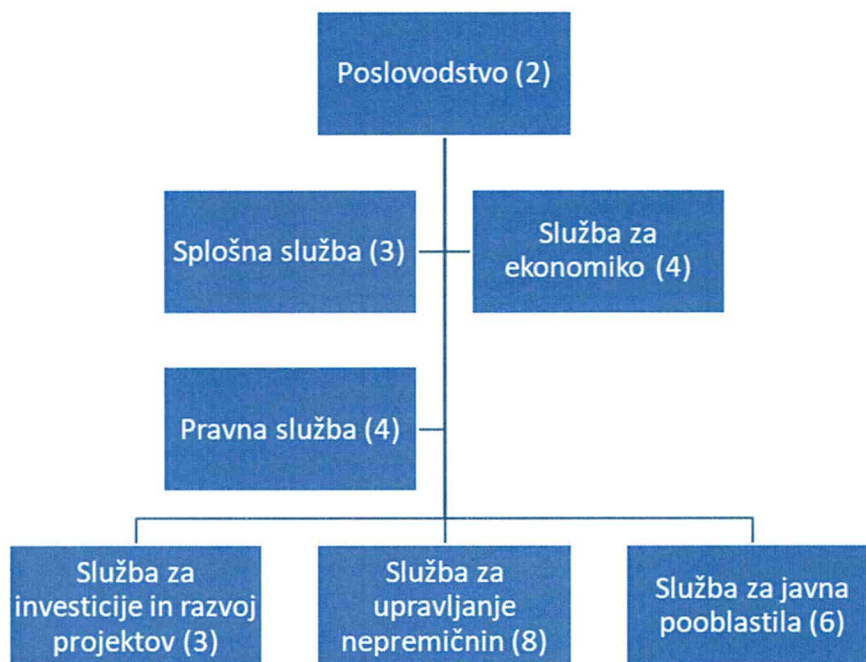
- Skrb za profesionalizacijo, motiviranost in razvoj zaposlenih;
- Informatizacija poslovnih procesov zasnovana na ekonomskih temeljih;
- Spremljanje donosnosti poslovanja po posameznih področjih delovanja DSU;
- Spremljanje in identifikacija ključnih tveganj in njihovo upravljanje;
- Vzpostavitev sistema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

1.4 Organizacijska struktura in zaposleni

Poslanstvo družbe DSU je izvajanje dveh glavnih poslovnih dejavnosti:

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

Preglednica: Organizacijska shema DSU na dan 31.12.2019



Tekom leta 2019 smo zaposlili dve osebi. Pri zaposlovanju stremimo k cilju, da iščemo prave strokovnjake za delovna mesta, saj s tem pripomoremo k boljšemu in hitrejšemu doseganju poslovnih ciljev. V procesu izbora in izbire zaposlenih vsem kandidatom zagotavljamo enake možnosti, ne glede na spol, raso, vero in druge okoliščine.

Na dan 31. 12. 2019 je bilo v družbi zaposlenih 30 delavcev, vsi za nedoločen čas. Njihova povprečna starost znaša 46,83 let, povprečno število let dela v družbi DSU pa znaša skoraj 11 let. Razmerje med spoloma je izenačeno (15 žensk in 15 moških).

Povprečno število zaposlenih, izračunano iz števila delovnih ur v obračunskem letu, za katere so zaposleni dobili plačo in nadomestilo plače glede na število vseh možnih delovnih ur za poslovno leto, izračunano po metodologiji AJPES, je bilo v letu 2019 29,41 zaposlenih.

V družbi cenimo zavzetost, pripadnost in spoštujemo prispevek vsakega zaposlenega k doseganju dobrih poslovnih rezultatov. Spodbujamo zavedanje, da vsi zaposleni soustvarjamo delovno okolje in organizacijsko klimo, kar se med drugim odraža tudi na poslovnih rezultatih.

V družbi imamo vzpostavljena pravila glede nagrajevanja zaposlenih, ki so namenjena motiviranju za doseganje boljših rezultatov dela in povečanju zadovoljstva. 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 preseganje njihovih ciljev, vezanih na delovne naloge, ki so jim zaupane.

Skrb za zaposlene

V družbi DSU skrbimo za varno in zdravo delovno okolje ter pri tem upoštevamo vse predpise s področja varnosti in zdravja pri delu ter zagotavljamo ustrezne pogoje za delo. Zaposlene redno pošiljamo na izobraževanja, vezana na varnost in zdravje pri delu, redno izvajamo obdobje zdravstvene preglede ter letno tudi managerske preglede za vodilne delavce.

Zavedamo se pomembnosti ohranjanja in izboljševanja zdravja zaposlenih, sploh glede na starostno strukturo v družbi. Le zdravi in zadovoljni ljudje, ki delajo v varnem in spodbudnem delovnem okolju, so lahko učinkoviti in inovativni. To poskušamo doseči s kombinacijo dobrih

medosebnih odnosov, odprto komunikacijo, spodbujanjem aktivnega in zdravega življenjskega sloga. Družba zaposlenim tedensko omogoča sveže sadje, v letu 2019 pa so se zaposleni lahko brezplačno udeležili BusinessRun teka oziroma nordijske hoje.

Zaposlene spodbujamo k medsebojnemu sodelovanju, izmenjavi idej in prenosu relevantnih informacij. Trudimo se cilje in potrebe posameznika povezati s cilji podjetja. To dosegamo preko različnih delovnih izzivov, zagotavljanjem optimalnih delovnih razmer ter sodelovanjem pri kariernem razvoju.

Spodbujamo odprto in etično komuniciranje na vseh ravneh, tako med zaposlenimi in poslovodstvom družbe kot med zaposlenimi. S tem vzpodbujamo produktivno delovno vzdušje, gradimo kulturo medsebojnega zaupanja in spoštovanja soljudi.

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.

Izobraževanje in razvoj zaposlenih

Naložba v izobraževanje in usposabljanje zaposlenih je najboljša investicija za uspešno prihodnost podjetja. Potrebe po izobraževanju oziroma usposabljanju izhajajo iz osebnih ter poslovnih potreb družbe, ki jim poskušamo slediti.

Znanja so v letu 2019 zaposleni pridobivali v obliki internega in eksternega izobraževanja. Eksterna izobraževanja smo izvajali s pomočjo priznanih zunanjih strokovnjakov, in sicer so se zaposleni udeležili 40 seminarjev oz. drugih oblik izobraževanj, interna pa so temeljila na prenosu znanja in veščin med sodelavci.

Izobraževanj so se udeležili zaposleni iz vseh notranje organizacijskih enot, želja družbe pa je, da bi se jih v prihodnje udeležilo čim več delavcev iz različnih organizacijskih enot. 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 tem področju so v preteklem letu predstavljale naloge upravljanja vseh storitev informacijskega sistema, zagotavljanja neprekinjenega, pravilnega in varnega operativnega delovanja celotne infrastrukture in podpore vsem uporabnikom. Na področju strojne in programske opreme delovnih postaj so bila izvedena vsa predvidena naročila opreme. Zagotovljene so bile potrebne prilagoditve računalniških aplikacij vsem zakonskim spremembam, narejene pa so bile tudi številne spremembe, zaradi uvajanja sprememb in izboljšav v delovnih procesih.

V letu 2020 je predvidena celovita prenova strežniške in omrežne infrastrukture. Prenova zajema nakup novih strežnikov, omrežnih stikal, omrežnih usmerjevalnikov in nakup ustreznih licenc strežniške programske opreme. Prav tako se bo izvedla nadgradnja nekaterih delovnih postaj, ki imajo strojno opremo starejše generacije.

V podjetju stremimo k uporabi novih tehnologij, ki jih z upoštevanjem ekonomskih kriterijev vključujemo v informacijski sistem.

1.6 Makroekonomska okolje in trg nepremičnin v letu 2019

Namen prikaza makroekonomskega okolja je predstaviti ključne makroekonomske kazalnike v letu 2019 v državi in širše, ki vplivajo na finančno poslovanje podjetij. Podatki so povzeti po poročilu in napovedi Evropske komisije (Jesenska gospodarska napoved 2019), UMAR (Jesenska napoved gospodarskih gibanj 2019), GURS (Poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za I. polletje 2019 in leto 2018, Poročilo o najemnem trgu poslovnih nepremičnin za leto 2018, Remax - Poročilo o slovenskem trgu poslovnih nepremičnin, 2019).

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

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

Makroekonomska analiza mednarodnega okolja

Evropsko gospodarstvo raste sedmo leto zapored, rast pa naj bi se kljub vse manj ugodnemu mednarodnem okolju nadaljevala tudi v letih 2020 in 2021. Temelji gospodarstva EU ostajajo trdni: po letih rasti je brezposelnost v EU najnižja od preloma stoletja, skupni primanjkljaj je pod 1% BDP. Vendar je zunanje okolje precej manj spodbudno, povezano je z veliko negotovostjo v mednarodnem okolju. To vpliva zlasti na predelovalni sektor, ki se sooča s strukturinimi spremembami. Zato kaže, da čaka evropsko gospodarstvo obdobje bolj umirjene rasti in omejene inflacije.

Tabela: Pomembnejši makroekonomski kazalniki EU

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

Vir: EU Commission: European Economic Forecast, Autumn 2019

Gospodarska rast v evrskem območju naj bi se po napovedih Evropske komisije v letu 2019 povečala za 1,1%, v letih 2020 do 2021 pa za 1,2%. Nadaljevanje trgovinske vojne med Kitajsko in ZDA vnaša negotovost v nadaljnji obseg trgovine, kar slabi naložbe, predelovalno dejavnost in mednarodno trgovino. Glede na šibko rast svetovnega BDP, bo rast v Evropi odvisna od trdnosti domačega okolja, opirala se bo na trg dela, ki podpira rast plač, ugodne pogoje financiranja in v nekaterih državah članicah podporne fiskalne ukrepe.

Brezposelnost je v EU na najnižji ravni od začetka tega stoletja. Čeprav se bo neto ustvarjanje delovnih mest verjetno upočasnilo, naj bi se stopnja brezposelnosti v evrskem območju še naprej zmanjševala, in sicer iz 7,6% v letu 2019, na 7,4% v letu 2020 in 7,3% v letu 2021.

Inflacija naj bi ostala umirjena, v evrskem območju se je upočasnila zaradi padca cen energije. Inflacijski pritiski naj bi tudi v naslednjih dveh letih bodo ostali omejeni. V evrskem območju je leta 2019 inflacija znašala 1,2%, enako bo prihodnje leto, v letu 2021 pa naj bi se povečala na 1,3%.

Tveganja za nižjo rast od BDP načrtovane so povezana s povečanjem trgovinskih in geopolitičnih napetosti, pa tudi od večje upočasnitve od pričakovane na Kitajskem zaradi šibkejših

učinkov doslej sprejetih ukrepov politike. Na domačem terenu tveganja vključujejo neurejen izstop Združenega kraljestva iz EU in možnost, da bi lahko imela šibkost predelovalnega sektorja večji učinek prelivanja v sektorje, usmerjene v domače okolje. Glede na dogajanje v zadnjem času lahko med dejavnike tveganja za počasnejšo gospodarsko rast tudi učinke naj-novejšega koronavirusa.

Makroekonomska analiza okolja v Sloveniji

V prihodnjih letih je v Sloveniji predvideno nadaljevanje ugodnih gospodarskih gibanj, vendar po nekoliko bolj umirjenih stopnjah rasti. **Gospodarska rast** se je ob umirjanju konjunktura in negotovosti v mednarodnem okolju v letu 2019 umirila na 2,8% in bo v prihodnjih dveh letih ostala na podobni ravni (3,0% in 2,7%). Umiritev rasti v letu 2019 je predvsem odraz upočasnitve gospodarske rasti v trgovinskih partnericah in poslabšanja pričakovanj v prihodnje. Ti dejavniki se bodo odražali v nižji rasti investicij ter v večjem negativnem saldu menjave s tujino, rast zasebne potrošnje pa bo ostala sorazmerno visoka.

Rast izvoza in uvoza sta v letu 2019, ob občutni podpori pospešenega izvoza farmacevtskih proizvodov, višji kot lani. Izvoz se je leta 2019 povečal na 7,8%. Postopno slabšanje stroškovne konkurenčnosti, ki bo odražalo razmeroma hitro naraščanje stroškov dela na enoto proizvoda, bo vplivalo na nižjo rast izvoza v prihodnjem obdobju, le-ta se bo do leta 2021 znižala na 4,8%. Tudi rast uvoza se bo po povečanju v letu 2019 (9,2%) v naslednjih dveh letih upočasnila (na 5,8% in 5,5%), vendar bo ob solidni rasti domače potrošnje ostala višja kot rast izvoza. Realna rast izvoza bo še vedno višja od rasti tujega povpraševanja, vendar se bo razlika med njima precej zmanjšala.

Tabela: Pomembnejši makroekonomski kazalniki za Slovenijo

| Osnovni makroekonomski indikatorji | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019N | 2020N | 2021N |
|---|------|------|------|------|------|------|------|------|-----------------------|-------|-------|
| (realne stopnje rasti v %) | | | | | | | | | Jesenska napoved 2019 | | |
| BDP rast v % | 0,9 | -2,6 | -1,0 | 2,8 | 2,2 | 3,1 | 4,8 | 4,1 | 2,8 | 3,0 | 2,7 |
| Rast izvoza v % (blago in storitve) | 6,9 | 0,5 | 3,1 | 6,0 | 4,7 | 6,5 | 10,8 | 6,6 | 7,8 | 5,0 | 4,8 |
| Inflacija (povprečje leta) v % | 1,8 | 2,6 | 1,8 | 0,2 | -0,5 | -0,1 | 1,4 | 1,7 | 1,8 | 2,0 | 2,3 |
| Zasebna potrošnja, realna rast v % | 0,8 | -2,2 | -3,9 | 1,6 | 2,0 | 4,4 | 2,3 | 3,4 | 3,4 | 2,7 | 2,2 |
| Stopnja brezposelnosti % | 11,8 | 12,0 | 13,1 | 13,1 | 12,3 | 11,2 | 9,5 | 8,2 | 7,7 | 7,2 | 6,9 |
| Produktivnost dela (BDP na zaposlenega), rast v % | 2,6 | -1,7 | 0,1 | 2,4 | 0,9 | 1,3 | 1,8 | 0,9 | 0,3 | 1,5 | 1,9 |
| Bruto plače na zaposlenega, realna rast v % | 0,2 | -2,4 | -2,0 | 0,9 | 2,0 | 2,0 | 1,3 | 1,6 | 2,8 | 3,1 | 2,5 |
| Investicije v osnovna sredstva, stopnje rasti v % | -4,9 | -8,5 | 3,4 | -0,1 | -1,2 | -3,7 | 10,4 | 9,4 | 6,8 | 6,8 | 7,0 |
| 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 | 4,9 | 4,7 | 4,3 |

Vir: UMAR – Jesenska napoved gospodarskih gibanj 2019

Po visoki **rasti zaposlenosti**, ki je dosegla najvišjo raven doslej, se je leta 2019 le-ta pričela postopno umirjati, vendar je še vedno visoka in široko zasnovana. Povečala se je v vseh dejavnostih zasebnega sektorja, najbolj v gradbeništvu, znova pa tudi v predelovalnih dejavnostih ter v trgovini, prometu in gostinstvu. Velik delež podjetij se še vedno sooča s pomanjkanjem ustrezno usposobljenih delavcev v delovno intenzivnih panogah, kar omejuje obseg njihove aktivnosti. Število registriranih brezposelnih se je leta 2019 nadaljnje zmanjšalo na 7,7%, do leta 2021 se bo zmanjšalo na 6,9%. Rast zaposlenosti se bo zaradi nižje rasti gospodarske aktivnosti do leta 2021 postopoma umirjala, nanjo pa bodo vplivala tudi demografska gibanja.

Plače so v letu 2019 po nekajletnih skromnih rasteh predvsem v sektorju država beležile precejšnje rast. V javnem sektorju je bila rast posledica uresničevanja sprejetih dogovorov s sindikati, deloma pa tudi dviga minimalne plače. V zasebnem sektorju so se plače najbolj dvignile zaradi dobrih poslovnih rezultatov podjetij in v dejavnostih z največjim pomanjkanjem delovne sile (druge raznovrstne dejavnosti, gostinstvo, trgovina in predelovalne dejavnosti) ter z velikim deležem prejemnikov minimalne plače. Skupno rast plač bo sicer nekoliko omejevalo zaposlovanje tujih delavcev, ki je najpogostejše v dejavnostih z nižjo plačo od

povprečne, kar slednjo znižuje. Ob navedenih pritiskih rast plač ne bo več zaostajala za produktivnostjo, kar je bil v splošnem značilno za obdobje pred krizo. Povprečna realna rast plač v Sloveniji je za leto 2019 napovedana v višini 2,8%, za leto 2020 3,1% in za leto 2021 2,5%.

Inflacija v letu 2019 je ostala pod 2% predvsem zaradi nižjih cen energentov. V prihodnjem obdobju se bo zviševanje cen nadaljevalo tako na segmentu storitev, kot tudi pri neenergetskem blagu. Zaradi negativnega vpliva cen energentov, bo inflacija ostala sorazmerno nizka, gibala se bo okoli 2% oz. malo nad to ravniyo.

Rast zasebne potrošnje se je v letu 2019 okrepila za 3,4%, spodbujena je bila z rastjo plač in višjo rastjo socialnih transferjev. V naslednjih letih se bo pod vplivom nižje rasti zaposlenosti umirila. V prihodnjih dveh letih je predvidena nekoliko nižja rast, do leta 2021 naj bi se znižala na 2,2%.

Rast potrošnje države se bo v prihodnjem obdobju znižala, od 2,2% na 1,4%, kar je povezano predvsem z nižjo rastjo zaposlenosti in predvidoma tudi izdatkov za blago in storitve.

Rast investicij bo v obdobju 2019-2021 razmeroma visoka, napovedana je v vseh segmentih investicijske aktivnosti, tako v gradbeništvu kot v inženirskih objektih, z izjemo investicij v opremo in stroje. Nadaljevala se je tudi visoka rast stanovanjskih investicij, vendar po nekoliko zmernejši stopnji rasti kot leta 2018. Izkoriščenost proizvodnih zmogljivosti v predelovalnih dejavnostih, ki jih je v preteklih letih poganjala rast investicij v opremo, se je namreč po vrhu sredi leta 2018 zniževala in na začetku tretjega četrtletja 2019 dosegla najnižjo vrednost v zadnjih treh letih. Rast investicij se bo v obdobju 2019-2021 gibala med 6,8% in 7,0%.

Tveganja za uresničitev napovedi, ki bi lahko privedla do nižje gospodarske rasti, so povezana predvsem z negativnimi gibanji v mednarodnem okolju, ki so se v letu 2019 okrepila. V globalnem gospodarskem okolju so povezana predvsem s protekcionističnimi ukrepi in na splošno nepredvidljivostjo gospodarskih ukrepov ZDA, s hitrejšim umirjanjem gospodarske rasti na Kitajskem od predvidenega in s hitrejšim zaostrovanjem globalnih pogojev financiranja od pričakovanj. V evrskem gospodarskem prostoru pa so povezana z negotovostjo glede časa in načina izstopa Združenega kraljestva iz EU, nihanja na finančnih trgih ter geopolitična tveganja (zlasti v povezavi z Iranom) in z njim povezano tveganje višjih cen nafte.

Značilnost slovenskega trga poslovnih pisarniških nepremičnin

Kljub zmernemu trendu upadanja števila sklenjenih kupoprodajnih poslov, ki smo mu pričali od prve polovice leta 2017, je ostal slovenski nepremičninski trg razmeroma dejaven tudi v prvi polovici leta 2019 in zaenkrat ne kaže kakršnihkoli znakov krize. V primerjavi z letom 2015, ko je prišlo do obrata cen stanovanjskih nepremičnin, je bilo število realiziranih transakcij s stanovanjskimi nepremičninami v prvi polovici leta 2019 še vedno večje za slabih 30%, z zazidljivim zemljišči celo za slabih 50%, s poslovnimi nepremičninami za 35% ter s kmetijskimi in gozdnimi zemljišči za okoli 15%.

V letu 2019 so se že tretje leto zapored nadaljevali pozitivni trendi v gradbeništvu, vendar po zmernejših stopnjah rasti. Vrednost v letu 2019 opravljenih gradbenih del je bila za 3,3 % višja kot v letu 2018. Vrednost v letu 2019 opravljenih gradbenih del na stavbah je bila glede na leto 2018 višja za 3,4 %, na gradbenih inženirskih objektih pa za 3,2 %. V letu 2019 je bilo sicer število izdanih gradbenih dovoljenj za 5% nižje kot leta 2018. Zaradi zmanjšanja izdanih gradbenih dovoljenj lahko pričakujemo nižjo rast oz. vrednost gradbenih del v prihodnje.

V Sloveniji je bilo v I. polovici leta 2019 sklenjenih okoli 17 tisoč kupoprodajnih poslov z nepremičninami skupne vrednosti 1,3 milijarde evrov, kar predstavlja največjo polletno vrednost kupoprodajnih poslov z nepremičninami od začetka spremljanja leta 2007. Število sklenjenih kupoprodajnih poslov v I. polletju 2019 se v primerjavi z II. polletjem 2018 povečalo za 2%, njihova skupna vrednost pa za 11%. V primerjavi s I. polletjem 2015, ko so cene nepremičnin dosegle dno, je bilo število evidentiranih poslov večje za 16%, njihova skupna vrednost pa za 68%.

Delež prometa s stanovanjskimi nepremičninami (stanovanja v večstanovanjskih stavbah in hiše s pripadajočim zemljiščem), ki praviloma predstavlja skoraj dve tretjini prometa z nepremičninami, je v I. polletju leta 2019 znašal 54% skupnega prometa z nepremičninami, delež prometa s poslovnimi nepremičninami (pisarne, trgovski, storitveni in gostinski lokali ter turistični objekti) 27% in z zemljišči za gradnjo stavb 8%. S kmetijskimi in gozdnimi zemljišči skupaj je bilo opravljenega 3% prometa, z vsemi ostalimi nepremičninami skupaj pa 8%.

Delež prometa s poslovnimi nepremičninami je bil v I. polovici leta 2019, zaradi večjega števila kupoprodaj velikih trgovskih centrov, neobičajno velik. Deleži prometa drugih skupin nepremičnin pa so se temu ustrezno zmanjšali.

Prodajni trg poslovnih nepremičnin

Slovenski trg pisarniških prostorov je razmeroma majhen in skoncentriran na središča oziroma poslovne cone največjih mest. Za kupoprodaje je značilna tudi močna konkurenca najemnega trga, saj najem pisarn gospodarskim subjektom omogoča večjo poslovno prilagodljivost kot investiranje v lastne prostore.

Novogradenj poslovnih stavb s pisarnami za prodajo ali oddajo na trgu v Sloveniji ni praktično že od začetka nepremičninske krize leta 2008. Novih poslovnih stavb, razen tistih, ki jih gradijo podjetja za lastne potrebe, zaenkrat tudi še ni v načrtih investitorjev. V Ljubljani so trenutno na voljo nedokončani pisarniški prostori v Dunajskih kristalih in Situli. Edina pomembnejša novogradnja pisarniških prostorov v letu 2019 je poslovni objekt v Stegnah velikosti ca 5.300 m² investitorja Golden Palace. V gradnji je tudi manjši poslovni objekt – prizidek ob Dunajski cesti velikosti ca 2.000 m², ki bo dograjen septembra 2020. Načrtuje se tudi gradnja večjega poslovnega objekta ob Vilharjevi cesti slovaškega investitorja Corwin.

Trgovanje s poslovnimi nepremičninami na ravni države je po finančni krizi, ki je trajala na segmentu poslovnih nepremičnin do leta 2015, izrazito naraščalo do I. polovice leta 2018, v II. polovici leta 2018 je upadlo in se ponovno povečalo v I. polovici leta 2019. V primerjavi s I. polletjem 2015 se je v I. polovici leta 2019 število transakcij s poslovnimi nepremičninami povečalo za 35%.

Tabela: Polletno gibanje števila transakcij poslovnih nepremičnin v Sloveniji v obdobju 2015-I do 2019-I

| Vrsta nepremičnine | 2015 -1 | 2016-1 | 2017 -1 | 2018 -1 | 2018-2 | 2019 -1 | Ind.2015- Ind.2018- | |
|-----------------------|---------|--------|---------|---------|--------|---------|---------------------|----------|
| | | | | | | | 1/2019-1 | 2/2019-1 |
| Garaže | 1.841 | 2.506 | 2.906 | 2.230 | 1.910 | 1.706 | 93 | 89 |
| Poslovne nepremičnine | 856 | 1.034 | 1.346 | 1.359 | 1.121 | 1.155 | 135 | 103 |

Vir: GURS -Poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za 1.polletje 2019

Med večjimi posli v letu 2019 zasledimo prodaje trgovskih centrov, poslovnih in industrijskih stavb, hotelov in garažnih hiš, pa tudi gradbenih zemljišč. Večina prodaj poslovnih objektov je bila koncentrirana na večja središča, predvsem Ljubljano z okolico, kjer je bila sklenjena več kot tretjina vseh poslov, nekaj manj na Štajerskem (Maribor z okolico), 8% v Kopru, preostalo pa v drugih krajih.

Celoten obseg prometa pisarn je leta 2018 obsegal v povprečju okoli 1.400 delov stavb, namenjenih za pisarniško dejavnost, le ta se v povprečju v zadnjih letih bistveno ne spreminja, obstaja pa rahel trend rasti povprečnih cen (povprečna letna rast cen je bila v opazovanem obdobju nižja od 1,5% zaradi zmanjšanja cen v letu 2018) ob tem, da se povprečna starost objektov ne spreminja, povprečna površina prodanih pisarniških prostorov pa je naraščala po okoli 8% povprečni letni stopnji rasti.

V zadnjih treh letih je bil prisoten trend rasti cen pisarniških prostorov, vendar po precej nižjih stopnjah rasti kot pri stanovanjskih nepremičninah. V primerjavi z letom 2015 je bila povprečna cena pisarn leta 2018 višja za 4%, v primerjavi z letom 2017 se je povečala za 1%.

Tabela: Povprečne cene in lastnosti prodanih pisarn v RS v obdobju 2015 do 2018

| Povprečne cene in lastnosti prodanih pisarn | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | Ind.2018/ 2015 | Ind.2018/ 2017 |
|---|-------|-------|-------|-------|-------------------|-------------------|
| Pisarne RS - povprečje | | | | | | |
| Velikost vzorca | 289 | 303 | 372 | 323 | 112 | 87 |
| Povprečna pog.cena(EUR) | 1.140 | 1.080 | 1.180 | 1.190 | 104 | 101 |
| Srednje leto izgradnje | 1983 | 1980 | 1980 | 1980 | | |
| Povprečna uporabna površina | 125 | 140 | 170 | 135 | 108 | 79 |

Vir: GURS, Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin v letu 2018.

Raven cen pisarniških prostorov je v močni korelaciji z ravniyo cen stanovanjskih nepremičnin. Najvišja je tako raven cen v Ljubljani (cca 1.580 EUR/m², sledijo cene pisarn v Kopru (1.450 EUR/m²) in Obali brez Kopra (1.650 EUR/m²). V Mariboru, ki je sicer drugo največje poslovno središče v državi, so cene pisarn za polovico nižje kot v Ljubljani (660 EUR/m²).

Najemni trg pisarniških nepremičnin

Prodajni trg pisarniških nepremičnin ima močno konkurenco v najemnem trgu, saj omogoča večjo fleksibilnost, poleg tega pa lahko najemodajalec sredstva namesto nakupa nepremičnine nameni razvoju lastne dejavnosti.

Pisarne predstavljajo po številu največjo skupino poslovnih nepremičnin v Sloveniji. V Sloveniji je registrirano okoli 40 tisoč pisarn v državi s skupno uporabno površino 6,6 mio m². Približno polovica slovenskega fonda pisarn je skoncentrirana v petih največjih slovenskih mestih. Daleč največ pisarn ima Ljubljana s 30%, glede na uporabno površino pa skoraj 35% deležem vseh pisarn v državi. Maribor ima po številu 9% celotnega fonda pisarn, Celje pa 4%. To so edina mesta, kjer lahko govorimo o razvitem najemnem trgu pisarniških prostorov.

V zadnjih letih se ponudba pisarniških prostorov v Ljubljani ni bistveno spremenila, saj je bilo dokončano le nekaj objektov, ker je gradnja poslovnih objektov zaradi gospodarske krize v preteklosti zastala. V Ljubljani je na razpolago okoli 1 mio m² poslovnih prostorov. Za Ljubljano je prisotno izrazito pomanjkanje sodobnih, dobro opremljenih pisarniških prostorov znotraj obvoznice. Povprečna starost pisarniških prostorov v Ljubljani je 45 let. Sicer ponudba najemnih prostorov še vedno močno (za petkrat) presega povpraševanje, vendar gre v večini primerov za ponudbo starejših, slabo vzdrževanih nepremičnin, brez ustrezne infrastrukture.

V okoli 85% primerih so najemodajalci pisarn gospodarske družbe, ki jim oddajanje nepremičnin predstavlja osnovno ali stransko dejavnost. V Sloveniji 5% velikih najemodajalcev obvladuje skoraj polovico vseh najemnih razmerij. Najemniki pisarniških prostorov so v največji meri manjše gospodarske družbe in samostojni podjetniki. Med večjimi najemodajalci so državni organi in agencije ter predstavništva velikih tujih podjetij, bank in zavarovalnic.

Tržne najemnine so v največji meri odvisne od lokacije in infrastrukture, ki jo ima poslovna stavba, starosti, vzdrževanosti stavbe in prostorov, vključenosti tekočih stroškov v najemnino (elektrika, ogrevanje, internet, čiščenje prostorov in morebitne druge storitve, ki jih nudi najemodajalec, npr. varnostna služba), TK, notranje opremljenosti prostorov, zagotovljenih parkirnih mest za zaposlene in obiskovalce.

Na ravni Slovenije se sestava najemnin glede vključenosti stroškov v najemnino in opremljenost oddanih pisarn v zadnjih treh letih ni bistveno spreminjala.

Skoraj polovica najemov pisarn v zadnjih treh letih je bila sklenjena oz. podaljšana za obdobje do vključno enega leta, skoraj tretjina pa za nedoločen čas, vendar se njihov delež postopno zmanjšuje. Povprečna doba najema je 18 mesecev.

Velikostna struktura oddanih pisarn je bila v zadnjih treh letih konstantna. Največji, 45% delež najemov predstavljajo manjše pisarne med 25m² do 99m², 37% pisarne velikosti do 24m², večje pisarne nad 100 m² predstavljajo 18% delež.

Največji najemni posel je bil realiziran v Ljubljani s pogodbeno površino ca 9.400 m² (objekt Slovenijales), v Mariboru pa s površino manj od 1.000 m².

Lahko rečemo, da najemnine pisarn na ravni države od leta 2016 dalje več ali manj stagnirajo. Povprečna mesečna najemnina pisarn v Sloveniji je leta 2018 znašala 8,60 EUR/m² (brez DDV). Stagnacija gre predvsem na račun občutnega padanja najemnin pisarn izven največjih poslovnih središč, saj je bil v največjih treh mestih, Ljubljani, Mariboru in Celju prisoten trend zmerne rasti najemnin.

Povprečne mesečne najemnine za pisarne v Ljubljani so se v obdobju 2016 do 2018 povečale od 9,85 EUR/m² na 10,6 EUR/m², v Mariboru pa od 6,4 EUR/m² na 7,1 EUR/m², kar nakazuje, da cene poslovnih nepremičnin z zamikom sledijo cenam stanovanjskih nepremičnin. Največje povprečne mesečne najemnine za:

- najkvalitetnejše pisarne (razred A) se gibajo v Ljubljani med 14 in 18 EUR/m², v Mariboru med 10 in 11 EUR/m²,
- povprečne pisarne (razred B) se gibajo v Ljubljani med 10 in 12 EUR/m², v Mariboru med / in 8 EUR/m²,
- pisarne slabše kakovosti (razred C) se gibajo v Ljubljani med 4 in 8 EUR/m² in v Mariboru med 3 in 6 EUR/m².

V Mariboru so najemnine pisarn v povprečju za dobro tretjino nižje kot v Ljubljani, kar pa je veliko manj kot to velja za tržne cene pisarn, ki so za več kot polovico nižje od ljubljanskih. Na račun relativno višjih najemnin v primerjavi s cenami pisarn je donosnost oddajanja v Mariboru v povprečju precej večja kot v Ljubljani.

V zadnjem času se predvsem v Ljubljani sicer krepi povpraševanje po najemu prestižnih, sodobnih poslovnih prostorov, ki lahko dosežejo tudi visoko najemnino. To bi lahko bila tržna niša, ki bi vendarle privedla do novogradenj poslovnih stavb z namenom oddajanja prostorov.

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 za 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
- Večinski del poslovne stavbe Smelt, Dunajska 160, Ljubljana
- Del poslovno-hotelskega objekta Kras, Tržaška cesta 1, Postojna
- Del poslovne stavbe na naslovu Dunajska 48, Ljubljana
- Poslovna stavba Metalna, Zagrebška 20, Maribor
- Zemljišče na območju Litostroj jug velikosti cca. 26.300 m²

Hčerinska družba DSU - ing d.o.o. gradi stanovanjski objekt Vila blok Linhartova, ki ga sestavlja sedem stanovanj.

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, ki je zaradi iztrošenosti slabo zaseden. V letu 2020 je zanj predvidena obsežnejša sanacija, ki je predpogoj za ponoven dvig zasedenosti z najemniki.

Od preko 115.000 m² lastniških površin je nezasedenih le cca 230 m² poslovnih prostorov v Postojni ter cca. 600 m² poslovnih prostorov in cca. 500 m² skladiščnih prostorov v Ljubljani, kar predstavlja cca. 1% razpoložljivih kapacitet. V Ljubljani je nezaseden del objekta Dunajski Kristali, ki še ni v celoti dokončan in bo oddan v najem po dokončanju prostorov v drugi polovici leta 2020. Prostore bo najel obstoječi najemnik stavbe zaradi povečanih potreb po pisarniških prostorih.

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 oddan v najem z izjemo nedokončanih poslovnih prostorov v pritličju in dela skladiščnih prostorov v kleti.

V letu 2020 bodo finalizirani prostori v pritličju stavbe površine cca. 500 m², ki jih bo dodatno najel obstoječi najemnik.

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

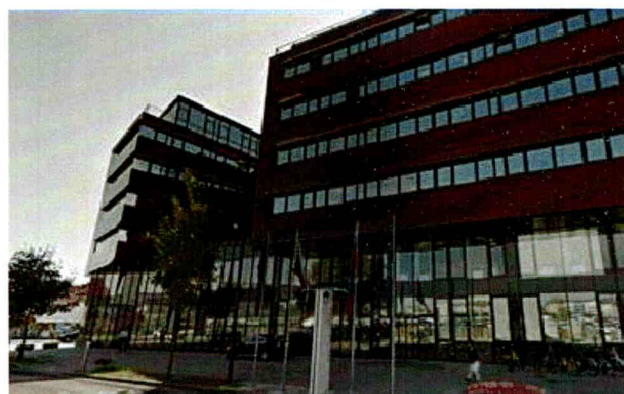


Največji poslovni objekt v lasti DSU ima skupno neto površino 35.400 m² in dodatnih 355 zunanjih parkirnih mest. Objekt ima poleg kletne etaže in pritličja še 6 nadstropij. Zgrajen je bil leta 2011.

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 lastnik 76,658% poslovne stavbe Smelt skupne površine cca. 13.700 m² s pripadajočimi zemljišči. Solastnica preostalega dela stavbe je Kapitalska družba d.d., ki ima v lasti 23,342 %. Objekt, zgrajen leta 1986, ima poleg kletne etaže in pritličja še 10 nadstropij.

Upravljanje objekta izvaja DSU s svojimi zaposlenimi.

DSU ima v poslovni stavbi svoj sedež in uporablja del poslovnih prostorov za lastne potrebe. Poslovne prostore 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 zaradi česar je v letu 2020 predvidena obsežnejša prenova.

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.

Upravnik objekta, ki ga je na podlagi pooblastila izbral najemnik v postopku oddaje javnega naročila, je družba PUN nepremičnine.

Stanovanjski objekt Bežigrad (SoB) v izgradnji, namenjen prodaji



Stanovanjski objekt v izgradnji Vila blok Linhartova sestavlja sedem stanovanj, razporejenih v pritličju in treh etažah. V kletni etaži bodo izvedena parkirna mesta.

Projekt izgradnje vodi s tem namenom ustanovljena projekta družba DSU – ing d.o.o.

Objekt bo dokončan in dan v prodajo v letu 2020.

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 izvajajo bodisi za vnaprej znanega kupca ali najemnika, bodisi z namenom trženja na prostem trgu. Pri pridobivanju ali izgradnji nepremičnine za znanega kupca ali najemnika se prvenstveno zasleduje zahtevane tehnične karakteristike objekta, vključno z njegovo mikrolokacijo, notranjo opremljenost, načrtovane stroške obratovanja ter zlasti ciljno kupnino oziroma najemnino.

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.

1.7.1.3 Ključne investicijske aktivnosti na področju nepremičnin v letu 2019

DSU je v letu 2019 nadaljeval aktivnosti na področju evidentiranja potencialnih naložbenih nepremičninskih projektov, pripravi investicijskih načrtov in presoji donosnosti potencialnih naložb ter pogajanja s prodajalci, zastavnimi upniki in drugimi partnerji za doseg sprejemljivih pogojev za nakup ali izgradnjo posameznih objektov in drugih nepremičnin. Hkrati so se vodili intenzivni pogovori s potencialnimi uporabniki (najemniki oziroma kupci) 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.

Skladno z letnim poslovnim načrtom 2019 in usmeritvami iz strateškega načrta poslovanja družbe so bile skozi celotno poslovno leto izvedene številne aktivnosti, med katerimi bi izpostavili projekt izgradnje stanovanjskega objekta Bežigrad (SoB), ki se izvaja na hčerinski družbi, in pa izvedbo investicij za izboljšanje delovnega počutja uporabnikov Dunajskih kristalov.

Dela na objektu SoB se izvajajo skladno z noveliranim terminskim planom. Ob koncu obravnavanega obdobja je objekt zgrajen v smislu III. podaljšane gradbene faze, dokončan pa bo do konca leta 2020.

V okviru kompleksa Dunajski kristali so bili ukrepi za izboljšanje delovnega ugodja zaposlenih na MDDSZ in IRSD dokončani, pripravljena pa je projektna dokumentacija za še nedokončane površine, ki bodo namenjene potrebam sedanjih najemnikov. Po finalizaciji površin v P3 in P4 bo DSU v poslovnem kompleksu Dunajski kristali razpolagal še z določenimi nedokončanimi površinami (164 m² v podestu P2).

Skozi celotno leto 2019 se je v okviru SIRP izvajala preverba tržnih priložnosti (razni poslovni objekti, Dunajski kristali stolpiči s1, s2, trženje območja »Litostroj-Jug«. Pripravljena je bila ocena investicije za poslovno dejavnost na območju Litostroj-Sever, kot tudi plan razvojnega projekta Litostroj-Jug na nepremični v lasti DSU, ki obsega zemljišče velikosti 26.264 m². Na zemljišči je možno zgraditi do 66.000 m² nadzemnih poslovnih površin, ki jim je potrebno zagotoviti cca 1.400 podzemnih parkirnih mest. Namembnosti na tem območju so: poslovna, storitvena, izobraževalna, trgovska, zdravstvena in družbena z možnostjo izgradnje tehnološkega parka.

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.

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.

Začele so se priprave podlag za informatizacijo upravljanja oziroma je bila preverjena razpoložljiva programska oprema na področju upravljanja nepremičnin in spremljanja nepremičninskega portfelja. Predvidena širitev obsega nepremičnin v upravljanju namreč ne bo mogoča brez ustrezne programske podpore. Odločitev o morebitni nadgradnji obstoječih informacijskih sistemov ali implementaciji novih bo na podlagi ustreznih analiz sprejeta v letu 2020.

Zaposleni redno spremljajo primere dobre prakse ter novosti in trende na področju gradnje, upravljanja in vzdrževanja objektov, strojne, elektro ter druge opreme. Ob zahtevah za povečanje energetske učinkovitosti stavb DSU srednjeročno načrtuje investicijska vlaganja v starejše poslovne objekte z namenom ohranjanja njihove konkurenčnosti ter zadovoljstva uporabnikov. Z ozirom na dejstvo, da pretežni del stavb ni starejši od 15 let, večjih investicijskih vlaganj v preteklem letu ni bilo.

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

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

1.7.2 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 obsežno in kompleksno dejavnost razreševanja lastninske problematike oziroma zaključevanja postopkov lastninskega preoblikovanja družbene lastnine, ki so jo predhodno opravljali pravni predniki družbe, Sklad RS za razvoj, SRD in Agencija RS za prestrukturiranje in privatizacijo:

- 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 sama lotila tudi 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 zemljiškoknjižno stanje v času lastninjenja (1.1.1993) izkazovalo, da so to kmetijska zemljišča, medtem ko iz potrdil o namenski rabi zemljišča na dan 10.03.1993 izhaja, da so predmetna zemljišča opredeljena kot zazidana stavbna zemljišča, ki bi jih podjetja morala lastniniti. Glede na navedeno DSU in SKZG podpišeta pogodbo o prenosu stavbnega zemljišča s SKZG na DSU, DSU pa v nadaljevanju predmetno zemljišče odproda. Prednostno pravico pri nakupu določenega zemljišča ima podjetje, ki je v času lastninjenja to zemljišče preneslo na SKZG, oziroma lastnik stavbe na parceli, ki je predmet prenosa. Ker gre v več primerih za nepremičnine, ki v naravi predstavljajo pripadajoče zemljišče, je bilo zaradi natančne določitve obsega teh zemljišč sproženih več nepravdnih postopkov določitve pripadajočega zemljišča po določbah ZVETL, kar še dodatno oteži urejanje lastniških razmerij, saj je DSU v takih primerih odvisen od zaključka posameznega nepravdnega postopka.

Na podlagi določbe 6. člena ZZLPPO je bilo v letu 2019 **s Skladom kmetijskih zemljišč in gozdov sklenjenih 18 Pogodb o prenosu**, na podlagi katerih je na DSU prešlo 22 zazidanih stavbnih zemljišč oziroma zemljiških parcel. Dodatno je bila v okviru ugotovljenega premoženja, ki ni bilo predmet lastninjenja po ZLPP, na podlagi sklenjenega sporazuma po 6.členu ZZLPPO oziroma sproženega postopka pred sodiščem v obravnavanem obdobju vpisana lastninska pravica DSU v zemljiški knjigi za 5 nepremičnin.

Dodaten vir podatkov o neolastninjenem premoženju predstavlja seznam nepremičnin, s katerimi upravlja Sklad kmetijskih zemljišč in gozdov in ki so po podatkih GURS označena kot stavbna zemljišča. Za utemeljitev prenosa lastninske pravice na DSU se pri vseh teh

nepremičninah preverja namenska raba zemljišča na dan 10.03.1993 ter v primeru, da gre za zazidano stavbno zemljišče, vključenost te nepremičnine v lastninjenje. Od Sklada smo prejeli tudi seznam nepremičnin (družbene lastnine), ki so bile predmet pregleda že s strani Sklada in za katere je bilo ugotovljeno, da gre za stavbna zemljišča. Tudi za ta se preverja, ali so bila upoštevana v otvoritveni bilanci stanja posameznega podjetja na 01.01.1993 ali ne.

Evidentirano neolastninjeno premoženje se odprodaja 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 2019 DSU 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 2019 je družba objavila **pet oglasov** za javno zbiranje ponudb za nakup nepremičnin v lasti DSU iz naslova določb ZZLPPO. V okviru objavljenih oglasov je bilo **predmet prodaje 87 nepremičnin oziroma sklopov nepremičnin, od tega je bilo uspešnih 51 primerov**, skupne pogodbene vrednosti 1,33 mio EUR. V obravnavanem obdobju je bil uspešno zaključen tudi postopek prodaje treh nepremičnin, za katere je bil prodajni oglas objavljen še v letu 2018, skupne pogodbene vrednosti 126 tisoč EUR, ter postopek prodaje nepremičnin v k.o. Vič v okviru 51. člena ZZLPPO (prodajna pogodba z družbo PS ZA AVTO, d.o.o. je bila sklenjena 7.1.2019, 944 tisoč EUR). Na podlagi sklenjenega Sporazuma o odškodnini je bilo v okviru določb 6.člena ZZLPPO med DSU in Direkcijo RS za infrastrukturo urejeno tudi razmerje glede parc. št. 1037/4 k.o. Spodnja Polskava.

Na DSU skladno z določbo 5. člena ZZLPPO preide tudi ostanek stečajne oziroma likvidacijske mase po poplačilu upnikov, v sorazmerju z udeležbo družbenega kapitala v lastniškem kapitalu podjetja, v kolikor je bil nad podjetjem z družbenim kapitalom začel postopek stečaja ali likvidacije, kot tudi ostale oblike družbenega premoženja, ki se ni lastnilo na podlagi ZLPP, ZGJS ali ZZad. Iz tega naslova je DSU v letu 2019 uspel vpisati lastninsko pravico na eni nepremičnini na Hrvaškem (Delo, na podlagi sodbe hrvaškega sodišča) ter zemljišču v k.o. Kočevje.

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 31.12.2019 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 Alpinea) pa so za upravičence

rezervirana denarna sredstva, ki jih je DSU iz naslova rezerviranih delnic prejela zaradi iztisnitve manjšinskih delničarjev.

| Zap. št. | Matična številka | Družba | Št. delnic 31.12.2019 | Delež DSU 31.12.2019 (%) |
|----------|------------------|-------------------|--------------------------|--------------------------------|
| 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 zavrjen, ta sredstva postanejo last DSU. ZZLPPO poleg odkupa sredstev s strani podjetja dopušča tudi možnost dokapitalizacije s temi sredstvi. V kolikor se podjetje za te možnosti ne odloči, DSU te nepremičnine prodaja javno (postopek javnega zbiranja ponudb). Če je upravičenec namesto vračila v naravi zahteval odškodnino v obveznicah Slovenske odškodninske družbe (sedaj SDH), slednja uveljavlja do DSU regresni zahtevek v višini izplačane odškodnine.

1.7.2.3 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 YU, terjatev iz poslovanja) na DSU nakazati 80% od prejetega zneska. V skladu z Zakonom o uporabi sredstev pridobljenih iz naslova kupnine na podlagi zakona o lastninskem preoblikovanju (ZUKLPP) DSU prejeti znesek iz tega naslova nakaže v proračun Republike Slovenije. Po stanju na dan 31.12.2019 ostajajo odprte potencialne obveznosti do DSU še 15-ih podjetij. V začetku leta 2019 je bil s sklenitvijo Dogovora o prekinitvi pogodbe zaključen primer Kovinoplastike Lož, poplačana pa je bila tudi preostala obveznost Alpine iz naslova nepremičnine v Srbiji.

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

V obravnavanem obdobju je bil iz tega naslova z družbo Mladinska Knjiga Trgovina, d.o.o. sklenjen aneks za podaljšanje pogodbene obveznosti podjetja do DSU iz naslova nepremičnine na Hrvaškem in Srbiji.

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 31.12.2019 (v %) | Pravni temelj pridobitve |
|----------|------------------|--|------------------------|--|
| 1 | 5006040 | Adria, turistično podjetje d.o.o., Ankaran | 83,2007 | 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 |

V letu 2019 so bile v okviru kapitalskih naložb realizirane naslednje aktivnosti:

- Dne 30.1.2019 je bila med DSU kot prodajalcem in družbo Kolpa, d.d., Metlika kot kupcem sklenjena Prodajna pogodba št. 19022-401-021 za **30,9993% poslovni delež DSU v družbi Kera-Kor, d.o.o. Ozalj, Hrvaška.**
- V okviru dne 1.6.2019 ponovljenega oglasa za javno zbiranje ponudb je v postopku prodaje **36% ustanoviteljski delež Inštituta za rudarstvo, geotehnologijo in okolje (IRGO).** Nadzorni svet DSU je dne 29.08.2019 izdal soglasje k sklenitvi pravnega posla, Pogodba o prodaji in nakupu ustanoviteljskega deleža v zavodu IRGO pa je bila podpisana dne 16.9.2019. Kupnina je bila poplačana dne 22.10.2019.

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 2019 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.

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.

V začetku leta 2019 je bil zaključen primer Kovinoplastika Lož – Lož Metalpres, ko je direktor družbe Kovinoplastika Lož d.o.o. podpisal izjavo, da družba nima več zahtevka do premoženja bivše družbe Lož Metalpres v Republiko Hrvaški. Dogovor o prekinitvi pogodbe

o vzpostavitvi izvenbilančne evidence sredstev in pogojnih obveznost podjetja št. 19003-401-010 (A5-06-04/065) je bil med DSU in Kovinoplastiko Lož sklenjen 22.1.2019.

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.

V okviru kapitalskih naložb iz naslova urejanja premoženjskopравnih razmerij med Republiko Slovenijo in Republiko Hrvaško je družba DSU ob koncu leta 2018, po zaključku likvidacijskega postopka in izbrisu družbe Planika Kobarid Tolmin, d.o.o. iz sodno-poslovnega registra, razpolagala le še s 30,9993% poslovnim deležem v družbi Kera-Kor, d.o.o., Ozalj, Hrvaška. Le-ta je bil na podlagi dne 12.11.2018 objavljenega oglasa za javno zbiranje ponudb za nakup, prodan najugodnejšemu ponudniku, družbi Kolpa, d.d., Metlika, s katero je bila dne 30.1.2019 sklenjena Prodajna pogodba.

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 (preko 100, samo v letu 2019 je bilo odprtih 16 novih, zaključenih pa je bilo 17 primerov). 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. V letu 2019 je družba DSU glede vključenosti posameznega premoženja v lastninsko preoblikovanje podjetij izdala **28 potrdil**. Poleg potrdil, se na podlagi prejetih vlog in izkazanega pravnega interesa državnim in drugim institucijam (sodiščem, upravnim enotam, ministrstvom, občinam, SKZG, SDH, KAD, idr.) pogosto posredujejo tudi podrobnejša pojasnila v zvezi z lastninjenjem premoženja po ZLPP.

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

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

Prejete kupnine iz naslova unovčevanja premoženja, ki je v lasti DSU na podlagi določb ZZLPPO, ne pripadajo DSU, temveč so skladno z določbami ZUKLPP v celoti predmet prenakazil v proračun Republike Slovenije in drugim zakonskim upravičencem (Kapitalska družba, Slovenski državni holding, idr), v skladu s pravnim temeljem pridobitve.

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

Bilanca pritokov in odtokov sredstev po ZZLPPO v EUR za leto 2019:

Saldo 31.12.2018 (nakazilo je bilo realizirano 4.1.2019) **1.818.842,25**

A. PRITOKI

| | |
|--|---------------------|
| Kupnine po Pogodbah o vzpostavitvi IBS (YU terjatve in nepremičnine) | 38.288,00 |
| Dividende in deleži v dobičku | 30.579,81 |
| Kupnine od prodanih nepremičnin (5.čl. ZZLPPO) | 142.251,54 |
| Kupnine od prodanih nepremičnin (6.čl. ZZLPPO) | 502.800,52 |
| Kupnine od prodanih nepremičnin (51.čl. ZZLPPO) | 410.471,58 |
| Kupnine za prodane poslovne deleže podjetij | 244.500,00 |
| Služnost, stavbna pravica, nadomestila, uporabnina.. 6+51.čl.ZZLPPO | 46.607,09 |
| Likvidacijska masa Planika Kobarid Tolmin | 193.220,02 |
| Plačilo po sodbi - 6.člen Peko | 759.892,38 |
| Drugi prilivi | 607,94 |
| Obresti TRR | 4,69 |
| Skupaj pritoki | 2.369.223,57 |

B. ODTOKI

| | |
|--|----------------------|
| Nakazilo v proračun 4.1.2019 za 4. kvartal 2018 | -1.818.842,25 |
| Nakazilo v proračun 5.4.2019 za 1. kvartal 2019 | -1.148.177,20 |
| Nakazilo v proračun 5.7.2019 za 2. kvartal 2019 | -364.996,77 |
| Nakazilo v proračun 4.10.2019 za 3. kvartal 2019 | -108.285,40 |
| Skupaj odtoki | -3.440.301,62 |

Nakazilo v proračun 6.1.2020 (kupnine za 4. kvartal 2019) 747.764,20

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 2019 ter primerjava s planom (v EUR):

| | V Proračun RS | KAD | SDH |
|--|-----------------------|---------------------|---------------------|
| Plan nakazil za leto 2019 | 1.900.000,00 € | 360.000,00 € | 450.000,00 € |
| Nakazilo 04.01.2019 za 4. kvartal 2018 | 1.818.842,25 € | 525.020,16 € | 555.245,16 € |
| Nakazilo 05.04.2019 za 1. kvartal 2019 | 1.148.177,20 € | 94.341,93 € | 121.309,83 € |
| Nakazilo 05.07.2019 za 2. kvartal 2019 | 364.996,77 € | 39.571,89 € | 48.156,76 € |
| Nakazilo 04.10.2019 za 3. kvartal 2019 | 108.285,40 € | 11.997,35 € | 130.119,80 € |
| Skupaj realizacija nakazil v I.2019 | 3.440.301,62 € | 670.931,33 € | 854.831,55 € |
| Indeks realizacija/plan 2019 | 181,07 | 186,37 | 189,96 |

DSU je v letu 2019 uspel realizirati zastavljeni plan in prenakazati prejete kupnine iz naslova odprodaje premoženja po ZZLPPO v načrtovanem obsegu. Skupno je bilo v okviru štirih kvartalnih nakazil leta 2019 v proračun Republike Slovenije in drugim zakonskim upravičencem nakazanih 4,97 mio EUR kupnin, kar zaradi izrednih prilivov iz naslova uspešno zaključenih primerov v obravnavanem obdobju občutno presega plan.

1.7.2.9 Pregled premoženja DSU iz naslova javnih pooblastil - ZZLPPO

(v EUR)

31.12.2019

KOMISIJSKO POSLOVANJE

| | |
|--|-------------------|
| Delnice in poslovni deleži | 20.054.432 |
| - Delnice rezervirane za denacionalizacijske upravičence | 415.154 |
| - Delnice in poslovni deleži / zavrjnjeni zahtevki za denacionalizacijo | 1 |
| - Delnice in poslovni deleži /tožba družb.pravobranilca | 18.517.795 |
| - Poslovni deleži / urejanje premoženjskopравnih razmerij med RS in RH | 0 |
| - Delnice in poslovni deleži /6.člen ZZLPPO | 1.118.109 |
| - Ostale delnice in poslovni deleži | 3.373 |
| Nepremičnine | 12.766.007 |
| - Nepremičnine / 5, 6, 51 člen ZZLPPO | 12.484.945 |
| - Potencialna terjatev iz naslova nepremičnin po 6.čl.ZZLPPO | 259.698 |
| - Terjatve do podjetij iz naslova nepremičnin po 6.čl.ZZLPPO / Sporazumi | 2 |
| - Oprema | 21.362 |
| Obveznosti podjetij po Pogodbi o vzpostavitvi izvenbilančne evidence sredstev | 7.222.936 |
| Zahtevki DSU iz naslova oškodovanja družbenega kapitala, drugi zahtevki | 12.608.755 |
| Denarna sredstva na TRR in depoziti | 1.614.356 |
| Terjatve iz naslova že prodanih nepremičnin in drugih naložb | 282.368 |
| Druge terjatve | 406.864 |

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 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 usmerjenosti (zagotoviti poslovno učinkovitost in uspešnost, zanesljivost računovodskega poročanja in skladnost poslovanja s predpisi). Obvladovanje poslovnih tveganj družbe je stalen proces, tematiko obvladovanja tveganj najmanj enkrat letno obravnava tudi nadzorni svet.

Za zagotovitev optimalnega vodenja in ocenjevanja ter obvladovanja tveganj, DSU vodi Register tveganj kot seznam identificiranih tveganj družbe z oceno izpostavljenosti le-tem, 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.

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

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

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

Družba ima vzpostavljen sistem notranjih kontrol, katerega namen je zagotoviti uspešnost in učinkovitost poslovanja, varovati sredstva pred izgubo, preprečevati prevare, zagotoviti zanesljivost poročanja ter usklajenost s predpisi in usmeritvami, ki urejajo področje poslovanja. Vzpostavljen sistem notranjih kontrol ob upoštevanju standardov, načel ter zakonodaje in sprejete poslovne politike družbe doprinaša k pravilnosti, poštenosti in resničnosti računovodskih izkazov.

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 2019 je bilo skladno z letnim načrtom dela notranje revizije izvedeno revidiranje dveh področij, in sicer izgradnja in nakup naložbenih nepremičnin (vodenje področja nabave blaga in storitev) ter upravljanje naložbenih nepremičnin (zaračunavanje najemnin in stroškov). Izredni revizijski pregledi na predlog poslovodstva ali nadzornega sveta družbe v letu 2019 niso bili izvedeni.

Komisija za stroškovni nadzor gradbenih del, ki je bila ustanovljena v letu 2018 z namenom, da nudi podporo nadzornemu svetu družbe pri izvajanju stroškovnega nadzora gradbenih projektov družbe, in ki sta jo sestavljala predsednik mag. Mitja Boncelj in zunanji strokovni član dr. Dejan Žlajpah, je prenehala delovati dne 17.6.2019.

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.

Dolgoročno uspešno poslovanje družbe je pogojeno z učinkovitim obvladovanjem tveganj, zato je upravljanje tveganj pri izvrševanju aktivnosti za doseganje ciljev družbe DSU ključnega pomena. Za zagotovitev optimalnega vodenja in ocenjevanja ter obvladovanja tveganj, družba vodi Register tveganj kot seznam najpomembnejših tveganj družbe z ukrepi

za njihovo obvladovanje. Družba ima izgrajen sistem notranjih kontrol, ki zagotavlja varovanje premoženja, pravočasno odkrivanje in preprečevanje napak, urejeno in učinkovito vodenje družbe, pravočasno in celovito izvajanje navodil posloводства in nenazadnje, pravočasnost in zanesljivost računovodskih informacij. Z namenom obvladovanja tveganj in kvalitete izvajanja notranjih kontrol, ima DSU sprejeto tudi Temeljno listino funkcije izvajanja notranje revizije v družbi, ki določa njen namen, pristojnosti in naloge. Družba je v letu 2019 z imenovanjem zunanjšega 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. Omejitve glasovnih pravic ni. Posebnih pravil o imenovanju ter zamenjavi članov organov vodenja ali nadzora ter o spremembah statuta ni (razen določb akta o ustanovitvi in Kodeksa). Družbo zastopa in predstavlja posloводство 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 posloводство 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 poroštev, jamstev ali garancij.

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

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

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

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

Organ vodenja družbe je posloводство, ki ima dva člana, ki na lastno odgovornost vodita posle družbe in jo skupaj zastopata. Enega izmed članov posloводства 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. Posloводство 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 posloводства, ki ga sprejme posloводство po predhodnem soglasju nadzornega sveta. Do 31.8.2019 sta družbo vodila in zastopala direktor in prokurist, pri čemer je funkcijo direktorja opravljal Tomaž Klemenc, funkcijo prokurista pa Janez Tomšič.

Nadzorno funkcijo v družbi opravlja tričlanski nadzorni svet. Nadzorni svet je v letu 2019 deloval v sestavi Luka Brezovec kot predsednik do 10.5.2019, nato pa Dimitrij Marjanović kot predsednik od 28.5.2019 dalje, mag. Mitja Boncelj kot namestnik predsednika do 24.5.2019, nato pa mag. Bojana Novak Hladnik kot namestnica predsednika od 28.05.2019 dalje ter mag. Urška Gašperlin kot članica (začetek drugega mandata od 10.6.2019 dalje). Komisija za stroškovni nadzor gradbenih del, ki je bila ustanovljena z namenom, da nudi podporo nadzornemu svetu družbe pri izvajanju stroškovnega nadzora gradbenih projektov družbe, in ki sta jo sestavljala predsednik mag. Mitja Boncelj in zunanji strokovni član dr. Dejan Žlajpah, je prenehala delovati dne 17.6.2019.

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

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 2019 sestavljeno in objavljeno skladno z zakonom o gospodarskih družbah ter slovenskimi računovodskimi standardi.

Posloводство sprejema in potrjuje računovodske izkaze družbe DSU za poslovno leto 2019 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 2019.

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, 31.03.2020

D·S·U 1
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 2019 ter izkaz poslovnega izida, izkaz drugega vseobsegajočega donosa, izkaz gibanja kapitala in izkaz denarnih tokov za tedaj končano leto ter povzetek bistvenih računovodskih usmeritev in druge pojasnjevalne informacije.

Po našem mnenju so priloženi računovodski izkazi v vseh pomembnih pogledih poštena predstavitev finančnega položaja družbe D.S.U., Družba za svetovanje in upravljanje, d.o.o. na dan 31. decembra 2019 ter njenega poslovnega izida in denarnih tokov za tedaj končano leto v skladu s Slovenskimi računovodskimi standardi.

Podlaga za mnenje

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

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

Druge informacije

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

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

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

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

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

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

Odgovornost poslovodstva in pristojnih za upravljanje za računovodske izkaze

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

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

Nadzorni svet je odgovoren za nadzor nad pripravo računovodskih izkazov in za potrditev revidiranega letnega poročila.

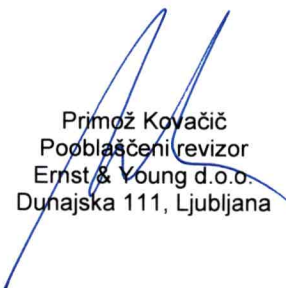
Revizorjeva odgovornost za revizijo računovodskih izkazov

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

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

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

Ljubljana, 31. marec 2020



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

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



Simon Podvinski
Pooblaščen revizor

2.3 Računovodski izkazi

2.3.1 Bilanca stanja

| Naziv | v EUR | Pojasnilo | Stanje 31.12.2019 | Stanje 31.12.2018 |
|---|-------|-----------|--------------------|--------------------|
| Dolgoročna sredstva | | | 128.101.880 | 131.115.075 |
| Neopredmetena sredstva in dolgoročne AČR | | 2.4.3.1. | 30.576 | 4.197 |
| Opredmetena osnovna sredstva | | 2.4.3.2. | 838.433 | 535.160 |
| Zemljišča in zgradbe | | | 0 | 0 |
| Druge naprave in oprema | | | 838.433 | 535.160 |
| Opredmetena osnovna sredstva, ki se pridobivajo | | | 0 | 0 |
| Naložbene nepremičnine | | 2.4.3.3. | 125.274.523 | 128.966.420 |
| Dolgoročne finančne naložbe | | 2.4.3.4. | 1.906.915 | 1.555.810 |
| Dolgoročne finančne naložbe, razen posojil | | | 906.915 | 555.810 |
| Dolgoročna posojila | | | 1.000.000 | 1.000.000 |
| Dolgoročne poslovne terjatve | | | 0 | 0 |
| Odložene terjatve za davek | | 2.4.3.5. | 51.433 | 53.488 |
| Kratkoročna sredstva | | | 13.253.418 | 19.466.931 |
| Sredstva (skupine za odtujitev) za prodajo | | | 0 | 0 |
| Zaloge | | | 0 | 0 |
| Kratkoročne finančne naložbe | | 2.4.3.6. | 7.758.280 | 9.638.280 |
| Kratkoročne finančne naložbe, razen posojil | | | 328.280 | 328.280 |
| Kratkoročna posojila | | | 7.430.000 | 9.310.000 |
| Kratkoročne poslovne terjatve | | 2.4.3.7. | 5.420.714 | 8.874.574 |
| Kratkoročne poslovne terjatve do družb v skupini | | | 6.564 | |
| Kratkoročne poslovne terjatve do kupcev | | | 2.341.594 | 2.233.717 |
| Kratkoročne poslovne terjatve do drugih | | | 3.072.556 | 6.640.857 |
| Denarna sredstva | | 2.4.3.8. | 74.424 | 954.077 |
| Kratkoročne aktivne časovne razmejitve | | 2.4.3.9. | 38.274 | 18.700 |
| SKUPAJ SREDSTVA | | | 141.393.572 | 150.600.706 |
| ZABILANČNA SREDSTVA | | 2.4.3.10. | 124.969.873 | 131.153.960 |
| Kapital | | 2.4.3.11. | 65.342.561 | 62.585.284 |
| Vpoklicani kapital | | | 1.810.999 | 1.810.999 |
| Kapitalske rezerve | | | 18.810.046 | 18.810.046 |
| Rezerve iz dobička | | | 41.235.153 | 39.358.494 |
| Presežek iz prevrednotenja | | | 22.050 | 17.947 |
| Preneseni čisti poslovni izid | | | 1.587.654 | 660.485 |
| Čisti poslovni izid poslovnega leta | | | 1.876.659 | 1.927.313 |
| Rezervacije in dolgoročne pasivne časovne razmejitve | | 2.4.3.12. | 182.498 | 169.004 |
| Dolgoročne obveznosti | | 2.4.3.13. | 64.249.383 | 70.609.924 |
| Dolgoročne finančne obveznosti | | | 63.211.818 | 69.572.360 |
| Dolgoročne poslovne obveznosti | | | 1.031.974 | 1.031.973 |
| Odložene obveznosti za davek | | | 5.591 | 5.591 |
| Kratkoročne obveznosti | | 2.4.3.14. | 10.259.227 | 15.580.642 |
| Obveznosti, vključene v skupine za odtujitev | | | 0 | 0 |
| Kratkoročne finančne obveznosti | | | 5.813.389 | 5.825.181 |
| Kratkoročne poslovne obveznosti | | | 4.445.838 | 9.755.461 |
| Kratkoročne pasivne časovne razmejitve | | 2.4.3.15. | 1.359.903 | 1.655.852 |
| SKUPAJ OBVEZNOSTI DO VIROV SREDSTEV | | | 141.393.572 | 150.600.706 |
| ZABILANČNE OBVEZNOSTI | | | 124.969.873 | 131.153.960 |

2.3.2 Izkaz poslovnega izida – različica I

| Naziv | v EUR | Pojasnilo | 2019 | 2018 |
|---|-------|-----------|-------------------|-------------------|
| Čisti prihodki od prodaje | | 2.4.3.16. | 13.909.080 | 12.257.418 |
| 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. | 420.148 | 582.861 |
| Prihodki od odprave rezervacij in PČR | | | 40.986 | 66.371 |
| Prevrednotovalni poslovni prihodki | | | 378.912 | 513.144 |
| Drugi prihodki | | | 250 | 3.346 |
| Kosmati donos iz poslovanja | | | 14.329.228 | 12.840.279 |
| Stroški blaga, materiala in storitev | | 2.4.3.18. | 2.812.178 | 2.430.952 |
| Nabavna vrednost prodanega blaga in stroški materiala | | | 924.374 | 816.036 |
| Stroški storitev | | | 1.887.804 | 1.614.916 |
| Stroški dela | | 2.4.3.19. | 1.864.033 | 1.689.641 |
| Stroški plač | | | 1.363.018 | 1.258.669 |
| Stroški socialnih zavarovanj | | | 285.687 | 259.172 |
| Drugi stroški dela | | | 215.328 | 171.800 |
| Odpisi vrednosti | | 2.4.3.20. | 4.187.309 | 3.886.279 |
| Amortizacija | | | 4.169.650 | 3.829.856 |
| Prevrednotovalni poslovni odhodki pri osnovnih sredstvih | | | 0 | 12.101 |
| Prevrednotovalni poslovni odhodki pri obratnih sredstvih | | | 17.659 | 44.322 |
| Drugi poslovni odhodki | | 2.4.3.21. | 360.928 | 402.959 |
| Poslovni izid iz poslovanja | | | 5.104.780 | 4.430.448 |
| Finančni prihodki iz deležev | | 2.4.3.22. | 632.073 | 740.203 |
| Finančni prihodki iz danih posojil | | 2.4.3.23. | 64.278 | 799.232 |
| Finančni prihodki iz poslovnih terjatev | | 2.4.3.24. | 11.083 | 127.375 |
| Finančni odhodki iz oslabitve in odpisov finančnih naložb | | | 0 | 0 |
| Finančni odhodki iz finančnih obveznosti | | 2.4.3.25. | 1.686.081 | 1.698.879 |
| Finančni odhodki iz poslovnih obveznosti | | 2.4.3.26. | 1.684 | 0 |
| Drugi prihodki | | 2.4.3.27. | 135.223 | 57.127 |
| Drugi odhodki | | 2.4.3.28. | 6.731 | 107.636 |
| Poslovni izid pred davki | | | 4.252.941 | 4.347.870 |
| Davek iz dobička | | 2.4.3.29. | 497.569 | 330.213 |
| Odloženi davki | | 2.4.3.30. | 2.055 | 163.032 |
| Čisti poslovni izid obračunskega obdobja | | | 3.753.317 | 3.854.625 |

2.3.3 Izkaz drugega vseobsegajočega donosa – različica I

| | | 2019 | 2018 |
|----|--|------------------|------------------|
| 1. | Čisti poslovni izid obračunskega obdobja | 3.753.317 | 3.854.625 |
| 2. | Spremembe revalorizacijskih rezerv iz prevrednotenja opredmetenih osnovnih sredstev | 0 | 0 |
| 3. | Spremembe rezerv, nastalih zaradi vrednotenja po pošteni vrednosti | 0 | 0 |
| 4. | Dobički in izgube, ki izhajajo iz prevedbe računovodskih izkazov podjetij v tujini (vplivov sprememb deviznih tečajev) | 0 | 0 |
| 5. | Druge sestavine vseobsegajočega donosa | 4.103 | -3.075 |
| | Celotni vseobsegajoči donos obračunskega obdobja | 3.757.420 | 3.851.550 |

2.3.4 Izkaz denarnih tokov – neposredna metoda - različica I

| A. DENARNI TOKOVI PRI POSLOVANJU | 2019 | 2018 |
|---|-------------------|--------------------|
| a) PREJEMKI PRI POSLOVANJU | 17.147.001 | 18.431.783 |
| Prejemki od prodaje proizvodov in storitev | 14.874.048 | 12.667.817 |
| Drugi prejemki pri poslovanju | 2.272.953 | 5.763.967 |
| b) IZDATKI PRI POSLOVANJU | -8.555.427 | -12.751.181 |
| Izdatki za nakupe materiala in storitev | -3.216.980 | -2.851.144 |
| Izdatki za plače in deleže zaposlenih v dobičku | -1.795.215 | -1.590.008 |
| Izdatki za dajatve vseh vrst | -1.435.338 | -2.212.454 |
| Drugi izdatki pri poslovanju | -2.107.894 | -6.097.575 |
| c) POZITIVNI DENARNI IZID PRI POSLOVANJU | 8.591.574 | 5.680.602 |
| B. DENARNI TOKOVI PRI INVESTIRANJU | | |
| a) PREJEMKI PRI INVESTIRANJU | 2.382.257 | 8.267.054 |
| Prejemki od dobljenih obresti in deležev v dobičku drugih, ki se nanašajo na investiranje | 62.111 | 446.310 |
| Prejemki od odtujitve neopredmetenih sredstev | 0 | 0 |
| Prejemki od odtujitve opredmetenih osnovnih sredstev | 146 | 6.500 |
| Prejemki od odtujitve naložbenih nepremičnin | 0 | 1.235.269 |
| Prejemki od odtujitve finančnih naložb | 2.320.000 | 6.578.975 |
| b) IZDATKI PRI INVESTIRANJU | -3.359.238 | -15.992.295 |
| Izdatki za pridobitev neopredmetenih sredstev | 0 | -3.190 |
| Izdatki za pridobitev opredmetenih osnovnih sredstev | -215.608 | -171.727 |
| Izdatki za pridobitev naložbenih nepremičnin | -2.346.715 | -6.007.378 |
| Izdatki za pridobitev finančnih naložb | -796.915 | -9.810.000 |
| c) NEGATIVNI/POZITIVNI DENARNI TOK PRI INVESTIRANJU | -976.981 | -7.725.241 |
| C. DENARNI TOKOVI PRI FINANCIRANJU | | |
| a) PREJEMKI PRI FINANCIRANJU | 0 | 11.000.000 |
| Prejemki od vplačanega kapitala | 0 | 0 |
| Prejemki od povečanja finančnih obveznosti | 0 | 11.000.000 |
| b) IZDATKI PRI FINANCIRANJU | -8.494.246 | -8.010.657 |
| Izdatki za dane obresti, ki se nanašajo na financiranje | -1.765.777 | -1.679.917 |
| Izdatki za vračila kapitala | 0 | 0 |
| Izdatki za odplačila finančnih obveznosti | -5.728.469 | -4.888.712 |
| Izdatki za izplačila dividend in drugih deležev v dobičku | -1.000.000 | -1.442.029 |
| c) NEGATIVNI/POZITIVNI DENARNI IZID PRI FINANCIRANJU | -8.494.246 | 2.989.343 |
| Č. KONČNO STANJE DENARNIH SREDSTEV | 74.424 | 954.077 |
| Denarni izid v obdobju | -879.653 | 944.704 |
| Začetno stanje denarnih sredstev | 954.077 | 9.373 |

2.3.5 Izkaz gibanja kapitala

a) 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 | 1.810.999 | 18.810.046 | 39.358.494 | 17.947 | 660.485 | 0 | 1.927.313 | 0 | 62.585.284 |
| Preračuni za nazaj | | | | | | | | | 0 |
| Prilagoditve za nazaj | | | | | | | | | 0 |
| A.2. | | | | | | | | | |
| Stanje 1.1.2019 | 1.810.999 | 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 | 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 | 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 |
| Druge sestavne vseobsegajočega donosa poročevalskega obdobja | | | | 4.103 | | | | | 4.103 |
| B.3. | | | | | | | | | |
| Spremembe v kapitalu | 0 | 0 | 1.876.659 | 0 | 927.170 | 0 | (2.803.971) | 0 | (143) |
| Razporeditev preostalega dela čistega dobička primerjalnega poročevalskega obdobja na druge sestavne kapitala | | | | | | | (1.876.659) | | (1.876.659) |
| Razporeditev dela čistega dobička poročevalskega obdobja na druge sestavne 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 | 1.810.999 | 18.810.046 | 41.235.153 | 22.050 | 1.587.654 | 0 | 1.876.659 | 0 | 65.342.561 |
| BILANČNI DOBIČEK 31.12.2019 | | | | | 1.587.654 | 0 | 1.876.659 | 0 | 3.464.313 |

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

| | 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 31.12.2017 | 1.310.999 | 18.810.046 | 37.431.182 | 21.023 | 660.485 | 0 | 1.442.029 | 0 | 60.175.763 |
| Premični za nazaj | | | | | | | | | 0 |
| Prilagoditve za nazaj | | | | | | | | | 0 |
| A.2. | | | | | | | | | |
| Stanje 1.1.2018 | 1.310.999 | 18.810.046 | 37.431.182 | 21.023 | 660.485 | 0 | 1.442.029 | 0 | 60.175.763 |
| B.1. | | | | | | | | | |
| Spremembe lastniškega kapitala - transakcije z lastniki | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | (1.442.029) | 0 | (1.442.029) |
| Izplačilo dividend | 0 | 0 | 0 | -3.075 | 0 | 0 | (1.442.029) | 0 | (1.442.029) |
| B.2. | | | | | | | | | |
| Celotni vseobsegajoči donos poročevalskega obdobja | | | | | | | 3.854.625 | 0 | 3.851.550 |
| Vnos čiste poslovne izida poročevalskega obdobja | | | | | | | 3.854.625 | | 3.854.625 |
| Sprememba rezerv, nastalih zaradi vrednotenja po pošteni vrednosti | | | | | | | | | 0 |
| B.3. | | | | | | | | | |
| Druge sestavine vseobsegajočega donosa poročevalskega obdobja | 0 | 0 | 1.927.313 | (3.075) | | 0 | (1.927.313) | 0 | (3.075) |
| Spremembe v kapitalu | | | | | | | | | 0 |
| Razporeditev preostalega dela čistega dobička primerjalnega poročevalskega obdobja na druge sestavine kapitala | | | | | | | | | 0 |
| Razporeditev dela čistega dobička poročevalskega obdobja na druge sestavine kapitala po sklepu organov vodenja in NS | | | 1.927.313 | | | | (1.927.313) | | 0 |
| Druge spremembe v kapitalu | | | | | | | | | 0 |
| C. | | | | | | | | | |
| Stanje 31.12.2018 | 1.310.999 | 18.810.046 | 39.358.494 | 17.947 | 660.485 | 0 | 1.927.313 | 0 | 62.585.284 |
| BILANČNIDOBİČEK 31.12.2018 | | | | | 660.485 | 0 | 1.927.313 | 0 | 2.587.797 |

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.

V letu 2019 so bile sprejete spremembe SRS na področju pripoznavanja prihodkov in najemov zaradi uskladitve standardov z Mednarodnimi standardi računovodskega poročanja (IFRS). Poslovodstvo je pripravilo oceno vpliva sprememb standardov na računovodske izkaze družbe. Poslovodstvo ugotavlja, da ni vpliva sprememb SRS na računovodske izkaze družbe.

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

2.4.2 Računovodska pravila in metode vrednotenja

Neopredmetena sredstva in dolgoročne aktivne časovne razmejitev

Neopredmetena sredstva 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% |
| - 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 izdajateljcev. 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 poštenu 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 poštenu vrednosti. DSU oblikuje popravke vrednosti finančnih naložb na podlagi kriterijev za prevrednotovanje in sprejetih pravilnikov in sklepov posloводства. Dokaze o možni slabitvi finančnih sredstev organizacija preverja ob zaključku vsakega poslovnega leta.

Finančne naložbe v odvisne organizacije, pridružene organizacije in skupne podvige se skladno s SRS merijo in obračunavajo le po nabavni vrednosti.

Finančne naložbe in druga sredstva, izražena v tuji valuti, se na dan bilanciranja preračunavajo po referenčnem tečaju ECB. Tečajna razlika iz tega naslova se izkazuje kot finančni prihodek ali finančni odhodek.

Poslovne terjatve

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

Denarna sredstva

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

Aktivne časovne razmejitev

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

Kapital

Celotni kapital organizacije je njegova obveznost do lastnikov, ki zapade v plačilo, če organizacija preneha delovati. Celotni kapital sestavljajo vpoklicani kapital, kapitalske rezerve, re-

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

Odhodki

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

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

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

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

Davek od dobička

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

Odloženi davki

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

Bilanca stanja je sestavljena skladno s slovenskim računovodskim standardom 20 in prikazuje podatke za družbo DSU po stanju 31.12.2019 in 31.12.2018.

Izkaz poslovnega izida družbe je sestavljen po različici I, skladno s slovenskim računovodskim standardom 21 in prikazuje podatke za družbo DSU za obdobje od 01.01.2019 do 31.12.2019 in od 01.01.2018 do 31.12.2018. 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 01.01.2019 do 31.12.2019 in od 01.01.2018 do 31.12.2018. 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 01.01.2019 do 31.12.2019 in od 01.01.2018 do 31.12.2018. 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 2019 in 2018.

2.4.3.1 Neopredmetena sredstva in dolgoročne aktivne časovne razmejitve

| (v EUR) | DSU 31.12.2019 | DSU 31.12.2018 |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Neopredmetena sredstva | 13.660 | 2.008 |
| Dolgoročne aktivne časovne razmejitve | 16.916 | 2.189 |
| | 30.576 | 4.197 |

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

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

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

| 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 |

Na dan 31.12.2019 znaša neto vrednost neopredmetenih osnovnih sredstev DSU 13.660 EUR.

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

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

2.4.3.2 Opredmetena osnovna sredstva

| (v EUR) | DSU 31.12.2019 | DSU 31.12.2018 |
|--|-------------------|-------------------|
| Opredmetena osnovna sredstva skupaj | 838.433 | 535.160 |
| Oprema | 460.919 | 471.569 |
| OOS - investicijko vzdrževanje | 311.592 | 60.138 |
| Ureditev okolice | 2.948 | 3.453 |
| Umetniška dela | 62.974 | 0 |

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

Neodpisana vrednost investicijskih vlaganj v objektih ob koncu leta 2019 znaša 311T EUR. Povečala se je predvsem na podlagi sanacije zamakanja kletnih prostorov v objektu Dunajski kristali ter investicijskega vzdrževanja v vseh ostalih objektih naložbenih nepremičnin.

Vrednost ostale opreme na dan 31.12.2019 predstavljajo opredmetena osnovna sredstva v poslovnih stavbah ter šest službenih vozil in kombinirani volanski čistilni stroj v skupni višini 461T EUR. V letu 2019 so se opredmetena osnovna sredstva povečala še z odkupom umetniških del.

V letu 2019 so se izločila osnovna sredstva brez knjigovodske vrednosti v višini 0,8 mio EUR.

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 |

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

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

2.4.3.3 Naložbene nepremičnine

| (v EUR) | DSU 31.12.2019 | DSU 31.12.2018 |
|--|--------------------|--------------------|
| Naložbene nepremičnine skupaj | 125.274.523 | 128.966.420 |
| Naložbene nepremičnine - poslovna stavba Smelt | 7.144.864 | 7.352.330 |
| Naložbene nepremičnine - poslovna stavba MB Metalna | 708.867 | 804.471 |
| Naložbene nepremičnine - poslovna stavba F2 | 17.636.930 | 18.372.318 |
| Naložbene nepremičnine - Kras Postojna | 2.707.473 | 2.824.368 |
| Naložbene nepremičnine - Palača DSU | 46.575.398 | 48.270.892 |
| Naložbene nepremičnine - Lesna | 5.517 | 5.517 |
| Naložbene nepremičnine - parkirna hiša Dunajski Kristali | 2.091.775 | 2.115.971 |
| Naložbene nepremičnine - Objekt Dunajska 48 | 1.546.619 | 1.595.612 |
| Naložbena nepremičnina - Objekt Modri Kvadrat | 23.791.308 | 24.407.760 |
| Naložbena nepremičnina - Dunajski kristali poslovni prostori MJU | 11.007.288 | 10.958.867 |
| Naložbena nepremičnina - Dunajski kristali poslovni prostori P5 | 1.567.972 | 1.602.503 |
| Naložbena nepremičnina - poslovna stavba Tržaška 21 | 7.423.160 | 7.593.290 |
| Naložbene nepremičnine - v pridobivanju | 3.067.352 | 3.062.521 |

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 31.12.2019 izkazuje:

- 76,658% delež poslovne stavbe Smelt z zemljiščem na Dunajski cesti 160 v Ljubljani,
- poslovno stavbo Metalna na Zagrebški 20 v Mariboru z zemljiščem 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 in
- del poslovnega objekta Dunajski kristali na Štukljevi cesti 40-48 v Ljubljani.

V pridobivanju oziroma v gradnji in izdelavi družba po stanju na dan 31.12.2019 izkazuje še manjši del poslovnega objekta Dunajski Kristali v Ljubljani (430.758 EUR) ter zemljišče na območju Litostroj jug velikosti cca. 26.300 m² (2.636.594 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 31.12.2019 znaša 113.136.638 EUR.

Vrednost nepremičnin se je v letu 2019 povečala iz naslova investicijskih del za izboljšanje delovne klime v objektu Dunajski kristali (300T EUR) ter investicije v preureditev 2.nadstropja v PS Smelt (43T EUR (z opremo 65T EUR)).

V skladu s SRS 17 je sredstvo oslABLjeno, kadar njegova knjigovodska vrednost presega njegovo nadomestljivo vrednost. Po stanju na dan 31.12.2019 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 31.12.2019,

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 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 |

Preglednica: Gibanje naložbenih nepremičnin družbe DSU v letu 2018:

| Leto 2018 (v EUR) | Zemljišča | Naložbene nepremičnine | Naložbene nepremičnine, ki se pridobivajo | Skupaj |
|---------------------------------|-------------------|---------------------------|---|--------------------|
| Nabavna vrednost | | | | |
| Stanje na dan 01.01.2018 | 14.316.252 | 120.449.666 | 9.414.891 | 144.180.809 |
| Neposredna povečanja | 5.073.475 | 15.338.387 | 14.703.743 | 35.115.605 |
| Zmanjšanja - odtujitve, odpisi | 0 | 3.454.311 | 21.056.113 | 24.510.424 |
| Stanje na dan 31.12.2018 | 19.389.727 | 132.333.742 | 3.062.521 | 154.785.991 |
| Odpisana vrednost | | | | |
| Stanje na dan 01.01.2018 | 0 | 23.094.142 | 0 | 23.094.142 |
| Amortizacija v letu | 0 | 3.778.994 | 0 | 3.778.994 |
| Zmanjšanja - odtujitve, odpisi | 0 | 1.053.565 | 0 | 1.053.565 |
| Povečanja | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Stanje na dan 31.12.2017 | 0 | 25.819.571 | 0 | 25.819.571 |
| Sedanja vrednost | | | | |
| Stanje na dan 01.01.2018 | 14.316.252 | 97.355.524 | 9.414.891 | 121.086.667 |
| Stanje na dan 31.12.2018 | 19.389.727 | 106.514.171 | 3.062.521 | 128.966.420 |

2.4.3.4 Dolgoročne finančne naložbe

| (v EUR) | DSU 31.12.2019 | DSU 31.12.2018 |
|---|-------------------|-------------------|
| Dolgoročne finančne naložbe skupaj | 1.906.915 | 1.555.810 |
| Dolgoročne finančne naložbe, razen posojil | 906.915 | 555.810 |
| Delnice in deleži v družbah v skupini | 550.000 | 550.000 |
| Naložba v umetniška dela | 356.915 | 5.810 |
| Dolgoročno dana posojila | 1.000.000 | 1.000.000 |
| Dolgoročni depoziti | 1.000.000 | 1.000.000 |
| Dolgoročno dana posojila | 0 | 0 |
| - bruto vrednost | 450.000 | 0 |
| - bruto vrednost tekoče dospetje | (450.000) | 0 |

V okviru dolgoročnih finančnih naložb je po stanju na dan 31.12.2019 izkazana aprila 2017 ustanovljena hčerinska družba DSU-ing, d.o.o., naložba 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.odstavka 56.člena ZGD-1 obvladujoča družba konsolidiranih računovodskih izkazov s hčerinsko družbo ne izdeluje.

2.4.3.5 Odložene terjatve za davek

| (v EUR) | DSU 31.12.2019 | DSU 31.12.2018 |
|--|-------------------|-------------------|
| Odložene terjatve za davek skupaj | 51.433 | 53.488 |
| - Iz naslova slabitev finančnih naložb | 0 | 0 |
| - Iz naslova slabitev terjatev | 16.758 | 21.377 |
| - Iz naslova rezervacij | 34.675 | 32.111 |

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

| | Terjatev | Popravek terjatev | Ustrezni delež terjatev za odloženi davek (19%) na dan 31.12.2019 |
|---|------------------------------------|-------------------|---|
| 1 | Finančne naložbe | 0 | 0 |
| 2 | Terjatve do kupcev | 26.008 | 4.942 |
| 3 | Terjatve v stečajih | 62.192 | 11.817 |
| | SKUPAJ | 88.200 | 16.758 |
| 4 | Rezervacije po aktuarskem izračunu | 182.498 | 34.675 |
| | SKUPAJ | 182.498 | 34.675 |
| | TERJATVE ZA ODLOŽENE DAVKE | 270.699 | 51.433 |

2.4.3.6 Kratkoročne finančne naložbe

| (v EUR) | DSU 31.12.2019 | DSU 31.12.2018 |
|---|-------------------|-------------------|
| Kratkoročne finančne naložbe skupaj | 7.758.280 | 9.638.280 |
| Kratkoročne finančne naložbe, razen posojil | 328.280 | 328.280 |
| - vrednostni papirji, kupljeni za prodajo (obveznice poslovnih bank in zavarovalnic) | 328.280 | 328.280 |
| Kratkoročno dana posojila | 7.430.000 | 9.310.000 |
| - kratkoročna posojila, dana družbam v skupini | 450.000 | 10.000 |
| - tekoča zapadlost dolgoročno danih posojil | 0 | 0 |
| - popravek vrednosti tekoče zapadlosti dolg.danih posojil | 0 | 0 |
| - kratkoročni depoziti pri bankah | 6.980.000 | 9.300.000 |

Skupna tržna vrednost obveznic znaša na dan 31.12.2019 341.753 EUR in se v celoti nanaša na 290 obveznic Zavarovalnice Triglav, d.d. 2. Izdaja. V okviru tega zneska se 328.280 EUR nanaša na glavnico, 13.473 EUR pa znašajo evidenčne obresti po stanju na ta dan, ki so izkazane v okviru aktivnih časovnih razmejitev.

V letu 2019 je v izplačilo zapadel 9. kupon obveznic Zavarovalnice Triglav, d.d. ZT02. Nakupov oziroma prodaj drugih vrednostnih papirjev v letu 2019 ni bilo.

Že 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 najem posojila v višini 1,030 mio EUR. Do konca leta 2019 je bilo posojilo črpano do zneska 450 T EUR.

2.4.3.7 Kratkoročne poslovne terjatve

| (v EUR) | DSU 31.12.2019 | DSU 31.12.2018 |
|--|-------------------|-------------------|
| Kratkoročne poslovne terjatve skupaj | 5.420.714 | 8.874.574 |
| Kratkoročne poslovne terjatve do kupcev | 2.348.158 | 2.233.717 |
| - bruto vrednost | 2.374.166 | 2.284.035 |
| - popravek vrednosti | (26.008) | (50.318) |
| Dani predujmi in dane varščine | 1.653 | 3.336 |
| Kratkoročne terjatve za obresti | 55.980 | 50.872 |
| - bruto vrednost | 60.649 | 56.390 |
| - popravek vrednosti | (4.669) | (5.518) |
| Kratkoročne terjatve iz posl.za tuj račun | 2.319.338 | 5.689.448 |
| - denarna sredstva na priv. TRR računu | 70.264 | 82.306 |
| - kratkoročni depoziti pri bankah (gl.) | 1.477.233 | 3.534.227 |
| - obresti depozitov | 66.860 | 62.489 |
| - naložba GIO – odkup | 15.749 | 15.749 |

| | | |
|---|----------------|----------------|
| - terjatve po pog. o vzpostavitvi IBS (YU) | 0 | 38.288 |
| - terjatve iz naslova prodaj nepremičnin (gl.+obr.) | 282.368 | 602.299 |
| - terjatve iz naslova najemnin, uporabnin | 1.094 | 5.222 |
| - druge terjatve iz poslovanja za tuj račun | 364.585 | 358.043 |
| - terjatve iz naslova likvidacijskih in stečajnih mas | 49.095 | 57.479 |
| - terjatve po sodbah, izvršbah in drugih postopkih | 0 | 941.563 |
| - oblikovani popravki vrednosti terjatev v stečaju in izvršbi | (7.910) | (8.217) |
| Druge kratkoročne terjatve | 695.585 | 897.201 |
| - terjatve / DDV, akontacije DDPO, ZZZS, NUSZ | 366.873 | 296.962 |
| - terjatve / terjatve do zaposlenih | 1.263 | 80 |
| - terjatve / pravnomočne sodbe, pravdni stroški | 20.617 | 32.279 |
| - terjatve / prijave v stečajne postopke | 16.663.124 | 17.022.792 |
| - popravek terjatev v stečajnih postopkih | (16.663.124) | (16.842.792) |
| - terjatve / dvomljive in sporne | 103.005 | 188.739 |
| - popravek dvomljivih in spornih terjatev | (103.005) | (188.739) |
| - terjatve / ostanki stečajnih in likvidacijskih mas | 2.309 | 7.243 |
| - popravek ostankov stečajnih in likvidacijskih mas | (2.309) | (7.243) |
| - terjatve iz naslova izvršb po sodbi VS Livarna Vuzenica | 271.384 | 272.184 |
| - terjatve iz naslova prodanih nepremičnin | 5.392 | 5.392 |
| - terjatve do priv.TRR | 30.012 | 110.260 |
| - druge kratkoročne terjatve | 6.989.802 | 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 31.12.2019 je imela družba za 2.332.963 EUR nezapadlih terjatev do kupcev, za 11.628 EUR terjatev do kupcev z zapadlostjo do 30 dni ter 4.531 EUR terjatev do kupcev z zapadlostjo nad 30 dni, za 25.044 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 31.12.2019 je skupna višina oblikovanih popravkov iz tega naslova znašala 26.008 EUR.

Kratkoročne poslovne terjatve, povezane s finančnimi prihodki predstavljajo predvsem kratkoročne terjatve za obresti iz naslova finančnih naložb v depozite bank ter kredite (55.980 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). Po stanju na dan 31.12.2019 je vrednost tovrstnih terjatev glede na predhodnje leto nižja, predvsem iz naslova manjše vrednosti odprtih terjatev iz realiziranih prodaj nepremičnin in zaključenih sodnih postopkov ob koncu leta ter zmanjšanja obsega denarnih sredstev iz naslova večjih kupnin, prejetih v zadnjem četrtletju 2018, ki so bile predmet prenakazila dne 4.1.2019.

Druge kratkoročne terjatve predstavljajo predvsem kratkoročne terjatve za odbitni DDV (35.687 EUR), terjatve na osnovi akontacij za davek od dohodkov pravnih oseb (302.695 EUR), terjatve iz naslova NUSZ (27.939 EUR), terjatve iz naslova izvršb po sodbi VS Livarna Vuzenica (271.385 EUR), terjatve do PRIV TRR (30.012 EUR) in ostale terjatve.

2.4.3.8 Denarna sredstva

| (v EUR) | DSU 31.12.2019 | DSU 31.12.2018 |
|--------------------------------|-------------------|-------------------|
| Denarna sredstva | 74.424 | 954.077 |
| Denarna sredstva v blagajni | 136 | 165 |
| Transakcijski redni računi DSU | 74.288 | 953.912 |

Postavka obsega denarna sredstva v blagajni ter sredstva na transakcijskih računih pri poslovnih bankah na dan 31.12.2019.

2.4.3.9 Kratkoročne aktivne časovne razmejitve

| (v EUR) | DSU 31.12.2019 | DSU 31.12.2018 |
|---|-------------------|-------------------|
| Aktivne časovne razmejitve | 38.274 | 18.700 |
| Kratkoročno odloženi stroški | 24.801 | 5.227 |
| Kratkoročno nezaračunani prihodki | 0 | 0 |
| Vračunane obresti od vrednostnih papirjev | 13.473 | 13.473 |

2.4.3.10 Zunajbilančna sredstva

| (v EUR) | DSU 31.12.2019 | DSU 31.12.2018 |
|---|--------------------|--------------------|
| Skupaj zabilančne postavke | 124.969.873 | 131.153.960 |
| Prezeta sredstva rezervnega sklada | 18.420 | 0 |
| Skupaj prejeti VP in druga sredstva za zavarovanje plačil | 2.104.148 | 2.248.223 |
| - Prejete hipoteke | 268.296 | 322.995 |
| - Prejete garancije | 898.683 | 455.754 |
| - Prejete menice | 357.169 | 449.474 |
| - DSU-ing | 580.000 | 1.020.000 |
| Skupaj dani VP in druga sredstva za zavarovanje | 68.805.542 | 74.534.011 |
| - Dane hipoteke in menice za prejeta posojila | 68.798.542 | 74.527.011 |
| - Dane menice za zavarovanje drugih plačil | 7.000 | 7.000 |
| Terjatve v sodnih postopkih | 1.405.382 | 1.542.369 |
| Druge zabilančne postavke – delnice, poslovni deleži, nepremičnine, druga sredstva po ZZLPPO (komisijsko poslovanje) | 52.636.380 | 52.829.357 |
| - Delnice / rezervirane za denacionalizacijske upravičence | 415.154 | 381.857 |
| - Delnice in deleži podjetij / tožba družbenega pravobranilca | 18.517.795 | 17.560.204 |
| - Delnice in deleži podjetij / 6.čl. ZZLPPO | 1.102.360 | 1.482.049 |

| | | |
|--|------------|------------|
| - Deleži – Pog.med RS in Hrvaško o ureditvi premož.razmerij | 0 | 29.500 |
| - Drugi deleži in delnice | 3.374 | 3.374 |
| - Nepremičnine / 5, 6, 51.člen ZZLPPO | 12.484.945 | 12.925.237 |
| - Potencialna terjatev iz naslova nepremičnin po 6.člen ZZLPPO | 259.698 | 376.362 |
| - Terjatev do podjetij iz naslova nepremičnin po 6.čl.ZZLPPO / Sporazumi | 2 | 112.003 |
| - Pogodba o vzpostavitvi izvenbilančne evidence sredstev podjetij | 7.222.935 | 7.350.016 |
| - Zahtevki DSU iz naslova oškodovanja družb. kapitala, drugi zahtevki | 12.608.755 | 12.608.755 |
| - Oprema | 21.362 | 0 |

Vrednost prejetih garancij in menic se je v letu 2019 povečala v okviru prejetih zavarovanj za izvedbo gradbeno obrtniških del na objektu Dunajski Kristali. Na podlagi posojilne pogodbe s hčerinsko družbo DSU-ing je v letu 2019 na podlagi delnih črpanj zabilančna obveznost iz 1.020.000 EUR znižala na 580.000 EUR.

Tekom poslovnega leta 2019 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 31.12.2019 skupno 68.798.542 EUR. Knjigovodska vrednost nepremičnin, ki so zastavljene kot jamstvo za posojila, po stanju na dan 31.12.2019 znaša 113.136.638 EUR.

Obveznost DSU iz naslova posojilne pogodbe za nepremičnino na Masarykovi cesti v Ljubljani znaša po stanju na dan 31.12.2019 6.062.500 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 31.12.2019 29.891.600 EUR. DSU je za nepremičnino »Modri kvadrat« na Davčni ulici v Ljubljani leta 2017 najel dolgoročno posojilo, katerega vrednost po stanju na dan 31.12.2019 znaša 17.111.111 EUR. Za izvedene investicije v letu 2018 je družba najela dve novi dolgoročni posojili, in sicer za nakup objekta na Tržaški 21 v Ljubljani (obveznost iz tega naslova znaša po stanju na dan 31.12.2019 5.466.667 EUR) ter za dokončanje naložbene nepremičnine Dunajski Kristali (obveznost iz tega naslova znaša po stanju na dan 31.12.2019 10.266.664 EUR). Vse navedene obveznosti so zavarovane z ustanovitvijo hipoteke na predmetnih nepremičninah, z menicami z meničnimi izjavami ter z odstopom sedanjih ter bodočih terjatev do najemnikov.

Vrednost zabilančno evidentiranega premoženja iz naslova Zakona o prenosu pooblastil, pravic in obveznosti Slovenske razvojne družbe in o prenehanju Agencije Republike Slovenije za prestrukturiranje in privatizacijo ter izvajanja Zakona o zaključku lastninjenja in privatizaciji pravnih oseb v lasti Slovenske razvojne družbe, znaša po stanju 31.12.2019 52.636.380 EUR (preostali kapitalski deleži v podjetjih 20 mio EUR, nepremičnine 12,7 mio EUR ter ostalo premoženje 19,9 mio EUR). Vrednost nepremičnin se je v letu 2019 v skupnem znesku nekoliko zmanjšala, predvsem iz naslova realiziranih prodaj (sklenjenih je bilo 39 prodajnih pogodb). Na podlagi sklenjenega sporazuma oziroma zaključenega postopka pred sodiščem, je družba v letu 2019 pridobila lastninsko pravico na 7 novih nepremičninah, za katere se je ugotovilo, da niso bile upoštevane v lastninskem preoblikovanju podjetij, s Skladom kmetijskih zemljišč in gozdov pa je bilo v okviru 6.člena ZZLPPO sklenjenih 18 Pogodb o prenosu, na podlagi katerih je na DSU prešlo 22 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 2019 družba razpolaga še s 6, večinoma manjšinskimi kapitalskimi naložbami. Odsvojitvev le-teh je pretežno odvisna od zaključka denacionalizacijskih ali sodnih postopkov, ki še potekajo. Na manjši dvig skupne vrednosti preostalih kapitalskih naložb v letu 2019 je vplivala uskladitev knjigovodskih vrednosti, sicer pa sta bili v tem letu realizirani dve prodaji poslovnih deležev podjetij (prodaja

30,9993% poslovnega deleža v družbi Kera-Kor, d.o.o. Ozalj, Hrvaška ter 36% ustanoviteljskega deleža v Inštitutu za rudarstvo, geotehnologijo in okolje IRGO).

Skladno z določbami ZZLPPO in ZPPSRD preide na DSU vse premoženje, ki ni bilo upoštevano v postopku lastninskega preoblikovanja podjetij. Pri tem ne gre za znan obseg tovrstnega premoženja, temveč DSU v smeri prepoznave, izsleditve in zasega tovrstnega premoženja za račun države še vedno izvaja aktivnosti in sproti odkriva novo premoženje, ki ni bilo lastninsko (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 31.12.2019 | DSU 31.12.2018 |
|--|-------------------|-------------------|
| Kapital | 65.342.561 | 62.585.284 |
| Vpoklicani kapital | 1.810.999 | 1.810.999 |
| Kapitalske rezerve | 18.810.046 | 18.810.046 |
| Rezerve iz dobička | 41.235.153 | 39.358.494 |
| Rezerve, nastale zaradi vrednotenja po pošteni vrednosti | 22.050 | 17.947 |
| Preneseni čisti poslovni izid | 1.587.654 | 660.485 |
| Poslovni izid poslovnega leta | 1.876.659 | 1.927.313 |

Vpoklicani kapital je osnovni kapital družbe, ki na dan 31.12.2019 znaša 1.810.999,39 EUR. Edini družbenik DSU je Republika Slovenija.

Kapitalske rezerve družbe znašajo 18.810.046,06 EUR in so ostale v primerjavi z letom 2018 nespremenjene. 1.826.211,72 EUR izhaja iz dokapitalizacije družbe leta 2002, leta 2004 pa so se kapitalske rezerve povečale še za 114.234,23 EUR iz naslova presežka prihodkov nad odhodki ARSPIP na dan 06.05.2004 iz prevzema na podlagi Zakona o prenosu pooblastil, pravic in obveznosti Slovenske razvojne družbe in o prenehanju Agencije Republike Slovenije za prestrukturiranje in privatizacijo (Uradni list RS št. 50/2004). Skladno s Slovenskimi računovodskimi standardi 2006 je s 01.01.2006 del kapitalskih rezerv tudi splošni prevrednotovalni popravek kapitala v višini 174,45 EUR, ki izhaja iz revalorizacijskega popravka osnovnega kapitala družbe na dan 31.12.2001. V letu 2008 so se kapitalske rezerve DSU (naknadno vplačilo kapitala v obliki stvarnega vložka) povečale za 16.869.425,66 EUR skladno s sklepom Vlade RS št. 47607-9/2008/4 z dne 15.5.2008. Znesek izhaja iz preostanka prejete kupnine od prodaje delnic družbe SIJ, d.d. ter natečenih obresti in je bil skladno s sklepom Vlade RS št. 47607-23/2007/5 z dne 31.5.2007 do takrat voden kot obveznost do Republike Slovenije na kontih skupine 245 (Obveznosti DSU iz poslovanja za tuj račun – za račun RS). S sprejetim sklepom Vlade RS se je torej ta obveznost družbe DSU do RS zaprla, povečale pa so se kapitalske rezerve.

Rezerve, nastale zaradi vrednotenja po pošteni vrednosti po stanju na dan 31.12.2019 v višini 22.049,70 EUR izvirajo iz presežka vrednotenja portfelja vrednostnih papirjev za prodajo, ki je znašal na dan 31.12.2019 23.835,39 EUR (oblikovan v skupni vrednosti 29.426,41 EUR, 19% te vrednosti, 5.591,02 EUR, pa je bilo skladno s SRS preneseno med odložene obveznosti za davek) ter aktuarske izgube v višini -1.785,69 EUR.

Skladno s sklepom uprave Slovenskega državnega holdinga, d.d. v vlogi ustanovitelja oz. edinega družbenika družbe, z dne 17.07.2019, se je bilančni dobiček družbe, ki je po stanju na dan 31.12.2018 znašal 2.587.797,44 EUR, v znesku 1.000.000 EUR izplačal kot udeležbo

na dobičku ustanovitelju dne 14.08.2019, medtem ko je preostanek bilančnega dobička v višini 1.587.797,44 EUR ostal nerazporejen in predstavlja znotraj kapitala družbe preneseni čisti poslovni izid družbe. Preneseni čisti poslovni izid družbe iz leta 2018 se je v letu 2019 znižal še v znesku 143,08 EUR za odpravo aktuarske izgube zaradi odhodov delavcev v letu 2019 in na dan 31.12.2019 tako znaša 1.587.654,36 EUR.

Skladno s sklepom posloводства družbe se je iz čistega dobička družbe za leto 2019 v višini 3.753.317,49 EUR, na podlagi 64.člena in v povezavi s 3. odstavkom 230.člena ZGD-1 oblikovalo druge rezerve iz dobička v višini 1.876.658,74 EUR.

Rezerve iz dobička tako po stanju na dan 31.12.2019 znašajo 41.235.153,01 EUR.

Čisti dobiček v višini 1.876.658,75 EUR ostane nerazporejen in skupaj s prenesenim čistim poslovnim izidom predstavlja bilančni dobiček družbe za leto 2019.

Spremembe v kapitalu:

| | 2019 | 2018 |
|--|------------------|------------------|
| Čisti poslovni izid poslovnega leta | 3.753.317 | 3.854.625 |
| Preneseni čisti dobiček | 1.587.654 | 660.485 |
| Prenesena čista izguba | | |
| Zmanjšanje kapitalskih rezerv | | |
| Zmanjšanje rezerv iz dobička | | |
| Povečanje rezerv iz dobička po sklepu organov vodenja in nadzora (zakonskih rezerv, rezerv za lastne delnice in lastne poslovne deleže ter statutarnih rezerv) | | |
| Povečanje rezerv iz dobička po sklepu organov vodenja in nadzora (drugih rezerv iz dobička) | 1.876.659 | 1.927.313 |
| Znesek dolgoročno odloženih stroškov razvijanja na bilančni presečni dan | | |
| Bilančni dobiček, ki ga razporedi skupščina družbe | 3.464.313 | 2.587.797 |

2.4.3.12 Rezervacije in dolgoročne pasivne časovne razmejitve

| (v EUR) | DSU 31.12.2019 | DSU 31.12.2018 |
|--|-------------------|-------------------|
| Rezervacije skupaj | 182.498 | 169.004 |
| Za tožbene zahtevke | 0 | 0 |
| Za odpravnine in jubilejne ter druge nagrade | 182.498 | 169.004 |
| Za dana jamstva | 0 | 0 |

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 31.12.2018 | 158.515 | 10.489 | 169.004 |
| Stroški obresti (IPI) | 1.585 | 87 | 1.672 |
| Stroški preteklega službovanja (IPI) | 0 | 0 | 0 |
| Stroški tekočega službovanja (IPI) | 15.657 | 1.444 | 17.101 |
| Izplačila zaslužkov (-) | 0 | -1.838 | -1.838 |
| Aktuarski dobički/izgube (IPI) | 0 | 520 | 520 |
| Akt. dob./izgube (Izkaz vseob. donosa) | -3.959 | 0 | -3.959 |
| Stanje 31.12.2019 | 171.797 | 10.701 | 182.498 |

Izračun je bil pripravljen na osnovi naslednjih predpostavk:

- Nominalna dolgoročna obrestna mera se ocenjuje v višini 0,20%.
- Pričakovana dolgoročna rast višine jubilejnih nagrad in neobdavčljivih zneskov v izračunu je ocenjena v višini 1,0% letno.
- V izračunu se upošteva pričakovana smrtnost delavcev v skladu s slovenskimi tablicami smrtnosti 2007 s čimer se indirektno upošteva nadomeščanje starejših zaposlenec, ki se upokojijo, z mlajšimi.
- Rezervacije se računajo zgolj za zaposlene za nedoločen čas.
- Morebitnih večjih odpuščaj zaradi reorganizacije naročnika model ne upošteva.

Analiza občutljivosti aktuarskih predpostavk je naslednja:

| Parametri | Rezervacije za odpravnine | Rezervacije za jubilejne nagrade |
|-------------------------------------|---------------------------|----------------------------------|
| Znižanje disk. obr. mere za 0,5% | 4.933 | 369 |
| Povečanje disk. obr. mere za 0,5% | -4.569 | -348 |
| Povečanje rasti plač za 0,5 %/letno | 5.058 | 0 |
| Zmanjšanje rasti plač za 0,5%/letno | -4.668 | 0 |

Gibanje aktuarskih dobičkov/izgub v letu 2019:

| | |
|--|--------|
| Knjiženo stanje na dan 31.12.2018 (podatek naročnika) /izguba/ | 5.888 |
| Odprava akt. dobičkov/izgub v preneseni poslovni izid zaradi odhodov in upokojitev delavcev v 2019 | -143 |
| Aktuarski dobički/izgube za leto 2019 (tabela zgoraj) | -3.959 |
| Končno stanje 31.12.2019 | 1.786 |

2.4.3.13 Dolgoročne obveznosti

| (v EUR) | DSU 31.12.2019 | DSU 31.12.2018 |
|---|-------------------|-------------------|
| Dolgorocne obveznosti skupaj | 64.249.383 | 70.609.924 |
| Dolgoročne finančne obveznosti – najeta posojila | 63.070.073 | 68.798.542 |
| prejeta posojila za Palača DSU | 27.379.800 | 29.891.600 |
| prejeto posojilo za objekt F2 | 5.312.500 | 6.062.500 |
| prejeto posojilo za Modri kvadrat | 15.777.778 | 17.111.111 |
| prejeto posojilo za T21 | 5.066.667 | 5.466.667 |
| prejeto posojilo za Objekt Dunajski kristali | 9.533.328 | 10.266.664 |
| Dolgoročne finančne obveznosti - IFI | 141.745 | 773.818 |
| Dolgoročne poslovne obveznosti – PS Smelt | 1.031.974 | 1.031.973 |
| Odložene obveznosti za davek | 5.591 | 5.591 |

Dolgoročno prejeta posojila

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

Dolgoročna obveznost iz naslova vseh štirih posojil za objekt Palača D.S.U. znaša po stanju na dan 31.12.2019 27.379.800 EUR (od tega 17.332.600 EUR z rokom zapadlosti nad 5 let), medtem ko celotna obveznost, ki vključuje tudi kratkoročni del zapadlosti, po stanju na 31.12.2019 znaša 29.891.600 EUR.

Za namen financiranja nakupa objekta F2 na Masarykovi ulici v Ljubljani za potrebe Ministrstva za šolstvo in šport je družba v letu 2007 najela dolgoročni kredit v višini 15.000.000 EUR. Dolgoročna obveznost iz naslova omenjenega posojila znaša na dan 31.12.2019 5.312.500 EUR (od tega 2.312.500 EUR z rokom zapadlosti nad 5 let), medtem ko celotna obveznost, ki vključuje tudi kratkoročni del zapadlosti, po stanju na 31.12.2019 znaša 6.062.500 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 31.12.2019 15.777.778 EUR (od tega 10.444.444 EUR z rokom zapadlosti nad 5 let), medtem ko celotna obveznost, ki vključuje tudi kratkoročni del zapadlosti, po stanju na 31.12.2019 znaša 17.111.111 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 31.12.2019 5.066.667 EUR (od tega 3.466.666 EUR z rokom zapadlosti nad 5 let), medtem ko celotna obveznost, ki vključuje tudi kratkoročni del zapadlosti, po stanju na 31.12.2019 znaša 5.466.667 EUR.

Ob koncu poslovnega leta 2018 je bilo najeto tudi posojilo v višini 11.000.000,00 EUR za namen refinanciranja lastnih sredstev in odplačila kratkoročnega posojila za dokončanje objekta Dunajski Kristali. Dolgoročna obveznost iz naslova omenjenega posojila znaša na dan 31.12.2019 9.533.328 EUR (od tega 6.599.985 EUR z rokom zapadlosti nad 5 let) medtem ko celotna obveznost, ki vključuje tudi kratkoročni del zapadlosti, po stanju na 31.12.2019 znaša 10.266.664 EUR.

S stvarnim jamstvom so po stanju na dan 31.12.2019 zavarovane vse zgoraj navedene obveznosti iz naslova najetih posojil pri poslovnih bankah (skupaj s kratkoročno zapadlostjo) v skupni vrednosti 113.136.638 EUR, in sicer:

- tri posojila, prejeta za odkup Palače D.S.U. na Litostrojski cesti v Ljubljani (27.991.600 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 1.900.000 EUR, se je v letu 2013 nadomestilo z dolgoročnim posojilom in ohranitvijo obstoječe hipoteke na objektih;
- posojilo, namenjeno financiranju nakupa objekta F2 na Masarykovi ulici v Ljubljani za potrebe Ministrstva za šolstvo in šport, je zavarovano s hipoteko (6.062.500 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 (17.111.111 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 (5.466.667 EUR), je zavarovano s šestimi bianco menicami, neposredno izvršljivi hipoteki na predmetu prodajne pogodbe in s pogodbo z odstopom terjatev v zavarovanje;
- posojilo, namenjeno refinanciranju lastnih sredstev in poplačilu glavnice kratkoročnega posojila za poslovni objekt Dunajski kristali (10.266.664 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 31.12.2019, so instrumenti za varovanje pred obrestnim tveganjem. Varovana postavka je denarni tok obrestne mere EURIBOR pri odplačevanju kreditov družbe.

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

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

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

DSU na dan 31.12.2019 z izvedenimi finančnimi inštrumenti ščiti še kreditni portfelj dveh kreditov z VOM v skupni vrednosti glavnice 21.741.600 EUR. Enotna obrestna mera za ta dva kredita na dan 31.12.2019 upoštevajoč IFI znaša 3,15 % (dosežena povprečna fiksna obrestna mera). V letu 2019 so se iztekle štiri zaključnice, ki so ščitile kreditni portfelj z VOM. Posledično je bilo s preostalima zaključnicama na dan 31.12.2019 pokritih le še 14,61% vrednosti glavnice celotnega kreditnega portfelja DSU z VOM (stanje 31.12.2019 35.954.100 EUR), medtem ko dolgoročna posojila, najeta s FOM (stanje 31.12.2019 32.844.442 EUR), niso bila varovana z izvedenimi finančnimi inštrumenti.

Ker je preliminarno in dejansko merjenje učinkovitosti v letu 2015 pokazalo, da varovanje ni učinkovito, je družba prenehala obračunavati varovanje pred tveganjem po določbah Pravilnika o obračunavanju varovanja pred tveganjem in MRS 39. Posledično je za potrebe evidentiranja ocen poštenih vrednosti instrumentov IFI družba tudi za leto 2019 uporabila poštene vrednosti instrumentov iz poročil bank (marked to market value).

Vsota stanj poštenih vrednosti instrumentov IFI iz poročil bank (MtM, fair value) na obračunski datum 31.12.2019 znaša -141.745 EUR, kar pomeni pričakovano diskontirano neto obveznost do bank za družbo od obračunskega datuma do zapadlosti zaključnic v portfelju instrumentov IFI.

Dolgoročne poslovne obveznosti

Dolgoročna poslovna obveznost po stanju na dan 31.12.2019 v višini 1.031.974 EUR izhaja iz Kupoprodajne pogodbe za nakup dela poslovne stavbe Smelt na Dunajski cesti 160 v Ljubljani, ki je bila dne 8.8.2008 sklenjena med družbami DSU, KAD in SOD kot kupci in družbo GIO, d.o.o. kot prodajalcem. Skupna vrednost pogodbenih obveznosti za DSU v višini 3.007.950 EUR se je na podlagi sklenjenega Aneksa št. 1 k omenjeni pogodbi leta 2009 zmanjšala za plačilo dela kupnine v višini 300.795 EUR, v letu 2010 še za dodaten 1 mio EUR na podlagi Sporazuma o predčasnem plačilu tretjega obroka kupnine ter za 504.905 EUR skladno s Sporazumom št. 2. o predčasnem plačilu tretjega obroka kupnine, v letu 2018 pa še za 170.277 EUR na osnovi Sporazuma o zagotavljanju sredstev za vodenje likvidacijskega postopka. Skladno s 3. členom pogodbe mora DSU preostali znesek kupnine (1.031.974 EUR) plačati v roku treh let po podpisu pogodbe, vendar le v primeru, če so izpolnjeni vsi spodaj navedeni pogoji in sicer:

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

Odložene obveznosti za davek

Odložene obveznosti za davek v višini 5.591 EUR se nanašajo na 19% vrednosti oblikovanih rezerv, nastalih zaradi vrednotenja portfelja vrednostnih papirjev na dan 31.12.2019 po pošteni vrednosti.

| | Portfelj vrednostnih papirjev | Skupni znesek presežka iz prevrednotenja | Ustrezni delež obveznosti za odloženi davek (19%) na dan 31.12.2019 | Ostane na presežku |
|---|-------------------------------|--|---|--------------------|
| 1 | Obveznice ZTO2 | 29.426 | 5.591 | 23.835 |
| | SKUPAJ | 29.426 | 5.591 | 23.835 |

2.4.3.14 Kratkoročne obveznosti

| (v EUR) | DSU 31.12.2019 | DSU 31.12.2018 |
|---|-------------------|-------------------|
| Kratkorocne obveznosti skupaj | 10.259.227 | 15.580.642 |
| Kratkorocne finančne obveznosti | 5.813.389 | 5.825.181 |
| Kratkoročna zapadlost dolgoročnih posojil | 5.728.469 | 5.728.469 |
| Obveznost za obresti prejetih posojil | 84.920 | 96.712 |
| Kratkorocne poslovne obveznosti | 4.445.838 | 9.755.461 |
| Prejeti predujmi in varščine | 39.742 | 56.265 |
| Obveznosti do dobaviteljev | 422.907 | 2.334.926 |
| Obveznosti iz poslovanja za tuj račun | 2.319.338 | 5.689.448 |
| Obveznosti do zaposlencev | 149.692 | 144.874 |
| Obveznosti do državnih in drugih institucij | 1.499.200 | 1.477.629 |
| Druge kratkoročne obveznosti | 14.959 | 52.319 |

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 2.319.338 EUR, obveznosti do zaposlencev iz naslova plač za mesec december v višini 149.692 EUR, obveznosti do državnih in drugih institucij v skupni višini 1.499.200 EUR (po stanju na dan 31.12.2019 se ta obveznost v višini 932.640 EUR nanaša na poračun odbitka vstopnega DDV od nabave naložbenih nepremičnin zaradi spremembe namena uporabe le teh, obveznost za DDV v višini 36.793 EUR, obveznost za DDPO v višini 497.569 EUR in ostalo), obveznosti do dobaviteljev v višini 422.907 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.

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) | 31.12.2019 | 31.12.2018 |
|---|------------------|------------------|
| Obveznosti iz naslova obresti depozitov | 6.935 | 2.559 |
| Obveznosti iz naslova pogodb o vzpostavitvi izvenbil.ev.podjetij (gl.+obr.) | 0 | 38.288 |
| Obveznosti iz naslova prodaje nepremičnin (gl.+obr.) | 282.147 | 463.255 |
| Obveznosti iz naslova uporabnin, odškodnin, služnosti,.. | 225.755 | 216.400 |
| Obveznosti iz naslova prejetih varščin | 42.273 | 34.190 |
| Obveznosti do denac. upravičencev iz naslova iztisnitev | 447.868 | 449.178 |
| Obveznosti za prejete dividende / H delnice, ex lege.. | 103.097 | 126.233 |
| Obveznosti iz prejetih kupnin po pravnomočnih sodbah | 0 | 941.563 |
| Obveznosti do KAD in SDH za prejete kupnine | 26.725 | 1.080.265 |
| Obveznosti do proračuna za prejete kupnine | 747.764 | 1.818.842 |
| Druge obveznosti iz poslovanja za tuj račun | 436.774 | 518.675 |
| Skupaj obveznosti iz poslovanja za tuj račun | 2.319.338 | 5.689.448 |

Za ugotavljanje obveznosti do proračuna Republike Slovenije iz naslova prejetih kupnin se pripravlja bilanca pritoka sredstev iz tega naslova, ki se izdeluje vsako četrletje. Prenakazilo sredstev se skladno z Zakonom o uporabi sredstev, pridobljenih iz naslova kupnine na podlagi zakona o lastninskem preoblikovanju podjetij izvede do petega v mesecu po preteku četrletja (do 5.januarja, 5.aprila, 5.julija in 5.oktobra). Bilanca pritokov in odtokov sredstev iz naslova kupnin za leto 2019 je prikazana v okviru poglavja 1.8.2.8. (Nakazovanje sredstev, pridobljenih iz naslova kupnin na podlagi ZUKLPP). Poleg kvartalnega nakazila kupnin v proračun Republike Slovenije, se ustrezni del prejetih kupnin (le-te se delijo glede na pravni temelj prodanega premoženja, skladno z določili posameznih členov ZZLPPO) redno in skladno z zakonsko podlago ter Pogodbo o ureditvi medsebojnih razmerij, nakazuje tudi na SDH in KAD.

2.4.3.15 Kratkoročne pasivne časovne razmejitve

| (v EUR) | DSU 31.12.2019 | DSU 31.12.2018 |
|--|-------------------|-------------------|
| Kratkoročne pasivne časovne razmejitve skupaj | 1.359.903 | 1.655.852 |
| Vnaprej vračunani stroški oziroma odhodki | 68.402 | 183.703 |
| Kratkoročno odloženi prihodki | 1.291.501 | 1.472.149 |

Kratkoročne pasivne časovne razmejitve predstavljajo vnaprej vračunani stroški poslovanja za leto 2019 (3.720 EUR), vnaprej vračunani stroški iz naslova variabilnega dela plače posloводства za leto 2019 (58.680 EUR) ter vnaprej vračunani in razmejeni odhodki iz naslova izvedenih finančnih instrumentov za leto 2019 – obrestne zamenjave za portfelj IRS po stanju na dan 31.12.2019 (6.002 EUR).

Poleg teh, PČR predstavljajo še kratkoročno odloženi prihodki iz naslova terjatev iz poslovanja (1.984 EUR), terjatev po pravnomočnih sodbah, ki še niso poravnane (19.965 EUR) ter kratkoročno odloženi prihodki iz naslova zahtevkov za povračilo rubljenih sredstev (1.269.553 EUR). Nanašajo se na sodbo Vrhovnega sodišča RS z dne 27.2.2014, izvršljivo 23.5.2014, na podlagi katere je DSU vložila nasprotno izvršbe do delavcev Livarne Vuzenica za rubljene

zneske. V novembru 2014 je družba DSU od Ustavnega sodišča prejela obvestilo, da je skupina pritožnikov zoper sodbo Vrhovnega sodišča vložila ustavno pritožbo. Dne 26.01.2019 je bil izveden zadnji narok glavne obravnave, na katerem je sodišče izvedlo predlagane dokaze. Dne 26.02.2019 smo prejeli sodbo sodišča, s katero je bil zavržen tožbeni zahtevek tožnikov, hkrati pa je sodišče odločilo, da so tožniki dolžni D.S.U.-ju poravnati tudi odmerjene sodne stroške. Dne 15.10.2019 smo prejeli obvestilo sodišča, da so tožniki vložili pritožbo, da pa mora sodišče pred njeno obravnavo razrešiti vprašanje takšnih oprostitev, ki so jih predlagali tožniki. Dne 17.12.2019 smo na prejeto pritožbo podali svoj odgovor s katerim nasprotujemo pritožbenim navedbam.

V primeru ugodne razsodbe sodišča za DSU, bo omenjeni znesek ob pravnomočnosti in zaključku postopka za DSU predstavljal prevrednotovalni prihodek.

2.4.3.16 Čisti prihodki od prodaje

Čisti prihodki od prodaje izhajajo iz prodaje storitev, ki jih družba v celoti ustvari na domačem trgu. Čisti prihodki iz prodaje storitev so prodajne vrednosti opravljenih storitev družbe, navedene v računih in drugih listinah, zmanjšane za DDV.

Struktura prihodkov iz prodaje storitev družbe na domačem trgu:

| (v EUR) | DSU 2019 | DSU 2018 |
|--|-------------------|-------------------|
| Prihodki iz naslova najemnin | 11.581.533 | 10.249.391 |
| Prihodki iz naslova upravljanja poslovnih stavb | 153.743 | 121.143 |
| Prihodki iz naslova naprej zaračunanih obratovalnih in drugih stroškov | 1.859.923 | 1.410.460 |
| Prihodki iz naslova javnih pooblastil | 258.058 | 281.882 |
| Prihodki iz naslova javnih pooblastil - najemnine | 55.823 | 194.229 |
| Prihodki iz naslova vodenja likvidacij in drugih postopkov | 0 | 313 |
| Skupaj | 13.909.080 | 12.257.418 |

Povečanje čistih prihodkov od prodaje je zaznati predvsem pri prihodkih iz naslova najemnin iz novih naložbenih nepremičnin ter od naprej zaračunanih obratovalnih stroškov in upravljanja poslovnih stavb, medtem ko je zmanjšanje prihodkov zaznati pri prihodkih iz naslova javnih pooblastil zaradi prodaje premoženja v upravljanju le teh.

Večji del vseh prihodkov od prodaje (11,58 mio EUR oz. 83,27%) predstavljajo najemnine iz naložbenih nepremičnin, medtem ko 13,37% vseh prihodkov od prodaje predstavljajo naprej zaračunani obratovalni in drugi stroški najemnikom v višini 1,86 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 2,26% vseh prihodkov od prodaje (od tega vezano na komisijsko pogodbo 1,86%), preostali dober odstotek pa predstavljajo prihodki iz naslova upravljanja poslovnih stavb. Prihodki iz naslova javnih pooblastil skladno s komisijsko pogodbo večinoma predstavljajo povračilo stroškov poslovanja družbe iz tega naslova in so zato hkrati evidentirani med stroški in drugimi odhodki poslovanja družbe (dobrih 8% vseh stroškov blaga in storitev ter drugih odhodkov v odhodkih družbe iz poslovanja).

2.4.3.17 Drugi poslovni prihodki (s prevrednotovalnimi poslovnimi prihodki)

| (v EUR) | DSU 2019 | DSU 2018 |
|-------------------------------------|----------------|----------------|
| Poraba in odprava rezervacij in PČR | 40.986 | 66.371 |
| Prevrednotovalni poslovni prihodki | 378.912 | 513.144 |
| Drugi poslovni prihodki | 250 | 3.346 |
| Skupaj | 420.148 | 582.861 |

Prihodke od odprave PČR predstavljajo prihodki iz naslova preveč vračunanih stroškov variabilnega dela plač posloводства iz naslova uspešnosti poslovanja glede na kasnejši sklep nadzornega sveta družbe za leto 2018 (40.986 EUR).

Prevrednotovalni poslovni prihodki v večji meri izhajajo iz razdelitve posebne razdelitvene mase v stečajnem postopku družve Peko d.d. – v stečaju (180T EUR) ter odprave predhodnih oslabitev vrednosti terjatev zaradi poplačil (198.313 EUR), medtem ko preostanek izhaja iz prihodkov iz naslova prodaje osnovnih sredstev in ostankov stečajnih mas.

2.4.3.18 Stroški blaga, materiala in storitev

| (v EUR) | DSU 2019 | DSU 2018 |
|--|------------------|------------------|
| Nabavna vrednost prodanega blaga | 0 | 0 |
| Stroški materiala | 924.374 | 816.036 |
| Stroški energije | 734.185 | 676.652 |
| Pisarniški material in literatura | 41.701 | 49.983 |
| Drugi stroški materiala | 148.488 | 89.401 |
| Stroški storitev | 1.887.804 | 1.614.916 |
| Stroški storitev pri opravljanju storitev in stroški transportnih storitev | 60.053 | 41.469 |
| Stroški storitev v zvezi z vzdrževanjem OS in NN | 238.475 | 245.701 |
| Najemnine | 19.825 | 0 |
| Povračila stroškov zaposlencem v zvezi z delom | 4.949 | 2.708 |
| Stroški plačilnega prometa, bančnih storitev in zav.premij | 182.763 | 163.134 |
| Stroški intelektualnih in osebnih storitev | 827.695 | 707.744 |
| Stroški reklame in reprezentance | 8.758 | 16.696 |
| Stroški storitev fiz.oseb, ki ne opravljajo dejavnosti | 50.246 | 48.205 |
| Stroški drugih storitev | 495.040 | 389.259 |
| Skupaj | 2.812.178 | 2.430.952 |

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 (388 T EUR), odvetniške storitve (245T EUR) ter stroški informacijske podpore, cenitev in svetovanj (112 T EUR), stroške drugih storitev pa stroški čiščenja objektov (338T EUR) in komunalne obveznosti za objekte (70T EUR).

Skladno s pogodbo o reviziji računovodskih izkazov za leto 2019 znašajo stroški revizije letih 6.450 EUR brez DDV.

Stroški najemnin so izkazani kot stroški kratkoročnih poslovnih najemov in v celoti vsebinsko preneseni na podnajemnika, zato posledično niso izkazani v bilanci stanja najemnika kot sredstva (pravica do uporabe sredstva) in obveznosti.

2.4.3.19 Stroški dela

| (v EUR) | DSU 2019 | DSU 2018 |
|--|------------------|------------------|
| Plače in nadomestila plač zaposlenecv | 1.363.018 | 1.258.669 |
| Dodatno pokojninsko zavarovanje | 58.269 | 53.682 |
| Stroški pokojninskih zavarovanj | 125.012 | 112.958 |
| Stroški socialnih zavarovanj | 102.406 | 92.532 |
| Regres in drugi stroški dela zaposlenecv | 215.328 | 171.800 |
| Skupaj | 1.864.033 | 1.689.641 |

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 imajo direktor in prokurist oz. glavni direktor in direktor pogodbo o zaposlitvi, ki so jo 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 31.12.2019, sporazumno dogovorjena odpravnina ob prenehanju mandata direktorja ter vnaprej vračunani stroški dela iz naslova variabilnega dela plače, vezanega na uspešnost poslovanja za delo direktorja, prokurista ter glavnega direktorja in direktorja v letu 2019, skladno z individualnimi pogodbami o zaposlitvi.

Skupen znesek bruto prejemkov posameznih vodstvenih oseb za leto 2019:

| | |
|---|-------------|
| - direktor in prokurist družbe ter glavni direktor in direktor* | 263.563 EUR |
| - člani nadzornega sveta (stroški storitev fizičnih oseb)** | 42.591 EUR |
| skupaj | 306.154 EUR |

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

**Druge pravice, ki izvirajo iz zaposlitve je še plačilo zavarovanja odgovornosti.

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

| Funkcija | Fiksni prejemki | Variabilni prejemki | Drugi prejemki | SKUPAJ | Povračila stroškov |
|--|-----------------|---------------------|----------------|----------------|--------------------|
| Tomaž Klemenc, direktor | 59.200 | 27.965 | 37.818 | 124.982 | 956 |
| Janez Tomšič, prokurist | 58.400 | 27.591 | 1.227 | 87.217 | 1.209 |
| mag. Marjan Podgoršek, glavni direktor | 22.248 | 0 | 307 | 22.554 | 470 |
| Aleš Resnik, direktor | 28.400 | 0 | 409 | 28.809 | 764 |
| SKUPAJ BRUTO | 168.248 | 55.555 | 39.760 | 263.563 | 3.398 |

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

| Funkcija | Opravljanje funkcije | Sejnine | Drugi prejemki | SKUPAJ |
|--------------------------------------|----------------------|---------------|----------------|---------------|
| Luka Brezovec, predsednik | 4.431 | 2.000 | 0 | 6.431 |
| Mitja Boncelj, podpredsednik | 4.942 | 2.320 | 0 | 7.262 |
| Urška Gašperlin, članica | 8.200 | 4.100 | 0 | 12.300 |
| Dimitrij Marjanovič, predsednik | 7.218 | 1.920 | 0 | 9.138 |
| Bojana Novak Hladnik, podpredsednica | 5.341 | 2.120 | 0 | 7.461 |
| SKUPAJ BRUTO | 30.131 | 12.460 | 0 | 42.591 |

Družba v letu 2019 agencijskih delavcev ni zaposlovala.

2.4.3.20 Odpisi vrednosti

| (v EUR) | DSU 2019 | DSU 2018 |
|--|------------------|------------------|
| Amortizacija | 4.169.650 | 3.829.856 |
| - Amortizacija naložbenih nepremičnin | 4.040.385 | 3.778.994 |
| - Amortizacija opreme | 127.762 | 49.364 |
| - Amortizacija neopredmetenih sredstev | 1.503 | 1.498 |
| Prevrednotovalni poslovni odhodki pri osnovnih sredstvih in NN | 0 | 12.101 |
| Prevrednotovalni poslovni odhodki pri obratnih sredstvih | 17.659 | 44.322 |
| Prevrednotovalni poslovni odhodki stroškov dela | 0 | 0 |
| Skupaj | 4.187.309 | 3.886.279 |

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

2.4.3.21 Drugi poslovni odhodki

| (v EUR) | DSU 2019 | DSU 2018 |
|--|----------------|----------------|
| Rezervacije skupaj | 0 | 0 |
| Za dana jamstva | 0 | 0 |
| Za tožbene zahtevke | 0 | 0 |
| Drugi stroški skupaj | 360.928 | 402.959 |
| Administrativne takse in sodni stroški | 30.373 | 35.030 |
| Prispevek za uporabo stavbnega zemljišča | 317.722 | 355.805 |
| Drugi poslovni odhodki | 12.833 | 12.124 |
| Skupaj | 360.928 | 402.959 |

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 2019 | DSU 2018 |
|---|----------------|----------------|
| Prihodki iz dividend | 0 | 0 |
| Prihodki iz drugih deležev v dobičku | 0 | 0 |
| Prihodki iz prodaje poslovnih deležev in delnic | 0 | 0 |
| Prihodki iz likvidacijskih mas naložb DSU | 0 | 0 |
| IFI – fin.prihodki iz sredstev po pošteni vrednosti prek poslovnega izida | 632.073 | 740.203 |
| Skupaj | 632.073 | 740.203 |

Zaradi načina evidentiranja IRS po pošteni vrednosti prek poslovnega izida (pojasnjeno v pojasnilu 2.4.3.13. Dolgoročne obveznosti – Izvedeni finančni instrumenti), se je v letu 2019 razlika v tržni vrednosti obrestnih zamenjav po stanju na dan 31.12.2019 glede na njihovo tržno vrednost po stanju na dan 31.12.2018 pripoznala v izkazu poslovnega izida kot prihodek zaradi povečanja tržne vrednosti IRS v višini 632.073 EUR.

2.4.3.23 Finančni prihodki iz danih posojil in drugih naložb

| (v EUR) | DSU 2019 | DSU 2018 |
|---|---------------|----------------|
| Prihodki iz obresti iz poslovanja z vrednostnimi papirji | 17.255 | 17.255 |
| Drugi prihodki iz poslovanja z vrednostnimi papirji | 0 | 0 |
| Prihodki iz obresti depozitov | 45.739 | 66.695 |
| Prihodki iz obresti danih posojil | 1.284 | 158 |
| Prevrednotovalni finančni prihodki iz odprave oslabitve posojil | 0 | 715.124 |
| Skupaj | 64.278 | 799.232 |

2.4.3.24 Finančni prihodki iz poslovnih terjatev

| (v EUR) | DSU 2019 | DSU 2018 |
|----------------------------------|---------------|----------------|
| Zamudne obresti terjatev in tožb | 11.034 | 127.278 |
| Prihodki iz obresti TRR | 43 | 97 |
| Tečajne razlike | 6 | 0 |
| Skupaj | 11.083 | 127.375 |

2.4.3.25 Finančni odhodki iz finančnih obveznosti

| (v EUR) | DSU 2019 | DSU 2018 |
|--|------------------|------------------|
| Odhodki za obresti prejetega posojila za objekt F2 | 16.749 | 18.915 |
| Odhodki za obresti prejetega posojila za objekt Sodišče MB | 0 | 14.068 |
| Odhodki za obresti prejetega posojila za objekt Palača DSU | 366.178 | 397.611 |
| Odhodki za obresti prejetega posojila za objekt Modri kvadrat | 344.095 | 369.840 |
| Odhodki za obresti prejetega posojila za objekt T21 | 102.867 | 38.976 |
| Odhodki za obresti prejetega posojila za objekt Dunajski kristali | 224.558 | 5.341 |
| Odhodki iz poslovanja z vrednostnimi papirji | 0 | 0 |
| Odhodki iz naslova izvedenih finančnih instrumentov – obrestna zamenjava | 630.761 | 811.181 |
| Odhodki za druge obresti in finančne obveznosti | 873 | 42.947 |
| Skupaj | 1.686.081 | 1.698.879 |

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).

2.4.3.26 Finančni odhodki iz poslovnih obveznosti

| (v EUR) | DSU 2019 | DSU 2018 |
|--|--------------|-------------|
| Stroški obresti po aktuarskem izračunu | 1.672 | 0 |
| Tečajne razlike | 12 | |
| Skupaj | 1.684 | 0 |

2.4.3.27 Drugi prihodki

| (v EUR) | DSU 2019 | DSU 2018 |
|--|----------------|---------------|
| Prejete zavarovalnine, odškodnine | 17.630 | 31.153 |
| Prihodki iz naslova povračil drugih sodnih postopkov in poravnav | 116.562 | 19.811 |
| Drugi prihodki | 1.031 | 6.163 |
| Skupaj | 135.223 | 57.127 |

Druge prihodke predstavlja večinoma povračilo pravnih stroškov v zadevi Vodi Gorica, v povezavi s sklenjeno sodno poravnavo glede zemljišč (85T EUR).

2.4.3.28 Drugi odhodki

| (v EUR) | DSU 2019 | DSU 2018 |
|--|--------------|----------------|
| Drugi odhodki za tožbe | 3.252 | 104.631 |
| Odškodnine, poravnave in pogodbene kazni | 0 | 625 |
| Drugi odhodki | 3.479 | 2.190 |
| Skupaj | 6.731 | 107.636 |

2.4.3.29 Davek od dohodkov pravnih oseb

| (v EUR) | DSU 2019 | DSU 2018 |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| Davek od dohodkov pravnih oseb | 497.569 | 330.213 |

Davčna stopnja za leto 2019 znaša 19% davčne osnove. Družba je za leto 2019 obračunala davek od dohodkov pravnih oseb v višini 497.569 EUR. Znesek vplačanih akontacij je za leto 2019 znašal 330.213 EUR.

Razlike med celotnim dobičkom in davčno osnovo so naslednje:

| (v EUR) | DSU 2019 | DSU 2018 |
|--|-------------|-------------|
| Celotni dobiček | 4.252.942 | 4.347.870 |
| Prihodki - zmanjšanje | (16.527) | (773.016) |
| Odhodki - zmanjšanje | 130.247 | 148.242 |
| Odhodki - povečanje | (5.193) | (127.650) |
| Sprememba davčne osnove zaradi popravka napake | 0 | 0 |
| Povečanje davčne osnove | 0 | 0 |
| Davčne olajšave | (1.742.684) | (1.857.485) |
| Osnova za davek | 2.618.785 | 1.737.961 |
| Davčna stopnja | 19% | 19% |
| Davek iz dobička | 497.569 | 330.213 |

Neobdavčljivi prihodki se nanašajo na izvzem prihodkov iz naslova odprave slabitev, ker se predhodna oslabitev ni upoštevala (16.527 EUR). Obdavčljivi odhodki se nanašajo na zmanjšanje odhodkov v višini oblikovanih rezervacij za odpravnine in jubilejne nagrade ob upokojitvi (19.292 EUR), na zmanjšanje odhodkov iz naslova prevrednotenja terjatev (17.659 EUR), na nepriznane odhodke za obresti, na stroške, vezane z zagotavljanjem bonitet v zvezi z zaposlitvijo (63.357 EUR), odhodke za donacije (1.073 EUR) in zamudne obresti od kasneje plačanih davkov (40 EUR) ter na 50% nepriznanih stroškov reprezentance (4.379 EUR) in nadzornega sveta družbe (24.446 EUR). Povečanje odhodkov predstavlja povečanje odhodkov za porabo rezervacij, ki se predhodno niso upoštevale (1.838 EUR) ter povečanje odhodkov za odhodke prevrednotenja terjatev, ki se priznajo ob odpisu celote (3.355 EUR). Davčne olajšave sestavljajo pokrivanje davčne izgube iz leta 2013 do celote preostanka v višini 1.651.370 EUR, olajšava za investiranje (31.972 EUR) ter olajšava za prostovoljno dodatno pokojninsko zavarovanje (58.269 EUR) in donacije (1.073 EUR).

Osnova za DDPO za leto 2019 tako znaša 2.618.785 EUR, davčna stopnja za leto 2019 znaša 19% davčne osnove, družba je posledično v letu 2019 obračunala davek od dohodkov pravnih oseb v višini 497.569 EUR.

Po stanju na dan 31.12.2019 družba ne izkazuje več nepokrite davčne izgube iz preteklih let.

2.4.3.30 Odloženi davki

| (v EUR) | DSU 2019 | DSU 2018 |
|-------------------------------------|-------------|-------------|
| Odhodki iz naslova odloženega davka | (2.055) | (163.032) |

Na odhodke oz. prihodke odloženih davkov v višini 19% vplivajo slabitve terjatev iz naslova oblikovanja popravka terjatev, poplačila in ostale izločitve le teh (zmanjšanje 4.619 EUR) ter dodatno oblikovanje obveznosti za jubilejne nagrade in odpravnine ob upokojitvi, skladno z aktuarskim izračunom (povečanje 2.564 EUR).

2.4.3.31 Kazalniki

| Kazalnik | Izračun | DSU 2019 | DSU 2018 |
|---|---|-------------|-------------|
| Čisti prihodki od prodaje | | 13.909.080 | 12.257.418 |
| EBITDA | Poslovni izid iz poslovanja + odpisi vrednosti | 9.292.089 | 8.316.727 |
| Odpisi vrednosti | Amortizacija + popravki vrednosti | 4.187.309 | 3.886.279 |
| EBIT | Poslovni izid iz poslovanja | 5.104.780 | 4.430.448 |
| Čisti dobiček | | 3.753.317 | 3.854.625 |
| Celotna sredstva | | 141.393.572 | 150.600.706 |
| Kapital | | 65.342.561 | 62.585.284 |
| Koeficient čiste dobičkonosnosti kapitala ROE | Čisti dobiček v poslovnem letu / povprečni kapital | 5,87 | 6,28 |
| Koeficient čiste dobičkonosnosti sredstev ROA | Čisti dobiček v poslovnem letu / povprečna sredstva | 2,57 | 2,70 |
| EBITDA marža | EBITDA / kosmati donos iz poslovanja | 64,85 | 64,77 |
| Neto dolg / EBITDA | (Kratkoročne in dolgoročne fi- nančne obveznosti – denarna sredstva – kratkoročne finančne naložbe) / EBITDA | 6,59 | 7,79 |
| Koeficient kratkoročne pokritosti kratkoročnih obveznosti | kratkoročna sredstva / kratkoročne obveznosti | 1,29 | 1,25 |
| Bruto dodana vrednost na zaposlenega v 000 EUR | (Kosmati donos iz poslovanja – str.mat., blaga in stor. – drugi poslovni odhodki) / povprečno št. zaposlenih | 379 | 376 |
| Stopnja lastniškosti financiranja | Kapital / obveznosti do virov sredstev | 0,46 | 0,42 |
| Stopnja dolgoročnosti financiranja | Kapital, dolgoročni dolгови in rezervacije / obveznosti do vi- rov sredstev | 0,92 | 0,89 |
| Stopnja osnovnosti investiranja | Osnovna sredstva / sredstva | 0,01 | 0,00 |
| Stopnja dolgoročnosti investiranja | Osnovna sredstva, naložbene nepremičnine, dolgoročne fi- nančne naložbe, dolgoročne ter- jatve / sredstva | 0,91 | 0,87 |
| Koeficient kapitalske pokritosti osnovnih sredstev | Kapital / (osnovna sredstva + naložbene nepremičnine) | 0,52 | 0,48 |
| Koeficient gospodarnosti poslovanja | Poslovni prihodki / poslovni odhodki | 1,55 | 1,53 |

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.

V februarju in marcu 2020 se je poslovno in družbeno okolje bistveno spremenilo kot posledica izbruha bolezni COVID-19. Navedeno je vplivalo tudi na poslovanje naše družbe. Na poslovnem področju smo sredi marca ustavili kongresno dejavnost, ki se odvija v okviru poslovnega objekta Smelt. Istočasno so z obratovanjem prenehali tudi vsi najemniki gostinskih lokalov v

naših objektih. Kot posledica novih razmer smo bili prisiljeni začasno prekiniti tudi razvojne projekte, ki so trenutno v teku.

Novim razmeram smo prilagodili tudi poslovni proces. Približno tretjina zaposlenih v drugi polovici marca dela od doma. Z zaostrovanjem zdravstveno-epidemiološke situacije in posledično zniževanjem obsega poslovanja v začetku aprila načrtujemo zmanjšanje obsega poslovanja na najnujnejše oz. najpomembnejše aktivnosti. Pri tem moramo upoštevati tudi potrebe državnih organov, ki so naši najemniki in ki v kriznih razmerah nadaljujejo z delom.

Družba bo iz naslova sprememb, povzročenih z novo zdravstveno situacijo, utrpela dodatne stroške v povezavi z strožjimi higienskimi ukrepi. Prišlo je tudi do izpada prihodkov iz naslova kongresne dejavnosti. Zaradi dejstva, da veliko večino svojih prihodkov realiziramo z najemniki iz vrst državnih organov, pa bistvenih negativnih posledic v tem trenutku ne pričakujemo. Vse je seveda odvisno od dodatnih ukrepov s strani pristojnih organov in posledično od trajanja zdravstvene krize.

Poslovodstvo ocenjuje, da izbruh bolezni COVID-19 na podlagi trenutno razpoložljivih podatkov ne vpliva na predpostavko delujočega podjetja. Likvidnost družbe zadošča za normalno nadaljevanje poslovanja.